

BEBAUUNGSPLAN "OBERRIEXINGER WEG / PAPPELWEG 1. ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

1. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet „Oberreixinger Weg / Pappelweg“ 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 „Oberriexinger Weg / Pappelweg“ ist mit Datum vom 05.03.1993 rechtskräftig geworden. Bebauungsplanänderungsverfahren sind hier bisher nicht durchgeführt worden.

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 gestiegener 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, dies insbesondere im Bereich der schraffierten Gartenflächen (Hauptschnitten) und entlang der Wege und Straßen.

Vorrangiges Ziel mit der Bebauungsplanänderung ist weiterhin, dass die Hütten innerhalb der Bauflächen 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 Bauflächenstandortes 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 Pflanzflächen 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 m³ 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. Für die schraffierten Gartenflächen wird wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung ein reduzierter umbauter Raum von max. 6.5 m³ gefordert, der Hütten mit einer Grundfläche von ca. 1,8 x 1,8 m erlaubt.

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.

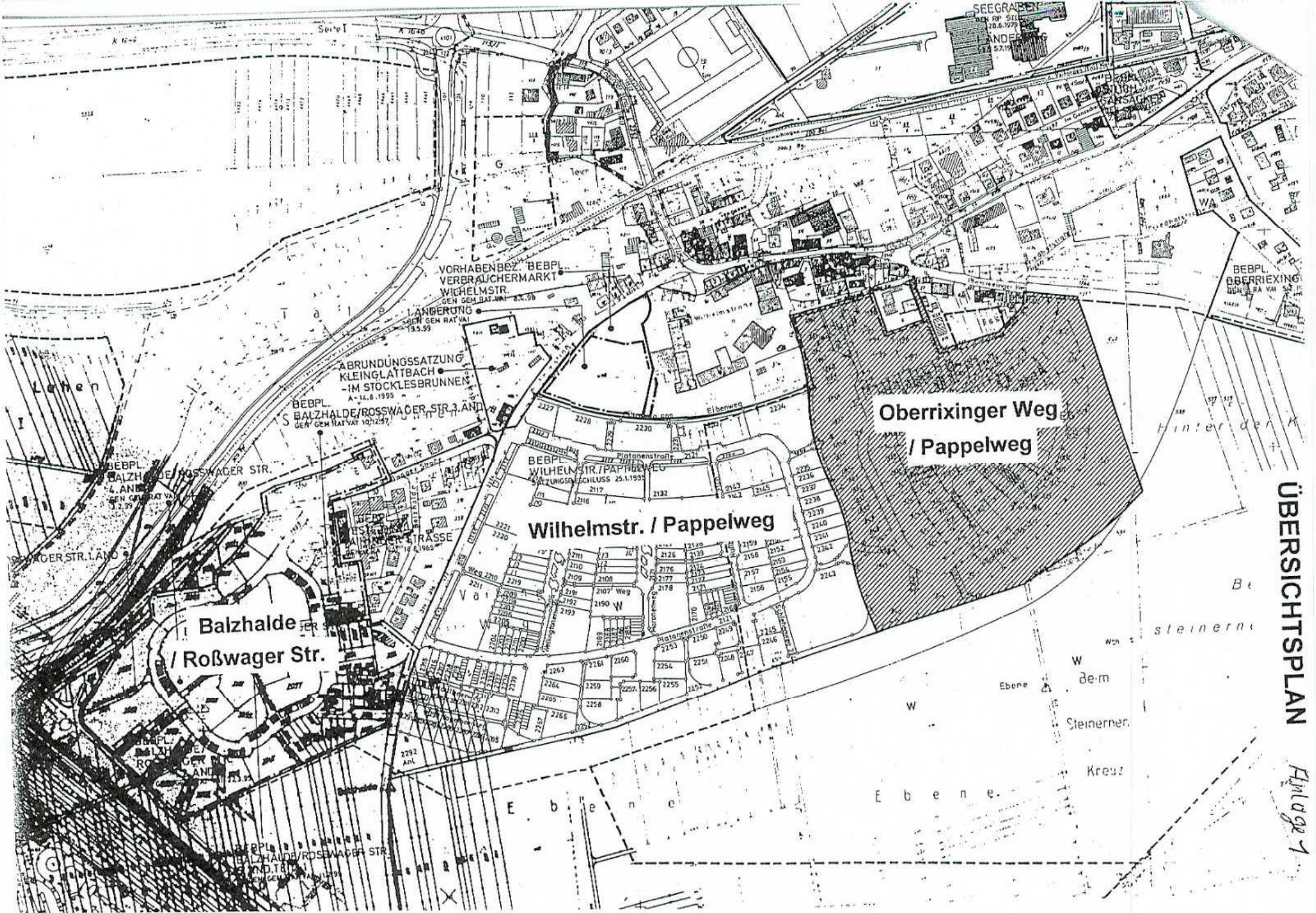
Die neue Bebauungsplanfestsetzung ist zwingend geknüpft an eine Einzelhausbebauung mit max. 2. Wohneinheiten, eine Doppelhausbebauung bzw. Reihenhausbebauung. Gerätehütten auf Mehrfamilienhausgrundstücken bleiben somit außerhalb der Baufenster unzulässig. Von Bewohnern dieser Häuser ist der Wunsch nach Gerätehütten bisher nicht an die Stadt herangetragen worden. Es besteht hier in der Regel Abstellmöglichkeit in Tiefgaragen. Die Bebauungsdichte ist hier höher und somit auch der verbleibende Freiflächenanteil bedeutsamer. Die Gartenflächen sind in der Regel Gemeinschaftseigentum.

