

Anforderungen für ein erfolgreiches Neubaugebiet Krischansbarg – unter Berücksichtigung der aktuellen Beschlusslage 2026-02-09

Die Herausforderungen für die Gestaltung des bedeutenden neuen Ortsteils am Krischansbarg zum Wohle der Gemeinde Heikendorf sind in diesen Krisenzeiten hoch. Gleichwohl muss man sich ihnen bei dem Projekt mit den größten und nachhaltigsten Auswirkungen auf Heikendorf stellen. Das Aktionsforum für Nachhaltigkeit möchte weiterhin eine erfolgreiche und ökologische Umsetzung unterstützen.

Wir haben bereits mehrfach Anforderungen und Vorschläge zum Neubaugebiet am Krischansbarg eingereicht. Inzwischen hat die Selbstverwaltung Heikendorf weitere Beschlüsse dazu gefasst. Die hier neu zusammengestellten Anforderungen berücksichtigen diese Beschlüsse und fokussieren sich auf die jetzt noch offenen Handlungsspielräume bzw. Aufgaben.

Das B-Plan Verfahren zum Krischansbarg steht in dem Spannungsfeld zwischen der Fortentwicklung der Gemeinde, der Bekämpfung von Wohnungsnot und dem Klimaschutz. Angesichts der globalen Annäherung an eine katastrophale 2,8 Grad hohe Erderwärmung bis 2100 und den weiter steigenden CO₂-Emissionen sind konsequente Maßnahmen zur Vermeidung klimaschädlicher Emissionen überall dort geboten, wo sie möglich sind. Entscheidungen, die das Klima negativ beeinflussen, müssen gut abgewogen werden und sicherstellen, dass die damit verfolgten Ziele für das Gemeinwohl auch erreicht werden.

Das erfordert:

- 1. Die Sicherstellung, dass tatsächlich junge Familien in das Neubaugebiet ziehen (können).** Wurde zwischenzeitlich die Frage geklärt, ob sich diese Zielgruppe dort ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte bzw. eine Wohnung leisten können wird? Wie hoch werden die Gesamtkosten geschätzt? Es steht zu befürchten, sie werden für viele zu hoch ausfallen, weswegen wir zusätzliche Maßnahmen für Familienfreundlichkeit und die gezielte Bewerbung der Zielgruppe empfehlen. Der Vorrang für junge Familien mit Kindern sollte im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
- 2. Die Sicherstellung, dass die geforderten Geschosswohnungen wirklich gebaut werden.** Es gibt leider viele Beispiele, in denen der Geschosswohnungsbau zeitlich zuletzt geplant wird und schließlich wegen angeblich fehlender Investoren oder Interessenten, bzw. wegen geringerer Rendite nicht mehr verwirklicht wird. Es sollte einen Vorrang für den genossenschaftlich organisierten Geschosswohnungsbau geben und städtebaulich vereinbart werden. Die Gemeinde-Verwaltung soll daher beauftragt werden, nach den passenden Investoren für den Geschosswohnungsbau zu suchen, die im Interesse der Gemeinde bauen. Es sollte ein hoher Anteil an Mietwohnungen festgelegt werden. Ebenfalls soll der Wohnungsmix nach dem Bedarf der Zielgruppen festgelegt werden. Da allseits anerkannt wird, dass in Heikendorf ein tatsächlicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besteht, ist dem Geschosswohnungsbau Vorrang im Zeitplan einzuräumen.

3. Die Klärung, was die Gemeindevertretung mit dem Beschluss von 30% geförderten Wohnungsbau (entspräche am Krischansbarg 165 WE) gemeint hat. Hierzu wurden in der Öffentlichkeit mehrfach irreführende Äußerungen gemacht. Weiter wurde für den Krischansbarg mind. 70 WE gefördert nach dem 1. und 2. Förderweg (das entspricht nicht annähernd 30%) beschlossen. Es ist sicher zu stellen, dass die Seniorenwohnungen darin nicht bereits enthalten sind. Die IB.SH fördert max. 80 WE pro Projekt. Die Fördermittel sind aber für 2026 bereits vergeben und laufen 2026 aus. Die Umsetzung der GV-Beschlüsse muss abgesichert werden.

