

Leitlinien

zur

Entwicklung, Planung und Erschließung eines Wohngebietes in Schierling „Am Regensburger Weg 2“

1 Ziele

- 1.1 Mit der Planung, Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes in Schierling „Am Regensburger Weg 2“ wird die Fortentwicklung eines qualitativ und quantitativ angemessenen Angebotes an Wohnbaugrundstücken und Wohnungen zu einem günstigen Preis für alle Schichten der Bevölkerung möglich.
- 1.2 Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist der Verbrauch von bisher unbebauten, unversiegelten Flächen auf ein – der ländlichen Struktur angemessenes – Mindestmaß zu beschränken.

2 Grundlagen

- 2.1 Aufgrund des Ankaufs der Grundstücke durch das Kommunalunternehmen Markt Schierling ist – wie seit Jahrzehnten – weiterhin der Markt Schierling federführend und tonangebend bei der Planung, Erschließung und Vermarktung der Wohnbauflächen.
- 2.2 Auf Bauherren und Investoren kommt trotzdem eine immer größere Verantwortung zu.

3 Räumliche Lage

- 3.1 Das Gebiet liegt im Norden des Ortes Schierling zentrumsnah an der Kinderbetreuungs- und Schulinfrastruktur sowie an Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern.
- 3.2 Es zeichnet sich außerdem dadurch aus, dass es für die Wohnqualität weder durch gewerbliche Aktivitäten noch durch überörtliche Verkehrsinfrastruktur beeinträchtigt ist.

4 Größe

- 4.1 Die Entwicklung basiert auf dem vom Marktgemeinderat akzeptierten Konzept zur Fortentwicklung von Wohnbauflächen.
- 4.2 Dieses jetzt zur Realisierung angestrebte Gebiet wird voraussichtlich etwa 12 Hektar umfassen, es könnten aber bis zu 15 Hektar werden. Es sind darauf bis zu 130 (170) Baugrundstücke mit bis zu 200 (270) Wohnungen zu erwarten.

5 Verkehr

- 5.1 Derzeit stellt die Ziegeleistraße die Hauptverkehrsachse für die Wohnbauentwicklung im Norden des Ortes Schierling dar.
- 5.2 Zur Gewährleistung der Sicherheit ist in Zukunft eine weitere Verkehrsanbindung nötig, die als eine Haupterschließungs-Querspange von der Fortsetzung der „Ziegeleistraße“ (nach dem Wohngebiet „Am Regensburger Weg“) bis zum jetzigen Feldweg „Zum Guten Hof“ ausgebildet und an den bereits bestehenden Kreisverkehr angebunden wird. So ist ein besserer Verkehrsabfluss in Richtung B 15neu möglich.
- 5.3 Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist anzustreben.
- 5.4 Eine durchlässige Fuß- und Radwegeverbindung zum Ortskern und in Richtung Bushaltestellen ist zu planen.
- 5.5 In diesem Zusammenhang soll geprüft werden, ob Fahrradabstellplätze an geeigneten Bushaltestellen in der Umgebung angesiedelt werden können.

6 Bebauungsstruktur/Architektur

- 6.1 Die Größe des Gebietes erlaubt eine differenzierte Struktur mit unterschiedlichen Wohn- und Gebäudeformen.
- 6.2 Weiterhin werden die Einfamilienhäuser den Hauptteil bilden, gefolgt von Doppel- und Reihenhäusern.
- 6.3 Es hat sich gezeigt, dass der Geschoßwohnungsbau auch für die Entwicklung Schierlings und die Linderung der Wohnungsnot unabdingbar ist.
- 6.4 Etwa 40 Prozent des Geschoßwohnungsbaus könnten dem staatlich geförderten sozialen Wohnungsbau vorbehalten bleiben.
- 6.5 Eine so geplante Siedlungsverdichtung erfordert einerseits die Prüfung, wie viele Geschoße die einzelnen Gebäude haben können, und mit welchen – unterirdischen – Konzepten der dafür notwendige Parkraum geschaffen werden kann.
- 6.6 In einem kleineren Teilbereich ist verdichtetes Wohnen in Gestalt von räumlich zusammenhängenden Einfamilienhäusern mit zentralen Einrichtungen (z. B. Garagen, Grünflächen, Spielflächen) zu favorisieren. Dabei kann/soll auch neue Architektur gefördert werden. Um die gewünschte Gesamtwirkung eines solchen Teils zu erreichen, soll der Bau und die Vermarktung vorzugsweise einheitlich über einen Investor erfolgen.

7 Umweltschutz/Ökologische Qualitäten

- 7.1 Die private Regenrückhaltung über Zisternen wird in allen Grundstücken optimal fortgesetzt. Diese Zisternen werden bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten gesetzt.
- 7.2 Die öffentlichen Regenrückhaltebecken können, soweit notwendig, erweitert werden.
- 7.3 Bei Planung und Bau der öffentlichen Erschließungsanlage, insbesondere Straßen, Wege und Plätze, ist darauf zu achten, dass möglichst viel Niederschlagswasser nicht in die öffentliche Abwasserbeseitigung gelangt.
- 7.4 Auch die privaten Erschließungsflächen, insbesondere Zufahrts- und Stellplätze, sind möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Es ist zu prüfen, inwieweit rechtlich verbindliche Vorgaben gemacht werden können.
- 7.5 Es ist zu prüfen, inwieweit begrünte Flachdächer zur Erreichung der ökologischen Ziele relevant sind und städtebaulich verträglich eingefügt werden können.

