

# Gemeinde Amerang

Wasserburger Str. 11, 83123 Amerang

22.10.2021

## Information zum Planungsstand für das Baugebiet Kammer

In den letzten Monaten konnte die Planung des künftigen Baugebiets für den Ortsteil Kammer weiter vorangebracht werden. Der Abschluss eines weiteren städtebaulichen Vertrages ermöglichte die südwestseitige Erweiterung des Planungsbereichs. Damit erschließt die künftig mit einer verschwenkten Trasse mitten durch das Baugebiet geführte Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Asham bzw. Kirchensur beidseitig Bauflächen. Damit entstehen im Plangebiet voraussichtlich 32.000 m<sup>2</sup> Bauflächen auf annähernd 5,0 Hektar.

In diesem neuen Ortsteil soll der Wohnflächenbedarf der nächsten Jahre für den Ort Amerang weitgehend gedeckt werden. Die Gemeinde möchte hier bedarfsgerechten Wohnraum für Menschen unterschiedlichen Alters und in unterschiedlichen Lebenslagen schaffen.

### Wie geht es nun weiter?

1. Ablauf der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Beiträge aus den Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nun in den Planungsentwurf eingearbeitet. Nach der Billigung der Planung durch den Gemeinderat erfolgt anschließend etwa um den Jahreswechsel 2021/22 eine einmonatige öffentliche Auslegung. Soweit hierbei keine gravierenden Einwendungen erhoben werden, soll der Bebauungsplan im Frühjahr 2022 Rechtsverbindlichkeit erlangen.



## 2. Vergabe von Bauflächen für Interessenten für Eigenheimgrundstücke

Die Gemeinde möchte auch hier ähnlich wie im Baugebiet Evenhausen Ost möglichst viele Bauwünsche berücksichtigen können. Deshalb werden die gemeindlichen Grundstücke weitgehend als Doppelhausgrundstücke vorgesehen.

Die Ausschreibung der ersten Grundstücksverkäufe soll im Frühjahr 2022 erfolgen. Nach der Vergabe und dem Abschluss der Kaufverträge könnten die Bauwerber nach der Fertigstellung der Erschließungsanlagen voraussichtlich ab Herbst 2022 bzw. Frühjahr 2023 mit ihren Bauvorhaben beginnen.

## 3. Zusammenarbeit mit der GWG (Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft) Wasserburg eG

Die zentrale Fläche innerhalb des Baugebiets entwickelt die Gemeinde in Kooperation mit der GWG Wasserburg eG, die als führende gemeinnützige Genossenschaft in der Region über ca. 1.500 Wohnungen verfügt.

Auf einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> entstehen in Kammer drei Gebäude, die eine gemeinsame Tiefgarage erhalten.



Große Mühe und einen hohen Planungsaufwand wendete die Gemeinde bereits in einer frühen Phase der Planung auf, um zu gewährleisten, dass die künftige verdichtete Bebauung mit größeren Gebäuden für den Geschosswohnungsbau ein dörfliches Erscheinungsbild erhält. So wurden die maßgeblichen Grundlagen für eine angesichts der Ortsrandlage doch angemessene städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Mit der GWG konnte ein Vertragspartner gewonnen werden, der diese Zielsetzung fortführen möchte. Gleichzeitig wird sie darauf achten, dass die Umsetzung trotz hoher gestalterischer Anforderungen zu wirtschaftlich vernünftigen Bedingungen erfolgen kann.

Für die gemeindlichen Flächen sollen mit diesem Projekt hochwertige, gestalterisch anspruchsvolle und gleichzeitig bezahlbare Gebäude entstehen.



a) Schaffung von Mietwohnungen

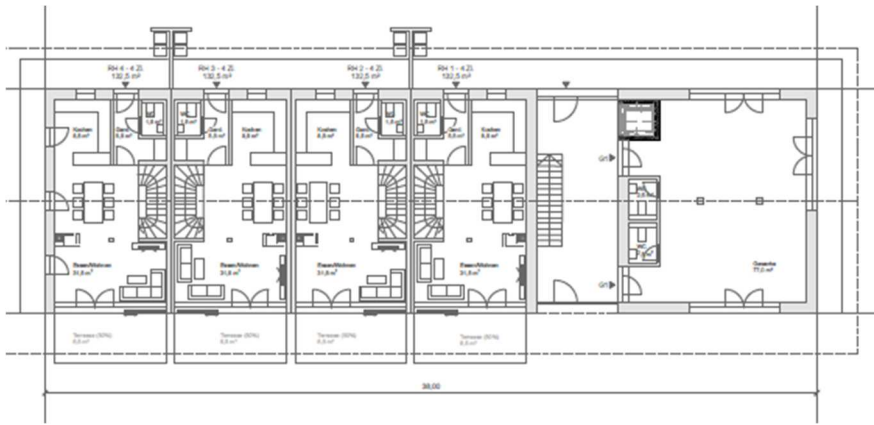
In zwei Gebäuden „Wohnen und Arbeiten“ und „Generationenwohnen“ plant die GWG insgesamt ca. 27 Wohneinheiten zur Vermietung.

Die Fläche der Wohnungen liegt zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> und schafft ein Angebot für Einzelpersonen bis zu größeren Familien. Ein Teil der Wohnungen soll öffentlich gefördert finanziert werden und damit für Personen mit einem beschränkten Einkommen zur Verfügung stehen. Der Gemeinde steht für die Belegung dieser Wohnungen ein Vorschlagsrecht zu.

b) Kompakte Eigenheime für Familien zum Festpreis

In einem weiteren Gebäude „Wohnen in Gemeinschaft“ entstehen vier Reiheneinheiten als kompakte Eigenheime mit jeweils ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese sollen ebenfalls durch die GWG errichtet und schlüsselfertig oder als sogenannte „Ausbauhäuser“ an die von der Gemeinde ermittelten Bewerber zum Festpreis veräußert werden. Die Vergabe richtet sich auch nach den gemeindlichen Richtlinien für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken. Die Eigenheime erhalten jeweils einen Stellplatz in der gemeinsamen Tiefgarage dauerhaft zur Nutzung.





c) Gewerbliche bzw. gemeinschaftliche Nutzungen.

Bereits frühzeitig entschied der Gemeinderat, dass das Baugebiet nicht als reines Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung entwickelt wird.

Vielmehr soll ein neuer Ortsteil entstehen, in dem auch Flächen für wohnverträgliche andere Nutzungen für Freiberufliche oder für eine Büronutzung bzw. gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Deswegen sieht der Bebauungsplan für verschiedene zentrale Grundstücke zumindest in den Erdgeschoßen eine derartige Nutzung vor.

In dem genannten Gebäude „Wohnen in Gemeinschaft“ steht hierfür der stirnseitige Gebäudeteil mit einer Nutzfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> zum Verkauf.

Hier muss zumindest im Erdgeschoß eine Nutzung als Ladengeschäft, Praxis, Büro oder ähnliches verpflichtend ausgeübt werden. Das darüberliegende Obergeschoß sowie das Dachgeschoß sind über Lift bzw. innenliegende Treppe erschlossen und können bei Bedarf wie das Erdgeschoß genutzt werden. Auf Wunsch ist auch eine Wohnnutzung möglich. Aktuell befindet sich das Projekt in der Entwurfsplanung, so dass die GWG als Träger des Bauvorhabens Wünsche des Käufers noch bei der Planung berücksichtigen kann.

Interessenten bitten wir, sich an unseren Herrn Stadler (Tel. 08075/9197-15 oder Email [geschaeftsleitung@amerang.de](mailto:geschaeftsleitung@amerang.de)) zu wenden.