

# Was passt in diese Lücke?

**Bebauungsplan** Bei der Erweiterung des Baugebiets Herz-Jesu-Heim-Straße in Heimenkirch ist die Gemeinde durch Lärmimmissionen eingeschränkt. Was an dieser Stelle möglich und gewünscht ist

VON INGRID GROHE

**Heimenkirch** Mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Baugebiet Herz-Jesu-Heim-Straße“ hat sich der Gemeinderat Heimenkirch schon mehrfach befasst. Jetzt liegt eine wichtige Information dazu vor, was in dieser Baufläche zwischen Mühlweg und Herz-Jesu-Heim-Straße überhaupt möglich ist: das Lärm-schutzgutachten der Firma Hochland, die ihren nahe gelegenen Betrieb erweitern möchte. Planer Rainer Waßmann sagte über das Ergebnis der Untersuchung: „Wir haben Einschränkungen – aber es ist zu bewerkstelligen.“ Seine drei vorgelegten Varianten für den Bebauungsplan diskutierte das Gremium zwar engagiert – fasste letztlich aber keinen Beschluss.

Den Bau von bis zu 40 Wohnneinheiten stellte sich die Gemeinde vor, als sie vor zwei Jahren der Diözese eine 7500 Quadratmeter große Fläche nördlich von Leiblach und Firma Hochland abkaufte. Schon im Sommer 2019 legte Waßmann dem Marktgemeinderat fünf Varianten für das neue Baugebiet vor. Auch damals konnte sich das Gremium für keine entscheiden. Außerdem war zu diesem Zeitpunkt bereits klar, dass sich die Erweiterungspläne der angrenzenden Firma Hochland auf das Vorhaben auswirken würden.

Laut Rainer Waßmanns Entwürfen wird es aufgrund der jetzt vorliegenden Untersuchungen nicht möglich sein, im unteren Bereich des abschüssigen Geländes Wohnhäuser zu bauen. Die Immissions-schutzvorgaben erlaubten hier nur Gebäude mit nicht-störender gewerblicher Nutzung. Im oberen Be-



Aus Richtung Herz-Jesu-Heim-Straße ist das Gelände des neuen Baugebiets fotografiert. Hinten die Häuser im Mühlweg, rechts der Geh- und Radweg an der Leiblach und die Firma Hochland, die ihren Betrieb noch erweitert.

Foto: Ingrid Grohe

reich stellt sich Waßmann drei Mehrfamilienhäuser vor. In seinen Plänen ist zudem ein Parkdeck für das ganze Gebiet skizziert.

Entscheiden sollten die Ratsmitglieder darüber, wie die Gemeinde Flächen des geteilten Gebiets definieren soll: als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet. Davon hängt ab, was Investoren oder Bauherren an je-welliger Stelle bauen dürfen und welche Immissionen zulässig sind beziehungsweise Bewohner hinnehmen müssen. Denkbar wäre laut Waß-

mann auch, den unteren Bereich des Gebiets als Grünfläche unbebaut zu lassen. Dagegen spricht freilich der Gedanke der Nachverdichtung. „Es herrscht Baulandknappheit, wir müssen die Flächen nutzen“, gab etwa Gabriele Heinz zu bedenken.

Eine Überlegung in der Debatte war darüber hinaus die Möglichkeit, das Baugebiet im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ umzusetzen. Dabei entfallen Umweltrüfung und Ausgleichsflächen. Anwendbar ist dieses Verfahren aber nur bei einem reinen Wohngebiet.

Bei ihren Stellungnahmen der Gemeinderatsmitglieder zu den vorgelegten Varianten sprachen sie unter anderem folgende Punkte an:

