

**Gemeinde Bempflingen
Landkreis Esslingen**

Gemeinderatssitzung am 20. Oktober 2020

TOP: 6 Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet Obere Au II - Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sitzungsvorlage
öffentlich

Anlagen:

- Fachgutachten
- eingegangene Stellungnahmen der Behörden (Abwägungstabelle)
- Stellungnahmen aus der Bürgerschaft

Az.: 621.41 - Kr

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die während der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis.
2. Die Ergebnisse der Gutachten werden zur Kenntnis genommen. Als Folge daraus wird festgelegt, dass die weitere Planung mit einer Lärmschutzwand an der Kreisstraße und der Anbindung des Baugebiets an die Blumenstraße und den Lilienweg erfolgen soll.
3. Verwaltung und mquadrat werden beauftragt, den Entwurf eines Bebauungsplans auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Sachstand:

1. Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Au II“ mit den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan beschlossen. Daraufhin erfolgte am 14.07.2020 die Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes für das Gebiet, welcher die Grundzüge der Planung darstellt und als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung dient.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 02.10.2020 durchgeführt. Die frühzeitige

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.08.2020.

Von der Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung zu äußern und diese zu erörtern, wurde Gebrauch gemacht. Die Stellungnahmen bzw. Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage (Abwägungsvorschlag) beigefügt und mit einem Beschlussvorschlag der Verwaltung versehen.

Darüber hinaus sind zahlreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, deren wesentliche Inhalte hier in verkürzter Form wiedergegeben werden sollen. Die Stellungnahmen sind dem Gemeinderat im Original zur Verfügung gestellt.

Nutzung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB

Die Entwicklung eines Wohngebietes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, welches nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wird häufig kritisiert. Als Gründe dafür werden vorhandene Baulücken in der Gemeinde sowie andere, im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen angeführt. Zudem hätten weitere Standortprüfungen durchgeführt werden müssen.

Verkehrliche Anbindung

Eine Erschließung über die Blumenstraße und den Lilienweg wird sehr kritisch betrachtet. Ein direkter Anschluss an die Metzinger Straße wird daher ausdrücklich befürwortet bzw. gefordert.

Angeregt wird, in jedem Fall ausreichend öffentliche Stellplätze vorzusehen, so dass möglichst wenig Parksucher in den bestehenden Gebieten die Straßen „verstopfen“. Die öffentlichen Stellplätze sollten dabei gleichmäßig über das Gebiet verteilt werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus soll dies auch durch ausreichend dimensionierte Tiefgaragen (Privat und öffentlich) erfolgen. Gleichzeitig gibt es jedoch auch Einwendungen, welche die angedachten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit für zu viel erachten, da die Gemeinde insgesamt einen guten ÖPNV-Anschluss bietet.

Angeregt wird auch, eine Fußwegeverbindung abseits der Straßen durch das Gebiet zu schaffen. Zur weiteren Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger sollte zudem über ein Tempolimit von 30-40 km/h im Gebiet nachgedacht werden. Auf der Metzinger Straße sollte für die gesamte Strecke bis Riederich über ein Tempolimit von 50 km/h nachgedacht werden. Alternativ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zu prüfen.

Entwässerung

Es wird vorgebracht, dass das bestehende Kanalnetz bereits heute häufig überlastet ist. Durch den Anschluss eines weiteren Gebietes werden negative Folgen für die bestehende Bebauung erwartet - auf die Überschwemmungen der letzten 20 Jahre wird hingewiesen. Folglich wird daher die Ableitung des Schmutzwassers über eine neue Kanalisation gefordert. Diese sollte dabei ausreichend dimensioniert werden, so dass eine künftige Gebietserweiterung möglich ist.

Angeregt wird, das Regenrückhaltebecken möglichst naturnah zu gestalten und die Retentionsfläche im Inneren des Plangebietes für alle zugänglich zu machen (z.B. Fußweg).

Grundwasser

Zahlreiche Einwendungen weisen auf den hohen Grundwasserstand im Plangebiet hin und stellen die Frage, wie damit umgegangen werden soll. Dies beinhaltet auch die Vermeidung von Nachteilen / Schäden für die bestehende Bebauung, da diese ohne weiße Wanne errichtet wurden. Zudem wird auf einen gewissen Widerspruch zwischen dem Wunsch nach kostengünstigem Wohnraum und umfangreichen technischen Maßnahmen, wie z.B. dem Verwenden der weißen Wanne hingewiesen.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte handelt es sich nicht um ein Überschwemmungsgebiet. Es wird jedoch eine Prüfung gefordert, ob es sich nicht faktisch dennoch um ein hochwassergefährdetes Gebiet handelt (Ermittlung anhand stattgefundener Überschwemmungen in der Vergangenheit anhand von Bohrkernen).

Bebauung

Baufenster und zukünftige Gebäudehöhen sollten im Übergang zum bestehenden Gebiet ausreichend Rücksicht auf die vorhandenen Gebäude nehmen (Verschattung bestehender Solaranlagen). Dabei sollten neben der Gebäudehöhe auch Dachform und Neigung an den Bestand angepasst werden. Für den südlichen Ortsrand wird hingegen angeregt, auch über andere Dachformen als das Satteldach nachzudenken.

Im Bereich des künftigen südlichen Ortsrandes wird hingegen eine dichtere Bebauung als vorgesehen angeregt. Insgesamt könnte eine Bruttowohndichte bis zu 100 EW/ha bei einer 2-3 geschossigen Bebauung angestrebt werden. Dabei sollte auch der Anteil der öffentlichen Flächen im Gebiet reduziert werden.

