

Persönlich an Hause abgegeben.

13/12/20 

**An
Herrn Bürgermeister Robert Pfann
sowie an
die Fraktionen im Marktgemeinderat Schwanstetten**

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“

Anlage: Unterschriftenlisten der Anwohnerinnen und Anwohner

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohnerinnen und Anwohner von Ginsterweg, Köhlerweg und Zeidlerweg, nehmen wir hiermit rechtzeitig unser Beteiligungsrecht an dem anstehenden Planungsverfahren wahr und bitten nachdrücklich um Berücksichtigung unserer Bedenken und Vorschläge.

1. Keine verkehrsmäßige Erschließung über Köhler- und Ginsterweg

Ganz entschieden sind wir gegen erste Überlegungen der Gemeinde, das künftige Baugebiet „Oberlohe“ nicht nur über die Sperbersloher Straße, sondern auch über den Köhlerweg und/oder den Ginsterweg zu erschließen.

Dies hätte die nicht verantwortbare Folge, dass künftig ein deutlich erhöhter Fließverkehr über die Alte Straße und links abbiegend in den Köhler- oder Ginsterweg entsteht, ebenso in der Gegenrichtung.

Die Schulwegsicherheit unserer sehr zahlreichen Grundschul Kinder und auch der Kinder, die den Evangelischen Kinderhort Regenbogen im Grundschulgebäude besuchen, würde damit deutlich gefährdet. Jeden Tag queren die Kleinen in sehr großer Zahl den Köhler-, Zeidler- und Ginsterweg zu Fuß oder mit Rollern. Ein nochmals erhöhtes Verkehrsaufkommen entlang der Schule, mit Abbiegeverkehr Alte Straße – Köhlerweg bzw. Ginsterweg, stellt ein nicht verantwortbares, zusätzliches Risiko dar. Schon jetzt ist die Zahl der Fahrzeuge durch den Bring- und Holdienst der Eltern sehr hoch.

Für alle Familien im Köhler- und Ginsterweg verringert sich die Wohnqualität dramatisch, wenn die verkehrsberuhigten Stichstraßen des alten Baugebietes ohne Not in Durchgangsstraßen umgewidmet würden.

Von der Alten Straße kommend, hat der Köhlerweg nach ca. 150 Metern eine gefährliche, schwer einsehbare Linkskurve. Der Ginsterweg weist, ca. 150 Meter vor Ende der Stichstraße, eine deutliche Engstelle auf.

Weder Köhlerweg noch Ginsterweg sind, von der Bemaßung und Streckenführung her, als Durchgangsstraßen konzipiert und geeignet. In beiden schmalen Straßen existieren keine von den Fahrbahnen abgegrenzte Gehwege! Dies erhöht das Unfallrisiko für Fußgänger und für Kinder auf dem Schulweg oder beim Spielen.

Schließlich ist noch festzustellen, dass sich der Spielplatz am Ende des Ginsterweges sowie der Bolzplatz und das Volleyballfeld im Köhlerweg zu sehr gut frequentierten sozialen Begegnungsstätten für zahlreiche Kinder und Jugendliche und auch für deren Eltern entwickelt haben. Wir können nicht akzeptieren, dass diese Einrichtungen im Zuge einer möglichen Bebauung weichen müssen, insbesondere auch nicht wegen nicht notwendiger Durchgangsstraßen.

Wir fordern also nachdrücklich eine Planung in Auftrag zu geben, die die Zufahrt zum Bebauungsgebiet „Oberlohe“ mit motorisierten Fahrzeugen ausschließlich über die Sperbersloher Straße vorsieht. Über Köhlerweg und Ginsterweg könnte eine Fußänger- und Radweganbindung in das neue Wohngebiet erfolgen.

Nochmals: Es ist für uns unverständlich, dass es Überlegungen gibt, die Verkehrsführung des Neubaugebietes über verkehrsberuhigte Stichstraßen des alten Baugebietes zu planen. Lassen Sie es dabei, dass Köhlerweg und Ginsterweg als reine Anliegerstraßen erhalten bleiben.

Bei der Erschließung des Neubaugebietes von der östlichen Grenze her, über die Sperbersloher Straße, könnte man die Straßenführung, mit entsprechenden Wendehämmern, analog des Baugebietes „An den drei Linden“ planen.

2. Keine Bebauung des Neubaugebietes, die die Wohnqualität der Anrainer unnötig verschlechtert

Die Gemeinde Schwanstetten hat nach unserer Kenntnis kein städtebauliches Konzept, in dem klare Ziele der Ortsentwicklung, Maßnahmen zur Erhöhung der Lebensqualität etc. formuliert sind. Stattdessen wird, wie auch im konkreten Fall, die (zufällige) Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern zum Anlass genommen, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

So sehen wir uns überraschend damit konfrontiert, dass im Osten unseres verkehrsberuhigten Wohngebietes ein großes Neubaugebiet erschlossen werden soll.

Geplant sind offensichtlich, neben Einfamilien- und Reihenhäusern, auch mehrgeschossige Wohnbebauungen (Mietwohnungsbau). Wir erwarten, dass diese ganz am östlichen Rand der Bebauung, oder vor der freien Grünfläche im Osten des Schulgeländes vorgesehen werden. Der Anteil dieser Einheiten darf nicht hoch sein.