8 Klimawandel/Klimaschutz/Energiegewinnung

- 8.1 Der Einsatz von fossilen Brennstoffen beim Beheizen der Gebäude soll zurückgedrängt werden.
- 8.2 Die Größe des Gebietes erlaubt die Prüfung einer zentralen Wärmeversorgung auf der Grundlage von nachwachsenden Rohstoffen. Umsetzbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsfragen sind zu klären, z. B. durch Kontaktaufnahme mit der Gemeinde Wenzenbach, die erst in den letzten Jahren ein großes Wohngebiet damit erschlossen hat (und sich zum Teil Vorwürfen der Grundstücksbesitzer ausgesetzt sieht).
- 8.3 Sofern Grundstückseigentümer dezentrale Lösungen wünschen, sollte z. B. auf den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen und von Wärmepumpen gesetzt werden.
- 8.4 Dem Klimaschutzmanager kommt bei der Planung von nachhaltigen Lösungen sowie bei der Beratung von Bauinteressenten eine besondere Bedeutung zu.

9 Soziale Kommunikation/Bildung/Kultur

- 9.1 Die Größe des Gebietes lässt eine Vielfalt bei der Herkunft der Bewohner, ihrer Kultur, ihrer Lebenspläne und Lebensweise erwarten.
- 9.2 Ein „Anger“ als Grünfläche im Zentrum des Gebietes könnte als Platz der interaktiven Kommunikation für gemeinschaftsstiftende Initiativen der Bildung und Kultur angelegt werden.
- 9.3 Auf diesem Anger könnte auch – ähnlich dem Platz auf dem ehemaligen Nock-Grundstück im Ortskern – ein zentraler Treff- und Versorgungspunkt ausgebildet werden.

10 Freizeit-/Wohnwert/Gesundheit

- 10.1 Die unmittelbare über Feld- und Waldwege angrenzende Natur erweist sich als wahres Naherholungsgebiet. Ausgedehnte (Wald-)Spaziergänge sind in verschiedene Richtungen möglich.
- 10.2 Entlang des Katzengrabens im Osten ist bereits eine Fläche für Regenrückhaltung angelegt, die sich auch als „grüne Lunge“ erweist.
- 10.3 Diese Fläche kann möglicherweise um bis zu 4.000 qm erweitert werden. Darin integriert können Generationen übergreifende Freizeitmöglichkeiten angesiedelt werden.

11 Ökologischer Ausgleich

- 11.1 Für den ökologischen Ausgleich sind bereits Flächen im Eigentum des Marktes bzw. des Kommunalunternehmens.
- 11.2 Als Alternative zur Ausweisung von extensiven landwirtschaftlichen Flächen könnte die Renaturierung des Allersdorfer Baches in (einem Teilbereich) Schierling in Betracht gezogen werden. Mit den Naturschutzbehörden soll darüber gesprochen werden.

12 Bürgerbeteiligung

- 12.1 Wegen der Größe und der damit verbundenen Bedeutung dieser Wohnbauentwicklung soll die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung ausgeweitet werden.
- 12.2 Die öffentliche Vorstellung soll sowohl über Präsenzveranstaltungen als auch über digitale Medien erfolgen. Die Einladung zur öffentlichen Vorstellung und Erörterung der Planungskonzepte soll schriftlich an alle Haushalte sowie über die digitalen Medien erfolgen.

13 Vergabe von Baugrundstücken

- 13.1 Schon beim Wohngebiet „Regensburger Weg“ erfolgte die Vergabe der Wohnbaugrundstücke nach festgelegten Kriterien. Bevorzugt wurden Familien mit Kindern, die ihr neues Haus selbst beziehen. Diese Kriterien müssen fortentwickelt werden.
- 13.2 Bei der Vergabe der Grundstücke für Geschoßwohnungsbau ist darauf zu achten, dass sowohl Miet- (auch im sozialen Wohnungsbau) als auch Eigentumswohnungen entstehen.

14 Familien fördern

- 14.1 Unabhängig von Vergabemodalitäten für die Bauplätze ist das Modell der speziellen Förderung von Familien mit Kindern, die sich in diesem Gebiet ein eigenes Haus bauen möchten, fortzusetzen.

15 Bezeichnung des Wohngebietes

- 15.1 Der bisherige Arbeitstitel „Am Regensburger Weg 2“ nimmt die Lage an dem alten, so bezeichneten Feldweg an und nimmt die erste Bauleitplanung in diesem Bereich auf.
- 15.2 Unabhängig davon könnte schon aufgrund der Größe des Gebietes ein Name für eine starke Identifizierung mit dem Gebiet ermöglichen. Als alternativer Name wird derzeit „Am Guten Hof“ ins Gespräch gebracht, womit der Flurname aufgegriffen würde, der sich aus der neuen Verkehrsanbindung im Westen (siehe 5.2) ergibt.

Diese Leitlinien hat der Marktgemeinderat Schierling in der Sitzung vom 08. Dezember 2020 beschlossen.