



PRESSESPIEGEL

„Wohnungsbau im Nachbarschaftsverband 2005-2021 - Analyse und Perspektiven“

Vorstellung der Informationsvorlage in den Gremien der Mitgliedsgemeinden
des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

Stand: November 2022



Technischer Ausschuss: Nachbarschaftsverband stellt die Situation der Baugebiete im eigenen Bereich vor / Bewohnerdichte in Brühl liegt fast immer unter dem Schnitt

Entwicklung im Ort entspricht der in der Region

Von Ralf Strauch

Brühl. In den meisten Kommunen der Region wird über die Schaffung von Wohnraum diskutiert. Gerade in der Metropolregion Rhein-Neckar bezeichnen es die einen als „Wohnungskrise“, die anderen „Mietenwahnsinn“. Fakt ist, die Lage auf dem Wohnungsmarkt ist – euphemistisch gesagt – angespannt. Auch in der Hufeisengemeinde schnellen die Quadratmeterpreise für erschlossenes Bauland – soweit es überhaupt noch vorhanden ist – in die Höhe.

Der Nachbarschaftsverband, dem neben den beiden Großstädten Mannheim und Heidelberg auch 16 weitere Gemeinden und Städte der Region angehören – beispielsweise Brühl – hat die Entwicklungen im Wohnungsbau der vergangenen Jahrzehnte in einer Untersuchung genau analysiert. Die Ergebnisse dieser Untersuchung stellte Martin Müller, Geschäftsführer des Nachbarschaftsverbands, nun dem Technischen Ausschuss des Gemeinderates in seiner jüngsten Sitzung vor.

Keine Treue zur Heimatgemeinde
Auf Grundlage der bestehenden Siedlungsdichte und der kontinuierlich hohen Wohnungsnachfrage ging es in diesem Vortrag um die Frage, wie zukünftige Wohnungsbauentwicklungen ausgestaltet werden können, um einen Beitrag für eine

flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu leisten.

Die Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbands sind demnach siedlungsstrukturell in vielerlei Hinsicht eng miteinander verwoben. Dies betreffe insbesondere auch die Frage der Versorgung mit Wohnraum. Suchende orientierten sich dann bei Angebotsengpässen laut Studie nicht allein an ihrem bisherigen Wohnort. Wenn ein attraktiveres Angebot in einem benachbarten Ort gefunden werden könne, komme es in der Regel auch zu einem Ortswechsel, erklärt die Studie.

Angebote werden schnell genutzt

Diese engen Verflechtungen zwischen den Kommunen hätten nicht zuletzt Bedeutung für die Preise auf dem Immobilienmarkt. Nach Auswertung der Vermietungsangebote aus dem Jahr 2016 liegen die für den Erstbezug von Wohnungen im Verbandsgebiet preislich nahe beieinander bei durchweg um die zehn Euro je Quadratmeter Kaltmiete, heißt es in der Untersuchung.

Dabei werde jedes neue Angebot am Wohnungsmarkt im gesamten Verbandsgebiet innerhalb kurzer Zeit genutzt, unterstreicht Müller. Dies treffe sowohl auf Angebote im Geschosswohnungsbau als auch auf die Entwicklung neuer Bauflächen mit Einfamilienhäusern im Außenbereich zu.



Sie sind die vorerst letzten großen Bauprojekte im Neubaugebiet Bäumelweg-Nord. Vier Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise entstehen dort, Bauherr ist die Stiftung Schönau. Diese Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern liegt im Trend. BILD: STRAUCH

Die Konzeption von Baugebieten im Außenbereich und in Randlagen habe sich in den vergangenen 16 Jahren gewandelt: Während bis zum Beginn der 2010er Jahre in den Randlagen noch vorrangig klassische Einfamilienhausgebiete entstanden seien, wären in den vergangenen Jahren vermehrt Baugebiete realisiert worden, die im Hinblick auf ihre Bauformen durchmischte seien und über deutlich höhere Dichten als klassische Einfamilienhausgebiete verfügten.

Gleichzeitig komme es seit vielen Jahren sowohl in den Oberzentren als auch in den Umlandgemeinden zu einer fortlaufenden größeren Bautätigkeit im Innenbereich. Bei den untersuchten typologisch

durchmischten Baugebieten im Außenbereich wurden auf bis zu 49 Prozent des Nettobaulandes Mehrfamilienhäuser realisiert. Diese Baugebiete weisen eine bauliche Dichte von 33 bis 58 Wohneinheiten je Hektar auf und liegen deutlich über den durchschnittlichen Werten für Einfamilienhausgebiete.

Immer weniger Einfamilienhäuser

Auch im Zuge neuer und größerer Gebietsentwicklungen zeige sich, dass bereits jetzt klassische Einfamilienhausgebiete immer seltener würden und stattdessen Strukturen mit durchmischten baulichen Typologien entstehen. Es sei städtebaulich gut möglich, auch Teilbereiche mit dichterem Bebauung und Ge-

schosswohnungsbau einzubinden, ohne dass diese auf die nähere Umgebung als Fremdkörper wirkten, so der Nachbarschaftsverband in seiner Analyse.

Diese Ergebnisse wurden im Ratsausschuss von Verwaltung und Fraktionen unterschiedlich zur Kenntnis genommen. Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellte fest, dass diese Erhebungen zeigten, wie passend die Planung für das Wohnbauprojekt im Schrankenbuckel auf dem bisherigen FVB-Areal sei.

Dort würde man mit 30 Wohneinheiten pro Hektar absolut nicht die üblichen Werte der Region überschreiten. Im Schüttele-Lanz-Wohnpark liege der entsprechende Wert bei 43 Wohneinheiten.



Mehr Wohneinheiten pro Hektar

So soll mittelfristig die hohe Nachfrage bedient werden – Bebauung in Ortsmitte nimmt nächste Hürde

Dossenheim. (lew) Hohe Baukosten bei zuletzt deutlich gestiegenen Zinsen für Kredite: Bauen ist momentan nicht wirklich attraktiv. Trotzdem ging es in der jüngsten Sitzung des Gemeinderats genau darum: um den Wohnungsbau im Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim. Dessen Geschäftsführer Martin Müller stellte die Entwicklung basierend auf einer Analyse 2005 bis 2021 vor. Im Kern geht es um die Frage, wie aus diesen Erkenntnissen heraus Siedlungen flächensparend und nachhaltig entwickelt werden können.

„Vor zehn Jahren hat man noch gedacht, wir schrumpfen in der Region“, meinte Müller mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung. Jetzt herrsche Wohnungsnot und alle Prognosen gingen von weiterem Wachstum aus. Für neue Wohngebiete nannte Müller fünf verschiedene Bautypologien: das „klassische Einfamilienhaus“ mit großem Grundstück, das verdichtete Einfamilienhaus, das Reihenhaus, das Mehrfamilienhaus mit bis zu vier Stockwerken und das urbane Mehrfamilienhaus mit

fünf oder mehr Vollgeschossen. Die Wohneinheiten pro Hektar spielen dabei laut Müller bei heutigen Neubaugebieten eine viel größere Rolle. Beim „klassischen“ Einfamilienhaus seien es im Durchschnitt nur 16 Einheiten pro Hektar, beim Reihenhaus schon 34 und beim urbanen Mehrfamilienhaus sogar 129. Perspektivisch gehe es darum, durch kompakte Wohngebiete Flächen zu sparen, wobei dies gleichzeitig in das bestehende Gemeindebild passen müsse.

Neuer SPD-Fraktionssprecher

„Es zeigt sich deutlich, wohin die Entwicklung geht“, meinte Bürgermeister David Faulhaber. Die Innenverdichtung habe aber auch Grenzen: „Nicht bis auf den letzten Quadratmeter.“ Die Kehrseite der Medaille sind Diskussionen über eine Entwicklung nach außen. Über das Dossenheimer Gewann „Augustenbühl“ wurde schon des Öfteren berichtet. Ein Beispiel für die Innenverdichtung stellt

dagegen der Bebauungsplan „Ortsmitte II A“ dar. Das Gebiet erstreckt sich von nördlich der Schwabenheimer Straße entlang der Bergstraße bis zur Bahnhofstraße sowie östlich und westlich der Friedrichstraße bis zum Schlüsselweg beziehungsweise bis zur B 3. Der Gemeinderat hat hierfür einstimmig die Satzung „Ortsmitte II A – 2. Änderung“ beschlossen.

Harald Wahl vom Ingenieurbüro Wahl aus Göggingen sprach von einem „sehr langen Weg mit sehr langen Sitzungen“. Und er versprach: „Die neue Bebauung passt sich in die Bestandsbebauung ein.“ Anzahl und Gestaltung der Stellplätze sei „ortskernüblich“. Kilian Kilger (Grüne) bemerkte, nachdem die ersten Entwürfe auf wenig Begeisterung gestoßen seien, könne man nun den Weg mitgehen. „Es ist das Beste, was man als Resultat erreichen konnte“, zeigte sich auch Carlo Bonifer (SPD) zufrieden. Letzterer erwähnte noch ein persönliches Anliegen: Er übergab das Amt des SPD-Fraktionssprechers an Steffen Schmitt. Nach 13 Jahren sei es an der Zeit, den „Staffelstab“ weiterzureichen.



In die Höhe statt in die Breite

Edingen-Neckarhausen: Gemeinderat diskutiert über Erkenntnisse des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim

Von Hans-Jürgen Emmerich

Im Verlauf der 2010er Jahre ist die Nachfrage nach Wohnungen in der Region erheblich gestiegen. Das ist eine der Feststellungen, die Martin Müller als Geschäftsführer des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim trifft, wenn er in diesen Wochen in den Gemeinderäten über Wohnungsbau und dessen Perspektiven spricht. Das war auch in Edingen-Neckarhausen so.

