
Stadtverwaltung Winnenden
Torstraße 10
71364 Winnenden

10. September 2019

Einspruch Bebauungsplan „Erweiterung Körnle“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich beziehe mich mit diesem Schreiben auf das Projekt Bebauungsplan „Erweiterung Körnle“.

Als wir 2013 die Immobilie Körnle 65 erwarben, hatte ich einen Termin im Rathaus, um mich über eine eventuelle Bebauung zu informieren. Ein Blick auf den vorhandenen Bebauungsplan Körnle und den Flächennutzungsplan ließ uns in der Annahme, daß sollte diese Fläche jemals bebaut werden, eine Wohnbebauung im Sinne der Nachbarschaftsbebauung möglich sein könnte und dies war im Prinzip für uns ein Risiko, welches mit der Investition in ein Haus trotzdem eingegangen werden konnte.

Nun sehen wir uns einer völlig neuen Situation gegenüber und stellen fest, daß hier jeglicher Sinn für ein Maß an Bebauung im Verhältnis zur Bestandsbebauung verloren ging. Hier verschanzt man sich hinter den Zauberwort „Nachverdichtung“ und „schaffen von Wohnraum“ nur um eine massive Überbauung durchzusetzen und somit Gewinnoptimierung für die Bauträger zu schaffen.

Die Fläche im Flächennutzungsplan wurde kurzerhand verdoppelt, und die im Bebauungsplan festgeschriebene maximale Gebäudehöhe beinahe vervierfacht! Unter diesen Umständen hätten wir diese Immobilie keinesfalls erworben.

Konkret sind wir der Ansicht, daß die Bebauung an die bestehenden Gebäude angepasst werden sollte, ein beschleunigtes Verfahren nach §13b ohne Beteiligung und Prüfung lehnen wir hiermit ab, zumal meiner Meinung nach die maximal zulässige Fläche von 10.000 m² für ein solches Vorhaben mit mehr als 20.000 m² deutlich überschritten wird. Ebenso sehen wir keinen Grund weshalb hier der § 13b überhaupt Anwendung finden sollte, war dieser doch eigentlich für innerstädtische Bebauung und nicht für Ortsrand Flächen gedacht.

Wir sind der Ansicht, daß bei einer derart massiven Bebauungsplanung sehr wohl sämtliche Aspekte wie der Zusammenhang mit der Bestandsbebauung, Klimaschutz und

Umweltberichte bzw. Ausgleichsflächen zu berücksichtigen sind, zumal sich die Stadt Winnenden bei der vor kurzem in der Gemeinderatssitzung den Klimaschutz mit 1 Mio Euro Steuergelder auf die Fahne geschrieben hat. Dies passt nicht im entferntesten mit einer Bebauungsintensität wie dieser zusammen.

Ihre Planung mit vier 7-8 geschossigen Hochhäusern hat weder optisch noch bautechnisch irgend einen Zusammenhang zur Ein- bzw. Zweifamilienhaus Siedlung „Körnle“ und ist keinesfalls eine „Erweiterung“ und die geplante Fläche auch keine „Arrondierung“ mehr sondern ein eigenständiges Baugebiet – dies lehnen wir aus folgenden Gründen ab:

Klima:

Schon jetzt ist die Frischluftzufuhr im Wohngebiet an manchen Sommertagen grenzwertig, wir befürchten eine weitere Anstauung der Luft durch derart massive Bebauung, zumal es sich hier um eine Frischluftschneise handelt.

Landschaftliche Anpassung:

Die geplanten Hochhäuser sind ein massiver Eingriff in das Landschaftsbild, man kann geradezu von einer erschlagenden und einmauernden Wirkung sprechen.

Schattenwurf:

Diese Gebäude werfen gerade in Wintermonaten erhebliche Schatten bis hin zu den bestehenden Gebäuden.

Wertverlust:

Eine derartige Bebauung in solch geringem Abstand sorgt unweigerlich für einen Wertverlust an den Bestandsimmobilien.

Privatsphäre:

Gebäude in dieser Höhe lassen den Anwohnern keine Chance ihre Privatsphäre zu schützen. Von den geplanten Terrassen kann allen bestehenden Anwohnern inklusive uns bis in den letzten Winkel wie Gärten, Bädern, Toiletten, Dachfenstern etc... geschaut werden. Durch die unterschiedlichen Höhen und dem viel zu geringen Abstand ist keinerlei Sichtschutz mehr gewährleistet.

Verkehr:

Schon jetzt besteht am Kreisverkehr ein Nadelöhr mit täglichen Staus. Es ist uns nicht klar, wie man hier ein weiteres Gebiet dieser Größe anschliessen möchte. Auch halten wir die von Ihnen geplante Anzahl an Parkplätzen als „utopisch“.

Bebauung vor unserem Grundstück (Süd-)Ost:

Hier planen Sie eine massive Reihenhausbebauung mit, soweit man das in den von Ihnen bereitgestellten Unterlagen erkennen kann, Terrassen im 2. OG der Häuser mit einem Abstand von nur rund 10 Metern zu unserem Haus. Unser Haus ist mit allen Relevanten Zimmern wie Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer etc. in diese Richtung ausgerichtet. Eine Terasse wäre hier Quasi der komplette Durchblick in unser Schlafzimmer und alle privaten Bereiche unseres Hauses. Wir sehen hier einen massiven Eingriff in unsere Privatsphäre, der durch kleine Änderungen in der Bebauung behoben werden könnte. Ebenso wäre auch durch eine Terasse im 2. Stock der Nachbarhäuser jegliche Privatsphäre im Aussenbereich unseres Grundstücks verloren. Auch die Anordnung der Fenster könnte im gegenseitigen Interesse (auch der Käufer der neuen Häuser) überdacht werden um somit ein minimales Maß an Privatsphäre zu erhalten.

Ebenso befürchten wir durch die Anordnung der Häuserreihen eine komplette Abschattung unserer Fensterflächen und die totale Abdeckung jeglichen Ausblicks.

Wir möchten hiermit anregen, den Abstand der Bebauung so zu verändern, bzw. vergrößern, daß ein angemessener Übergang zur Bebauungsintensität erreicht wird. Ebenso möchten wir, daß eventuelle Terrassen und Fenster so gebaut werden, daß die oben erwähnte Privatsphäre erhalten werden kann. Auch bitten wir bei der Planung die Aspekte der Aussicht mit zu berücksichtigen, dies konnten wir in Ihrer Planung nicht erkennen.

Uns ist bewusst, daß Wohnbebauung notwendig ist und nicht alle Interessen aller Beteiligten in Gänze gewahrt werden können, aber wir sind auch der Meinung, daß eine Planung nicht nur die neuen Aspekte berücksichtigen sollte, sondern auch die vorhandenen Gegebenheiten – dies konnten wir bei der Präsentation der Planung und auch im Resultierenden „Entwurf“ nicht erkennen.

Wir möchten Sie bitten, mit uns in den Dialog zu treten um eine, für alle Seiten annehmbare Lösung zu finden. Am besten natürlich vor Ort. Ich lade Sie herzlich ein, sich ein Bild direkt bei uns zu machen, um die Lage aus allen Perspektiven zu beleuchten.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:

Schnitt durch den südlichen Teilbereich

