

**Gemeinde Bempflingen
Landkreis Esslingen**

Gemeinderatssitzung am 5. Oktober 2021

TOP: 4 6. Änderung des Bebauungsplans
Kelternauchtert - Aufstellungsbeschluss

Sitzungsvorlage
öffentlich

Anlagen: Entwurf des Geltungsbereichs der
Bebauungsplanänderung

Az.: 621.41 - Kr

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan „Kelternauchtert“ wird geändert. Der Gemeinderat billigt den beiliegenden Entwurf des Geltungsbereichs und beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

Sachstand:

Im Bebauungsplangebiet Kelternauchtert gibt es etliche große Grundstücke mit ebenso großzügig bemessenen Baustreifen. Auch die Baubestimmungen, insbesondere zur Kubatur, sind relativ weit gefasst; als der Bebauungsplan in den 70er-Jahren aufgestellt wurde, war dies so üblich. Ebenso fehlt eine Festsetzung hinsichtlich der Zahl an Stellplätzen, die damals noch nicht notwendig war.

Hier besteht die Gefahr, dass zum einen eine stark verdichtete Bebauung entsteht, die mit dem Bestand nicht zusammenpasst. Zudem ist zu befürchten, dass dann nicht ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Ein vor wenigen Tagen eingegangener Bauantrag bestätigt diese Befürchtungen.

Es erscheint deshalb sinnvoll und notwendig, zeitnah eine Bebauungsplanänderung herbeizuführen, um diesen Problempunkten angemessen begegnen zu können. Insbesondere scheint es erforderlich, die Firsthöhen der Gebäude zu begrenzen. Bislang ist dies nicht der Fall; die maximale Höhe definiert sich über die Größe der Baufenster und die Dachneigung. Vor allem wenn die Baustreifen großzügig bemessen sind, können auf diese Weise unerwünscht hohe Häuser entstehen.

Nachdem das Baugebiet ausschließlich mit 1- bzw. 2-Familienhäusern bebaut ist, sollte auch geprüft werden, ob evtl. eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Grundstück in Frage kommt.

Die örtlichen Bauvorschriften sollten hinsichtlich einer Mindestzahl an Pkw-Stellplätzen ergänzt werden.

Hinsichtlich des Geltungsbereichs wird vorgeschlagen, dass die gesamte Wohnbebauung erfasst wird. Beim südlich gelegenen gewerblichen Teil scheint dies nicht notwendig zu sein.

Diese Vorschläge sind momentan noch nicht endgültig. Sie umfassen lediglich die aus Sicht der Verwaltung wichtigsten Punkte und können selbstverständlich vom Gemeinderat noch verändert werden. Die Feststellung des Entwurfs, die Abwägung und der Satzungsbeschluss wird in Zusammenarbeit mit dem Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner erfolgen. Dort hat die Verwaltung ein Angebot eingeholt.

Sofern der Gemeinderat zustimmt, wird der Aufstellungsbeschluss im Mitteilungsblatt öffentlich bekanntgemacht. Dies ist bereits der erste notwendige Verfahrensschritt zur Änderung des Bebauungsplans. Nach dem Aufstellungsbeschluss ist der Beschluss einer Veränderungssperre in diesem Bereich geplant, so dass die planerischen Ziele auch durch das oben erwähnte Bauvorhaben nicht gefährdet werden.

Bempflingen, 22.09.2021
Bürgermeisteramt:

Gesehen:

Michael Kraft

Bernd Welser
Bürgermeister