Eine Umfrage bei den unmittelbaren Anrainern hat ergeben, dass diese einen Zuerwerb von Flächen zur Erweiterung von Grundstücken in östlicher Richtung beantragen werden. Es geht hierbei um eine angemessene Ausweitung der Grundstücke um mindestens 5 Meter in östlicher Richtung.

3. Mitspracherecht der Anrainer bereits in der ersten Planungsphase

Sehr dankbar sind wir dafür, dass im Rahmen der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 7.12.2020 ein Antrag auf Erweiterung der Ziffer 3 der Beschlussvorlage eingebracht und einstimmig befürwortet wurde, wonach das Planungsbüro Markert aufgefordert wird, die Anrainer in einer frühen Phase der Planung zu informieren und zu beteiligen.

Herr Bürgermeister Pfann führte in der Sitzung aus, dass dies am besten noch vor einer ersten Erörterung des Entwurfs im Marktgemeinderat geschehen solle. Wir Anrainer werden diese Möglichkeit geschlossen wahrnehmen und gehen davon aus, dass unsere Kritikpunkte und Verbesserungsvorschläge in der weiteren Planung zuverlässig berücksichtigt werden.

Im Namen der Anwohner Köhlerweg, Ginsterweg und Zeidlerweg

gez.
Stefanie Liebhardt

gez.
Wolfgang Schwamborn

gez.
Rainer Häuser

An
Herrn Bürgermeister Robert Pfann
sowie an
die Fraktionen im Marktgemeinderat Schwanstetten

Persönlich zu Hause abgegeben

13/12/2020

Bebauungsplan Nr. 18 Schwand „Oberlohe“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pfann,
sehr geehrte Damen und Herren Fraktionsvorsitzende,

am Sonntagabend wurde Ihnen unsere Stellungnahme in obiger Sache samt Unterschriftenlisten übergeben.

Als unmittelbare Anrainer an das geplante Neubaugebiet „Oberlohe“ möchten wir Ziffer 2 der Stellungnahme noch durch folgende Forderungen/Wünsche/Überlegungen zur

Art der Bebauung ergänzen:

Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde soll durch den Bebauungsplan u.A. so gesteuert werden, dass „ein einheitlicher Siedlungscharakter“ gewahrt und 'Wildwuchs' von Bauformen verhindert“(1) wird. Im direkten Umfeld des neuen Baugebiets stehen bisher überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und wenige (nicht direkt angrenzende) Reihenhäuser.

Im Bebauungsplan sollten daher keine mehrstöckigen Mietshäuser zugelassen werden. Aufgrund der geringen Breite des zur Verfügung stehenden Gebietes wäre der durch solche Bauten ausgelöste Effekt selbst dann negativ, wenn diese ganz am östlichen Rand platziert werden.

Die durch einen Bebauungsplan gesetzten Leitplanken sollen „auch den Schutz von Einzelinteressen“(2) berücksichtigen. Die Architektur der direkt an das geplante Neubaugebiet angrenzenden Häuser wurde teilweise auf das freie Feld im Osten ausgerichtet. Beispielhaft wurden Terrassen und Fenster mit dem Ziel einen weitläufigen Blick über die Natur zu ermöglichen platziert. Außerdem wurden die Gebäude teilweise näher an den östlichen Rand der Grundstücke gesetzt, als es unter dem Wissen einer zusätzlichen Bebauung geschehen wäre.

Wichtig ist uns daher den Bebauungsplan so zu gestalten, dass an den Gärten der vorhandenen Bebauung ebenfalls wieder Gärten angrenzen und zwischen diesen ein Feldweg erhalten bleibt. Dies impliziert insbesondere, dass keine Straße direkt an den bestehenden Gärten vorbeiführt. Außerdem würden wir die Möglichkeit eines Vorkaufrechts für einen angemessenen Streifen (ca. 5 Meter Breite) jeweils für die Länge der zugehörigen Grundstücke begrüßen.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 07.12.2020 wurde über die Zulassung eines Antrags bezüglich eines Bauvorhabens in Leerstetten abgestimmt. In diesem Einzelfall wurde, im Sinne eines einheitlichen Siedlungscharakters und der Wahrung von Einzelinteressen, über eine angemessene zur umliegenden Bebauung konsistente Höhe diskutiert. Wir bitten ausdrücklich darum, derartige Gesichtspunkte auch bei der Erstellung des Bebauungsplans für das neue Baugebiet Oberlohe zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Vito Voit und Klaus Schmidtke für die Anrainer

(auf die Einholung von Unterschriften habe ich verzichtet, diese können nachgereicht werden.)

1 Bebauungsplan: Was auf ein Grundstück gebaut werden darf (Absatz: Der Zweck von Bebauungsplänen):
<https://www.bauen.de/a/bebaungsplan-was-auf-ein-grundstueck-gebaut-werden-darf.html> (besucht am 13.12.2020)

2 Bebauungsplan: Was auf ein Grundstück gebaut werden darf (Absatz: Der Zweck von Bebauungsplänen):
<https://www.bauen.de/a/bebaungsplan-was-auf-ein-grundstueck-gebaut-werden-darf.html> (besucht am 13.12.2020)