

Neuer Wohnraum am Rand Rettigheims

Im Gemeinderat wurde eine Machbarkeitsstudie für die nordwestliche Ortserweiterung vorgestellt – Es soll eine Infoveranstaltung geben

Von Konrad Bülow

Rettigheim. Zu Beginn der Beratungen zum Tagesordnungspunkt über die nordwestliche Ortserweiterung Rettigheims warf Bürgermeister Jens Spanberger im Gemeinderat die Frage auf, was denn die Stärken Mühlhausens seien. Hohe Gewerbebeeinnahmen bekomme die Kommune nicht, auch sei sie kein bekanntes Tourismusziel. „Unsere Stärke ist das Wohnen. Wir sind eine typische Wohngemeinde“, beantwortete Spanberger selbst die Frage.

Um diese Stärke auszuspielen, will die Gemeinde ein neues Wohngebiet schaffen. Entstehen soll es auf der Fläche zwischen der Malscher Straße bis zum Kreisverkehr, der Hochstraße und der Odenwaldstraße. Die Gemeinde hatte eine Baulandentwicklungsstudie in Auftrag gegeben, die im Februar 2024 fertiggestellt wurde. Nun wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeit vorgestellt. Das Interesse war groß: Die Sitzung fand in der Rettigheimer Mehrzweckhalle statt, viele Plätze waren besetzt. Stadtplaner Dietmar Glup und Thomas Dopfer von der Kommunalprojekt AG, die die Entwicklung begleitet, stellten die Ergebnisse vor.

Es handelt sich nicht um den ersten Versuch, das Gebiet zu erschließen. Bisher wurden aber nur einige wenige Häuser entlang der Malscher Straße gebaut. Nun soll es einen neuen Anlauf geben. 95 Baugrundstücke könnten geschaffen werden, sagte Glup. 400 Menschen könnten dort dann ein neues Heim finden. In ersten Entwürfen sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Es aber alternative Wohnformen könnten zur Geltung kommen, wie Mehrgenerationen-Wohnen, eventuell ein Wohnhof. Im Gespräch ist der Bau einer Kindertagesstätte, möglicherweise könnte auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts vorangetrieben werden. Haupt-sammelstraßen mit und Nebenstraßen ohne Gehwege sollen das Fortkommen in dem Gebiet ermöglichen, öffentliche Parkplätze sollen ausgewiesen werden. Details sollen aber erst im weiteren Verlauf festgelegt werden.

Unterm Strich kommt die Studie zum Schluss, dass dem neuen Wohngebiet keine unlösbaren Konflikte entgegen stehen, sagte Dopfer. Es werde aber herausfordernd, auf dem Boden zu bauen, ein Gutachten habe ergeben, dass sich dort Ölschiefer, Muschelkalk und Lehm befindet. Für die Entwässerung müsse ein getrenntes Abwassersystem erstellt werden. Untersuchungen des Büros Bioplan hätten auch gezeigt, dass das Gebiet Lebensraum für Fledermäuse, Eidechsen und andere Tiere ist, die mit verschiedenen Maßnahmen geschützt werden müssen.



Nur wenige Häuser sind bisher in dem rot markierten Gebiet gebaut worden, in dem die nordwestliche Ortserweiterung Rettigheims verwirklicht werden soll. Ein neues Wohngebiet könnte dort knapp 400 Menschen ein neues Heim bieten. Foto: Jan A. Pfeifer

Außerdem fänden sich dort Bestände von Streuobstwiesen. Der städtebauliche Entwurf sieht vor, sie bestmöglich zu erhalten und in die neue Gebietsstruktur zu integrieren. Im Bereich des Hangs würden Starkregenereignisse zum ernstzunehmenden Aspekt.

„Das alles sind keine K.O.-Kriterien, aber Aufgaben“, sagte Dopfer. Ein Schall- und Verkehrsgutachten zeige, dass nur eine geringe Zunahme des Schallpegels zu erwarten ist. Ein Faktor sind die Kosten: Dopfer rechnet alleine mit Erschließungskosten von mehr als sieben Millionen Euro, die teilweise auf die Grundstücke umgelegt werden. Letztlich werde sich das Projekt für die Gemeinde aber lohnen, zeigte er sich überzeugt. Der Studie zufolge könnte die Gemeinde unter anderem mit eigenen Grundstücken in dem Gebiet Erlöse von etwa 1,8 Millionen Euro erwirtschaften.

Dopfer geht davon aus, dass es vom Aufstellungsbeschluss über einen Bebauungsplan bis zum Bau der ersten Häuser fünf bis acht Jahre dauert. Bei einer Be-

fragung unter Eigentümern von Grundstücken in dem Bereich habe sich die Mehrheit positiv über die Ortserweiterung geäußert. Der Gemeinderat beauftragte nun die Verwaltung, noch diesen Herbst eine Bürgerinformation zu veranstalten, auf der die Ergebnisse der Studie vorgestellt werden.

Die Beschlüsse waren einstimmig. Die Diskussion im Rat war aber durchaus kontrovers. Thomas Östringer (CDU) hob hervor, dass es einerseits geboten sei, die Innenentwicklung zu fördern. Sie werde dem hohen Bedarf an Wohnflächen aber nicht gerecht. Gleichzeitig biete ein Neubaugebiet die Chance zur Weiterentwicklung. Ablehnend zeigen sich die Christdemokraten gegenüber der Einführung einer Grundsteuer C auf unbebaute Flächen, die Grundbesitzern im erschlossenen Bereich auferlegt werden könnte – dies hatten die Planer vorgeschlagen.

Auch Bruno Sauer (Freie Wähler) hält eine Grundsteuer C nicht für vermittelbar – die Gemeinde hatte sich bei der Reform dagegen entschieden, eine solche

einzuführen. Er verwies aber auch auf hohe Kosten, die die Allgemeinheit zu tragen habe, damit Bauplätze nicht unbezahlbar werden. Trotz allem brauche es jetzt eine klare Zeitschiene für Interessenten an Baugrundstücken.

Kritisch zeigte sich die Grünen-Fraktion. Die Studie überzeuge in ihrer jetzigen Form nicht, sagte Gabriele Weyerhäuser: „Das ist ein Gebiet, das sich überwiegend an eine Zielgruppe richtet: Junge Familien mit höherem Einkommen, die sich ein Einfamilienhaus, Doppelhaus oder Reihenhauses leisten können.“ Azubis, Alleinlebende oder Paare ohne Kinder kämen in der aktuellen Planung kaum vor. Tatsächlich sehen die ersten Entwürfe nur neun Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vor. In diese Kerbe schlug Michael Mangold (SPD). Haushalte mit Einkommen im mittleren und unteren Sektor könnten sich ein Grundstück dort kaum leisten. Die Möglichkeit von Sozialklauseln in städtebaulichen Verträgen solle genutzt werden. Spanberger verwies noch einmal darauf, dass bisher nur ein Rahmenplan vorliege und Einzelheiten noch festgelegt werden sollen.

*Bis gebaut wird,
dauert es noch*