Münchingen, 01.02.2015
Ursula Schill, AG-1 Sprecherin

Lokale Agenda 21 Korntal-Münchingen - Arbeitsgruppe 1 „Lebenswertes Münchingen“
Anwohner der Schloss- und Hintere Gasse sowie interessierte Bürger von KM

An den Technischen Beigeordneten Herrn Johann
Technisches Rathaus in Korntal-Münchingen, Görlitzstr. 3

Zur Kenntnis:
Bürgermeister Herr Dr. Wolf, Gemeinderat

Stellungnahme der AG1 Lebenswertes Münchingen sowie von Anwohnern und interessierten Bürgern zum Bebauungsplan „Beiderseits der Schlossgasse“ in Münchingen innerhalb der Auslegungsfrist
Sowie Verweis auf AG1 Stellungnahme vom 11.12.2014

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE AUS DER DISKUSSION ÜBER O.G. PLAN IN DER ORDENTLICHEN AG1 SITZUNG AM 19.1.2015 IN DER BÜRGERSTUBE LAMM

Der Gemeinderat wird mit dem Beschluss des Bebauungsplans „Beiderseits der Schlossgasse“ maßgebliche Weichen stellen für weitreichende künftige bauliche Veränderungen in diesem Bereich. Deshalb muss eine kluge, wegweisende und nachhaltige Basis geschaffen werden, die von einer **breiten Zustimmung in der Bürgerschaft getragen wird und die den Vorstellungen der Bürger von einer hohen Lebensqualität im historischen Ortskern Rechnung trägt**.

Wie wir bereits in unserer ersten Stellungnahme vom 11.12.2014 dargestellt haben, ermöglicht der BPlan künftigen Bauherren neue weitreichende Spielräume und öffnet Türen für Investoren für Änderungen, die in unserem historischen Ortskern kontrollierbar ablaufen sollen. Dies gilt insbesondere für diejenigen Projekte, an deren Stelle Neubauten entstehen werden, wenn die historischen Scheunen, also die heute ortsbildprägenden Bauwerke in diesem Gebiet, nicht erhalten oder umgewidmet werden.

Grundsätzlich begrüßen die Unterzeichner die Erstellung des Bebauungsplan, der Baurecht und Rechtssicherheit schafft, ebenso die begleitende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den westlichen Ortskern, sowie eine „Nutzungsintensivierung“, allerdings nur in einem moderaten Rahmen, mit dem **Ziel**

„Erhalt der ortsspezifischen Bausubstanz, Wahrung des dörflichen Charakters, Verbesserung und Sicherung der Freiraumqualität und Grünstruktur, Ermöglichung von modernem, zeitgemäßem Wohnen“.

Die vom Büro ISA erstellten Pläne, „Nutzungsschablone“ und isometrische „Testentwürfe“, sind sehr gut geeignet für die Erfassung und das Verständnis der ganzen Dimension der Möglichkeiten **und** der Konsequenzen des BPlans.
Positiv ist auch, dass das „Ensemble Schlossgasse“ als attraktives Straßenbild erhalten bleibt!

Die Teilnehmer der Sitzung (und weitere Unterzeichner) kommen zu folgendem Ergebnis:

Durch die Möglichkeiten des vorliegenden Bebauungsplans wird der Identitätsverlust des gewachsenen ortsbildprägenden Charakters von Münchingen befürchtet, welcher aber ein markantes Alleinstellungsmerkmal für unseren Ort darstellt und auf den wir alle, Einwohner, Heimatverein, Verwaltung und Gemeinderat mit Recht stolz sind.

