

**Gemeinde Bempflingen  
Landkreis Esslingen**

**Gemeinderatssitzung am 20. April 2021**

**TOP: 10**      Aufstellung des Bebauungsplans "Obere Au II"  
                 - Vorberatung der Festsetzungen      **Sitzungsvorlage**  
   öffentlich     

**Anlagen:**      Bebauungsplanentwurf mit zeichnerischem Teil  
   und Textteil

Az.: 621.41 - Kr

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat nimmt die vorgestellten Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Obere Au II“ vom 20.04.2021 zur Kenntnis. Diese bilden die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.
  
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 20.04.2021 wird zur Gewährleistung einer transparenten Planung für die Dauer von 4 Wochen auf der Homepage der Gemeinde zugänglich gemacht.

**Sachstand:**

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.

Am 20.10.2020 wurden dem Gemeinderat darüber hinaus in öffentlicher Sitzung die Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange zum geplanten Baugebiet vorgestellt sowie über deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren beraten.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs sowie den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung wurde nun ein erster Entwurf des Bebauungsplanes mit konkreten Festsetzungen hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke erstellt. Das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Erschließungssystem wurde dabei weitgehend beibehalten, lediglich die vorgesehene Möglichkeit zur direkten Anbindung des Gebietes an die Metzinger Straße wurde entsprechend des Beschlusses des Gemeinderates gestrichen.

Auch die vorgesehene Gebäudetypologie wurde im Wesentlichen beibehalten. Im Übergang zur bestehenden Bebauung entlang des Geranienweges wird eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in 1-geschossiger Bauweise (siehe Nutzungsschablone 1 im zeichn. Teil) festgesetzt. In der Verlängerung der Blumenstraße sowie entlang des südlichen Ortsrandes soll ebenfalls eine

aufgelockerte Bebauung entstehen. Im Sinne einer etwas großzügigeren Bebauungsmöglichkeit und einer gewissen Verdichtung sollen hier jedoch bis zu 2 Vollgeschosse zulässig sein (siehe Nutzungsschablonen 2a und 2b).

Durch den Entfall der Anbindung an die Metzinger Straße sollen die im städtebaulichen Entwurf dargestellten 4 Punkthäuser nun 2 größeren Mehrfamilienhäusern weichen. Diese sollen durch ihre Lage und Kubatur gleichzeitig die dahinter liegenden Grundstücke vom Straßenlärm der Metzinger Straße abschirmen. Die getroffenen Festsetzungen für diese Bereiche (Nutzungsschablone 4) des Geschosswohnungsbaus ermöglichen eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem zurückversetzten Staffelgeschoss. Die Lage des Rücksprungs wird durch den Bebauungsplan jedoch nicht näher definiert.

Die Festsetzungen für die Bereiche mit verdichteter, jedoch individueller Bebauung (siehe Nutzungsschablone 3) sind wiederum so flexibel gestaltet, dass die Baufelder sowohl mit klassischen Einfamilienhäusern als auch mit Ketten- oder Reihenhäusern bebaut werden können. Dadurch können die Flächen auch in Zukunft entsprechend der Nachfrage angeboten werden.

Durch die Wahl der zulässigen Dachformen und Dachneigungen soll im Zentrum des Gebietes ein Quartier mit begrünten Flachdächern entstehen. Dadurch ist es möglich, die Menge des aus dem Gebiet abzuleitenden Niederschlagswassers zu reduzieren. Im Weiteren wird auf den Sachvortrag in der Sitzung verwiesen.

Die vorgestellten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes bilden. Gleichzeitig dient der vorliegende Arbeitsstand als Grundlage für die weiteren Gespräche mit den Grundstückseigentümern. Um einen transparenten Planungsprozess zu gewährleisten, soll darüber hinaus auch die interessierte Öffentlichkeit vor dem förmlichen Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes weiter in die Planung mit einbezogen werden. Aufgrund der derzeitigen Corona-Lage ist z.B. eine Präsenzveranstaltung im Sinne einer Informationsveranstaltung jedoch nicht umsetzbar. Aus diesem Grund sollen die vorliegenden Entwürfe für 4 Wochen auf der Homepage der Gemeinde zugänglich gemacht werden.

Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass dieser nächste Schritt keine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB darstellt. Es sollen lediglich Stellungnahmen und Anregungen zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden. Grundlegende Belange bzgl. Für und Wider des Baugebiets wurden bereits in der Frühzeitigen Beteiligung abgehandelt. Darauf soll in der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt hingewiesen werden.

Vom Büro mquadrat kamen auch schon erste Ideen für die Gestaltung des freien Platzes im Zentrum der künftigen Bebauung. Der Bebauungsplan schafft hierzu nur einen Rahmen. Die Verwaltung schlägt vor, diese Entscheidung über die konkrete Ausgestaltung dem Bau- und Verwaltungsausschuss zu übertragen.

Bempflingen, 07.04.2021  
Bürgermeisteramt:

Gesehen:

Michael Kraft

Bernd Welser  
Bürgermeister