

**Gemeinde Bempflingen  
Landkreis Esslingen**

**Gemeinderatssitzung am 19. Oktober 2021**

**TOP: 5.1** Bau eines 6-Familienhauses auf dem Grundstück Kelterstr. 20

**Sitzungsvorlage**  
öffentlich

**Anlagen:** Bauunterlagen

Az.: 632.6 - Kr

**Beschlussantrag:**

Die Gemeinde lehnt das Bauvorhaben ab und verweigert das Einvernehmen nach § 36 BauGB. Eine Ausnahme von der geltenden Veränderungssperre wird nicht in Aussicht gestellt.

**Sachstand:**

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines 6-Familienhauses auf dem Grundstück Kelterstr. 20.

Es ist festzustellen, dass das Baugrundstück in höchstmöglicher Weise genutzt werden soll. So ergibt sich eine – wenn auch geringe – Überschreitung der Geschossflächenzahl. Auch das Baufenster wird mit den Balkonen überschritten.

Besonders gravierend ist allerdings, dass das Gebäude (Firsthöhe) gegenüber der Nachbarbebauung um ca. 3 Meter höher geplant ist. Auch ein Mehrfamilienhaus ist in der dortigen Umgebung nicht vorhanden; meist handelt es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser. Absehbar ist auch, dass es erhebliche Stellplatzprobleme geben wird – für die 6 relativ großen Wohnungen (Gesamtwohnfläche 627 qm) sind 7 Stellplätze geplant. Ob die 6 Tiefgaragenstellplätze in der Praxis auch funktionieren, muss das Landratsamt anhand der Garagenverordnung entscheiden. Die Verwaltung befürchtet, dass die Plätze so zulässig sind, auch wenn die Stellplätze Nr. 1 – 4 bei voller Tiefgarage nur schwer angefahren werden können und die Ausfahrt wohl rückwärts erfolgen müsste.

Die Gebäudehöhe ist laut Bebauungsplan „Kelternauchtert“ lediglich über die Traufhöhe, das Baufenster und die Dachneigung definiert. In den 1970er-Jahren, als der Bebauungsplan aufgestellt wurde, war dies durchaus üblich. Da beim jetzigen Vorhaben das Baufenster in voller Tiefe ausgenutzt werden soll, wirkt sich dies natürlich entsprechend auf die Höhe des Firsts aus.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Grundstück ist nicht festgesetzt. Auch dies war damals nicht üblich. Gleiches gilt für die Zahl der Stellplätze. Laut Landesbauordnung muss für jede Wohnung ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden; die Gemeinden können diese Verpflichtung auf bis zu 2 Stellplätze erhöhen. In einigen Teilen des Gemeindegebiets (nicht aber hier) wurde davon bereits Gebrauch gemacht.

So ist es nach den aktuellen Vorschriften des Bebauungsplans nur schwer möglich, diesen Neubau zu verhindern. Die jetzt festgestellten Überschreitungen bei GFZ und Balkonen können durch eine geringfügige Änderung der Planung behoben werden, ohne dass sich an den grundsätzlichen Problemen etwas ändert. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 5. Oktober einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Krottenbach“ mit entsprechenden örtlichen Bauvorschriften gefasst und eine Veränderungssperre erlassen.

Bempflingen, 11.10.2021  
Bürgermeisteramt

Gesehen:

Michael Kraft

Bernd Welser  
Bürgermeister