Nach einer allgemeinen Einführung ins Thema ging es auch hier um Details. „Wo ist der günstigste Wohnraum entstanden?“, wollte beispielsweise Gemeinderat Edgar Wunder (Die Linke) wissen. „Es liegt auf der Hand, dass bezahlbarer Wohnraum nur dann eine Chance hat, wenn es Geschosswohnungsbau ist“, lautete Müllers Antwort. Das werde von vielen Städten und Gemeinden diskutiert: „Es gibt starke Aktivitäten, viele wollen mehr tun“, stellte er weiter fest. Ein Patentrezept bieten Müller und der Verband indes nicht: „Die Diskussion muss in jeder Gemeinde geführt werden.“

Die Preise für Wohnraum hätten sich in der Region sehr angeglichen, sagte Müller, es gebe kaum noch Unterschiede zwischen Stadt und Umlandgemeinden: „Das ist mehr ein regionaler Markt.“ Walter Heilmann von der Offenen Grünen Liste (OGL) wollte wissen, was genau mit den Zentren gemeint ist, in denen Wohnraum geschaffen werden solle: „Sind wir noch Zentrum, oder schon Peripherie?“ Müllers klare Antwort: „Mit Zentrum meinen wir den Verdichtungsraum zwischen Heidelberg und Mannheim, also auch Edingen-Neckarhausen.“ Die Gemeinde sei hervorragend an den ÖPNV angebunden: „Das ist in manchen Vororten schlechter.“

Keine Häuschen im Grünen

Andreas Daners (SPD), selbst Architekt, kannte die Inhalte der Präsentation schon und sprach von einem sehr wichtigen Dokument. Zum Vergleich der Bebauungsdichte wollte er wissen, was der Berechnung zugrunde liege. Während Franklin Mitte in Mannheim recht locker aussehe, wirke der ehemalige OEG-Bahnhof in Schriesheim viel dichter bebaut, habe aber in dem



Bezahlbarer Wohnraum gelingt derzeit nur mit Geschosswohnungsbau, sagt der Nachbarschaftsverband. Im Bild die Neubauten der Familienheim in der Edinger Jahnstraße während der Bauphase im vergangenen Jahr. BILD: HANS-JÜRGEN EMMERICH

Papier eine geringere Dichte. Müller antwortete mit einem Beispiel. Ladenburg habe sich in der Nordstadt einen Grünkeil gegönnt, um für städtebauliche Qualität zu sorgen: „Das rechnen wir raus. Berücksichtigt werden nur Flächen, die tatsächlich für Wohnen vorgesehen sind.“ Man wolle den Gemeinden nicht zu sehr vorschreiben, dass sie dichter bauen müssen: „Wir wollen vielmehr dafür werben, dass es künftig nicht mehr die klassische Einfamilienhaus-Bebauung gibt.“

Über die starken Wanderungsbewegungen in der Gemeinde zeigte sich Gemeinderat Dietrich Herold von der Unabhängigen Bürgerliste (UBL-FDP/FWV) verwundert. Die Broschüre des Verbandes nennt für den Zeitraum zwischen 2010 und 2020 insgesamt rund 10 000 Zu- und Abgänge. Das sei ein „in der Summe vergleichsweise starkes Wande-

lungsgeschehen“, erläuterte Müller, und lasse sich durch die Nähe zu Heidelberg und Mannheim erklären: „Das ist ein Stück weit der Lage geschuldet.“ Die Zahlen seien Daten des Statistischen Landesamtes.

Durch ein Neubaugebiet könne die Bevölkerung innerhalb kurzer Jahre um zehn Prozent steigen, sagte Müller. Es fülle sich innerhalb kurzer Zeit. Und das wird sich auch so schnell nicht ändern: „Die meisten Prognosen gehen davon aus, dass die Nachfrage weiter nach oben geht.“ Gleichwohl sieht auch der Geschäftsführer des Nachbarschaftsverbands einen Trend weg vom Baugelände auf der grünen Wiese und hin zur Innenentwicklung.

Nach Zahlen über den Anteil ortsansässiger Bauherren in Neubaugebieten fragte UBL-Gemeinderat Stephan Kraus-Vierling. Das sei eine interessante Fragestellung, sagte

Müller: „Aber dazu gibt es keine belastbaren Zahlen.“ Auch den Donut-Effekt sprach Kraus-Vierling an. Fachleute meinen damit den Umstand, dass wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand zu Leerstand im Ortskern führen.

Droht Aussterben der Ortskerne?

Das gebe es vor allem im ländlichen Raum, wie zahlreiche Studien belegen, hielt ihm Lukas Schöfer (CDU) entgegen. Er sieht die Gemeinde auf einem guten Weg. „Wir bauen neu, wir haben Nachverdichtung, wir machen das Beste draus.“ Möglichkeiten, das Gehörte vertiefend zu diskutieren, gibt es möglicherweise schon bald. Mit dem rund neun Hektar großen Areal von Cooper Standard in Neu-Edingen wartet eine große städtebauliche Spielwiese auf den Gemeinderat.

Lob für künftiges Neubaugebiet

Nachbarschaftsverband-Chef war im Gemeinderat zu Gast

Edingen-Neckarhausen. (nip) Die starke Nachfrage nach Wohnraum hat eine regionale Dimension, das machte Martin Müller, Geschäftsführer des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, in der jüngsten Sitzung des Gemeinderats deutlich. Das Gebiet des Nachbarschaftsverbands umfasst 488 Quadratkilometer und zählt zu den am dichtesten bebauten Räumen in Baden-Württemberg. Die Tendenz ist steigend, denn Prognosen gehen von weiterem Bevölkerungswachstum aus. Dabei ist der Boden endlich, Flächen sind knapp.

Müller schilderte in seinem Vortrag, den er bereits zuvor in zwölf weiteren Kommunen gehalten hatte, dass im Verbandsgebiet großes Einvernehmen darüber herrsche, bei künftigen Wohnbaugeländen an Fläche zu sparen. Für seine Analyse unter der Überschrift „Wohnungsbau 2005 bis 2021 – Analysen und Perspektiven“, hat der Nachbarschaftsverband aktuelle Wohnbauentwicklungen analysiert und dafür 32 Wohngebiete im Verbandsraum untersucht – vom klassischen Einfamilienhausgebieten in Ortsrandlage bis hin zu stark verdichteten Flächen wie beispielsweise in der Heidelberger Bahnstadt.

Müller sagte, dass neue Wohnbauflächen im Zielkonflikt stünden mit den Erfordernissen der Landwirtschaft sowie des Freiraum- und Naturschutzes. Eine dichtere Bebauung nehme zu. Waren es früher noch lediglich 23 Wohneinheiten pro Hektar, liege man nun im Durchschnitt bei 40 Wohnungen. Die Untersuchung des Nachbarschaftsverbands will Beispiele für eine flächensparende Ausgestaltung von Baugeländen geben.

Seine Prognose für das Neubaugebiet „Neckarhausen-Nord“: Es liege ein Stückweit im Trend der letzten Jahre, biete eine gute Durchmischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern bei 52 Wohneinheiten pro Hektar. „Diese Konzeption ist aus Sicht des Nachbarschaftsverbands begrüßenswert.“ Spannungsfelder müssten in örtlicher Diskussion aufgegriffen werden. „Jede Fläche braucht eigenständige Lösungen.“ Das betonte er auch in seinen Antworten auf Fragen aus dem Gemeinderat unter anderem nach sozialen Komponenten. Vor zwölf Jahren sei man noch von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen, sagte Müller weiter. Das habe sich indes nicht bestätigt. In Edingen-Neckarhausen gibt es pro Jahr rund 100 neue Bürger. „Das ist nicht die Welt“, meinte Markus Schäfer (CDU).



Gemeinderat: Anna George vom Nachbarschaftsverband stellt eine Analyse zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in der Region vor

Immer weniger geeignete Flächen

Von Volker Widdrat

Eppelheim. Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat die Entwicklungen im Wohnungsbau von 2005 bis 2021 umfassend analysiert und in einer Broschüre ausgewertet. Es geht vor allem um die Frage, wie aufgrund der bestehenden Siedlungsdichte und der kontinuierlich hohen Wohnungsnachfrage zukünftige Entwicklungen ausgestaltet werden können, um einen Beitrag für eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu leisten. Anna George vom Nachbarschaftsverband stellte in der jüngsten Gemeinderatsitzung die Analyse vor. Der Nachbarschaftsverband ist ein Zusammenschluss von 18 Städten und Gemeinden in der Metropolregion Rhein-Neckar. Neben Eppelheim sind Schwetzingen, Plankstadt, Oftersheim, Brühl und Ketsch im Verbreitungsgebiet unserer Zeitung Verbandsmitglieder. Vorsitzender bis 2023 ist Plankstadts Bürgermeister Nils Drescher.

Weil immer weniger geeignete Flächen zur Verfügung stünden, sollen künftige Wohngebiete verstärkt flächensparend geplant werden, führte George aus. Die Analyse umfasst eine Auswertung von 32 aktuellen Wohngebietsentwicklungen und gibt Hinweise für die Ausgestaltung zukünftiger Wohngebiete. In den urbanen Bereichen der beiden Oberzentren Mannheim und Heidelberg werden durchweg bauliche Dichten von 80 bis etwa 140 Wohneinheiten pro Hektar erreicht. Die durchschnittliche bauliche Dichte liegt bei etwa 60 Wohneinheiten pro Hektar. Das Antoniusquartier in Plankstadt erreicht 58 Wohneinheiten pro Hektar.

Im Verlaufe der 2010er Jahre ist die Nachfrage nach Wohnungen in

der Region deutlich gestiegen und hat zu erheblichen Spannungen am Wohnungsmarkt geführt. Diese Entwicklung sei „in dieser Form nicht erwartet worden“, meinte George.

