

Projekt
Thema
Datum

Gemeinde Sinzing, Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Erweiterung Sanierungsgebiet, Beteiligung TÖB

07.01.2019

lfd. Nr.	Thema	Details
1	Anlass und Ziel	<p>Die Gemeinde Sinzing hat die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 aus dem Jahr 1995 für den Hauptort fortgeschrieben, um mögliche Ortsentwicklungsziele für die nächsten Jahre zu erarbeiten.</p> <p>Dabei wurde der Gesamtort betrachtet und es wurden für unterschiedliche Themenfelder Entwicklungsziele formuliert.</p>
2	Beteiligung	<p>Die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde intensiv von der Lenkungsgruppe begleitet, in der Vertreter aus Politik und Verwaltung sowie Bürgerinnen und Bürger unterschiedlicher Alters- und Interessensgruppen die Ortsentwicklungsziele mit gestaltet haben.</p> <p>Im Rahmen einer Bürgerbefragung zu Beginn des Verfahrens, sowie in einem Bürgerworkshop wurde allen Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit gegeben, eigene Ideen und Einschätzungen mit einzubringen, was von einem interessierten Kreis gerne wahrgenommen wurde.</p>
3	Kurzbeschreibung des Status Quo	<p>Sinzing ist eine wachsende Gemeinde westlich von Regensburg. Der Einfluss der wirtschaftlich prosperierenden Großstadt ist deutlich spürbar. Damit verbunden sind viele positive Effekte (z.B. Arbeitsplätze, Kulturangebot usw.) aber auch Herausforderungen (z.B. soziale Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Nachfrage nach Bauland usw.).</p> <p>Durch den allgemeinen gesellschaftlichen Wandel und das Wachstum der letzten Jahre haben sich auch die Ansprüche der Bürgerinnen und Bürger verändert. Angebote aus den sozialen und kulturellen Themenfeldern werden verstärkt nachgefragt, gleichzeitig wird auch die Frage nach der eigenen Identität des Orts stärker diskutiert, als dies noch vor wenigen Jahren der Fall war. Zukunftsthemen wie die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums finden mehr und mehr Rückhalt in großen Teilen der Bevölkerung.</p> <p>Die zahlreichen Gespräche vor Ort sowie die planerische Analyse haben gezeigt, dass sich die Herausforderungen nicht gleichmäßig über das Ortsgebiet verteilen, sondern dass sich Handlungsschwerpunkte definieren lassen, die gleichzeitig auch einen räumlichen Schwerpunkt bilden.</p>
4	räumlicher Handlungsschwerpunkt	<p>Sinzing sieht den räumlichen Handlungsschwerpunkt insbesondere im Bereich der von Westen nach Ost verlaufenden Ortserschließung (westlicher Ortseingang, Bruckdorfer Straße, Föhrenweg) mit einem gewissen Verflechtungsbereich zum Siedlungs- und Landschaftsraum.</p>

Ifd. Nr.	Thema	Details
		<p>Dabei handelt es sich um eine Abfolge unterschiedlicher Gebietstypen die großes Entwicklungspotenzial haben, zum Teil gibt es gemeinsame Themenstellungen, zum Teil können diese je nach Gebietstyp differenziert werden.</p> <p>Nachfolgend werden die städtebaulichen Mängel/Missstände kurz beschrieben:</p>
5	<p>Förmliche Voraussetzungen nach § 136 Bau GB</p> <p>Städtebauliche Mängel</p>	<p>Ortsstruktur/Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leerstand bzw. ungenutzte Entwicklungsmöglichkeiten von Potenzialflächen, die unmittelbar an der Haupteinfahrtsstraße des Orts liegen, z.B. der ehemalige Einzelhandelsstandort am westlichen Beginn der Bruckdorfer Straße. - Vereinzelt substanzielle Mängel an Gebäuden. - Insbesondere im östlichen Bereich (Fahrenweg und angrenzende Bereiche) z.T. struktureller Erneuerungsbedarf, z.B. angemessene Nachverdichtung, gleichzeitig Erhalt der gebietstypischen eher ländlichen Merkmale. - Erneuerungs- und/oder Sanierungsbedarf bei privaten Anwesen in Bezug auf Energie und Barrierefreiheit. <p>Freiräume/Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringe Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Bereich der Bruckdorfer Straße, kaum attraktive Treffpunkte im Freien. - Substanzielle Mängel von Straßen und Nebenflächen, wie z.B. im Bereich des Fahrenwegs. - Fehlende attraktive Verbindungen für den nicht-motorisierten Verkehr aus den Wohngebieten in den Ortskern. - Keine angemessene Einbindung des Landschaftsraums Schwarze Laber als Erholungs- und Freizeitangebot innerhalb der Siedlungsstruktur. - In weiten Bereichen fehlende Ablesbarkeit eines ortsräumlichen Zusammenhangs bei gleichzeitiger Annahme einer polyzentrischen Grundstruktur (also nicht <u>der</u> zentrale Freiraum, wie etwa ein Marktplatz o.ä., der als Hauptidentifikationsraum dienen kann). <p>fehlende Barrierefreiheit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich öffentlicher Freiräume von der Bruckdorfer Straße über das Rathaus bis zum Jugend- und Kulturhaus. - Bei öffentlich zugänglichen Gebäude (z.B. auch Vorplatzbereich und Gebäudezugang der Kirchen). - Im Bereich der Haltestellen des ÖPNV (Bus, Bahn).
6	<p>Maßnahmen</p>	<p>Aus den unter Ziffer 5 beschriebenen städtebaulichen Mängeln lassen sich Maßnahmenvorschläge entwickeln, die wie folgt <u>zusammenfassend</u> beschrieben werden können:</p>