I. Keine Zustimmung bzw. Ablehnung finden folgende Punkte i. W. relevant bei Neubebauung:

1. Massive Nachverdichtungsabsicht (GRZ max. 0,8)
   ➔ Verdreifachung der Bewohnerzahl möglich mit allen daraus resultierenden Konsequenzen
2. Vorgesehene massive Riegelbebauung in der 2ten Reihe nördlich der Schlossgasse
3. Massive Beeinträchtigung einiger Bestandsgebäude in der Hinteren Gasse durch zu hohe mögliche neue Baukörper, die dann in den Baufenstern nach Norden rücken können/werden
   ➔ massive dauerhafte Beschattung der nördlichen Bestandsgebäude und monatelanger Verlust von Sonneneinstrahlung und Sonnenenergie, dadurch Verlust von Lebensqualität, Gefährdung der Gesundheit, massiver Wertverlust der Bestandsgebäude und Grundstücke
   ➔Weitere Gebäude südlich der Schlossgasse und westlich der Hinteren Gasse erleiden dieselben Nachteile
4. Quellfassungen im überplanten Gebiet der Hinteren Gasse sind nicht dargestellt (Schlossgasse 148). Eine Überbauung ist derzeit vorgesehen.
   ➔Zerstörung wertvoller Quellen und deren heutiger Bedeutung. (Speisung des Spitalhofbrunnen, tlw. des Wetteteichs, sowie des Rosenbrunnens in Marktstr.)
5. Möglicher Bau von Tiefgaragen im Bereich Schlossgasse /nördlich Schlossgasse /Hintere Gasse: nachweislich liegt der Grundwasserspiegel dort sehr hoch (ca. 1,5m – 1,8m)
   ➔ Gefahr der dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels im Falle massiver Unterkellerung und Tiefgaragenplanung
   ➔ dadurch Gefahr von (Spät)Folgen an Bestandsgebäuden
6. Ausgewiesene Anzahl von Stellflächen (1) pro Wohneinheit
   ➔ erwarteter zusätzlicher Quell- und Zielverkehr verursacht erhebliche Verschlechterung der bereits heute sehr angespannten Parksituation im öffentlichen Raum in Schloss- und Hintere Gasse, sowie den angrenzenden Straßen. Im Gegensatz zu Neubaugebieten hat dieser Bereich sehr schmale Straßen.
7. Hohe erlaubte Bauweise auf heute unbebauter Fläche (am Dorfgraben)
   ➔ voraussichtliche Beeinträchtigung der Klimaverhältnisse im westlichen Bereich - Achtung Frischluftschneisen
   ➔ Verlust der Sicht auf den Ortskern von Westen (Dorfgraben) und die Blickbezüge zur Kirche („Landmark“)
8. Gestaltungssatzung: markante Gestaltungsmerkmale entsprechen nicht den bereits im Entwicklungskonzept (Siehe GR Beschluss 23.7.2013) festgelegten Merkmalen, wie Farben, Dachformen, etc.
   - Geringe giebelseitige Dachüberstände (5- 15 cm)
   - §8 Farbe und Material
     - Akzentfarbtöne im erlaubten Farbspektrum sind im relevanten Ortsbild nicht vorhanden

II. Nicht berücksichtigte oder fehlende Aspekte:

Das Büro ISA hat in seinem „Entwicklungskonzept Ortskern Münchingen“ vom August 2013 zahlreiche Anregungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Ortskerns zusammen mit der Arbeitsgruppe 1 des Zukunftskonzepts und interessierten Bürgern erarbeitet.
Darin werden Maßnahmen vorgeschlagen, die bei einer Neuplanung berücksichtigt werden sollen, also jetzt, die aber jetzt sowohl im Text als auch in den Testentwürfen vermisst werden.

1. S.18: „… Der Dorfgraben …. sollte vom Ortskern direkt zugänglich sein. …. Die Chance des Öffnens zum Grünraum sollte zukünftig bei einer eventuellen Neuordnung der dortigen Parzellen berücksichtigt werden...“
2. S.18: „…Grüne Elemente im Ortskern sollen ausgebaut werden…“
3. S 51: (4). „…….. Ziel: Sicherung der Stadtansicht von Westen (Dorfgraben). Die Blickbezüge zur Kirche sollen freigehalten werden. Umsetzung: Prüfung von Neu/Umbauten mit drei und mehr Geschossen anhand des 3D Modells“ .
4. S.53-54: „… Die zur Verfügung stehenden **planungsrechtlichen Instrumente (z.B. Bebauungsplan) sollen genutzt werden**, um den Dorfgraben langfristig zu sichern…… indem Zugänge geschaffen werden.“