In der Studie wurde eine große Bandbreite an verschiedenen Baugebietstypen untersucht, von klassischen Einfamilienhausgebieten in Ortsrandlage über verdichteten Städtebau in Stadt und Umland bis zu Entwicklungen im Innenbereich und auf den Konversionsflächen. Im Außenbereich der Nachbargemeinden wurden bis etwa zu Beginn der 2010er Jahre meist „klassische“ Einfamilienhausgebiete entwickelt, in denen kompaktere bauliche Strukturen nur selten vorkommen. Die bauliche Dichte betrug durchschnittlich etwa 23 Wohneinheiten pro Hektar, wobei der Anteil für freistehende Einfamilienhäuser bei etwa 44 Prozent lag, für Doppelhäuser bei 33 Prozent und für Reihenhäuser bei 18 Prozent.

Generell ist festzuhalten, dass es in den letzten Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Bevölkerung gekommen ist, während die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich rückläufig war.

„Derzeit verfügt jede Mitglieds-gemeinde des Nachbarschaftsverbandes über Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich, die aller Voraussicht nach für einige Jahre gut ausreichen werden“, heißt es in der Zusammenfassung der Studie. Basis dafür sei der neue Flächennutzungsplan für das gesamte Verbandsgebiet, der im Jahr 2020 abgeschlossen wurde. Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen gehe es nun darum, flächensparende Konzeptionen stärker ins Blickfeld zu nehmen.

Trudbert Orth (CDU/FDP) sah „keine einfache Aufgabe, in einem dicht besiedelten Raum neue Möglichkeiten zu schaffen, ohne dass die Flächen für Landwirtschaft, Natur- und Freiräume über Gebühr bean-

sprucht werden“. Es gebe gerade bei der Innenentwicklung auch Interessenskonflikte. Altbestand mit geringer Wohnungsdichte müsse in verdichteten Wohnungsbau umgewidmet werden. Brachflächen müssten bebaut werden. Als Kommune erwarte man „mehr rechtliche Möglichkeiten der Umsetzung“ und weniger Vorschriften durch das Land.

Bernd Binsch (Eppelheimer Liste) erkannte, „dass der Trend zum verdichteten Geschosswohnungsbau geht“. Es werde immer schwerer und teurer, ein eigenes Dach über dem Kopf zu erwerben oder zu bauen. Auf Eppelheimer Gemarkung seien fast keine Freiflächen mehr für die Baulanderschließung mit Einfamilienhäusern vorhanden.

Für Renate Schmidt (SPD) zeigte die Analyse, „in welchem Spannungsfeld wir uns immer bewegen“. Nika Weiss (Grüne) machte Ausführungen für ihren Fraktionskollegen Marc Böhmann. Das Thema Wohnen sei „zuerst eine soziale Frage, hat aber auch gravierende Auswirkungen auf den Flächenverbrauch, den Naturschutz, den Verkehr, die Landwirtschaft und die Stadtentwicklung insgesamt“. Eppelheim sei an den Grenzen des Wachstums angekommen. Die Grünen-Fraktion unterstütze das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, fordere aber gleichzeitig, moderne Standards der nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung einzuhalten: „Wir können, gleichgültig wie viele Wohngebiete und innerstädtische Wohnquartiere wir bereitstellen, nie alle Wohnbedürfnisse erfüllen. Wir brauchen vor allem für unsere jetzige Bürgerschaft eine lebenswertere Stadt mit mehr Bäumen, mit mehr Grünzonen und mehr Begegnungsräumen im öffentlichen Raum.“



Bestes Praxisbeispiel: Das Antoniusquartier in Plankstadt umfasst 58 Wohneinheiten pro Hektar. Das Foto vom Westende stammt vom Januar 2022. ARCHIVBILD: LENHARDT



Flächensparendes Bauen als Ziel

Anna George stellte Analyse des Nachbarschaftsverbandes vor und gab Handlungsempfehlungen

Von Annette Steininger

Hirschberg. Wohnungsbau ist auch für Hirschberg derzeit ein großes Thema. Sollen doch noch in diesem Jahr die Weichen gestellt werden, um mehr Wohnraum zu schaffen, wie Bürgermeister Ralf Gänshirt in der Gemeinderatssitzung am Dienstag deutlich machte. Auch stimme die Verwaltung gerade mit der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg verschiedene Beratungsmodule ab. Da traf es sich gut, dass Projektleiterin Anna George in Vertretung des entschuldigten Geschäftsführers Martin Müller eine Analyse zum Wohnungsbau 2005 bis 2021 im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vorstellte und einen Ausblick gab.

Gänshirt wies auf die quasi druckfrische Broschüre hin, die gerade erst in

der Verbandsversammlung präsentiert worden sei. George stellte ihren Ausführungen zur Analyse an sich einige allgemeine Infos voraus, etwa dass dem Nachbarschaftsverband neben den zwei Oberzentren Heidelberg und Mannheim noch 16 weitere Kommunen angehören, darunter Hirschberg. Die Verbandsgröße betrage gut 488 Quadrat-Kilometer, auf denen sich 690 000 Einwohner verteilen.

Apropos Einwohner: George machte auch deutlich, dass sich die Bevölkerung in der Region anders entwickelt habe, als man zunächst dachte. Ging man noch vor einigen Jahren von einem Rückgang aus, so steht nun fest, dass die Zahlen steigen. So ist zwischen 2011 und 2020 ein Bevölkerungszuwachs von sechs Prozent zu verzeichnen, allein 2020 gab es aufgrund von Corona einen Rückgang. Die Menschen ziehen gerne in die Region, „auch weil sie hier attraktive Ausbildungs- und Arbeitsbedingungen vorfinden“, erläutert George. Die Folge: Die Wohnungsnot wird stärker.

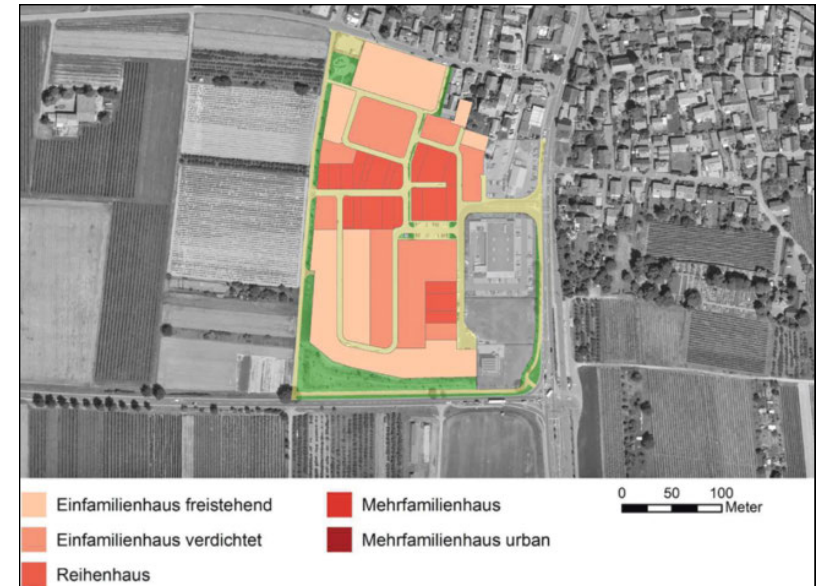
Bei der Realisierung von Baugebieten hat die Analyse eine klare Trendwende gezeigt: Für den Außenbereich und die Randlagen machte George deutlich, dass bis in die 2010er-Jahre überwiegend klassische Einfamilienhausgebiete realisiert worden seien. „Dabei liegt die bauliche Dichte zwischen 15 und 27 Wohn-

einheiten pro Hektar“, so George. Im Durchschnitt haben klassische Einfamilienhauswohngebiete eine bauliche Dichte von 23 Wohneinheiten je Hektar. Dabei liegt der Anteil der frei stehenden Einfamilienhäuser bei 44 Prozent, der von Doppelhäusern bei 33 und der von Reihenhäusern bei 18 Prozent.

Als Beispiele führte George auch das 1,5 Hektar große Baugebiet „Nördlich der Weinheimer Straße“ in Leutershausen – Verfahrensabschluss hier war 2008 – auf, das zu 100 Prozent aus Einfamilienhäusern besteht – mit 39 Wohneinheiten. Ähnlich die Bebauung im 7,1 Hektar großen Großsachsener „Sterzwinkel“ – Verfahrensabschluss hier war 2009 –, wo es auch kein einziges Mehrfamilienhaus gibt. Bei 126 Wohneinheiten hier beläuft sich die Dichte auf 23 Wohneinheiten pro Hektar.

Im Innenbereich gibt es generell eine durchweg höhere bauliche Dichte. Generell geht der Trend hin zu mehr Geschosswohnungsbau, zu durchmischten Bauformen und verdichteteren Gebieten. Hier werden unter anderem die „Martinshöfe“ in Ladenburg und der alte OEG-Bahnhof in Schriesheim als Beispiele seitens des Nachbarschaftsverbandes genannt.

George weiß, wie schwierig Innenverdichtung ist, er machte in der Sitzung



Im 7,1 Hektar großen „Sterzwinkel“ in Großsachsen findet man kein einziges Mehrfamilienhaus. Plan: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

aber auch deutlich, dass flächensparend gebaut werden müsse, beispielsweise durch Geschosswohnungsbau, unter anderem um die wertvolle Ressource Boden zu schonen. Auch sei künftig die regionale Zusammenarbeit von noch größerer Bedeutung. Vonseiten des Nachbarschaftsverbandes gab sie den Wunsch an die Verwaltung und den Bürgermeister weiter, dass die aus der Analyse gewonnenen Erkenntnisse bei künftigen Ent-

scheidungen eine Rolle spielen, und bot bei Bedarf Beratungen an.