Gleichzeitig gibt es jedoch auch Stimmen, welche die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser entlang der Metzinger Straße aufgrund ihrer Größe gegenüber dem Bestand für zu wuchtig empfinden. Hier wird eine Lösung für eine Staffelung der Bebauungsdichte zum Bestand hin gefordert. Zudem können sich einige Einwander vorstellen, auf die Kettenhäuser zugunsten von klassischen Einfamilienhäusern zu verzichten, da die Einwohnerdichte sonst zu hoch wird.

Ebenfalls angeregt wird die Unterbringung einer kleinen Nahversorgung im Gebiet, so dass kurze Wege eingehalten werden können.

Wirtschaftlichkeit

Aufgrund hoher Aufwendungen für die Erschließung des Gebietes wird die Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt. Dies betrifft insbesondere auch den Wunsch der Gemeinde nach preiswertem Wohnraum.

Beeinträchtigung durch Erschließung und Bau

Es wird auf die Belastung der Angrenzer durch Lärm und Schmutz während der Bauphase hingewiesen. Dies betrifft auch den Spielplatz im Blumenviertel sowie den Radweg in Richtung Riederich, für welche erhebliche Gefahren und Einschränkungen gesehen werden.

Artenschutz

Es wird kritisiert, dass noch kein vollständiges Gutachten im Hinblick auf den Artenschutz vorliegt.

Umweltschutz

Es wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB inklusive Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Bodens gefordert. Eine Anregung fordert zudem die Untersuchung des Bodens auf eine natürliche Radonbelastung.

Angeregt wird eine verpflichtende Dachbegrünung bei Flachdächern.

Allgemeines

Ein Einwender stellt aufgrund vorhandener Leerstände und unbebauter Grundstücke in der Gemeinde den Bedarf für ein neues Baugebiet insgesamt in Frage.

Eine weitere Stellungnahme regt an, aufgrund der Größe des Gebietes und der zu erwartenden Einwohnerzahlen sollte sich die Gemeinde frühzeitig mit der Frage beschäftigen, ob ausreichend Kindergartenplätze zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich des Umganges mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird auf die beigelegte Synopse und den Sachvortrag in der Sitzung verwiesen. Die Verwaltung schlägt vor, die abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und für das Bebauungsplanverfahren relevante Anregungen und Einwendungen im Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Verfasser der Einwendungen sind entsprechend zu informieren. Der Entwurf des Bebauungsplans wird dem Gemeinderat in einem nächsten Schritt in einer der folgenden Sitzungen vorgestellt.

Für das weitere Verfahren und die inhaltliche Planung waren Gutachten erforderlich. Hinsichtlich des Verkehrs wurden Zählungen durchgeführt und der zusätzliche Verkehr durch das neue Baugebiet prognostiziert. Ziel war eine Überprüfung, ob das bestehende Straßensystem in der Lage ist, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können oder eine neue Anbindung an die Metzinger Straße erforderlich wird. Der Vorentwurf des Gutachtens liegt als Anlage bei.

Das Ergebnis ist zusammengefasst, dass aufgrund des Gesamtverkehrs aus dem Bestand und der Planung keine neue Anbindung notwendig ist. Die bestehenden Erschließungsstraßen Blumenstraße und Lilienweg seien aufgrund ihres Querschnitts und ihrer Belastung in der Lage, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Dies wird mit entsprechenden Zahlen belegt.

Ein Schallgutachten wurde beauftragt, um die Schallauswirkungen durch das westlich angrenzende Gewerbe und die beiden Verkehrsachsen Bundesstraße B 312 und Kreisstraße K 1231 zu überprüfen. Ein Gutachten liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor. Der Gutachter wird jedoch in der Sitzung die Ergebnisse erläutern. Hier ist das zusammengefasste Ergebnis, dass keine Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen entstehen. Wohl aber sind die Schallauswirkungen der Kreisstraße in einer Größenordnung, dass aktiver Lärmschutz an der Kreisstraße erforderlich wird. Dies soll durch eine ca. 4 Meter hohe Lärmschutzwand erfolgen. Auswirkungen der Bundesstraße sind in diesem Zusammenhang weniger relevant.

Betrachtet man die Ergebnisse der beiden Gutachten, ist eine weitere Anbindung an die Kreisstraße nicht zielführend. Durch eine Anbindung wäre ein aktiver Lärmschutz durch eine Wand unterbrochen, diese könnte dadurch ihre Funktion nur bedingt und partiell wahrnehmen. Daher wird vorgeschlagen, in der weiteren Planung keine Anbindung an die Kreisstraße vorzusehen. Die Erschließung soll ausschließlich über die Blumenstraße und den Lilienweg erfolgen.

Für das weitere Vorgehen beim Gesamtprojekt wäre es nach der Festlegung über die Anbindung und den Lärmschutz möglich, die Gesamtkosten für das Projekt zu ermitteln. Dies wiederum wäre dann die Grundlage für die anstehenden Gespräche mit den Grundstückseigentümern.

2. Anlagen

- Synopse der während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen vom 20.10.2020
- Vorentwurf Verkehrsgutachten vom 08.10.2020

Bempflingen, den 09.10.2020
Bürgermeisteramt

Gesehen:

Michael Kraft

Bernd Welser
Bürgermeister