



## **1. Plangebiet**

Das Bebauungsplangebiet „Balzhalde / Roßwager Straße“ ist Teilbereich des Siedlungsschwerpunktes Kleinglattbach-Süd, welcher sich bis heute aus den drei Baugebieten „Balzhalde / Roßwager Straße“, „Wilhelmstraße / Pappelweg“ und „Oberriexinger Weg / Pappelweg“ zusammensetzt. Die Baugebiete sind in großen Teilen besiedelt. Überwiegende Bauformen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Geschosswohnungsbau tritt vereinzelt in allen Baugebiet und verstärkt im bahnhofsnahen Bereich „Balzhalde / Roßwager Straße“ auf.

Der Bebauungsplan „Balzhalde / Roßwager Straße“ ist mit Datum vom 26.02.1993 rechtskräftig geworden. Sechs Bebauungsplanänderungsverfahren sind mittlerweile durchgeführt und rechtskräftig geworden. Anlass war die Berücksichtigung konkreter Vorstellungen zur Verdichtung (1., 2. und 3. Bebauungsplanänderung) und zuletzt die Anpassung an konkrete Bebauungsvorstellungen, insbesondere für eine Reihenhausbauung (4. und 5. Bebauungsplanänderung – Teil 1 und Teil 2).

## **2. Erfordernis der Planaufstellung / Vorgänge**

Nach den städtebaulichen Vorgaben der für Kleinglattbach-Süd geltenden Bebauungspläne sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude bzw. Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten, das Thema dieser Bebauungsplanänderung, sind baurechtlich als Nebenanlagen einzustufen.

Bei den bisherigen Erfahrungen in der Umsetzung der drei Bebauungspläne mittels Einzel-, Doppel- und insbesondere mittels Reihenhausbauungen hat sich ein gesteigener Bedarf an Abstellflächen herauskristallisiert. Dieser Bedarf resultiert überwiegend aus Interessen der Kostensenkungen bei der Hausplanung (z.B. Verzicht auf Keller, Verzicht auf Garage, kleinere und dafür mehr Gebäude je Baugrundstück und somit Reduzierung des Bauvolumens je Einheit). Das Flächen- bzw. Raumdefizit äußert sich in einer Vielzahl von Gerätehütten außerhalb der zulässigen Flächen in den Baugebieten. Die zulässigen Flächen (Baufenster) sind oft bis an die Grenzen ausgeschöpft / bebaut, so dass hier keine Reserverflächen zur Verfügung stehen. Die Grundrissplanungen sind dem Problem somit vielfach nicht gerecht geworden.

Bei den Gerätehütten in den drei Baugebieten handelt es sich z. T. um Schwarzbauten, aber auch um baurechtlich geduldete Gerätehütten unter Auflagen, in Anerkennung gewisser Härtesituationen. Die Vielzahl der in den Baugebieten erstellten Gerätehütten trotz grundsätzlicher Unzulässigkeit und nicht eingehaltener

Auflagen bei geduldeten Gerätehütten ist für alle Beteiligten sehr unbefriedigend. Seitens der Ortsvertreter wurde daher eine einheitliche Regelung angeregt. Bei einer Ortsbegehung mit Vertretern des Ortschaftsrates im Februar 2000 verfestigte sich dann das Meinungsbild, Gerätehütten in den Baugebieten generell zuzulassen, auch vor dem Hintergrund damit verbundener Qualitätsverluste. Im Zuge der Ortsbegehung kristallisierte sich aber auch der Wunsch nach Größenbeschränkungen und Mindestabständen zu öffentlichen Flächen heraus, um eine weitgehendste Gebietsverträglichkeit zu erhalten. Gewünscht wurde die Zulässigkeit von Gerätehütten, nicht von größeren Freizeithütten.

### **3. Änderungen / städtebauliche Konzeption**

Das nachträgliche Zulassen von Gerätehütten stellt einen Kompromiss zwischen städtebaulichen Zielvorstellungen und Bürgerwünschen dar, unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklungen. Qualitätsverluste für das Baugebiet und städtebauliche Nachteile sind bei der zusätzlichen Verdichtung in den Gartenflächen zu sehen. Die Sicht-/ Grünschnitten werden durch bauliche Anlagen beeinträchtigt.

