Modernes Wohnen mit Dorf-Gefühl

31.05.2021 09:13



Neue Wege bei der Ausweisung und Gestaltung von Bauland geht die Marktgemeinde mit der anstehenden Erweiterung des Baugebiets Am Kornfeld. Entstehen sollen dort nicht in erster Linie die bisher üblichen Einfamilienhäuser, sondern in der Mehrheit Geschoßwohnungsbau, Reihenhäuser in modularer Bauweise und Doppelhäuser. Auf der jüngsten Sitzung des Marktgemeinderates am Mittwoch in der Schulturnhalle wurde der Bebauungsplan von den Markträten gebilligt.

In München wäre ein Häuser-Neubau am Stadtrand schon lange unerschwinglich für den Normalbürger, in Landshut sind entsprechende Immobilien bereits ausgesprochen hochpreisig und auch vor dem ländlichen Bereich macht die Preisexplosion bei Immobilien keineswegs Halt. Baugrund ist teuer, die wirtschaftlichen Verwerfungen durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Lockdowns lassen zusätzlich die Preise für Baumaterial derzeit rasant steigen.

Gleichzeitig war und ist das Leben auf dem Land durchaus gefragt, das zeigen die steigenden Einwohnerzahlen auch in den Gemeinden des südlichen Landkreises Landshut. Mehr Nachfrage bedeutet aber auch hier wieder höhere Preise.

Diesem Paket an städteplanerischen Herausforderungen möchte man in der Marktgemeinde mit einem Neubaugebiet begegnen, für das man neue Wege geht. Die Erweiterung des zuletzt bebauten Gebiets Am Kornfeld stellt eine teilweise Abkehr vom Gewohnten dar. Wie Bürgermeister Ludwig Greimel am Mittwoch bei der Vorstellung des aktuellen Sachstands beim Bebauungsplan erläuterte, entfalle nur ein vergleichsweise kleiner Bereich im Süden des Baugebiets auf die klassischen Einfamilienhäuser. Ein größerer Teil des Areals werde für Reihen- und Doppelhäuser reserviert, wie Greimel weiter ausführte. Bei einer Vorstellung der Planungen im März hatte der Bürgermeister hierzu erläutert, dass bei den Reihenhäusern auf

geringer Baufläche verhältnismäßig viel Nutzfläche realisierbar sei. Bauherrn könnten hier dank eines vorgesehenen modularen Aufbaues auch systematische Bautechniken nutzen – auch das kann wieder Kosten sparen.

Große Wohnkomplexe als Kern des Baugebiets

Die meisten Bewohner im künftigen Baugebiet dürften allerdings einmal die geplanten drei Komplexe für Geschoßwohnungsbau als ihre Adresse angeben. Damit die Flächen zwischen den Gebäuden nicht zum allergrößten Teil als Parkplätze für die Bewohner genutzt werden müssen, erhalten die Baukomplexe ausgedehnte Tiefgaragen. Wie Bürgermeister Greimel erläuterte, seien pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorgesehen.

Aber auch sonst will man in Sachen Parkraum in der Kornfeld-Erweiterung neue Wege gehen, wie in der Sitzung am Mittwoch deutlich gemacht wurde: Demnach seien außer der regulären Bebauung noch drei Nebengebäude vorgesehen, darunter ein „Parkstadel". Die anderen Bauten seien für Fahrräder und als allgemeine Abstellmöglichkeit vorgesehen.

Erschlossen wird das Baugebiet über eine Hauptstraße, die zum Straßenzug „Am Kornfeld" abzweigt und von dort zur Straße nach Grünzing hinaufführt. Das Areal mit den Einfamilienhäusern sei mit einer Einbahnstraße erreichbar, machte der Bürgermeister deutlich. Eine Herausforderung stelle generell die Topographie mit deutlichen Höhenunterschieden dar, deshalb seien auch an mehreren Stellen größere Stützmauern notwendig.

Weißtöne und Pastell, rötliche und graue Dächer

Vorgestellt wurden am Mittwoch auch die Festlegungen des Bebauungsplans für die konkrete Gestaltung der Bauten vor Ort. So sind beispielsweise bei den Fassaden nur Weißtöne und helle Pastellfarben zulässig. Dächer dürfen mit naturroten bis braunroten Ziegeln oder solchen in Grautönen gedeckt werden. Private Stützmauern über einen halben Meter sind genauso unzulässig wie die Verwendung von Betonformsteinen für solche Mauern. Zäune dürfen maximal 1,20 Meter hoch sein und keinen durchgehenden Sockel haben. Mauern, Holzwände oder Gabionen sind als Einfriedungen verboten.

Bevor im Gremium einstimmig der Billigungsbeschluss gefasst wurde, hatte Bürgermeister Ludwig Greimel noch die Einschätzung geäußert, dass es sich bei diesem Projekt wohl um den am detailliertesten ausgearbeiteten Bebauungsplan bisher in Velden handle. „Es gibt deutliche Festlegungen, um die gewünschten Ziele zu erreichen."

Markträtin Nicole Bauer waren die Festlegungen in einer Wortmeldung nach der Abstimmung zu deutlich: „Das ist schon stellenweise äußerst bürokratisch. Ich hoffe, dass sich dann entsprechende Lösungen finden lassen, wenn gebaut wird." Hier machte ihr der Bürgermeister wenig Hoffnung: „Es gibt natürlich genug Freiräume im Baurecht – ob sich die Nutzung dieser Freiräume immer in Form schöner Baugebiete auswirkt, ist fraglich."

Als angestrebtes Ziel für das neue Baugebiet nannte Greimel „gemeinschaftliches Wohnen, keine Isolation". Auf diese Weise entstehe eine Gemeinschaft und das Gefühl, sich in einem Gebiet mit Dorfcharakter zu bewegen, umriss der Bürgermeister einen der übergeordneten Gedanken hinter der vorgelegten Bauleitplanung.

Quelle: Vilsbiburger Zeitung - Lokalteil Velden vom 31.05.2021

Zurück