

## Lokale Agenda 21 Korntal-Münchingen - Arbeitsgruppe 1 „Lebenswertes Münchingen“

An den Bürgermeister Herrn Dr. Wolf,  
Technischen Beigeordneten Herrn Johann  
An alle Damen und Herren des Gemeinderats von Korntal-Münchingen

### Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“ in Münchingen

- Große Bedenken gegen den geplanten BPlan ergeben sich aus unserer ausführlichen Betrachtung vom 8.12.2014 der „Nutzungsschablone“ und der „Testentwürfe für den BPlan“ durch das Büro ISA
- daraus folgende eindringliche Empfehlungen an die Verwaltung und Mitglieder des Gemeinderats von Korntal-Münchingen

Sehr geehrter Herr Dr. Wolf,  
Sehr geehrter Herr Johann,

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

als gewählte Vertreter der Bürgerschaft haben Sie am 16.12.2014 die verantwortungsvolle Aufgabe, u.a. über den Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“ abzustimmen. Sie stellen damit die Weichen für weitreichende künftige bauliche Veränderungen in diesem Bereich, ermöglichen Bauherren neue Spielräume und öffnen Türen für Investoren, die in unserem historischen Ortskern neuen und individuellen Wohnraum schaffen wollen. Gleichzeitig soll aber Ortsbild und -Charakter weitgehend erhalten bleiben. Ihre Entscheidung wird sich auch auf zukünftige BPläne für die angrenzenden Gebiete maßgeblich auswirken, sie sollte deshalb eine *wohl abgewogene und nachhaltige Grundlage* bilden und zukunftsweisend sein für die nächste(n) Generation(en).

Die AG1 hat die Beratungsunterlagen (siehe Internet) sorgfältig analysiert, sowohl den Bebauungsplan / -Textteil, als auch die Nutzungsschablone und die Testentwürfe der ISA. Der Übersichtsplan 01 erlaubt außerdem eine Kalkulation der zukünftig möglichen Wohnflächen.

In den Testentwürfen der ISA ist die Absicht einer massiven Nachverdichtung, besonders in der 2ten Reihe, sehr deutlich sichtbar, da erheblich vergrößerte Baufenster und Bauhöhen und damit massigere Baukörper zulässig sein werden, als das im heutigen Bestand der Fall ist. Dies beeinträchtigt die Wohnqualität in den Bestands- und auch Neubauten. Die bereits heute beengten Straßenräume in diesem Gebiet werden unter den neuen Verkehrsströmen verstärkt leiden.

Wir sehen die große Gefahr, dass der Charakter dieses Ortsteils, den zu bewahren das ursprüngliche Ziel von Gemeinderat und ZKKM war, unwiederbringlich verloren gehen kann. Dies sollte unbedingt verhindert werden!

Die AG1 ist deshalb der Meinung, dass der Abwägungsprozess noch nicht abgeschlossen sein kann.

### Als Konsequenz regt die AG1 folgende Vorgehensweise an:

- **Noch keine Abstimmung am 16.12.2014** über den BPlan, und ggf. nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre
- **Rücküberweisung des BPlans in den ATU** zur nochmaligen intensiven und öffentlichen Diskussion und Abwägung zwischen der durch in der Nutzungsschablone und dem „Übersichtsplan Neuplanung und Testentwurf“ 01 möglichen massiven Nachverdichtung und dem vorgegebenen Ziel der Erhaltung des Ortsbildes und der gewachsenen Hofstrukturen
- **Abhaltung eines Workshops** unter Beteiligung der ZKKM AG1/Agenda AG1, Heimatverein, interessierten Bürgern und Anwohnern analog der Workshops für Korntal West, ggf. auch während der Auslegungsfrist

Wir möchten Sie eindringlich bitten, unsere vorgetragenen Bedenken, sowie unsere Anregungen bei Ihrer Entscheidung am 16.12.2014 in Betracht zu ziehen.

Besten Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Ursula Schill

Sprecherin der AG1 „Lebenswertes Münchingen“

#### **Mitunterzeichner des Schreibens:**

Frau Raad, Frau Renz, Frau Auge, Frau Voss, Frau Wankelmuth,  
Herren Bässler, Bourgett, Breitfeld, Gehring, Dadour, Kaiser, Karle, Konzelmann, Krüger, Schaible,  
Schmid

## Begründung

Unseres Erachtens führt der BPLAN in seiner jetzigen Fassung, insbesondere die Nutzungsschablone zu einer Fehlentwicklung, die weder der Gemeinerat, noch die ZKKM AG1, noch die AG1 Lebenswertes Münchingen, noch der Heimatverein bisher als Ziele und Vision formuliert und empfohlen haben.

Die Maßnahme 3 des ZKKM Maßnahmenkatalogs formuliert u.a.:

- Einbeziehung der vorhandenen, traditionellen & charakteristischen Bauweise.
- Definition eines Bauleitplans und darin eine Erhaltungssatzung, die die Erhaltung des Ortscharakters festschreibt (im Kern, d.h. im momentanen und ehemaligen Sanierungsgebiet).
- Klare Vorgaben/Leitlinien müssen von der Verwaltung festgelegt werden:
  1. Hofstellen-Charakter im Ortskern erhalten, d.h. unterbrochene Häuserfronten zur Straße hin (gültig auch für Neubauten)
  2. Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudeordnung mit Hofcharakter, Anlehnung an den gewachsenen Baustil („Ensembleschutz“)
  3. Orientierung an bestehendem Gebäudecharakter (Ausrichtung / Dachneigung)
  4. Kleinode (Fachwerkhäuser und Ensembles) herausstellen und unterstützen (keine Wiederholung wie in Hauptstraße)
  5. Zeitgemäßen Wohnungsbau mit **bezahlbarer Wohnqualität** ermöglichen

