

I. AUSZUG

aus der Niederschrift über die 16. Sitzung des Gemeinderates Heimenkirch

am 19.04.2021

Öffentlicher Teil

TOP: BETREFF:

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

Sachverhalt

Für das BPlan-Gebiet wurde das vereinfachte Verfahren nach 13b BauGB gewählt. Dieses wäre bis Ende 2021 abzuschließen. Zudem wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Hils – in Zusammenhang mit deren Untersuchungen zum vBPlan Hochland – beauftragt.

Das Verfahren (Lärmschutz) wurde mit dem Planungsbüro Waßmann und dem Büro Hils besprochen. Die bisherigen Untersuchungen haben ergeben, dass die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet im unteren Bereich des Geländes teilweise überschritten werden.

In der Sitzung werden die verschiedenen Varianten (V1: Ausweisung eines gesamten Mischgebietes, V2: Teilung in nördliches WA und südliches eingeschränktes Gewerbegebiet, V3: nördliches WA und südliche Grünfläche) zur Lösung des Umstandes vorgestellt. Je nach Variante wird das laufende Verfahren ganz oder teilweise aufgehoben bzw. reduziert. Bei der Wahl anderer Verfahren sind Umweltberichte zu erstellen und die Ausgleichspflicht zu ermitteln.

Das Büro Hils hat zu diesen Varianten folgende Einschätzung abgegeben:

Einschätzung Bebauungsvarianten

*zu Variante V1 (Ausweisung des gesamten Plan-/Baugebietes als Mischgebiet):
Aufgrund der bestehenden örtlichen Situation (direkt angrenzender Gewerbebetrieb Hochland) wäre die Ausweisung des gesamten Bebauungsplangebietes als Mischgebiet aus schallimmissionstechnischer sinnvoll und vorteilhaft. Unter Berücksichtigung der seitens der Fa. Hochland erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hochland" festgesetzt werden, kann hierbei im gesamten Plan-/Baugebiet von einer Einhaltung der schalltechnischen Anforderungskriterien (Orientierungs- und Richtwerte tagsüber/nachts für Mischgebiete) ausgegangen werden.*

Der Umfang gewerblicher Nutzungen innerhalb des Mischgebietes bzw. innerhalb der 1. Baureihe (im Hang unten) muss so geregelt werden, dass mögliche Schallimmissionskonflikte in Bezug auf die 2. Baureihe (Wohnen, im

Hang oben) und die angrenzende bestehende Wohnbebauung vermieden wird – bedingt durch die Hanglage vrsl. unproblematisch.

zu Variante V2 (Ausweisung der 1. Baureihe als eingeschränktes Gewerbegebiet, 2. Baureihe allgemeines Wohngebiet):

Dièse Variante ist aus schalltechnischer Sicht prinzipiell vorstellbar. Durch die Ausweisung eines "allgemeinen Wohngebietes" in der 2. Baureihe (im Hang oben) ist jedoch durch die Erhöhung des Schutzniveaus gegenüber der Variante 1 eine nahezu vollständige Ausschöpfung der schalltechnischen Anforderungskriterien (Orientierungs- und Richtwerte tagsüber/nachts für Wohngebiete) insbes. in der oberen Geschossebene zu erwarten.

Der gewerbliche Umfang innerhalb der 1. Baureihe (Gewerbe/eingeschränkt, im Hang unten) muss so geregelt werden, dass mögliche Schallimmissionskonflikte in Bezug auf die 2. Baureihe (Wohnen, im Hang oben) und die angrenzende bestehende Wohnbebauung vermieden wird.

zu Variante V3 (1. Baureihe Grünfläche, ggf. Parkdeck, 2. Baureihe Ausweisung allgemeines Wohngebiet):

Die schalltechnische Einschätzung ist mit der Situation für die 2. Baureihe der Variante 2 vergleichbar (s.o.). Im Gegensatz zur Variante V2 können durch die fehlende Schallabschirmwirkung gegenüber bodennahen Geräuschquellen der Fa. Hochland (Kfz-Fahrweg, Be-/Entladetätigkeiten u.a.) aufgrund der fehlenden Gebäude in der 1. Baureihe (im Hang unten) dabei tlw. höhere Beurteilungspegel in den unteren Geschossen der 2. Baureihe (im Hang oben) nicht ausgeschlossen werden.

Herr Waßmann geht auf die Vorgaben des LRA Lindau zum Mischgebiet und die Herausforderung einer horizontalen Trennung (Süd/Nord) ein. Eine Änderung der Lärmemissionen von Seiten des Hochlandgeländes erfolgt nicht, diese Werte sind im laufenden BPlan-Verfahren Hochland ermittelt und festgelegt worden. Das neue Baugebiet der Gemeinde profitiert von den durchzuführenden schalltechnischen Maßnahmen der Fa. Hochland. Die geringfügig verbleibenden Lärmspitzen müssen im BPlan Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straßen abgearbeitet werden.

In der Diskussion ergaben sich die meisten Zustimmungen für die Varianten 1 und 3.

Bei der Variante Mischgebiet werden die Vorteile der höheren Lärmgrenzen und der flexiblen Nutzungsaufteilung der Fläche gesehen. Da die Gemeinde den Verkauf der Flächen regelt, bestünde weitgehender Gestaltungsspielraum.

Die Befürworter der Variante WA mit Grünfläche bevorzugen eine frühzeitige Entscheidung über die künftige Bebauung und sehen Vorteile im Bereich des Verkehrsflusses für die Bewohner des Gebietes und der beiden angrenzenden Bereiche Mühlenweg und Herz-Jesu-Heim-Straße.

Anstatt der möglichen Bebauung in der oberen Reihe mit Mehrfamilienhäusern wird die Errichtung von Einfamilienhäusern bzw. einer Mischung der Bauformen Mehrfamilien-, Reihen- bzw. Einfamilienhäuser angeregt. Das Spannungsfeld mit dem ursprünglichen Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum ist erkennbar.

Es wird mehrfach auf eine Verkehrsanbindung des Gebietes nach beiden Seiten an die Herz-Jesu-Heim-Straße und den Mühlenweg hingewiesen. Eine Variante

mit zentralem Parkhaus erscheint aufgrund der Wortmeldungen wenig aussichtsreich. Dessen Nutzen wird bezweifelt.

MGR Feneberg hält eine Grundsatzentscheidung beim jetzigen Stand für sinnvoll.

Bürgermeister Reichart spricht sich dafür aus, Dem Gremium für eine Variantenentscheidung noch etwas Zeit zu geben, um die genannten Rahmenbedingungen und Argumente zu überdenken.

Der Marktgemeinderat beschließt mit 9 : 4 Stimmen die Vertagung der Entscheidung auf eine der nächsten Sitzungen.

Anmerkung: Die Sitzung ist für den 03.05.2021 terminiert.

H. Waßmann, zu Info!

II. Mit Vorgang

an Sa 30 → im Jahr für die wg. Sitzungsvorbereitung 3.5.
mit der Bitte um ^{+ 10}

Kenntnisnahme
 Rücksprache

Vormerkung
 Bearbeitung

III. Wiedervorlage am _____

IV. Zum Akt

21.4.21