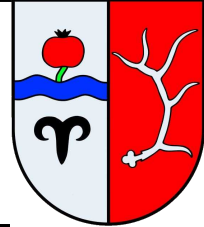


Sitzungsvorlage



Gremium:	Gemeinderat
Sitzungscharakter:	öffentlich
Sitzungsdatum:	25.03.2025
Amt/ Sachbearbeiter(in):	Rolf Pflästerer
Aktenzeichen:	621.4186
Vorlagennummer:	BV/2025/042
Kostenstelle / inv. Auftrag:	51105020 - Stadtentwicklung

Tagesordnungspunkt: 3

Bezeichnung:

Bebauungsplan "Rennäcker", Aufstellungsbeschluss, Beratung und Beschlussfassung

SACHVERHALT:

Die Gemeinde Hirschberg verfolgt das Ziel, den nachgewiesenen Wohnraumbedarf, unter Berücksichtigung eines Anteils an gefördertem Wohnraum, zu decken. Mit Hilfe einer flächensparenden Siedlungsentwicklung soll ein kompaktes Wohngebiet entstehen. Der Gemeinderat hatte unter dieser Zielsetzung die grundsätzliche Entscheidung getroffen, eine Wohnbaufläche westlich der B3 in Leutershausen zu erschließen.

Die für die Entwicklung vorgesehene Fläche „Rennäcker“ mit einer Größe von ca. 5 ha liegt im Nordwesten des Ortsteils Leutershausen. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche und bildet einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Anschluss an die Königsberger Straße und Weinheimer Straße sowie den Sportflächen und dem Hilfeleistungszentrum im Westen. Südlich grenzt die Wohnbebauung der Heddesheimer Straße und Görlitzer Straße an, nördlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Aufgrund ihrer Lage und Umgebungsbebauung mit einem Mix aus Einfamilienhaustypologien, aber auch Geschosswohnungsbau, ist die Fläche für höhere Dichten geeignet. Zudem ist die Fläche gut an den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn, Bus) angebunden.

Ergänzt wird das Gebiet um die Flurstücke 1642 bis 1642/11 am nordwestlichen Ende der Heddesheimer Straße. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Westlich der B3“ fielen diese Grundstücke aus dem Geltungsbereich heraus und liegen somit im derzeit „unbeplanten Innenbereich“.

Aufgrund der Entwicklungspotenziale auf den Grundstücken selbst, soll das Geviert mit in den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans aufgenommen werden. Der Gesamtbereich umfasst somit eine Fläche von rd. 6,1 ha.

Die Fläche „Rennäcker“ ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Entwicklungsfläche ausgewiesen. Im Inneren der Entwicklungsfläche möchte die Gemeinde großzügige Grünflächen schaffen. Dabei soll der vorhandene Streuobstbestand erhalten bleiben.

Um den Flächenzuschnitt zu verbessern, wird die Flächenabgrenzung im Norden leicht über die im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklungsfläche hinaus vergrößert. Dadurch wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplangebietes umfasst folgende Flurstücke in Leutershausen:

- Verlängerung Weinheimer Straße / südlich der Königsberger Straße:
3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649
- Galgenstraße:
3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665
- Wegegrundstück
3642
- Nördlich des Weges
3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635,
- Heddesheimer Straße
1642, 1642/1, 1642/2, 1642/3, 1642/4, 1642/5, 1642/6, 1642/7, 1642/8, 1642/9, 1642/10, 1642/11

Die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches ist als Anlage beigelegt.

Zusammenfassung der wesentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplans:

- Schaffung von Wohnraum zur Deckung des nachgewiesenen Wohnraumbedarfs
- Berücksichtigung eines Anteils geförderten Wohnraums
- Flächensparende Siedlungsentwicklung
- Schaffung / Erhalt von Grünflächen im Geviert

Energetische und ökologische Aspekte, sowie weitere Leitthemen wie z.B. Soziales, Verkehr und Mobilität sind innerhalb Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Als Grundlage für die weitere Planung soll der städtebauliche Entwurf aus dem Modellvorhaben der Raumordnung „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ (MORO) dienen (vgl. Top 2).

Die Verwaltung schlägt vor, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Rennäcker“ im Ortsteil Leutershausen zu fassen.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Rennäcker“ im Ortsteil Leutershausen.
2. Als Basis für die weiteren Planungen soll der städtebauliche Entwurf aus dem Modellvorhaben der Raumordnung „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ (MORO) dienen (vgl. Top 2).

UNTERSCHRIFTEN:

Amtsleiter/in: **Hirschberg, den** _____

Bürgermeister: **Hirschberg, den** _____

Geltungsbereich_BPlan_Rennäcker