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 Modifizierungen vorgesehen. Die Bebauungsplanänderung betrifft hier nicht den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

Aufgestellt:
Vaihingen an der Enz, den 22.03.2000
Stadtplanungsamt

i.A. Sure



SEEGRABEN
RP 511
28.6.1977
LANDER
5.7.8

VORHABENBEZ. BEBPL.
VERBRÄUCHERMARKT
WILHELMSTR.
GEN. GEM. RAT V. 8.3.98

ANBERÜGUNG
GEN. GEM. RAT V. 19.5.99

ABRUNDUNGSSATZUNG
KLEINGLATTBACH
- IM STOCKLESBRUNNEN
A-14.8.1995

BEBPL.
BALZHALDE/ROßWAGER STR. 3. ANL.
GEN. GEM. RAT V. 10.12.97

BEBPL.
BALZHALDE/ROßWAGER STR.
4. ANL.
GEN. GEM. RAT V. 17.9.97

Balzhalde
/ Roßwager Str.

Wilhelmstr. / Pappelweg

Oberrixinger Weg
/ Pappelweg

ÜBERSICHTSPLAN

Heilage 1

E b e n e

E b e n e

steinern

W
dem

Steinerner

Kreuz

Ebene

W

Drucksache Nr.: KG 32 / 99

Ortschaftsrat Kleinglattbach am 14.9.99, nichtöffentlich

Verhandlungsgegenstand:

Zulassung von Nebenanlagen (h i e r: Gartenhütten) im Baugebiet „Kleinglattbach-Süd“

Beschlussvorschlag:

Vorstellung der Problematik zur Diskussion im Ortschaftsrat

Sachvortrag:

Nach den städtebaulichen Vorgaben der für das Baugebiet „Kleinglattbach-Süd“ geltenden Bebauungspläne sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude bzw. Gebäudeteile handelt, nur innerhalb der durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Unter den Begriff der *Nebenanlage* sind zunächst alle baulichen Anlagen zu fassen, die zum einen dem Nutzungszweck „Wohnen“ dienen und der Hauptanlage (=Wohnhaus) sowohl funktionell als auch räumlich-gegenständlich untergeordnet sind. Als Beispiele für solche Nebenanlagen mit Zubehörfunktion zur Wohnnutzung wären Schwimmbäder, Pergolen, überdachte Freisitze, Geschirr- und Gartenhütten zu nennen.

Während nun beispielsweise Schwimmbecken oder Teichanlagen auf dem gesamten Grundstück zulässig wären, dürfen Nebenanlagen mit Gebäudequalität - also Gartenhütten oder auch bereits Überdachungen - nur innerhalb des Baufensters erstellt werden.

Die im Interesse der Kostensenkung festzustellende Reduzierung des Bauvolumens - Eigenheime, vor allem als Reihenhäuser, sollen als erschwingliche Alternative zur Eigentumswohnung konkurrieren - führt in der Praxis zu einem gesteigerten Bedarf an Abstellflächen.

Wie die bisherige Erfahrung bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zeigt, bereiten hier gerade Garten- und Geschirrhütten besondere Probleme:

Nach der Landesbauordnung bedarf zwar die Errichtung von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume im Innenbereich bis zu einem umbauten Raum von 40 cbm keiner formalen Baugenehmigung; diese Information wird denn auch von den Herstellern solcher Gartenhütten an die Kundschaft weitergegeben. Allerdings müssen eben auch solche verfahrensfreien Vorhaben den städtebaulichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes entsprechen.

Gartenhütten im rückwärtigen Grundstücksbereich - und somit außerhalb des Baufensters - finden sich dabei überwiegend auf Reihenhausebenen, so am Haferweg Nr. 1-15, an der Weizenstraße 52-54/2 (Bebauungsplan „Oberriexinger Weg/Pappelweg“) oder auch am Wellingtonierweg / Ecke Platanenstraße (Bebauungsplan „Wöhlmstraße/Bannholz“).

-2-

Die Argumentation der betroffenen Grundstückseigentümer stellt dabei regelmäßig auf die besondere Situation eines Reihenhausebenengrundstück ab:

- fehlender Stauraum, der durch Reduzierung von Garagen noch verstärkt wird, für Gartengeräte, Fahrräder, Mülltonnen etc. sowie
- fehlende Außenschließung des rückwärtigen Gartenbereiches, die nur durch angrenzende öffentliche Wege, aber nicht durch das eigene Grundstück gegeben ist.

Wenngleich diese vermeintlichen Nachteile eines Reihenhauses durch individuelle Grundrißplanung durchaus lösbar erscheinen, wird hier von der Verwaltung eine gewisse Härtesituation gegenüber freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bzw. auch grösseren Reihenhäusern anerkannt.

Vor diesem Hintergrund wurden beispielsweise die Gartenhütten am Haferweg unter bestimmten Voraussetzungen (einheitliche Gestaltung, Begrünung, Größenbeschränkung) baurechtlich geduldet.

Leiztendlich erscheinen solche Einzelfallentscheidungen auf Dauer jedoch nicht praktikabel; anzustreben wäre vielmehr eine generelle Regelung für das gesamte Baugebiet, wie etwa:

- Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen; Festlegung, unter welchen Voraussetzungen Nebenanlagen mit Gebäudecharakter zugelassen werden (Standort, Größe, Gestaltung etc.)
- Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen und restriktive Umsetzung, d.h. Erlaß von Abbruchverfügungen.

Der Ortschaftsrat wird um eine Meinungsbildung gebeten.

Frilage 4