

Gemeinde Bempflingen Landkreis Esslingen

Gemeinderatssitzung am 20. April 2021

TOP: 5 8. Änderung des Bebauungsplans Krotenbach
- Feststellung des Vorentwurfs **Sitzungsvorlage**
öffentlich

Anlagen: Bebauungsplan-Vorentwurf mit zeichn. Teil,
Textteil und Begründung

Az.: 621.41 - Kr

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt vom bisherigen Werdegang Kenntnis, billigt den vorliegenden Vorentwurf und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeit zu beteiligen sowie die Voranhörung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen

Sachstand:

Bereits seit längerem ist angedacht, zwischen den Gebäudezeilen im Panoramaweg und der Herrenwiesenstraße eine weitere Zeile einzuziehen. Die Gärten im dortigen Bereich sind so groß, dass dies problemlos möglich wäre. In einem Einzelfall (östlich des Birkenwegs) wurde dies bereits vor einigen Jahren realisiert. Der Gemeinderat hat sich schon vor längerer Zeit bereit erklärt, die notwendige Bebauungsplanänderung durchzuführen, sofern die Kosten übernommen werden.

Im Juni 2019 fand das erste Gespräch mit den betroffenen Eigentümern des Panoramawegs (die künftigen Baugrundstücke gehören alle zum Panoramaweg; die Grundstücke an der Herrenwiesenstraße sind deutlich kleiner) statt. Bis auf Panoramaweg 19 haben alle Eigentümer zwischen Birkenweg und Reuteweg Interesse signalisiert. Seitens der Verwaltung wurde deutlich gemacht, dass die Kosten für die Bebauungsplanänderung incl. Artenschutzbegehung sowie die notwendigen Untersuchungen durch Fachingenieure übernommen werden müssen.

Relativ viel Aufwand verursachte die Recherche einer alten Entwässerungsleitung, die vom Panoramaweg 23 über die Grundstücke Panoramaweg 21 – 17 in den Birkenweg verläuft. Die Verwaltung war lange Zeit der Auffassung, dass es sich um einen Privatkanal handelt, für dessen Unterhalt die Gemeinde nicht sorgen muss. Zuletzt konnte jedoch eine Eigentümer anhand schriftlicher Unterlagen den Nachweis führen, dass dieser Kanal im Jahr 1983 als Nachtrag in den Allgemeinen Kanalisationsplan aufgenommen und vom Landratsamt genehmigt war, diese Aufnahme aber aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht fortgeführt wurde. Wir müssen davon ausgehen, dass es sich um ein Versehen bei der Gemeinde gehandelt hat. Damit ist aber auch klar, dass es sich ab der Grundstücksgrenze Panoramaweg 23/21 um einen öffentlichen Kanal handelt, der von der Gemeinde unterhalten werden muss.

Bei den weiteren Besprechungen war den Eigentümern wichtig, zumindest einen groben Überblick über die künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans zu haben. Aus diesem Grund nahm Frau Schäfer vom Büro Baldauf an einer der Sitzungen teil und konnte auf die Wünsche und Vorstellungen direkt eingehen bzw. diese in ihre Planungen mit aufnehmen. Es zeigte sich insgesamt, dass die Vorstellungen der Planerin durchaus zu den Vorstellungen der Eigentümer und der Verwaltung passte.

Frau Schäfer hat daraufhin einen Vorentwurf ausgearbeitet, der mit den Eigentümern abgestimmt wurde. Parallel wurde von allen die entsprechende Vereinbarung unterzeichnet. Die Verwaltung geht von Gesamtkosten in Höhe von ca. 15.000,-- € aus, die zu gleichen Teilen auf die Eigentümer verteilt werden. Inzwischen liegt ein in wenigen Teilen geänderter Vorentwurf vor.

Im neu zu bebauenden Bereich ist ein Baustreifen ausgewiesen, auf dem aber nur Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. So soll der bisherige Charakter des Wohngebiets erhalten bleiben. Auf dem Grundstück Panoramaweg 19 wurde kein Baufenster ausgewiesen, da die Eigentümer kein Interesse zeigten und sich nicht an den Kosten beteiligen wollten. Die Erschließung erfolgt

- beim Panoramaweg 17 über den Birkenweg
- beim Panoramaweg 21 von oben (Panoramaweg)
- beim Panoramaweg 23 über eine Zufahrt von der Herrenwiesenstraße
- beim Panoramaweg 25 von oben (Panoramaweg)
- beim Panoramaweg 27 über den Reuteweg.


Die Erschließungsarbeiten sind in jedem Fall von den jeweiligen Eigentümern durchzuführen. Ob und wann dies realisiert wird, ist deren Sache. Schon bei den Gesprächen wurde deutlich, dass bei weitem nicht in allen Fällen an eine baldige Bebauung gedacht ist.

Sofern der Gemeinderat zustimmt, wird die Verwaltung mit diesem Vorentwurf in die Offenlage gehen. Dieses Verfahren hat sich bewährt; die Erfahrung zeigt, dass in diesem Zug die meisten Bedenken schon in frühem Stadium ausgeräumt werden können und bei der eigentlichen Offenlage dann in der Regel nicht mehr viel Negatives kommt. Hinzu kommt, dass einzelne Anwohner der Herrenwiesenstraße ihre Bedenken angemeldet haben und diese ebenfalls frühzeitig einbezogen werden sollten.

Bempflingen, 06.04.2021
Bürgermeisteramt

Gesehen:


Michael Kraft


Bernd Welser
Bürgermeister