Gänshirt bedankte sich für die interessanten Erkenntnisse. Die Verantwortung gegenüber der Region spiele auch für die Zukunft eine große Rolle. Es sei wichtig, sorgsam mit den Böden umzugehen. Gleichzeitig machte er deutlich, dass die Nachfrage groß sei und irgendwann auch in den Oberzentren mit den Konversionsflächen eine Sättigung eintrete.

LOKALREDAKTION HIRSCHBERG

So erreichen Sie die Lokalredaktion:

Tel. Redaktion: 0 62 21 - 519 57 34
Fax Redaktion: 0 62 21 - 519 957 34
E-Mail: Hirschberg@rnz.de

**Mehr aus Hirschberg
auf den Seiten 3, 4 und 10**



Ilvesheim: Experte vom Nachbarschaftsverband hält Vortrag vor dem Gemeinderat / Startschuss für umfangreiche Debatte

Wohnungsnot in der Region – Trend zum dichteren Bauen

Von **Torsten Gertkemper**

Wer in der Region eine Wohnung sucht, hat es schwer. „Noch vor zehn Jahren hätten wir nicht gedacht, dass wir jetzt eine Wohnungsnot haben werden“, sagt Martin Müller vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim. Der Fachmann war vor wenigen Tagen in Ilvesheim, um vor dem Gemeinderat einen Vortrag zu halten. Das Thema: Welche Perspektiven gibt es in Ilvesheim beim Wohnungsbau?

In seiner Präsentation ging Müller aber nicht nur darauf ein, sondern auch auf die Ursachen der Wohnungsnot und auf spannende moderne Wohnprojekte in der Region. „Ilvesheim gehört bereits jetzt zu den Gemeinden, die im Außenbereich kaum noch Möglichkeiten haben sich zu erweitern“, gab der Experte zu verstehen. Im Innenbereich zu verdichten, sei deshalb sinnvoll, aber auch hier komme man langsam an die Grenze des Machbaren. „Das ist aber kein Grund zur Resignation, im Innenbereich tun sich häufig auch kurzfristig Möglichkeiten für neuen Wohnraum auf, zum Beispiel,

weil ein Gewerbebetrieb schließt“, erklärte Müller.

In der Inselgemeinde sind aktuell vier Flächen als zukünftiges Bauland im Gespräch – im Innenbereich (also ohne Neu-Versiegelung der Fläche) das Gebiet der Kleintierzüchter und das Grundstück des kürzlich geschlossenen Hallenbads, im Außenbereich (mit Versiegelung) die Sichelkrümme im Norden und eine Erweiterung des Mahrgrunds. Letztere spielt aber (wenn überhaupt) erst langfristig eine Rolle.

Schwierige Abwägung

Ilvesheim steht eine interessante Debatte bevor. Eine der wichtigsten Abwägungen wird dabei jene zwischen der Schaffung von neuem Wohnraum und dem Schutz von Natur und Artenvielfalt. Alle zuvor genannten Gebiete kommen im Flächennutzungsplan vor. Er wird vom Nachbarschaftsverband erstellt und regelmäßig fortgeschrieben. „Es ist wichtig, dass wir sachlich und objektiv diskutieren können“, sagte Müller. Deshalb habe der Nachbarschaftsverband nicht nur nach geeigneten Flächen für künftige Bau-

gebiete, sondern auch danach geschaut, wie in den vergangenen Jahren gebaut wurde. Müllers Angaben zufolge geht die Tendenz zum dichteren Bauen – also zu mehr Wohneinheiten pro Fläche. „Wir hoffen, dass sich das etwas verstetigt“, betonte Müller angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum.

An einem Ilvesheimer Beispiel zeigte er, dass vor gut 20 Jahren noch nicht platzsparend gebaut wurde. „Im Mahrgrund stehen überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser. Der Dichtewert liegt bei nur 21 Wohneinheiten pro Hektar“, sagte er, betonte aber, dass dies kein Vorwurf, sondern eine Feststellung sei. Auch in Ilvesheim gebe es Beispiele für eine gute Ausnutzung des verfügbaren Platzes – so etwa in der Uferstraße.

Den allgemeinen Trend zum dichteren Bauen in der Region belegte Müller anhand zahlreicher Beispiele. Im neuen Gebiet „Mitten im Feld II“ in Heddeshheim käme man schon auf 33 Wohneinheiten pro Hektar – in Schriesheim am OEG-Bahnhof auf 80, in den Martinshöfen in Ladenburg sogar auf 117.

Müller geht davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in der Region weitergehen wird: „Das legen alle seriösen Studien nahe.“ Der Rhein-Neckar-Raum sei wirtschaftlich attraktiv, die dadurch erhöhte Nachfrage nach Wohnraum sei eine Ursache für die Wohnungsnot.

Bei den Gemeinderäten stieß der Vortrag auf großes Interesse, positive Rückmeldungen und zahlreiche Nachfragen. „Das ist ein guter Startschuss für die Diskussion“, sagte Peter Riemensperger (Freie Wähler). Er betonte, dass man Chancen zur Innenverdichtung ergreifen, aber sich auch über eine ökologisch sinnvolle „Abrundung des Ortsbildes“ Gedanken machen müsse.

Hansjörg Habermehl (Grüne) wies auf den „Zielkonflikt“ von Wohnungsbau und Naturschutz hin, sein Fraktionskollege Jens Kühnle fragte nach den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wohn- und Arbeitsgewohnheiten. Rolf Sauer (SPD) mahnte an, dass man die Bevölkerungsstruktur im Blick behalten müsse. Daher sei es wichtig, dass man die Gebiete „kontinuierlich und mit Perspektive“ erschließe.



Gemeinderat: Nachrücker für Dieter Mummert verpflichtet / Dreifacher Familienvater mit syrischen Wurzeln will sich für seine zweite Heimat Ketsch stark machen

Mit Rihawi sind Freie Wähler wieder komplett

Von Marco Brückl

Ketsch. Der Gemeinderat hat in seiner jüngsten Sitzung in der Rheinhalle den Weg dafür geebnet, dass Tarek Rihawi als Fraktionsmitglied der Freien Wähler für Dieter Mummert nachrücken kann. Letztgenannter Bürgerversorger, der mehr als 20 Jahre dem Rat angehörte, schied auf eigenen Wunsch aus (wir berichteten). Rihawi, der Inhaber einer Apotheke in der Enderlegemeinde ist, galt auf Basis der Gemeinderatswahlen 2019 als erster Nachrücker bei den Freien Wählern.

Bürgermeister Jürgen Kappenstein verpflichtete den dreifachen Familienvater und überreichte ihm die Urkunde, nachdem die Ratsmitglieder wenig überraschend einstimmig ihr Okay gegeben und Rihawi freundlich in ihrer Mitte begrüßt hatten.

„Ich freue mich, dass ich mich engagieren und etwas für die weiterhin positive Entwicklung der Gemeinde tun kann“, sagte Tarek Rihawi indes im Gespräch mit unserer Zeitung. Der 49-Jährige mit syrischen Wurzeln habe in Ketsch eine zweite Heimat gefunden. „Meine ganze Familie ist hier, meine Mutter und meine Geschwister“, sagte er. Sein Vater habe vor 25 Jahren die Apotheke übernommen, die er heute führe. Mit seiner Frau Lina (43) und den drei Söhnen im Alter von 14, zwölf und fünf Jahren fühle sich die Familie in der Enderlegemeinde pudelwohl.

Gleichwohl stehe eine herausfordernde Zeit in Ketsch an. Die Einnahmen seien nicht mehr auf dem Niveau wie einst. Für den Apotheker stehen die jungen Ketscher, die genug Betreuungsplätze und eine gute Schulausbildung brauchen, genauso im Fokus wie die Älteren. „Ich habe in meinem Beruf viel mit Senioren zu tun. Und es werden immer mehr, wie die demografischen Daten zeigen. Für sie dürfen wir in unserem Engagement auch nicht nachlassen.“ Ketsch sei lebenswert und solle es auch bleiben. Beispielsweise sei die Entscheidung, am Hohwiesensee zwar keine Badeaufsicht mehr anzubieten, dafür aber weiterhin eine Badestelle zu haben, richtig gewesen. Seit sieben Jahren sei er bei den Freien Wählern aktiv, für die er sich auch deshalb entschieden habe, weil er keine partei-politischen Ziele verfolge, sondern vornehmlich vor Ort als Rat Einfluss nehmen wolle.

Mehr Wohnen auf weniger Fläche

Dem Ratsgremium stellte Martin Müller, Geschäftsführer im Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, die Studie „Wohnungsneubau 2005 bis 2021 – Analysen und Perspektiven“ vor. „Vor zehn bis 15 Jahren stand Flächen sparen noch nicht so auf der Agenda“, sagte er. Der Bebauungsplan des Neubaugebiets Fünfviertelacker stamme aus 2013. Deshalb sei es wenig verwunderlich, dass dort lediglich 21 Wohneinheiten pro Hektar zu verzeichnen seien. Das solle gar keine Kritik sein.



Tarek Rihawi (l.) bekommt nach seiner Verpflichtung von Bürgermeister Jürgen Kappenstein die Urkunde überreicht und gehört nun ganz offiziell dem Gemeinderat der Enderlegemeinde an.

BILD: BRÜCKL

Dennoch sei dies heute nicht mehr das Gebot der Stunde. Denn im Verbandsgebiet, das 18 Gemeinden vereint, geht es darum, möglichst viel Wohnraum auf möglichst wenig Fläche anzubieten. Die Wohnungsnot sei groß und nehme auf Basis ermittelter Entwicklungen wohl noch zu in einem der am dichtesten bebauten Räume in ganz Baden-Württemberg. Es gehe darum, ein Bewusstsein für das Ziel zu schaffen, mehr Wohnraum auf weniger Fläche zu generieren, sagte Diplom-Ingenieur Martin Müller und bot Hilfe von Verbandsseite an.

