

# Mehr Flexibilität und mehr Freiheiten

*Auch im Limbacher Gemeinderat befasste man sich mit den Planungen, insbesondere den Restriktionen des Regionalplans*

Von Ursula Brinkmann

**Limbach.** Was der Limbacher Gemeinderat in seiner Juni-Sitzung am Ende der Tagesordnung zu beschließen hatte – nicht weniger als zehn Baugesuche und Bauvoranfragen – war symptomatisch für Themenpalette, auf der das Bauen in seinen diversen Formen dominierte. Auch in Limbach beschäftigte das Gremium der Regionalplan, beziehungsweise dessen Fortschreibung. Hierzu will die Gemeindeverwaltung eine offizielle Stellungnahme verfassen, die – nach der nächsten Sitzung mit dem „Segen“ des Gemeinderats – an den Regionalverband übermittelt werden soll. Der Inhalt ist längst bekannt, denn für Limbach und seine bauliche Entwicklung möchte Bürgermeister Thorsten Weber insbesondere eines erreichen: „mehr Flexibilität“.

Anders ausgedrückt, soll den Limbacher Ortsteilen mit weniger Restriktionen (wie im Regionalplan vermerkt) ermöglicht werden, Wohnbau- wie Gewerbeflächen ausweisen zu können. Auch wenn es im Regionalplan nicht um die Ausweisung konkreter Baugebiete geht, bezifferte Weber doch einen konkreten Bedarf für Wohnbauflächen im Umfang von fünf bis sechs Hektar. Die Restriktionsfreiheit (Zurücknahme von Einschränkungen) wünscht man sich gar für 38 ha.

„Wir brauchen deutlich mehr Handlungsspielraum, um auch einmal eine Fläche aufgeben zu können, wenn wir beim Grunderwerb nicht weiterkommen“, war Webers eindeutige Botschaft nach Mannheim, wo der Regionalverband seinen Sitz hat. Der Blick auf den mit vielen Farben und Schraffierungen versehenen Plan des Regionalverbands, den Marius Bergmann vom Planungsbüro IFK eröffnete, zeigte für alle sieben Ortsteile lediglich drei restriktionsfreie Flächen, und um eine davon ging es im nächsten Tagesordnungspunkt.

Am Teichweg am nordwestlichen Ortsrand von Balsbach sollen sechs Bauplätze für Einfamilienhäuser auf einer Fläche von einem halben Hektar entstehen. Dafür sollte der Gemeinderat einen bereits Ende 2019 gefassten Aufstellungsbeschluss neu fassen und tat dies auch. Hier hätten alle mitgezogen, freute sich Thorsten Weber. Die Gemeinde sei im Besitz aller für die Erschließung notwendigen Flächen. Er-



Schönes Fleckchen: links wie rechts des Balsbacher Teichwegs können mit dem nun neu aufgestellten Bebauungsplan insgesamt sechs Einfamilienhäuser errichtet werden. Foto: Ursula Brinkmann

neut und bis in die Details war die Expertise von IFK-Ingenieur Bergmann zu den Planungsinhalten gefragt.

Da so ein Bebauungsplan im textlichen Teil genaue Vorschriften etwa über Dachneigungen und Begrünungsverpflichtungen (von Flachdächern) enthält, fragten sich die Verwaltung und SPD-Rat Jürgen Braach, ob man bei den heutigen Baupreisen nicht ein wenig mehr Freiheit gewähren könne. In eine ähnliche Richtung ging Rainer Sauers Anmerkung. „Wenn wir das jetzt so detailliert festlegen, müssen wir uns womöglich später mit Befreiungen von den Bauvorschriften befassen.“

Der Bürgermeister wollte daraufhin vom Gremium wissen, ob es der Wunsch sei, alle Dachformen freizugeben. Das soll nun zuerst der Balsbacher Ortschaftsrat erörtern und dann wieder in den Gemeinderat eingebracht werden.

Der nächste Bebauungsplan betraf das Limbacher Gewerbegebiet „Haasenäcker“ aus dem Jahr 1977. Am südöstlichen Rand kann die Gemeinde ein Grundstück von einem Hektar Größe zurückerwerben, um es in sechs kleineren Einheiten an Interessenten zu veräußern. Die Änderung zieht allerdings die Umsetzung planungsrechtlicher Schritte nach sich. Was Valentin Kern (SPD) zu der Äußerung veranlasste, ob das denn jetzt noch mal sein müsse.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren möglich. Da aber die Flächenversiegelung zunehme, erläuterte Marius Bergmann, seien insbesondere die Umweltauswirkungen neu zu betrachten. Gewissermaßen passend dazu beschloss der Gemeinderat einstimmig, die Auftragsvergabe zur Sanierung der Industriestra-

ße, über die die Haasenäcker erschlossen werden. Das Angebot der Baufirma Lintz & Hinnerger beträgt 2,3 Millionen Euro.

Gleich im Anschluss an dieses „alte“ Gewerbegebiet entsteht aktuell eine neues: Für den ersten Bauabschnitt des „Hilbertsfelds“ wurde vor wenigen Tagen der erste Spatenstich gemacht. Der Gemeinderat legte nun den Quadratmeterpreis fest, für den die zwei Hektar vermarktbare Gewerbefläche des 4,8 Hektar großen Areals angeboten werden sollen. 53 Euro sind zwar nach Berechnungen der Verwaltung nicht ganz kostendeckend, doch betrachtet man 30 000 „ungedekte“ Euro als „Investitionsförderung“. Gemeinderat Kern hätte sich hier mit Blick auf die Haushaltslage den kostendeckenden Quadratmeterpreis von 54,50 Euro gewünscht, scheiterte aber mit seinem Antrag bei den Ratskolleginnen und -kollegen.