

# Vorerst nur ein kleines Wohngebiet

**Bebauungsplan** Wegen der Schallproblematik tut sich der Gemeinderat Heimenkirch mit der Erweiterung der Herz-Jesu-Heim-Straße schwer. Im oberen Teil des Geländes sind Wohnhäuser vorgesehen. Was im anderen passiert, bleibt offen

VON INGRID GROHE

**Heimenkirch** Mit diesem Baugebiet tut sich der Marktgemeinderat Heimenkirch nicht leicht. Zum wiederholten Mal diskutierte er am Montag über die Erweiterung Herz-Jesu-Heim-Straße – und nach über einer Stunde war noch nicht klar, in welche Richtung der nächste Schritt getan werden soll. Am Ende der Debatte fasste das Gremium dann doch einen Beschluss: Im oberen Teil des 7500 Quadratmeter großen, abschüssigen Geländes soll ein kleines Wohngebiet entstehen. Der untere Bereich wird aktuell nicht überplant, doch zumindest mittelfristig bleibt eine Nutzung denkbar.

Der Knackpunkt bei dem Vorhaben ist der Lärmschutz. Laut Gutachten können die Grenzwerte für Wohnbebauung lediglich im nördlichen Bereich des Hangs gerade so eingehalten werden. Was unter „gerade so“ zu verstehen ist, war in der Maisitzung des Gemeinderats nicht

abschließend zu klären. Jetzt stellte Sabrina Strasser erneut die Frage, wegen der das Gremium das Thema damals vertagt hatte: „Sind Balkone und Terrassen bei den Wohnhäusern möglich?“ Planer Rainer Waßmann hatte diesen Punkt inzwischen wohl geklärt und bejahte.

An dem von Waßmann vorgelegten Entwurf äußerten verschiedene Gemeinderatsmitglieder Kritik, beispielsweise an der Stichstraße als Zufahrt, an der Anordnung der Parkflächen entlang der Straße und am Wendehammer, der laut Planentwurf hangseitig mit einer Mauer eingefasst ist. Auch die von Waßmann skizzierte Bebauung – ein Mehrfamilienhaus und zwei Reihenhauskomplexe mit drei beziehungsweise vier Einheiten – überzeugte nicht alle. Und so begann sich die Diskussion, welche Wohn- und Gebäudeformen das Gremium wünscht, erneut im Kreis zu drehen – was Josef Herrmann schließlich bemängelte: „Wir sind jetzt in der

dritten Runde mit diesem Thema. Wenn wir uns jetzt nicht festlegen, machen wir auch noch eine fünfte und sechste Runde.“ Herrmann regte an, zwei Bebauungspläne parallel aufzustellen: im oberen Bereich für ein allgemeines Wohngebiet, im unteren für ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Eine andere Möglichkeit scheint es für diesen Teil des Hangs tatsächlich nicht zu geben. Die Emissionen der nahen Käsefabrik – vor allem in der Nacht – würden zu einer Überschreitung der für Wohngebäude geltenden Lärmschutzvorgaben führen. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet gelten weniger strenge Grenzwerte, und zwar auch für Betriebsleiterwohnungen, erklärte Planer Rainer Waßmann auf Nachfrage aus dem Gremium. Erlaubt würden hier nur Betriebe, die die Lärmbelastung für das neue Wohngebiet nicht weiter erhöhen.

Bürgermeister Markus Reichart schlug schließlich vor, die Überle-

gungen zum unteren Hangbereich auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben und jetzt erst mal die Bauleitplanung auf der nördlichen Fläche voranzubringen, „damit wir zeitnah Bauflächen anbieten können“. Im Rathaus hätten sich bereits einige interessierte Bauträger gemeldet. Ein Vorteil des allgemeinen Wohngebiets ist die Möglichkeit, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu erstellen. Hier entfällt etwa die Umweltverträglichkeitsprüfung. Diesem Vorgehen stimmte das Gremium mit neun zu fünf Stimmen zu.

Die Ausgestaltung des neuen, 4500 Quadratmeter großen Wohngebiets könne in den nächsten Verfahrensschritten konkretisiert werden, sagte Planer Waßmann. „Was ich heute vorgelegt habe, ist ein Planentwurf. Nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung können die Karten neu gemischt werden. Sie vergeben sich nichts.“ Ob statt einer Stich- doch eine Durchfahrtsstraße realisierbar ist, kläre der Erschließungsplaner.

Über Wohnformen, Gestaltung und Parkraum wird sich nächstens der Bauausschuss Gedanken machen. Das legte der Gemeinderat bei einer Gegenstimme fest. Wobei Bürgermeister Reichart schon in der Debatte klar gemacht hatte, dass es laut früheren Beschlüssen „oberste Priorität“ sei, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, also Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser. Von den ursprünglich erhofften 40 Wohneinheiten bleibt wegen der Schallproblematik freilich nur noch ein Teil übrig.

Ob der untere Teil des Geländes, das der Markt Heimenkirch von der Kirche gekauft hat, als Grünstreifen erhalten bleibt oder irgendwann doch für Bebauung genutzt wird, bleibt vorerst offen. Fürs Freilassen sprach sich unter anderem Bauamtsleiter Markus Grotz aus. Er ist überzeugt, dass die Gemeinde im Zuge des technischen Fortschritts künftig womöglich noch für allerhand Anlagen Platz benötigt. Und der sei in Heimenkirch knapp.

BEMERKUNG:

zur AKTE:

610, 2, 1