4. Die Bebauung soll nach Prioritäten zeitlich gesteuert werden: Zuerst die Schule, dann der Geschosswohnungsbau, dann die Privathäuser. Denn der Schulneubau ist dringend und wichtig, sofern nicht noch eine andere Lösung (Sanierung, Bau an anderem Ort) gefunden wird. Die Gemeinde hat zweitens vor allem einen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der im Geschosswohnungsbau realisiert werden kann. Wie das Infrastrukturgutachten deutlich gemacht hat, ist auch eine zeitliche Streckung der Bebauung mit Privathäusern für eine Begrenzung der kommunalen Belastungen erforderlich.

5. Der durch den großen Zuzug wachsende Verkehr inner- und außerorts soll bestmöglich ohne individuellen KFZ-Verkehr gesteuert werden. Ein aktuelles Verkehrsgutachten (Die Verkehrszählung soll nicht in verkehrsarmen Zeiten durchgeführt werden) und ein Mobilitätskonzept fehlen noch. Das angeführte Verkehrsgutachten stammt aus 2021/2022 und bezieht sich noch auf den B-Plan 76, damals noch ohne Schulgebäude im Bebauungsgebiet. Das Mobilitätskonzept soll die Masse an Stellplätzen verringern und die Nutzung von ÖPNV und Fahrrad fördern. Die Bestimmungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes sind einzuhalten.

Das neue Wohnquartier sollte von Anliegerverkehr möglichst freigehalten werden. Die Anbindung an den Innerorts- und Außerortsverkehr ist für das Quartier so zu gestalten, dass bereits bestehende Verkehrsüberlastungen (Schul- und Kita-Verkehr Krischansbarg) nicht noch weiter verstärkt werden (z.B. Verkehrsanbindung ausschließlich über den Lehmkamp mit Neugestaltung des Kreisels Tobringer/Lehmkamp). Es ist nicht erfolgversprechend, bereits Festlegungen zu treffen, bevor die Gutachten vorliegen.

6. Für ein familienfreundliches, nachhaltiges und nachbarschaftlich organisiertes Quartier sollen Flächen für Allmende, und Gemeinschaftseinrichtungen eingeplant werden: z.B. für Kita, zentrale Infrastruktur für Wärmeversorgung, Wärmespeicher, Gemeinschaftsräume, Lärmschutz am Tobringer, Spielflächen und Erholungsräume.

7. Der ökologische Ausbau der verrohrten Mühlenau muss gewährleistet werden und im Zusammenhang mit einer naturnahen Entwässerung des Neubaugebietes entsprechend Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.04.2024 gestaltet werden. Alle Grünflächen sollen naturnah mit einheimischen Pflanzen gestaltet werden, denn die Tierwelt, insbesondere die Insekten, können sich nicht an sogenannte Klimabäume aus fremden Regionen anpassen. Für größere private Grundstücke, sowie die Grünflächen am Geschosswohnungsbau sollten Baumpflanzungen vorgeschrieben werden.

8. Hochwertige Ausgleichsmaßnahmen, finanziert vom Investor, sollen im Baugebiet realisiert werden. Aktuell werden nur noch 23,16% der Fläche als öffentliche Grünfläche geplant, ein Beschluss der GV und der Vorvertrag mit dem Projektierer verlangen allerdings 26%.

9. Es ist eine Wärmeversorgung auf Basis 100% erneuerbarer Energien zu planen und umzusetzen. Es empfiehlt sich eine Machbarkeitsstudie für ein zentrales Wärmekonzept, zumindest für die Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und der verketteten Wohnbebauung (Reihen und Kettenhäuser) unter Berücksichtigung eines Anschlusszwangs durch die Gemeinde (Städtebaulicher Vertrag). Das Wärmekonzept ist mit der GWH abzustimmen.