Ifd. Nr.	Thema	Details
		<p>Ortsstruktur/Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzen der Entwicklungsmöglichkeiten und Potenzialflächen, um eine funktionale Stärkung im Sanierungsgebiet zu erreichen. Insbesondere im Bereich der Bruckdorfer Straße sollen weitere Nutzungen situiert werden, die von gesamtörtlicher Bedeutung sind (z.B. aus den Bereichen Kultur und Bildung). - Unterstützungsleistungen für private Eigentümer z.B. in Form von Beratungsleistungen zur funktionalen (Barrierefreiheit, Energie...) und gestalterischen Fragestellungen. - Prüfung von Möglichkeiten zu einer angemessenen Verdichtung im Bestand unter Beibehaltung gebietstypischer Merkmale (z.B. im eher ländlich geprägten Siedlungsbereich zwischen Bahnlinie und Donau). <p>Freiräume/Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Bereich der Bruckdorfer Straße, Verknüpfungen mit dem Landschaftsraum Schwarze Laber. - Beseitigung substanzieller Mängel von Straßen und Nebenflächen, wie z.B. im Bereich des Fährwegs, unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte. - Schaffung attraktiver und sicherer Verbindungen für den nicht-motorisierten Verkehr aus den Wohngebieten in den Ortskern und die Landschaftsräume. - Einbindung des Landschaftsraums Schwarze Laber, angemessene Nutzung als Erholungs- und Freizeitraum innerhalb der Siedlungsstruktur. - Schaffen eines ortsräumlichen Zusammenhangs bei gleichzeitiger Annahme einer polyzentrischen Grundstruktur, Entwicklung von Gestaltungsprinzipien, die das Erreichen dieses Ziels sicherstellen. <p>Barrierefreiheit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herstellung der Barrierefreiheit Im Bereich der öffentlicher Freiräume von der Bruckdorfer Straße über das Rathaus bis zum Jugend- und Kulturhaus – Einbeziehung der Verknüpfungen zu den Landschaftsräumen. - Herstellung der Barrierefreiheit im Umfeld öffentlich zugänglicher Gebäude (z.B. auch Vorplatzbereich und Gebäudezugang der Kirchen), im Zugangsbereich und innerhalb der Gebäude. - Herstellung der Barrierefreiheit Im Bereich der Haltestellen des ÖPNV (Bus, Bahn).

Ifd. Nr.	Thema	Details
7	Vorschlag zur Abgrenzung	<p>Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass das bestehende Sanierungsgebiet aus dem Jahr 1995 erweitert werden sollte, so dass relevante Impulse für die Ortsentwicklung möglich werden.</p> <p>Der beiliegende Vorschlag zur Abgrenzung zeigt daher einen erweiterten Umgriff, so dass die beschriebenen Handlungsschwerpunkte innerhalb des Sanierungsgebiets liegen.</p>

Weiden, 07.01.2019

Dipl.-Ing. Christina Lehner
Stadtplanerin SRL
Landschaftsarchitektin
Mediatorin BYArchK