Bürgermeister Kappenstein unterrichtete, dass bei der Kandidaten-Vorstellung zur Bürgermeisterwahl am Donnerstag, 28. April, um 19 Uhr in der Rheinhalle nur Bürger mit Zugangsberechtigung Einlass erhalten werden. Rund 350 Teilnahmekarten, die man an der Rathausporte abholen könne, seien bislang ausgegeben worden. „Es gibt also noch Platz“, sagte Jürgen Kappenstein.

Kein Stream der Wahlvorstellung
Gemeinderat und Kandidat Marco Schnepf (CDU) wollte in diesem Zusammenhang wissen, warum es kein

Stream von der Veranstaltung gebe. Man habe Angebote eingeholt, aber bei rund 11 000 Euro dankend abgelehnt, sagte Kappenstein. Wie Hauptamtsleiter Ulrich Knörzer auf Nachfrage von Heino Völker (Freie Wähler) erklärte, gebe es zudem datenschutzrechtliche Bedenken, die bei einem Stream geklärt werden müssten. Mit den Teilnahmekarten für die Veranstaltung habe man auch die Resonanz abklären wollen. Diese sei zunächst sehr verhalten gewesen. Bei einer Kapazität der Rheinhalle von 1100 sei nun noch genügend Platz vorhanden.



Spielraum-Studie: Wenig Klasse, viel Masse

Ladenburg: Forscher Rolf Schwarz präsentiert das Konzept im Gemeinderat – Raumplaner Martin Müller wirbt bei Neubaugebieten für „Flächensparen“

Von Peter Jaschke

Ladenburg wächst, und damit steigt auch der Bedarf an Spielplätzen – oder nicht? Dass es oft weniger an der Zahl solcher Freiflächen als vielmehr an deren Qualität mangelt, zeigt Rolf Schwarz auf. Der dafür bekannte Forscher von der Pädagogischen Hochschule (PH) Karlsruhe hat im Auftrag der Stadt ein Konzept erarbeitet, das weniger Spielplätze, aber dafür besseren Spielraum bedeutet und Umdenken erfordert. Verblüffende erste Ergebnisse gab es im Gemeinderat zu hören.

„Ich kenne keine Kommune dieser Größe, die so viele Spielplätze pro Quadratmeter und pro 1000 Bürger wie Ladenburg hat“, stellt der PH-Professor fest. Insgesamt 37 hat er bei seiner aktuellen Erhebung gezählt. „Das ist irre und das Dreifache des Bundesdurchschnitts“, so Schwarz. Jedoch erachtet er nur 20 Spielorte davon als gelungen (2) oder ausbaubar (18). Sich künftig darauf zu konzentrieren und „die anderen lieber weglassen“, schlägt Schwarz vor. Für unter Sechsjährige gebe es wenig, und für über 13-Jährige biete die Stadt im Vergleich zu anderen Kommunen „sehr viel“.

Wertvoll sei ein Waldstück am Pumptrack, so Schwarz, der auch mit Jugendlichen gesprochen hatte. Bis 2032 ließe sich mit jährlich 180.000 Euro an Investitions- und Betriebskosten ausreichend Spielraum schaffen. Weitere Erkenntnisse des Fachmanns lauteten: Um mancher Fremdfirma bei der Platzpflege „auf die Finger zu klopfen“, sei ein Organigramm hilfreich, das aufzeige, wer eigentlich was mache. Mehr Details werde Schwarz bei einer geplanten öffentlichen Veranstaltung im Domhof vortragen, kündigte Bürgermeister Stefan Schmutz an. Alle Ratsfraktionen zeigten sich begeistert.

Wohnraum wird verdichtet

„Flächensparen“ sieht Martin Müller als Zukunftsaufgabe an. Dafür wirbt der Raumplaner in den Ratsgremien der Region. „Sein“ Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim steuert für 18 Kommunen in der Umgebung die Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die starke Nachfrage an Wohnraum habe man vor 20 Jahren nicht kommen sehen. Heute seien „Weichen für den Perspektivwechsel“ zu stellen und „mehr Wohnraum auf weniger Flä-



Spaß an Bewegung beginnt dort, wo sich Kinder und Jugendliche selbst Spielraum schaffen. Professor Rolf Schwarz plädiert für mehr Klasse statt Masse. BILD: PETER JASCHKE

che zu organisieren“ als früher, denn der Bevölkerungsdruck bleibe „sehr stark“. Inzwischen werde etwa „Mitte im Feld“ (Heddesheim) mit 33 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) „kompakter gebaut“ als einst in Ivesheims „Mahrgrund“ (21). Der Trend gehe zu durchschnittlich 40 WE/ha. Obwohl noch nicht erfasst, werde Ladenburgs Nordstadt-Kurzgewanne darüber liegen.

Das ist ein klares Bekenntnis der Solidarität.

BÜRGERMEISTER SCHMUTZ ZUR
WOHNSITUATION GEFLÜCHTETER

Bei der Innen-Entwicklung erreiche der Index auf Ladenburgs Hockenwiese bereits den Wert 50 und in den Martinshöfen 117 WE/ha (Bahnstadt Heidelberg: 106). „Wir werben dafür, dass sich das weiter verstetigt und bieten Unterstützung an“, so Müller.

Unterkünfte für Geflüchtete

Knapp über 100 aus der Ukraine Geflüchtete sind derzeit in städtischen und privaten Wohnungen in Ladenburg untergebracht. Zurzeit seien

36 Wohnungen belegt, davon 24 private. Diese Zahl wachse aufgrund der Bereitschaft, Räume für Menschen aus der Ukraine zur Verfügung zu stellen, stetig an. Für Bürgermeister Schmutz ist das ein „klares Bekenntnis der Solidarität“.

Zwar hätten Menschen aus der Ukraine formal Anspruch auf Sozialleistungen, erhielten aber wegen Personalproblemen bei der zuständigen Behörde teilweise keinerlei finanzielle Unterstützung und wären deshalb „nicht in der Lage Miete zu zahlen“. Deshalb trete die Stadt als Mieterin auf und gehe in Vorleistung, was Vermietern sichere Zahlungen gewähre. Die Rückerstattung erfolge ab 1. Juni durch Jobcenter.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat die Satzung über die Benutzung von Unterkünften für Flüchtlinge und Obdachlose aktualisiert. Aufgrund betriebswirtschaftlicher Rahmendaten berechnete die Stadtkämmerei eine kostendeckende Gebühr von 10,85 Euro pro Quadratmeter Wohnraum (einschließlich Nebenkosten), die jedoch nicht mit Miete gleichzusetzen sei. Private Mietverhältnisse seien freilich ebenso möglich und nicht an diese Satzung gebunden, so Schmutz.



Verdichtet und höher

An diesen Bautrends kommt auch Leimen nicht vorbei – Außenentwicklung nur noch in Gauangelloch

Leimen. (fre) Das Wachstum der Großen Kreisstadt in die Fläche ist beendet: Für die sogenannte Außenentwicklung gibt es im Flächennutzungsplan nur noch in Gauangelloch ein kleines Gebiet. Das sagte Oberbürgermeister Hans D. Reinwald bei der zurückliegenden Ratssitzung. Anlass war der Vortrag von Martin Müller vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, zu dessen 18 Mitgliedskommunen auch Leimen zählt. Müller stellte der Bürgerversammlung die Entwicklungstrends des Wohnungsbaus im Verbandsgebiet der Jahre 2005 bis 2021 vor.

Die Botschaft des Experten war klar: In den Ballungsraum ziehen immer mehr Menschen – von 2011 bis 2020 gab es allein im Verbandsgebiet einen deutlichen Zuwachs von 40 000 Leuten. Dem hielt unter der Prämisse der nachhaltigen Flä-

chenschonung die Ausweisung neuer Baugebiete nicht stand: Neben dem Vorrang der Innenentwicklung kommt es zunehmend zu verdichtetem Wohnungsbau.

Die klassischen Einfamilienhausgebiete weisen für Martin Müller nicht den Weg in die nächsten zehn, 20 oder 30 Jahre. Er nannte auch Zahlen. Diese klassischen Einfamilienhausgebiete stellen im Durchschnitt gerade mal 23 Wohneinheiten pro Hektar zur Verfügung. Beim Geschosswohnungsbau sind es selbst in ländlicheren Gebieten 33 bis 55 Wohneinheiten und in den dichten Quartieren der Oberzentren sind es 80 bis weit über 100.

Für den Mann vom Nachbarschaftsverband war es keine Frage: Beim Wohnungsbau geht es künftig eigentlich nur noch in die Höhe. Müller bevorzugte da-

bei den Begriff der „kompakten Weiterentwicklung“ – in Bezug auf die Innenentwicklung auch deutlich verdichteter als die angestammte umliegende Bebauung.

Angesichts der vielerorts und insbesondere in der Rheinebene schon erreichten Grenzen eines sinnvollen Wachstums appellierte Müller für interkommunale Zusammenarbeit auch beim Schaffen neuen Wohnraums. Der Wohnungsmarkt sei nun mal ein regionaler.

Eine Chance zur Mobilisierung potenzieller Bauflächen erkannte hier Ratshauschef Reinwald in der neuen Grundsteuer C, die 2025 kommen soll. Sie gilt unbebauten Baugrundstücken. Nichtsdestoweniger werde ein verdichteteres und höheres Bauen auch Leimen beschäftigen.