10. Für alle Hochbau-, Tiefbau-, Erschließungs- und freiflächenbezogenen Maßnahmen und die entsprechende planerische Vorbereitung ist durch die Vorhabenträgerin eine fachlich qualifizierte und in den Aufgaben ausreichend erfahrene, durch aussagekräftige Referenzen belegte **Umweltbaubegleitung** zu beauftragen. Die Kosten der Umweltbaubegleitung trägt die Vorhabenträgerin. Die Leistungen der Umweltbaubegleitung beziehen sich auf die Belange des Biotop- und Artenschutzes, des Gewässerschutzes, des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes.

11. Der Schutz des Bodens soll durch die Umsetzung eines **Bodenschutzkonzepts** und eine bodenkundliche Baubegleitung in den Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung und Ausführung nach der "DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" gewährleistet werden.

12. **Der Umweltbericht zum Baugebiet muss die Auswirkung auf das Klima darstellen**, d.h. er enthält eine Berechnung der verursachten CO₂-Emissionen.

13. **Es sollen Anteile für klimaschonende Baumaterialien festgelegt werden.** Möglich wäre auch die Festsetzung von Grenzwerten für die Lebenszyklus-THG-Emissionen. Dazu werden Empfehlungen und Ratgeber für die Bauherren erarbeitet. Ab 2028 wird durch EU-Verordnung die Gebäudeökologiebilanz ohnehin auch in Deutschland verpflichtend.

14. **Die beträchtliche Lärmbelästigung durch die B 502 und ggf. des zukünftigen Windparks sind zu berücksichtigen (Lärmgutachten für Baugebiet).** Da hier nur ein „Allgemeines Wohngebiet“ und ein „Mischgebiet“ ausgewiesen wurden, sind die Grenzwerte weniger anspruchsvoll als für ein reines Wohngebiet. Zum Schutz der Menschen sollte die erhöhte Lärmbelästigung jedoch durch Vorgaben für die Wohnbebauung auf das Niveau des reinen Wohngebietes zumindest innerhalb der Häuser gebracht werden (Lärmschutzfenster, Lärmdämmung von Dach und Mauerwerk) und im Bebauungsplan/Städtebaulichen Vertrag vorgesehen werden.

15. Im bisher bekannten „Infrastrukturgutachten“ sind die **Auswirkungen auf die Infrastruktur** der Gemeinde nicht vollständig untersucht bzw. detailliert beschrieben worden. Es fehlen Aussagen zu den Einrichtungen der **öffentlichen Sicherheit** (Feuerwehr, Polizei, Krankentransport), der **einwohnerbezogenen Infrastruktur** (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzteversorgung, Senioreneinrichtungen, Jugendeinrichtungen), der **Mobilität** (Verkehrskonzept, öffentliche Verkehrsanbindung - Linienführung und Haltestellen, Velorouten und Radverleih) und der netzbezogenen Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Internet (Glasfaser), Fernwärme ...). Hierzu bedarf es einer weiteren Untersuchung durch einen Auftrag der GV an die Verwaltung

16. **Grundsätzlich ist vertraglich zu regeln, dass der Vorhabenträger sämtliche Verpflichtungen vertraglich an Dritte überträgt**, sobald der Vorhabenträger Flächen an Dritte zur Bebauung weitergibt.

17. **Es muss sichergestellt werden, dass der Krischansbarg nicht zur Kostenfalle für die Gemeinde wird.** Folgekosten durch die Renaturierung der Au, durch Anpassungen der Infrastruktur, Verzicht auf künftige Neubauquartier, Verkehrsmaßnahmen etc. müssen durch den Vorhabenträger ausgeglichen werden.

18. **Vorsorglich müssen Ausstiegsszenarien entwickelt bzw. Vertragsstrafen verhandelt werden**, wenn Beschlüsse der GV und Auflagen/Vereinbarungen aus den städtebaulichen Verträgen nicht eingehalten werden.

19. **Der städtebauliche Vertrag sollte einen Passus enthalten, der die Beratung in öffentlichen Sitzungen ermöglicht.**