

Von: Doris Loose <loose.d@schwanau.de>
Gesendet: Dienstag, 22. März 2022 09:20
An: Frau Fischer (info@planungsbuerofischer.de)
Cc: Martina Stahl
Betreff: Bebauungsplan „Trauerau West“, Gemeinde Schwanau

Betreff: Bebauungsplan „Trauerau West“, Gemeinde Schwanau

Bebauungsplan „Trauerau West“
Gemeinde Schwanau, Ortsteil Ottenheim
hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 28.02.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan „Trauerau West“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 6,6 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und beinhaltet im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA.

Da in Schwanau eine große Nachfrage nach Bauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird begrüßt, dass sechs Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen sind und darüber hinaus grundsätzlich die Möglichkeit für bis zu drei Wohneinheiten je Einzelgebäude besteht.

Hierdurch können - entsprechend der demografischen Entwicklung - kleinere und am besten barrierefreie Wohneinheiten für junge Leute und Senioren geschaffen werden.

Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.

Die planerische Berücksichtigung einiger Doppelhäuser und Hausgruppen sollte geprüft werden, da hierfür in einem solch großen Baugebiet für etwa 400 neue Einwohner sicherlich teilweise Bedarf besteht.

Wohlwissend, dass Doppel- und Reihenhäuser i.d.R. nur eine Wohneinheit aufweisen, ist deren Flächeninanspruchnahme jedoch meist deutlich geringer, als bei freistehenden Einfamilienhäusern.

Im Rahmen eines optimierten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch flächeneffiziente Bauformen kann die Bruttowohndichte erhöht und eine nachhaltigere Nutzung der immer rarer werdenden Freiflächen erreicht werden.

Da es sich um ein sehr großes Baugebiet handelt, wirkt sich der knapp 400 m lange und neue Übergang in die frei Landschaft sehr raumprägend aus.

Wir regen an, die ca. 350 m lange Planstraße 1 sowie den knapp 400 m langen Ortsrandabschluss Richtung Süden städtebaulich etwas zu optimieren.

Die derzeit an den Straßenrand geplanten Bäume allein können den langgezogenen Straßenraumcharakter mit der monoton-perlenkettenartigen Aufreihung von Einfamilienhäusern nicht aufheben.

Eine leicht geschwungene Straßenführung der Planstraße 1 könnte jedoch den Durchschusscharakter auflösen, kleinräumigere Sichtbeziehungen ermöglichen, den Autoverkehr automatisch verlangsamen und somit auch zur Verkehrssicherheit beitragen.

Darüber hinaus könnte eine geschwungene Planstraße 1 interessantere Baugrundstücke hervorbringen, die zu mehr Abwechslung und mehr Individualität beitragen und die Monotonie des knapp 400 m langen neuen Ortrandes auflockern.

Im Zusammenhang mit den restlichen geschwungenen Planstraßen im Baugebiet würde auch das städtebauliche Gesamtbild an Homogenität gewinnen.

Da Anlagen für den ruhenden Verkehr flächeneffizient geplant und betrieben werden sollen (Plansatz 4.1.2 (G) Regionalplan), sollte die Festsetzung von Tiefgaragen in WA2 geprüft werden.

Wir regen an, die erforderlichen Stellplätze an die Wohnungsgrößen anzupassen, da für kleinere Ein-Personen-Wohnungen ein Stellplatz (statt 2,0) ausreichend erscheint.

Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung entgegenzuwirken, regen wir eine zeitnahe Bebauung über Bauverpflichtungen an.

Die Gemeinde sollte parallel zur Entwicklung des neuen Baugebiets Trauerau West eine Strategie zur Schließung von Baulücken entwickeln.

Hierbei sollten die Baulücken erhoben und dokumentiert (Baulückenkataster) sowie die Eigentümer regelmäßig kontaktiert und beraten werden.

Auch ein Erwerb der brachliegenden Grundstücke durch die Gemeinde kann für die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials zielführend sein.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Ingo Jehle

Siedlungsplanung/Bauleitplanung

Regionalverband Südlicher Oberrhein

Reichsgrafenstraße 19

79102 Freiburg

Tel. +49 761 70327-25

E-Mail jehle@rvso.de

www.region-suedlicher-oberrhein.de