Planungen für ein Baugebiet auf Höhe der Zeit

12.03.2021 08:30 von Franziska Lainer

Wie sieht das Wohnen der Zukunft aus angesichts steigender Bau- und Grundstückspreise und der politischen Forderung zum Flächensparen ? Die Marktgemeinde möchte sich diesen Fragen stellen und plant in der Erweiterung des Baugebiets „Am Kornfeld“ unter anderem Geschoßwohnungsbau und platzsparende Reihenhäuser. Am Mittwoch wurde der Bebauungsplan in seinen Grundzügen im Rahmen einer Sitzung des Marktgemeinderates vorgestellt.

Das Baugebiet „Am Kornfeld“ als jüngste Wohnbau-Erweiterung des Marktes ist mittlerweile praktisch komplett bebaut, aktuell laufen die Planungen für eine Erweiterung des Areals in der direkten Nachbarschaft. Dabei sind die planerischen Anforderungen gestiegen, wie Bürgermeister Ludwig Greimel deutlich machte: „Es gibt die klare Vorgabe, so flächensparend wie möglich zu planen.“ Einerseits würden die Baukosten explodieren, andererseits bleibe der Bedarf an Wohnraum hoch. „Und es soll sich auch der Normalverdiener noch ein Haus leisten können“, machte der Bürgermeister eine der Herausforderungen an die Kommune deutlich.

Die Topographie als Herausforderung

In Velden geht man an diese Aufgabe mit einer entsprechenden Planung des neuen Baugebietes heran. Grob gesagt, werden auf der Erweiterungsfläche von „Am Kornfeld“ mehrere Hauptbereiche mit jeweils unterschiedlicher Bebauung entstehen: Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschoßwohnungsbau. Diese großen Wohngebäude seien mit bis zu drei Stockwerken denkbar und würden über zwei Tiefgaragen in unterschiedlicher Größe erschlossen, erläuterte Bürgermeister Ludwig Greimel. Was das neue Baugebiet von den bisherigen Wohnbau-Planungen unterschiedet, veranschaulichten Zahlen: So dürften laut dem Bürgermeister 80 bis 90 Wohneinheiten allein in den Geschoßwohnungs-Projekten entstehen. Die geplante Kornfeld-Erweiterung biete nahezu die doppelte Anzahl an Wohneinheiten wie das „konventionelle“ Baugebiet nebenan. Das neue Baugebiet biete laut Ludwig Greimel „Wohnen in seiner reinsten Form“, die Erschließung soll so verkehrsberuhigt wie möglich vorgesehen werden. Dabei sei das Gelände des künftigen Baugebiets eine Herausforderung, weil es vom Feuerwehrhaus aus, wo der obere Rand des Areals liegt, im weiteren Verlauf abfällt. Das mache den Bau der Tiefgaragen nicht ganz unkompliziert, auch die durch das Wohngebiet führende Straße weise eine Steigung von zehn Prozent auf. Gleichzeitig habe man nur auf diese Weise das Ziel einer durchgehenden Erschließungsstraße realisieren können, betonte der Bürgermeister.

Die Zahl der Einfamilienhäuser ist im Vergleich zu den übrigen Gebäudeformen mit zehn bis zwölf Objekten nicht besonders hoch. Bei den Reihenhäusern, die auf geringer Baufläche verhältnismäßig viel Nutzfläche bieten, könne man sich dank ihres modularen Aufbaus

vorstellen, dass die Bauherren systematische Bautechniken nutzen können, was auch wieder Geld spare. Teilweise sollen Stellplätze für diese Haustypen über eine „Parkscheune“ realisiert werden, also als zentral angeordnete Parkplätze.

Erschließungskosten sind gestiegen

Nachfragen kamen aus dem Gremium zum Zeitplan und zum Quadratmeter-Preis für das Baugebiet. Bürgermeister Ludwig Greimel führte dazu aus, dass man in rund zwei Monaten einen komplett ausgereiften Bebauungsplan vorliegen habe. Die diesbezüglichen Vorarbeiten seien wegen der Topographie aufwändig. Im September oder Oktober könne man mit den Ausschreibungen beginnen. „Vielleicht sind wir bei den normalen Häusern im Laufe des Jahres 2022 so weit, dass ein Bau beginnen kann“, schätzte der Bürgermeister. Ein Verkauf der Grundstücke sei vielleicht zum Ende dieses Jahres denkbar. „Aber versprechen will ich nichts.“

Bei den Grundstückspreisen erinnerte der Bürgermeister daran, dass im bestehenden Baugebiet „Am Kornfeld“ der Quadratmeterpreis bei 140 Euro gelegen habe. Im Baugebiet Forsteracker-Erweiterung in Vilslern seien es aktuell 209 Euro. „Unter den Preis wie in Vilslern werden wir sicher nicht mehr kommen“, meinte der Bürgermeister angesichts der stark gestiegenen Erschließungskosten. Die Planungen wurden vom Marktgemeinderat so zur Kenntnis genommen, für die übernächste Sitzung des Gremiums liege möglicherweise dann der detaillierte Plan vor, kündigte Ludwig Greimel noch an.

Zurück