## Wesentliche Punkte

Der Textteil des BPlans folgt in seiner Beschreibung des Planungskonzepts in weiten Teilen den Zielen des Entwicklungskonzepts der ISA. Die Empfehlungen und Ziele sind weich formuliert und lassen Raum für Interpretationen und diverse individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Dagegen zeigt die Nutzungsschablone unmissverständlich die maximalen Nutzungsmöglichkeiten auf. Das Ziel einer massiven Nachverdichtung im alten Ortskern ist unverkennbar und wird anschaulich verdeutlicht in den Testentwürfen der ISA. Es ist davon auszugehen, dass Investoren diese Grenzen verständlicherweise voll ausschöpfen werden, um eine maximale Rendite zu erzielen. Große, teure Wohneinheiten sind möglich und umsetzbar, (siehe Testentwurf 01) und somit aller Voraussicht nach nicht finanzierbar für die gewünschten Zielgruppen(junge Familien).

Es ist davon auszugehen, dass sehr bald einige markante Flächen in der Schlossgasse und Hinteren Gasse zum Verkauf angeboten werden.

Betrachtet man nur 8 dieser Grundstücke (7 Eigentümer), so würde der neue BPlan eine neue Grundrissfläche von ca. 4.500 qm<sup>2</sup> erlauben mit einer zusätzlichen Wohnfläche von insgesamt ca. 9.800 qm<sup>2</sup> für ca. 220 (neue) Bewohner (45 qm<sup>2</sup>/Person), dafür aber nur 86 Stellplätze vorsehen.

Von Investorensseite ist voraussichtlich keine Rücksichtnahme auf das ursprünglich gesetzte Ziel zum Erhalt der gewachsenen Strukturen zu erwarten. In der Folge könnte der innerörtliche dörfliche Charakter unwiederbringlich verloren gehen.

**=> Deshalb empfiehlt die AG1: Rückbesinnung auf die ursprünglichen Planungsziele durch sensiblere Planungsvorgaben, => lediglich eine sehr moderate Vergrößerung der Baufenster gegenüber den heutigen Baugrundflächen.**

Die ZKKM AG1 (die im wesentlichen aus Agenda 1 Mitgliedern besteht) hat sich bereits am 15.7.2014 sehr intensiv mit einem Fragenkatalog der ISA zu den neuen Wohnformen und Lebensstile im westlichen Ortskern beschäftigt und ausführlich ihre Antworten und Ziele formuliert, siehe auch Dokument vom 15.7.2014 im Anhang, u.a. die Punkte 6,7,8:

- Im Öffentlichen Raum sollte Platz für Treffpunkte vorgesehen werden (Kommunikationsplatz) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität auch in diesem Bereich
- Planung von mehr privaten Grünflächen für Gärten und Spielplätze

Im BPlan in seiner heutigen Fassung wurde leider keine dieser Empfehlungen berücksichtigt.

Auch die Anregung der ISA aus dem Entwicklungskonzept zur **Schaffung eines Durchgangs zum Dorfgraben aus der Hinteren Gasse** wird bisher nicht vorgesehen. (Anregung zur Prüfung der Machbarkeit dieser Maßnahme)

## Folgende Festlegungen sollten nochmals intensiv analysiert und abgewogen werden:

- **Baufenster nur moderat vergrößern, Orientierung am heutigen Bestand**, da sonst eine Verschlechterung gegenüber § 34 entsteht (betrifft Flstke 147/1, 147/2, 148, 160, 171/1 171/2, 222,)
- Zulässige Firsthöhen von 13m (neu) sollten auf 11m begrenzt bleiben (Status heute)
- Baulinien für Neubebauung bei großen Gebäuden auf heutigem Stand belassen, keine Grenzbebauung bei Neubauten zulassen, falls Bestandsbauten nicht erhalten werden können. Siehe Pläne unten
- Nachverdichtung auf ein erträgliches Maß begrenzen, dabei die begrenzte und einzige Erschließungsmöglichkeit des Gebiets über die ohnehin schmale Schloss- und Hintere Gasse berücksichtigen

**Geplante neue Baukörper in der 2ten Reihe beeinträchtigen das Ortsbild erheblich!**



Ausschnitt Nutzungsschablone



Testentwurf basierend auf Schablone

- Ausweisung von zusätzlichen Grünflächen im öffentlichen Raum (mehr Aufenthaltsqualität)
- Gartenflächen einplanen bei Mehrfamilienhäusern
- Berücksichtigung der Folgen einer zu gering geplanten Anzahl von Stellplätzen. Die voraussichtlich mögliche neue Wohnbebauung verursacht eine erhebliche Verschlechterung der bereits heute sehr angespannten Parksituation im öffentlichen Raum in Schloss- und Hintere Gasse
- Überprüfung der gesamten Belichtungs- und Belüftungssituation. Die Topografie südlich der Schlossgasse im Zusammenspiel mit der zukünftig um 2m erhöhten FH wird sich negativ auf die Belichtung der nördlichen Straßenseite auswirken(Abschattung).
- Die gleiche Situation (Abschattung) ergibt sich für die nördlich gelegenen Nachbargrundstücke als Folge der neuen Festlegung für die Flst. 147/1, 147/2, 148