Quelle: RNZ, 07.06.2022

Nur 15 Wohneinheiten pro Hektar

Nußlocher Baugebiet „Seidenweg“ fällt bei Analyse des Nachbarschaftsverbands aus der Reihe

Nußloch. (pau) Perspektiven zur effizienten Flächennutzung zeigte Martin Müller vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim in der zurückliegenden öffentlichen Sitzung des Gemeinderates auf. Der Verband geht den Fragen nach, wie Wohnungsbau flächensparend gestaltet werden und dabei Natur und Landschaft geschützt werden können. In insgesamt 18 Gemeinden der Region würde hier beraten und diskutiert. Die bundesweite Wohnungsnot sei schließlich nicht zu leugnen – auch nicht, dass Städte wie Heidelberg und Mannheim sowie deren Umland als Ballungsräume auch in den nächsten Jahren noch Zuwachs zu erwarten haben. Müller bezifferte diesen auf 15 Prozent und erklärte, dass man interkommunal und regional vorbereitet sein sollte. „Eine langfristige Zielsetzung“, so Müller, sei daher enorm wichtig.

In Nußloch konnte der Fachmann Potenzial ausmachen. Raum- und Sied-

lungsstrukturen könnten überarbeitet werden und in den Flächennutzungsplan beziehungsweise die Landschaftsplanung eingebracht werden. Wie kann also Wohnraum im Verbandsgebiet bereitgestellt und der kontinuierlich starken Nachfrage in allen Preissegmenten nachgekommen werden? Insgesamt wurden dafür 32 Baugebiete zwischen 2005 und 2021 analysiert und der Städtebau beziehungsweise die bauliche Dichte erfasst. Durchschnittlich geht man dabei von etwa 23 Wohneinheiten pro Hektar Land aus. Dabei fällt vor allem das Nußlocher Gebiet Seidenweg aus der Reihe. Hier gibt es gerade einmal 15 Einheiten pro Hektar, es handelt sich ausschließlich um Einfamilienhäuser.

„Die Nußlocher Dekadenz“, wie es Yannick Veits (Grüne) scherzhaft nannte. Er verwies aber beispielsweise darauf, dass man sich gut überlegen müsse, inwieweit man dem Wohnungsdruck Rechnung tragen müsse. Es stelle sich die

Frage, ob dieser Druck aus der Gemeinde oder eher von außen kommt, und er lehnte es für die Grünen ab, Freiflächen einfach zuzubauen. Veits plädierte vielmehr dafür, bessere Anbindungen vom Land zu den Zentren zu schaffen und Ressourcen zu nutzen, um nicht immer weiter wachsen zu wollen, sondern den Zustand des Bestehenden zu verbessern.

Wie Martin Müller aufzeigte, brauche jede Fläche eigenständige Lösungen. Es müssten die jeweiligen Positionen in der Nachbarschaft geklärt werden und die Wohnungsdichte im Hinblick auf Wohnqualität, Mikroklima, Städtebau sowie Infrastruktur berechnet werden. Die Entscheidungen über Bebauungspläne und Konzeptionen verbleiben auch weiterhin in den öffentlichen Gremien. Ziel der Analyse sollte es sein, anhand einer differenzierten Betrachtung aktueller Entwicklungen eine Diskussion über die Frage der zukünftigen Ausgestaltung von Wohngebieten anzustoßen.

Quelle: RNZ, 13.06.2022



Einfamilienhaus nicht mehr zeitgemäß?

Nachbarschaftsverband: Expertin informiert Bürgervertreter über Entwicklungen im Bereich Wohnungsbau

Oftersheim. Der Bericht von Anna George, Mitarbeiterin im Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, zu den Entwicklungen im Bereich Wohnungsbau, machte auf die Mitglieder des Oftersheimer Gemeinderates während dessen jüngster Sitzung sichtlich Eindruck.

Im Spannungsbogen von wachsender Bevölkerung im Kreis, dem damit wachsenden Bedarf an Wohnraum und dem begrenzenden Faktor Boden erscheint der Schluss, dass das Einfamilienhaus nicht mehr zeitgemäß sei, fast zwingend. Das Einfamilienhaus, daran lässt eine Studie des Verbandes kaum Zweifel, biete zu wenig Raum für zu wenige Menschen und verbrauche zu viel Fläche.

Immer dichtere Besiedlung

Schon jetzt gehöre das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes zu den am dichtesten bebauten Räumen in Baden-Württemberg. Genau das führe zur Frage, wie angesichts weiter steigender Bevölkerungszahlen und immer weniger geeigneten Flächen der Wohnbau sinnvoll organisiert werden könne. Es wird, so George, jedenfalls schwieriger, die Zielkonflikte rund um den wachsenden Wohnbedarf sowie den Bedürfnissen des Naturschutzes und der Landwirtschaft aufzulösen. Man befinde sich hier sehr nah an der Grenze zur sinnvollen Siedlungsentwicklung. Ganz sicher müsse daher verstärkt auf eine möglichst effiziente Baustruktur geachtet werden. Heißt, es muss so weit wie möglich flächen-

sparend gebaut werden. Und das heißt, dass in Zukunft eher Mehrfamilienhäuser denn Einfamilienhäuser angezeigt seien.

Es ist eine Einschätzung, die in der Wirklichkeit schon angekommen zu sein scheint. Es gebe jedenfalls zunehmend Beispiele, die zeigen, dass der Anteil an Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu den Einfamilienhäusern steige. Trotzdem stehe dem Land noch ein Stück Weg bevor. Derzeit wachse im Ländle der Flächenverbrauch wieder: Allein vergangenes Jahr wurden in Baden-Württemberg laut Statistischem Landesamt über 2200 Hektar Land versiegelt. Bis 2030 soll nach dem Willen der Landesregierung dieser Verbrauch jedoch unter 1000 Hektar sinken. Pläne, wie das genau erreicht werden soll, sind bis dato nicht zu finden. Sicher ist nur, dass sich das

Dilemma nicht allzu leicht auflösen lassen wird.

Klar erscheint nur, dass die bauliche Dichte in Form von Wohneinheiten pro Hektar ansteigen muss. Und da stimme laut der Untersuchung, die George präsentierte, immerhin die Richtung. Im Außenbereich der Nachbargemeinden betrug die bauliche Dichte im Jahr 2010 noch durchschnittlich etwa 23 Wohneinheiten pro Hektar. In den vergangenen Jahren stieg diese Zahl auf einen Wert zwischen 33 bis 58 Wohneinheiten pro Hektar. Es werden also mehr Mehrfamilienhäuser gebaut und weniger Einfamilienhäuser. „Reine Einfamilienhausgebiete sind mittlerweile seltener geworden.“

Und auch das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung scheint sich zunehmend durchzusetzen. Genau

wie die Tendenz in der Nähe von Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs, Märkten und Lebenszentren eine höhere Dichte vorzusehen und damit den Slogan „Stadt der kurzen Wege“ mit Leben zu füllen.

Nach der Präsentation richtete Patrick Alberti (Grüne) seinen Blick auf die Bereiche bezahlbarer und barrierefreier Wohnraum. Beides Kategorien, die in dem Bericht bis dato nur wenig beleuchtet werden, obwohl es hier wohl zu starken Bedarfen kommen wird. Noch sei das, das räumte George ein, ein blinder Fleck der Untersuchung. Aber man habe es auf dem Schirm und werde die Untersuchung dahingehend ausweiten. Auch die Frage Werner Kerschgens (SPD) nahm George als Anregung, denn eine kompaktere Bauweise habe Einfluss auf das Mikroklima und das müsse ebenfalls berücksichtigt werden. Rüdiger Lasser (SPD) nahm die Infrastruktur in den Blick, die als Teil der Bevölkerungsentwicklung ja ebenfalls unter Druck geriete. Die Entwicklung der Schwetzingener Höfe bedeute für Oftersheim aller Voraussicht nach eine größer werdende Verkehrsbelastung und diese werde oft zu wenig beachtet. George erklärte hierzu, dass solche Probleme natürlich auch vor Ort angesprochen und gelöst werden müssten. Zugleich erhöhe dieser Druck auf die Infrastruktur ebenfalls den Druck auf die Fläche.

Leicht sei das alles nicht aufzulösen, die zwingende Prämisse sei aber, so sparsam mit Flächen umgehen, wie nur möglich. sk



Laut Nachbarschaftsverband geht der Boden in Baden-Württemberg aus. Der Trend geht entsprechend weg vom wenig platzsparenden Einfamilienhaus. BILD: WIEGAND



Der Natur Raum bieten

Neubaugelände dichter planen

Plankstadt. Wohngebiete mit klassischen Einfamilienhäusern sind nicht mehr zeitgemäß. Das macht der Geschäftsführer des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Martin Müller, in der Sitzung des Ausschusses für Ordnung, Bau und Umwelt in Plankstadt deutlich. Denn Platz fürs Bauen wird knapp. Zumindest wenn die Belange der Landwirtschaft und der Natur berücksichtigt werden sollen. Und dass, so Müller, sei erklärtes Ziel. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass Neubaugebiete dichter geplant und umgesetzt werden müssen. *ske*

► Seite 14

Quelle: Schwetzingen Zeitung, 07.04.2022

Ausschuss: Klassische Einfamilienhaus-Gebiete sind nicht mehr zeitgemäß / Vertreter der Netze BW berichten über aktuelle Lage / Umnutzung der Container beschlossen

Stromverbrauch nimmt 20 Prozent ab

Von Stefan Kern

Plankstadt. Die Region boomt. Was sich im ersten Moment gut anhört, bringt einige Probleme mit sich. Und auf die wies der Geschäftsführer des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Martin Müller, mit einem Vortrag bei der jüngsten Sitzung des Ausschusses für Ordnung, Bau und Umwelt, welcher in Vertretung des erkrankten Bürgermeisters Nils Drescher von seinem Stellvertreter Gerhard Waldecker geleitet wurde, sehr deutlich hin. Der Platz für das Bauen wird knapp. Zumindest wenn auch die Belange der Landwirtschaft und der Natur berücksichtigt werden sollen. Und dass, so Müller, sei erklärtes Ziel. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass Neubaugebiete dichter geplant und umgesetzt werden müssen. Die Zeit der klassischen Einfamilienhaus-Gebiete ist in seinen Augen vorbei. Der Flächenverbrauch sei dafür einfach zu hoch. Gerade hier in der Region zwischen Heidelberg und Mannheim gebe der verbliebene Raum das einfach nicht mehr her.