III. Ziele der Unterzeichner:

a. Erhalt der Wohnqualität derzeitiger Anwohner, des Ortsbildes und des Ortscharakters (markantes Alleinstellungsmerkmal von Münchingen!)
b. Nur moderate Nachverdichtung, Neubauten und Neubürger sind willkommen
c. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für eine Personengruppe, die sich in das Gebiet integrieren will, keine Schaffung einer reinen „Übernachtungsgegend“
d. Keine massive „Riegelbebauung“ nördlich der Schlossgasse ermöglichen
e. Vorgeschriebene Anzahl von Stellplätzen pro WE erhöhen von 1 auf 1,5 bis 2,
f. Quellen schützen durch Festlegung als „nicht überbaubare Fläche“
g. Frischluftschneise in West-Ost-Richtung gewährleisten
h. Straßen und öffentlichen Raum für Fußgänger (Spaziergänger, Kinder, Senioren) schützen durch geeignete Vorgaben (später auch ordnungsrechtliche Maßnahmen für den Straßenraum), Raum für Rettungsfahrzeuge muss gewährleistet sein
i. Durchgang für Fußgänger zum Dorfgraben ermöglichen
j. Vermeidung von Vorgaben mit Konfliktpotential, die das friedliche Zusammenleben (befürchtete Rechtsstreitigkeiten) und die Gesundheit (durch dauerhafte Beschattung/ Lärm) gefährden könnten

IV. Lösungsvorschläge zur Vermeidung von o.g. negativen Auswirkungen und Überraschungen

Es muss davon ausgegangen werden, dass im Falle einer NEU - Bebauung durch Investoren alle nicht verbotenen Möglichkeiten maximal ausgeschöpft und unter Wirtschaftlichkeitsaspekten KEINE Rücksicht auf die ideellen Ansätze genommen werden.

Zu I/1.: Moderate Verdichtung vornehmen durch Reduktion der Vorgaben von GRZ 0,8 auf generell max. GRZ 0,6 wie nach ***BauNVO §17 für Mischgebiete*** vorgegeben, jedoch hier inklusive aller für Nebengebäude/Stellplätze etc. erlaubten Überschreitung um 50% (ausgenommen die bereits ausgewiesen kleinen Grundstücke mit Sonderstatus)

Zu I/2. und 3.: Für den Fall der <u>Neubebauung</u> (nicht bei Umbau im Bestand) der Flurstücke 147/2, 147/3, 148:

- Erhalt der U-förmigen oder L-förmigen Hofstrukturen
- Festsetzung der geplanten Baulinien für Neubauten auf heutigen Stand zurückziehen
- KEINE Grenzbebauung zulassen – Grenzabstand einhalten (bei Neubau), Regelung wie in sonstigen Neubaugebieten, Grenzabstand gemäß LBO.
- Verhinderung massiver Riegelbebauung durch Längenbegrenzung, so dass kein Riegel von durchgängig 50 m entstehen kann, bzw. ein „optischer“ Riegel von ca. 85 m (A3 im Textteil „Planungsrechtliche Festsetzungen- abweichende Bauweise“ anpassen).

Ausschnitt Nutzungsschablone

Testentwurf basierend auf Schablone

Zu I/ 3.: - Reduktion der max. möglichen Firsthöhe

Abschattung:

Überprüfung der Beeinträchtigungen durch Schattenwurf auf den gesamten nördlich angrenzenden Bereich, verursacht durch die massive Riegelbebauung innerhalb der neu festgesetzten Baulinien

➔ gegebenenfalls ausreichende Maßnahmen ergreifen, siehe oben

Zu I/4.und5.:

- Quellfassungen schützen, von Baufenstern freihalten
- Im Bereich des erhöhten Grundwasserpegels explizit KEINE Tiefgaragen zulassen, auch keine Wannen
- wenn nötig § 74 LBO zusammen mit §37 anwenden (siehe unten),

Zu I/ 6.:

