

## **I. AUSZUG**

aus der Niederschrift über die 17. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 03.05.2021

### **Öffentlicher Teil**

TOP: BETREFF:

---

#### **2) Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Herz-Jesu-Heim-Straße“ – Variantenentscheidung (Az.: 610.2.1)**

Auf die Ausführungen und Unterlagen der letzten Sitzung zu diesem Punkt wird verwiesen.

Dabei wurden die Varianten Mischgebiet (MI), ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Verbindung mit einer Grünfläche oder einem eingeschränkten Gewerbegebiet sowie die Einschätzung des Büros Hils zur jeweiligen Lärmsituation vorgestellt. Die Diskussion in der April-Sitzung hat eine Tendenz zum Mischgebiet bzw. der Lösung mit WA und Grünfläche gezeigt.

Bei der Ausweisung eines WA ist unter anderem zu beachten:

Nur hier ist das vom Gesetzgeber ermöglichte beschleunigte Verfahren anwendbar (z.B. ohne Schaffung von Ausgleichsflächen).

Die Anforderungen an den Schallschutz sind höher, was die Wohnqualität erhöhen kann (Anwohnern ist egal, ob sie in einem MI oder einem WA leben).

Für die Wohnbebauung steht rund die Hälfte der Fläche zur Verfügung.

Die Naherholungsqualität bei einem breiten Grüngürtel unterhalb der Wohnbebauung ist höher (auch im Hinblick auf die Fuß-/Radwegeverbindung entlang der Leiblach).

Weniger Verkehr, weniger Erschließungsanlagen.

Beim Mischgebiet ist unter anderem zu beachten:

Neues Bauleitplanverfahren mit möglichem Ausgleichsbedarf.

Geringere Anforderungen an die Schallschutzwerte.

Die Wirtschaftlichkeit würde sich durch eine umfangreichere Bebauungsnutzung der Fläche erhöhen.

Die Naherholung im direkten Wohnumfeld würde durch gewerbliche Bebauung sinken.

Mehr Verkehr, umfangreichere Erschließung.

Die bisherige Planung ging von Mehrfamilienhäusern/Geschoßwohnungsbau aus. In der letzten Sitzung wurden Wohnformen wie Einfamilienhaus bzw. Doppel- und Reihenhäuser eingebracht. Dabei ist auch eine Mischform möglich.

Zu Beginn weist Herr Waßmann auf die kritische Haltung von Landratsämtern zu der horizontalen Aufteilung eines Mischgebietes (auf einer Hälfte der Fläche nur Wohnbebauung, auf der anderen Hälfte nur Gewerbe) hin. Der in der letzten Sitzung diskutierte Ansatz des Büros könnte deshalb evtl. nicht funktionieren.

Hinsichtlich der Wohnbebauung wird vorgeschlagen, einen Übergang zwischen der Wohnbebauung im Mühlenweg und der Bebauung in der Herz-Jesu-Heim-Straße einzuplanen. Im Osten könnten mit kleineren Gebäudegrößen begonnen werden, welche sich nach Westen vergrößern. Dem gegenüber hat auch die bisherige Planung mit komplettem Geschoßwohnungsbau in der oberen Reihe Befürworter.

Herr Waßmann könnte sich vorstellen, dass die Straße an der Wohnbebauung nach Süden rücken kann. Somit bliebe vor den Gebäuden mehr Platz für eine andere Baugestaltung hinsichtlich Parkflächen und EG-Nutzung.

Für die Variante 2 (WA im Norden und eGE im Süden) sowie für die Variante 3 (WA im Norden und Grünfläche im Süden) sprechen sich die meisten Ratsmitglieder aus und benennen ihre jeweiligen Argumente dafür.

Das Gremium hat die mit dem Neubaugebiet entstehende Verkehrsbelastung der Herz-Jesu-Heim-Straße und des Mühlenweges im Blick. Es bestehen unterschiedliche Ansichten, welche Belastungen sich aus den verschiedenen Wohngebäudearten sowie der möglichen Gewerbeansiedlung ergeben. Eine durchgehende Verbindung zeichnet sich ab. Ob zwei Fahrwege zu errichten sind und ggfs. durch eine Einbahnregelung gesteuert wird, hängt von der Bebauung ab. Der Fuß- und Radweg entlang der Leiblach soll auf jeden Fall erhalten werden.

Die bisherigen Berechnungen und Aussagen des Büros Hils beruhen auf der vorgelegten Planung zum Geschosswohnungsbau. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten der Balkone und Terrassen. Das Gremium benötigt hier Klarheit, um eine Entscheidung zu treffen. Das Büro soll – aufgrund der vorliegenden Überlegungen des Gremiums – eine Aussage zur Wohnnutzung innerhalb und außerhalb der Gebäude im oberen Bereich treffen und bei der nächsten Beratung des TOP vertreten sein. Mit dem Landratsamt sollen deren Vorgaben für die Aufteilung eines Mischgebietes in diesem konkreten Fall (horizontale Teilung) geklärt werden. Die Vorgehensweise wird mit 16 : 1 Stimmen beschlossen.

---

**II. Mit Vorgang**

an Se 10 + 30

H. Waßmann, zu Info!

mit der Bitte um

Kenntnisnahme

Vormerkung

Rücksprache

Bearbeitung

**III. Wiedervorlage am** \_\_\_\_\_

**IV. Zum Akt**

Joh. Hils  
15.21