Das Baugebiet „Balzhalde / Roßwager Straße“ nimmt im Bereich Kleinglattbach-Süd wegen der Bahnhofsnähe eine Sonderstellung gegenüber den beiden entfernter liegenden Bebauungsplangebieten ein. Es sind hier planerisch verstärkt Geschosswohnungsbauten gewünscht gewesen und auch gebaut worden. Die Bebauungsdichte (Geschossigkeit) ist hier im Mittel höher als in den bahnhofsferneren Bebauungsplangebieten. Bebauungsplanänderungen zum Zwecke der Nachverdichtung wurden durchgeführt. Aus dieser besonderen Situation und Entwicklung heraus begründet sich, dass Gartenhütten außerhalb der Baufenster nicht im gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes zugelassen werden (wie in den beiden anderen Bebauungsplangebieten vorgesehen, ausgenommen beim Geschosswohnungsbau). Die Ausnahmeregelung Gerätehütten ist im Bereich „Balzhalde / Roßwager Straße“ beschränkt auf die entfernter zum Bahnhof gelegenen und weniger dicht / hoch bebaubaren Baugebiete WA 1 – WA 10.

#### **Gerätehütten im WA 1 – WA 10**

Vorrangiges Ziel mit der Bebauungsplanänderung ist weiterhin, dass die Hütten innerhalb der Baufenster erstellt werden (bei der Mehrzahl der Einfamilienhäuser dürfte ausreichend Flächenreserve zur Verfügung stehen, der Bedarf nach Gerätehütten ist hier wegen der Keller und / oder Garagenbauten ohnehin geringer). Wenn die Möglichkeit des Baufensterstandortes nicht mehr gegeben ist, kommt mit der Bebauungsplanänderung als Ausnahme zunächst ein Standort im Anschluss an

die Gebäude und danach mit Gebäudeabstand in Frage. Die Pfg-Flächen sind zwingend freizuhalten. Mit der Reihenfolge bei der Standortwahl sollen die Qualitätseinbußen in den Gartenflächen, Sicht- und Grünschnitten gering gehalten werden.

Die Größenbeschränkungen basieren auch auf dem Wunsch nach Gerätehütten anstatt Freizeithütten. 9 m<sup>3</sup> und max. 2,5 m Länge incl. Dachüberstand ermöglichen Hütten mit ca. 2,1 x 2,1 m Grundfläche. Auch bei schmalen Reihenhausgrundstücken von z. B. 5 m Breite verbleiben so mind. 50 % Durchblickmöglichkeit. Eine Wandbildung z. B. durch mehrere Hütten nebeneinander soll so verringert werden.

Eine weitergehende Größenbeschränkung von 9 m<sup>3</sup> umbauten Raum auf max. 6,5 m<sup>2</sup> für die schraffierten Gartenflächen (Hauptschnitten – Wegeverbindungen) ist im Plangebiet „Balzhalde / Roßwager Straße“ im Gegensatz zu den beiden angrenzenden Bebauungsplangebietern nicht vorgesehen. Der einzigen schraffierten Gartenfläche kommt hier mit dem angrenzenden neu erstellten Kindergarten nicht mehr die Bedeutung zu, die eine weitere Größenbeschränkung rechtfertigen würde.

Die einzelnen Maßangaben wurden nach Auswertung von Katalogen einschlägiger Firmen ermittelt und erlauben somit die Aufstellung kostengünstiger Standardhütten.

Der geforderte Mindestabstand zu öffentlichen Flächen ermöglicht die intensive Eingrünung. Er reduziert zusätzlich den Effekt der Wandbildung, insbesondere bei Hütten beidseitig an Fußwegen.

#### **4. Vorgehensweise**

Vor dem Hintergrund einer handhabbaren Problemlösung wurde eine rein textliche Festsetzung gewählt, die für alle drei Baugebiete gleichermaßen Gültigkeit haben soll. Lediglich für den bahnhofsnahen Bereich „Balzhalde / Roßwager Straße“ sind wegen der hier insgesamt höheren Baudichte und Bahnhofsnähe Sonderregelungen vorgesehen. Die Bebauungsplanänderung betrifft hier nicht den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

Aufgestellt:  
Vaihingen an der Enz, den 22.03.2000 / 19.04.2000  
Stadtplanungsamt

i.A. Sure