Müller formulierte vorsichtig. Natürlich seien Einfamilienhäuser nicht verboten. Aber die Kommunen müssten sich doch genau überlegen, was sie der Region in Sachen Flächenfraß noch zumuten wollen. Es gebe eine Art lokal verortete Verantwortung, mit Flächen sorgsam umzugehen. Allein in Baden-Württemberg gingen 2020 laut dem Statistischen Landesamt täglich 5,4 Hektar Land für Siedlungs- und Verkehrsflächen verloren. Das sind Tag für Tag acht Fußballplätze. Im Jahr sind das fast 2000 Hektar.

Um hier gezielt gegenzusteuern, strebt der Verband eine möglichst koordinierte und vor allem vorsichtige Raumplanung an. Natürlich entscheide am Ende immer die Kommune vor Ort. Aber es soll doch versucht werden, den großen Rahmen im Blick zu behalten. Und dieser spricht eine klare Sprache. Immer mehr Menschen ziehen in die Region, der Wohnraum ist knapp und die Grundstückspreise steigen. Es sei ein Dilemma, aus dem es nur gemeinsam einen Ausweg gebe. Alles andere würde zu nicht hinnehm-



Der Strommarkt steht vor einigen Umbrüchen. Die Netze BW berichtete in der jüngsten Sitzung des Ausschusses für Ordnung, Bau und Umwelt von kommenden Herausforderungen und dem Istzustand in Plankstadt. SYMBOLBILD: DPA

baren Schäden für die Natur und die Landwirtschaft führen. Und zu steigenden Immobilienpreisen.

Dabei verzeichnet der Verband in den vergangenen Jahren Fortschritte. Zahlreiche Bauprojekte seien heute flächenschonend konzipiert. Bei der Einwohnerzahl pro Fläche geht es in der Region eindeutig nach oben. Heißt, es wird im Inneren wie im Äußeren zunehmend flächensparend gebaut.

Netze BW gut aufgestellt

Der Strommarkt steht vor einigen Umbrüchen und die beiden Gäste des Ausschusses für Ordnung, Bau und Umwelt Willi Parstorfer und Andreas Stampfer von der Netze BW ließen keinen Zweifel daran, dass es eine Herausforderung wird. Das Abschalten der verbliebenen Atomkraftwerke zum Ende dieses Jahres, der Ausstieg aus der Kohleverstromung, der massive Umstieg auf den Anstieg des Stromverbrauchs aufgrund der zunehmenden Elektrifizierung des Alltags wirkt sich auf die sichere Stromversorgung enorm

komplexitätssteigernd aus. Wobei die beiden betonten, dass das Unternehmen Netze BW gut aufgestellt sei und die Herausforderung zu stemmen vermag.

In seinem jährlichen Bericht erläuterte der Regionalmanager Parstorfer die Plankstadter Eckdaten. In Plankstadt betreibt Netze BW knapp 124 Kilometer Stromkabel und bedient damit knapp 3000 Hausanschlüsse. Das Netz brachte der Gemeinde im Jahr Konzessionserträge von 230 000 Euro. Im Jahr 2020 verbrauchte Plankstadt etwas über 35 Gigawattstunden (GWh) Strom. Umgerechnet sind das 35 Millionen Kilowattstunden (KWh). Im Vergleich zu 2014 mit einem Stromverbrauch von rund 44 Millionen KWh sei das ein Minus von rund 20 Prozent. Eingespeist wurden im Jahr 2020 rund 2,4 Millionen KWh, vor allem aus Photovoltaikanlagen. Ein Faktor, der in den kommenden Jahren wohl wachsen wird. Auch deshalb werde laufend in das Plankstadter Netz investiert. In den vergangenen zwei Jahren waren es über zwei Millionen Euro und in den kommen-

den Jahren kommen weitere 1,1 Millionen Euro hinzu.

Anschließend erläuterte Stampfer die Servicepalette des Unternehmens Netze BW, die von Klimaschutz und Städteplanung über Straßenbeleuchtung und Erschließung bis zu Digitalisierung und Sensortechnik mittlerweile eine beachtliche Breite aufweist. In Plankstadt ist die Netze BW Partner bei der Erschließung des Gewerbegebietes „Areal III“, der Straßenbeleuchtung und dem Aufbau der Ladeinfrastruktur. In Plankstadt gibt es aktuell 65 Ladestellen, 58 davon privat und öffentlich neun.

Die Fragestellung war knifflig und beschreibt das Dilemma zwischen Ensembleschutz für ein harmonisches Städtebild und den Erfordernissen des Klimaschutzes recht deutlich. Kurz erläuterte der stellvertretende Bauamtsleiter Michael Szeifert-Kiss das Bauvorhaben auf dem Grundstück im Rosental. Der Bauherr möchte an der Gebäudefront zur Straße hin einen Vollwärmeschutz anbringen. Ziel sei ein möglichst geringer Energiever-

brauch im Sinne des Klimaschutzes. Nun betont aber der örtliche Bebauungsplan mit dem Ziel des Ensembleschutzes, dass an der straßenseitigen Gebäudefront ein Vollwärmeschutzsystem nicht zulässig ist. Ein Ja zu dem Vorhaben, so Szeifert-Kiss, könnte ein Präzedenzfall sein und dazu führen, dass das Erscheinungsbild massiv leide. Der Bauherr betone zwar, dass er die Optik der Siedlungshäuser so weit wie möglich erhalten wolle, doch die Verwaltung schlug vor, die Befreiung abzulehnen. Der Hauptwärmeverlust trete vor allem bei Fenstern, Türen und ungedämmten Dächern auf und hier seien Dämmungen ohne Weiteres möglich. Auch eine Innendämmung sei eine Option.

Vollwärmeschutz genehmigt

Für Dr. Stephan Verclas (Plankstadter Liste) war es eine klassische Dilemma-Frage. „Ist der Ensembleschutz wichtiger als der Klimaschutz?“ Sowohl der Antrag des Bauherrn als auch die Position der Verwaltung seien nachvollziehbar. Am Ende sprach sich Verclas jedoch für den Ensembleschutz aus und schloss sich dem Verwaltungsvorschlag an. Andreas Berger (CDU) betonte dagegen, dass gesellschaftliche Ziele einem Wandel unterliegen und man dem auch Rechnung tragen müsse. Und so stellte sich die CDU hinter den Antrag des Bauherrn. Auch Kerstin Engelhardt (SPD) betonte die Schwierigkeit sich zu entscheiden. Doch am Ende schloss sie sich dem Verwaltungsvorschlag an. Letztlich gütigten nur vier Ausschussmitglieder den Verwaltungsvorschlag. Fünf stellten sich dagegen hinter den Bauherrn, sodass dieser nun sein Vollwärmeschutz anbringen darf.

Völlig unstrittig warum Ausschuss für Ordnung, Bau und Umwelt die Umnutzung der bisher als Rathaus genutzten Containeranlage in einen Kindergarten (wir berichteten). Heißt, nach dem Umzug ins Rathaus werden die Container unter der Regie des Dietrich-Bonhoeffer-Vereins, dem Betreiber des Kindergartens „Kükennest“, in einen Kindergarten umfunktioniert.

Quelle: Schwetzingen Zeitung, 07.04.2022



Neubaubereich ja, aber flächenschonender als früher

Schriesheim: Nachbarschaftsverband greift in Diskussion um kommunalpolitischen Dauerbrenner ein

Von Konstantin Groß

Seit rund zehn Jahren wabert in Schriesheim die Diskussion um ein „Neubaubereich Süd“. Eine wichtige Vorgabe kommt jetzt vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Träger der Flächennutzungsplanung in der Region: „Wohngebiete müssen flächensparender gestaltet werden als früher“, macht Verbandsreferentin Anna George nun im Schriesheimer Gemeinderat klar.

Der Verband, dem die Großstädte Mannheim und Heidelberg sowie 16 umliegende Kommunen angehören (darunter Schriesheim), hat eine Studie zur „Siedlungsentwicklung 2005 bis 2021“ erarbeitet. Ihr wenig überraschendes Fazit: „Es gibt einen steigenden Bedarf an Wohnraum, der auf immer weniger Flächen befriedigt werden muss.“ Vorgabe des Verbands daher: Neubaubereiche ja, aber flächensparender als früher.

Und regional abgestimmt. Dies ist geschehen: Schriesheim ist im Flächennutzungsplan mit 18 Hektar am südlichen Ortsrand berücksichtigt. Konkrete Schritte stehen noch aus, das Thema ist politisch umstritten. In diese Diskussion platzt nun die Stellungnahme des Verbands.

„Baugebiete werden heute nicht mehr so gestaltet wie früher“, sagt Anna George. Und noch deutlicher: „Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern ist nicht mehr zeitgemäß.“ Als erster Ansatz zu einem Baugebiet „neuen Typs“ in unserer

Gegend gilt der Mährgrund in Ilvesheim, noch besser gelang dies bei „Mitten im Feld“ in Heddesheim: „Hier konnten 33 Wohnheiten pro Hektar untergebracht werden.“ Und hier zeigt sich auch, dass Verdichtung kein „Zubauen“ bedeutet.