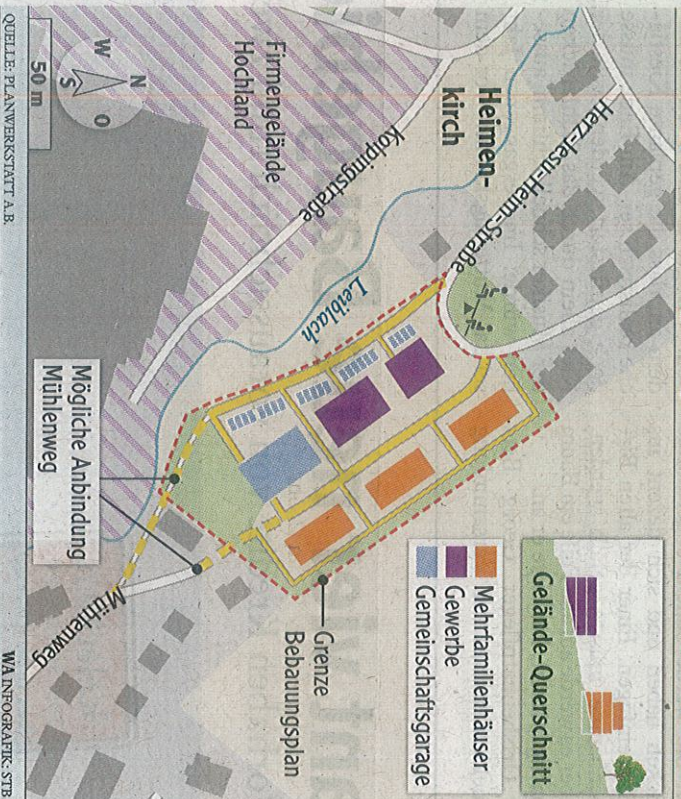
- **Anbindung** Mehrfach wurde der Wunsch geäußert, eine durchgängige Straßenverbindung zwischen Mühlweg und Herz-Jesu-Heim-Straße zu schaffen. Dies habe der Heimenkircher Gemeinderat schon vor vielen Jahren angestrebt, informierte Bürgermeister Reichart. Tobias Lau gehört zu den Befürwortern. „Man sollte durchfahren können, dann verteilt sich die Belastung besser“, sagte er.
- **Gewerbe** Die Möglichkeit, Flächen für Gewerbe anzubieten, sollte die Gemeinde nutzen, sagten Tobias Sinz und weitere Gemeinderatsmitglieder. Georg Lindl dagegen äußerte die Meinung: „Das ist innerklimatisch problematisch, wir befinden uns im Talraum.“ Auf die Frage von Xaver Schneider, welche Form von Gewerbe ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht, zählte Bürgermeister Markus Reichart Beispiele auf: „Friseur, Versicherungsbüros und Ähnliches.“

Für die Idee, den unteren Teil des Geländes unbebaut zu lassen, konnten sich einzelne Gemeinderäte erwärmen. Georg Lindl verwies auf den „sensiblen Bereich an der Leiblach“ und schlug vor, die Grünfläche auch als Erholungsraum für Anwohner wie Hochland-Mitarbeiter zu sehen und sie mit Baumpflanzungen anzuwerten. Wichtig sei den Heimenkirchern auch der Geh- und Radweg entlang der Leiblach, sagte Bürgermeister Markus Reichart.

- **Gebäudeformen** Tobias Lau ist der Meinung: „Wir haben genügend Wohnblocks in Heimenkirch.“ Er wünschte sich stattdessen Bauplätze für Einfamilienhäuser. „Da gibt es einen Bedarf in der jungen Bevölkerung.“ Maria Kempfer dagegen sieht Einfamilienhäuser als „nicht zeitgemäß“ an. „Auch nicht für junge Menschen. Die brauchen bezahlbaren Wohnraum.“ Auch Reihenhäuser waren im Gespräch. Mehrfach wurde eine Mischung der Gebäudetypen vorgeschlagen.
- **Gemeinschaftsgarage** Ob ein gemeinsames Parkdeck sinnvoll ist, hängt letztlich von der Bebauung des gesamten Gebiets ab. Sinn mache sie nur, wenn die ganze Fläche bebaut wird, „quasi zur Verkehrsberuhigung“, sagte Planer Waßmann.

Angesichts des „diversen Meinungsbilds“ schlug Bürgermeister Reichart nach der Diskussion vor: „Geben wir uns doch noch ein bisschen Zeit.“ Bis auf vier Gegenstimmen war der Gemeinderat einverstanden. Inzwischen hat der Bürgermeister für 3. Mai eine Sitzung zu diesem Thema anberaunt.

## Vorschlag „Erweiterung Baugebiet Herz-Jesu-Heim-Straße“



QUELLE: PLANWERKSTATT A.B.

WAINFOOTGABE: STB

So könnten die Bereiche im neuen Baugebiet aufgeteilt und Gebäude platziert werden. Anhand dieses Vorschlags gibt es verschiedene Varianten.