- Vorgeschriebenen Anzahl der Stellplätze pro WE erhöhen auf 1,5 – 2
- Städtische Satzung erstellen (falls noch nicht vorhanden) nach § 74 LBO zusammen mit §37 anwenden (siehe unten)
- (Zentrales) Parkhaus im ansteigenden Areal der westlichen Hinteren Gasse in Betracht ziehen

Zu I/7.:

- Sicherung der Stadtansicht von Westen (Dorfgraben). Die Blickbezüge zu Ortskern und Kirche sollen freigehalten werden. Umsetzung: Prüfung von Neu/Umbauten mit drei und mehr Geschossen anhand des 3D Modells“

Zu I/8.:

- zum Schutz von Fassaden und wegen passenderen Optik soll der zulässige Dachüberstand an den Giebelseiten (Ortgang) auf mind. 15-20 cm erhöht werden
- Dachüberstand an Traufseiten: 30-40 cm bei verschalten Sparrenköpfen, und 40-60 cm bei sichtbaren Sparrenköpfen
- Farbscala: zusätzliche Farben, wie im Entwicklungskonzept vorgeschlagen und vom GR genehmigt vorsehen. Intensität der Farbtöne, insbesondere der Rottöne verringern (sie sind keine ortstypischen Originalfarben)

Weitere Anmerkung:
u.E. ist die Fläche des „Kräutergartens“ (Flurstück 171/2, gegenüber Schlossmauer) ungeeignet für Wohnbauzwecke, da es einer lang anhaltenden Beschattung durch die südlich gelegene Bebauung ausgesetzt ist (verminderte Wohnqualität). Alternativ könnte eine Nutzung für Dienstleistung oder (erlaubtes) Gewerbe vorstellbar sein oder als öffentliche Grünfläche / Spielplatz genutzt werden.

UNSER FAZIT:

1. **Das Wohlergehen der Bürger, das Ortsbild und der Ortscharakter dürfen NICHT auf dem Altar der Wirtschaftlichkeit geopfert werden**

2. **Der Verlust an Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität im historischen Ortskern durch die Möglichkeiten, die der BPlan in seiner jetzigen Form zulässt, steht in keinem Verhältnis zur möglichen Einsparung von neu zu erschließenden Baulandflächen im Außenbereich**

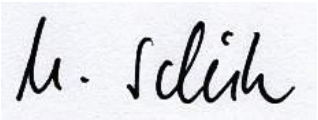
3. Zitat: Franz. Philosoph Pierre Teilhard de Chardin, auch verwendet vom BM (bei der Haushaltseinbringung 2015)

„ Die Zukunft gehört denen, die der nachfolgenden Generation Grund zur Hoffnung geben“

Die Unterzeichner fordern eine sorgfältige Prüfung der angeführten Einwände, Bedenken und Lösungsvorschläge, sowie die entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme zu jedem einzelnen Punkt und stehen für weitere Diskussion gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Ursula Schill
Sprecherin der AG1

Und für 80 Mitunterzeichner

ANHANG 1:

Wir verweisen auf folgende gesetzlichen Vorgaben:

Baugesetzbuch (BauGB)§ 1(Abs.5) Ziele eines Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB)§ 1 (Abs.6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. (….)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) §17 "Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung"

(1) (...) in Mischgebieten (MI): **Grundflächenzahl (GRZ) 0,6**

(2) Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. (...)

Landesbauordnung (LBO) § 3

(1) Bauliche Anlagen sowie Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, **insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden** und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind. (...).

Landesbauordnung (LBO) §74, Abs. 2: Örtliche Bauvorschriften (Stellplatzverpflichtung)

(2) soweit Gründe des Verkehrs oder Städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen , dass ….. 2. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs.1) **auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird;** für diese Stellplätze gilt §37 entsprechend.

LBO § 37: Stellplätze und Garagen*:*

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (notwendiger Stellplatz) Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen …….

….

(4) die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind herzustellen

1. Auf dem Baugrundstück
2. Auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder
3. Mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde

Die Herstellung auf einem anderen als dem Baugrundstück muss für diesen Zweck durch Baulast gesichert sein. …..