

Neues Baugebiet für Eibensbach

Nordöstlicher Ortsrand soll erschlossen werden

In seiner Sitzung am 17. September hat sich der Güglinger Gemeinderat dafür ausgesprochen, ein neues Baugebiet am nordöstlichen Ortsrand von Eibensbach zu erschließen. Die notwendigen Beschlüsse zur Billigung des Planentwurfs samt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der damit einhergehenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit großer Mehrheit gefasst.

In nichtöffentlicher Sitzung war den Bürgervertretern schon Anfang Juni die aus Sicht der Verwaltung notwendige Baulanderschließung im Gebiet „Lehen“ als Grobkonzept vorgestellt worden. Das Planungsbüro Dr. Heck aus Stuttgart hatte bei der Entwicklung der „Ortsidee Eibensbach“ dieses Gebiet klar favorisiert und den Siedlungsdruck nicht im Gebiet „Untere Gassenweinberge“ zu sehen.

Jetzt hat das Planungsbüro Koch + Käser (Untergruppenbach) einen Entwurf für die Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Eibensbach vorgestellt, dessen südliche Grenze entlang des Wolfsbuschweges verläuft und im Norden und Osten in landwirtschaftliche Flächen übergeht.

Zur Gebietsabgrenzung in nördlicher Richtung wurde bemerkt, dass man versucht habe, die vorhandene Topografie zu beachten und das künftige Wohngebiet höhenmäßig so abzuwickeln, damit die Häuser nicht über eine vorhandene Geländekuppe hinausragen. Auf einer Fläche von 2,3 Hektar könnte dort eine Wohnbaufläche von 1,9 ha mit 36 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden, wurde von der zuständigen Städteplanerin Hellen Ruf erläutert. Vorschläge zur inneren Erschließung mit Straßenbreiten zwischen 5 und 5,5 Meter, zur Dachneigung (Satteldach mit 30 – 40 Grad), Gebäudehöhen (bis 8,5 m) und –längen (zwischen 14 und 16 m), Zahl der Wohneinheiten (2 – 3), Bauplatzgrößen (Einzelhaus 4 – 7 Ar, Doppelhaus 3 – 4 Ar) und zur Anbindung an die Güglinger Straße wurden aus Planersicht präzisiert. Letztlich wurde darauf hingewiesen, dass die Konzeption so ausgelegt sei, das Plangebiet in drei Abschnitten erschließen zu können.

In der gemeinderätlichen Diskussion wurde von Stadtrat Markus Xander angeregt, bei der inneren Geländeerschließung einer ringförmigen Straßenführung den Vorzug vor Stichstraßen mit Wendehammer zu geben. Stadträtin Petra Suchanek-Henrich wollte bei den Dachformen mehr Flexibilität und plädierte dafür, sich nicht nur auf Satteldächer zu fixieren, sondern auch Flach- und Pultdächer zu erlauben.

Stadtrat Friedrich Jürgen Kühne hätte gerne eine Bushaltestelle an den Rand des Plangebiets integriert und wollte den Hinweis protokolliert haben, dass man auch an eine Weiterführung der Ortsumgehung vom Verkehrskreisel in Richtung Clebronn denken müsse.

Stadtrat Joachim Knecht wollte bei der nördlichen Abgrenzung des Baugebietes zur freien Ackerlandschaft den vorgesehenen Pflanzzwang eher als „weichen Übergang“ festgeschrieben sehen. Darüber hinaus müsse die Ableitung des Oberflächenwassers aus der besagten landwirtschaftlichen Nutzfläche so geregelt werden, dass er keine Nachteile für die Bebauung mit sich bringt.

Am Ende der lebendigen Diskussion verständigte sich das Gremium per Abstimmung mit knapper Mehrheit dafür, ausschließlich Satteldächer im Wohngebiet „Lehen“ zuzulassen. Für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde dem Büro Koch + Käser auf den Weg gegeben, sich Gedanken zur inneren Erschließung und der Einbindung einer Omnibus-Bedarfshaltestelle zu machen. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers soll mit Tiefbau-Ingenieuren besprochen werden.

Sobald diese gemeinderätlichen Vorgaben in die Plandaten eingearbeitet worden sind, werden sich die Bürgervertreter mit dem Thema Baulanderschließung in Eibensbach unterhalten.

Parallel dazu wurde beschlossen, die notwendigen Änderungen und Fortschreibung der Plandaten im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Zabergäu zu beantragen.