Neben Neubaubereichen plädiert der Verband jedoch verstärkt für Innenverdichtung. Als gelungenes Beispiel nennt George die in der Amtszeit von Bürgermeister Hansjörg Höfer umgesetzte Bebauung des früheren OEG-Geländes: „Sie fügt sich gut ein.“ Und sie bringt 80 Wohnheiten pro Hektar. Eine noch günstigere Umweltbilanz liefern die Martinshöfe in Ladenburg: 117 Wohnheiten pro Hektar.

„Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern ist nicht mehr zeitgemäß“

ANNA GEORGE

Aber der Verband ist natürlich nicht weltfremd: „Wir sind uns bewusst, dass es oft wenig Gegenliebe in der Nachbarschaft von Geschossbauten gibt“, weiß George. Den Interessenkonflikt auflösen, das könne der Verband nicht: „Das bleibt bei Ihnen in der örtlichen Gemeinde.“

Die Studie und ihre Schlussfolgerungen stoßen im Gemeinderat auf Zustimmung. „Sie kommt zur richtigen Zeit“, meint Bernd Molitor. Der Grüne lässt jedoch nichts raus, wie

seine Fraktion zum Neubaubereich steht, sondern sagt nur: „Innenverdichtung oder Neubaubereich – das ist hier die zentrale Frage.“ Auch Michael Mittelstädt lobt die Studie als „wichtigen Fingerzeig“. Dem CDU-Fraktionschef ist jedoch vor allem daran gelegen, dass derartige Beratung durch den Verband für Schriesheim kostenlos erfolgt – eine Zusage, die George geben kann.

Anders als die zwei größten Fraktionen lassen die Freien Wähler eine Meinungstendenz erkennen. Nach Aussage von Stadträtin Jutta Becker ist es „nicht zielführend, in der Fläche Neubaubereiche auszuweisen“.

„Wir wären da gerne schon sehr viel weiter“, meint im Gegensatz dazu Sebastian Cuny zum Neubaubereich: „Denn nach dem Klimawandel ist Schaffung von Wohnraum eine der wichtigsten politischen Aufgaben“, so der SPD-Fraktionschef. Aufgefallen ist ihm in der Studie der Hinweis, wonach ein Neubaubereich an einen attraktiven Nahverkehr angebunden sein sollte. „Eine der drei bestehenden Haltestellen der RNV liegt gegenüber einer der Potenzialflächen“, verweist Cuny auf jene gegenüber von „Schriesheim-Süd“.

Auch die FDP plädiert grundsätzlich für stärkere Verdichtung, ihre Ortsvorsitzende Ulrike von Eike fragt sich auch aber: „Wie fühlt man sich dann in solch größeren Gebieten wie etwa der Bahnhof?“ Politisch stellen sich für die Liberale gleich mehrere Grundsatzfragen: „Wollen wir

weniger bauen mit weniger Flächen oder uns mehr Freiflächen gönnen und dafür kleinere Wohnflächen, oder wollen wir einfach mehr bauen mit mehr Fläche?“

In die Höhe und nicht in die Breite zu bauen, damit kann auch Einzelstadträtin Liselore Breitenreicher leben. Allerdings mahnt sie, dass sich solche Neubauten in die bestehende Umgebung einpassen müssen, „kein Hochhaus inmitten von Einfamilienhäusern entstehen darf“. AfD-Stadtrat Thomas Kröber hat zu dem Thema „keine Anmerkungen“.

„Es ist nicht zielführend, in der Fläche Neubaubereiche auszuweisen“

FW-STADTRÄTIN JUTTA BECKER

In der zweiten Runde entsteht eine Diskussion über die Ausgestaltung solcher Neubaubereiche. Gerlinde Edelmann (Grüne) beklagt, dass die ökologischen Ausgleichsflächen – da diese ja von den Baugrundstücken abgehen würden – selten in den Neubaubereichen selbst ausgewiesen werden, sondern an anderen Stellen der Gemarkung: „Dies geht dann von der Landwirtschaft ab, sprich von unserer Nahrungsmittelversorgung.“ „Das ist kommunale Planungshoheit“, kann Anna George dazu wenig sagen. Und Bürgermeister Christoph Oeltdorf bestätigt: „Das wird in diesem Raum entschieden.“

Quelle: Mannheimer Morgen, 25.11.2022

Das Ende des Einfamilienhauses?

Studie des Nachbarschaftsverbandes empfiehlt eine „Verdichtung“ bei zukünftigen Neubaubereichen

Von Micha Hörnle

Schriesheim. Noch ist das Neubaubereich Süd, je nach Auffassung, ein abstraktes Wunschdenken oder Schreckgespenst, denn es wird wohl erst im nächsten Jahr diskutiert werden. Und doch gab es schon einen ersten Fingerzeig, wie es aussehen könnte – auch wenn die Äußerungen von Anna George vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim vor dem Gemeinderat eher genereller Natur waren: Es geht vor allem um die wichtigsten Herausforderungen – sparsamer Umgang mit dem Boden bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum – und wie in den letzten 15 Jahren in der Region gebaut wurde.

Der Trend geht eindeutig weg vom klassischen Einfamilienhaus, weil es einfach mit Abstand am meisten Grund und Boden beansprucht. Als wichtigster Gradmesser gilt dabei, wie viele Wohnheiten pro Hektar geschaffen werden: Klassische Einfamilienhausgebiete kommen auf nur 23, werden verstärkt Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser gebaut, liegt der Wert schon bei etwa 40; und schließlich, wenn der Schwerpunkt auf Mehrfamilienhäuser verlagert wird, liegt man schon bei 70. Wenn es also um den sparsamen und effizienten Umgang mit dem knappen Bauland geht, liegen die Dinge klar: „Eine Bebauung mit klassischen Einfamilienhäusern ist nicht mehr zeitgemäß“, so George.

In ihrer Analyse schaute sie sich 32 Baugebiete im Bereich des Nachbarschaftsverbandes – die beiden Großstädte Heidelberg und Mannheim sowie 16 Kommunen mit insgesamt 690 000 Einwohnern – an, darunter auch das OEG-Gelände in Schriesheim. Das bestätigt übrigens die generelle

Entwicklung: Auch wenn drumherum Einfamilienhäuser dominieren, wurden hier bis zu viergeschossige Bauten mit insgesamt 158 Wohnungen errichtet – was vor gut zehn Jahren doch für einige Kritik gesorgt hatte. Denn die höhere Dichte beim Bauen – die neuen Häuser gehen also in die Höhe – treffe „nicht immer auf die Gegenliebe bei den Nachbarn“, weiß die Expertin. Doch immerhin wurden hier 80 Wohnungen pro Hektar geschaffen.

OEG-Neubebauung als Modell?

Bei den Ladenburger Martinshöfen – sie entstanden auf dem Areal der alten Martinsschule – liegt der Wert sogar bei 117. Dafür sind die Gebäude mit vier bis sieben Stockwerken ungleich höher als am OEG-Bahnhof. Georges Urteil im Schriesheimer Fall: „Das fügt sich gut ein und setzt einen städtebaulichen Akzent.“ Zumal sie empfahl, man solle „bei Schienenhaltepunkten verdichteter bauen“. Dasselbe gelte auch für die Zentren. Zugleich ist das OEG-Areal ein klassischer Fall von „Innenentwicklung“: Ein innerstädtisches Areal wurde als Wohnraum genutzt, anstatt die grüne Wiese zu bebauen („Außenentwicklung“).

Doch diese Fingerzeige bedeuteten kein Pauschalurteil, das für alle Kommunen gelte: „Es gibt auch Grenzen, gerade beim Städtebau und beim Freiraumschutz.“ Deswegen sollte, wie bisher schon, jede Kommune „eigenständige Lösungen entwickeln“, und über die müssten dann die Gemeinderäte entscheiden – auch wenn sich George wünschte, „dass unsere Erkenntnisse bei Ihnen Einfluss finden“.

Die Stadträte waren für diese Tipps durchaus dankbar: „Das kommt zur richtigen und wichtigen Zeit“, meine Bernd Molitor (Grüne Liste) – auch angesichts der kommenden Debatte ums Neubaubereich Süd. Denn da stehe man vor der Frage, ob man die brachliegenden Potenziale im Innenstadtbereich noch heben könne oder doch Felder und Wiesen neu bebauen sollte.

Wobei sich die Räte in der Frage „Neubaubereich Süd“ nicht eindeutig äußerten – bisher haben sich nur die SPD als Befürworter und die Grüne Liste sowie die FDP als Gegner positioniert. Jutta Becker von den Freien Wählern jedenfalls las aus der Studie heraus, „dass man nicht in der Fläche Neubaubereiche ausweisen“ solle – wobei es in dieser Gruppierung ja unterschiedliche Sichtweisen gibt. Für Michael Mittelstädt (CDU) werde die 80-seitige Broschüre des Nachbarschaftsverbandes „den Start in die Diskussion darstellen“.

Für Sebastian Cuny (SPD) ist „neben dem Klimawandel der Wohnraum zentrales Thema“. Daher war er „außerordentlich dankbar für die Studie“, sie helfe, „Grundlagen fürs Neubaubereich zu ermitteln“. In dieser Frage „wären wir gern weiter, jetzt haben wir ein Papier, um in die Diskussion einsteigen zu können“. Zumal ja „Süd“ direkt an einer Straßenbahnhaltestelle liegt – und da empfiehlt George höhere Gebäude. Liselore Breitenreicher (Initiative Schriesheimer Bürger) ist sich sicher: „Eine dichtere Bebauung wird kommen: Die Häuser gehen in die Höhe, nicht in die Breite.“ Ulrike von Eicke (FDP) fragte sich, wie sich die Bewohner überhaupt in „verdichteten“ Häusern fühlen. Das ist eine subjektive Sache, fand auch Molitor: „Jeder hat bei der Verdichtung seine eigene Wahrnehmung.“

Quelle: RNZ, 26.11.2022