

STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTPLANUNGSAMT 61/621.41 Plb. 5.2 Su/se
15. Januar 1997

Bebauungsplan "Eigentümergeärten Silvanerstraße" im Planbereich 5.2 im Stadtteil Roßwag

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt seit geraumer Zeit der kleingärtnerischen Nutzung. Diese erfolgte in der Regel durch die Roßwager Bevölkerung, die hierzu Flächen von der Stadt pachteten. Mit Hilfe von Obst- und Gemüseanbau wurden die heimischen Speisekammern aufgefüllt. Die Grundstücke waren relativ klein, sodaß sich andere Nutzungen wie z.B. Erholungsnutzungen mit Gartenlauben nicht etabliert haben. Der besondere Vorteil des Gebietes, daß im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche für Dauerkleingärten gekennzeichnet ist und im Jahre 1972 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Weinring III" im wesentlichen als Grünfläche für Dauerkleingärten festgesetzt ist, liegt in der Nähe zur Ortslage Roßwag und somit zu seinen Nutzern. Nachteilig war bisher immer die nahe gelegene Enz. Durch Hochwasser ist es häufig zu Überflutungen, zuletzt im Dezember 1993, gekommen. Im Zuge des Hochwasserschutzes wurde in den letzten Jahren der Schutzdamm (-mauer) an der Enz im Bereich der Ortslage Roßwag erhöht. In diesem Zusammenhang ist das Kleingartengebiet mit Erde aufgefüllt worden. Eine Neuordnung der Parzellenstruktur mit gesicherter Erschließung (Ausweisung öffentlicher Wege) wird beabsichtigt. Die neuen Parzellen sollen ins Eigentum der bisherigen Pächter, soweit gewünscht, durch Kaufverträge übergehen. Grundsätzliche Nutzungsänderungen sind nicht vorgesehen. Zielvorgabe ist (weiterhin) eine Grabelandnutzung (nur einjährige Pflanzen). Ebenfalls zulässig sollen Obststräucher und -bäume sein, soweit sie nachbarschaftsverträglich auf den Grundstücken realisierbar sind. Eine bauliche Nutzung (Gartenlauben) soll auch zukünftig nicht erfolgen.

2. Einfügung in die örtliche und überörtliche Planungen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche - Dauerkleingärten ausgewiesen und entsprechend im bisher rechtskräftigen und 1972 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Weinring III" festgesetzt.

Östlich wird das Gebiet vom Naturschutzgebiet "Enzaue bei Roßwag und Burghalde" sowie dem Überschwemmungsgebiet der Enz tangiert. Nordöstlich schließt das Landschaftsschutzgebiet "Enzaue zwischen Vaihingen-Roßwag und Leinfelder Hof" an.

Der Geltungsbereich liegt flächendeckend in der Wasserschutzgebietszone III A "Vaihingen". Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten.

Er wird im Süden von der Wasserschutzgebietszone II tangiert.

Im gültigen Landschaftsplan 1979/80 ist der Geltungsbereich als Grünfläche - Dauerkleingärten und unter dem Überbegriff "Klimatologische und Hydrologische Vorrangflächen" als "Luftaustauschbahn und Grundwasserspeicherfläche" dargestellt.

In seiner Fortschreibung (noch im Verfahren) ist für den Geltungsbereich keine konkrete Aussage enthalten. Er wurde hier als Ödland/ Brache/ Sukzessionsfläche in die Bestandserhebung aufgenommen.

3. Bestand und Umgebung

Das überplante Gebiet hat eine Größe von ca. 1,45 ha und wurde bisher, wie vorstehend beschrieben, überwiegend kleingärtnerisch im Sinne von Grabeland genutzt.

Östlich verläuft hinter einem Fuß- und Radweg mit auch überörtlicher Bedeutung die Enz. Südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Nördlich und östlich beginnt die Ortslage Roßwag. Im Westen, hinter der Silvanerstraße, in der Form von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten. Nördlich, hinter der Flößerstraße, liegen der Friedhof und im Bebauungsplan "Weinring III" festgesetzte Dauerkleingartenflächen (Bereich für langfristige Friedhofserweiterung).

4. Planung

4.1 Grünplanerische und bauliche Nutzungen

Die "Gartenflächen" werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten festgesetzt. Die Gärten sollen zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf dienen. Gartenbauerzeugnisse in diesem Sinne sind vor allem einjährige Pflanzen (Grabeland gemäß Bundeskleingartengesetz). Zulässig sind ebenfalls Obstbäume und Obststräucher. Insbesondere bei Baumpflanzungen ist das Nachbarrecht zu beachten. Es sollen ca. 100 Eigentümergeärten im Gebiet mit einer Größe von bis zu 380 m² entstehen. Die durchschnittliche Gartengröße wird voraussichtlich ca. 80 m² betragen. Auf Grund der beabsichtigten Parzellengrößen

werden großkronige Hochstämme, wenn überhaupt möglich, sicher die Ausnahme bilden. Bei der Pflanzenwahl sind heimische Arten (Apfelbäume, ggf. Strauchbäume, Stachel-beeren, Johannisbeeren u.a.) zu bevorzugen.

Bauliche Anlagen sind in den Grünflächen, ausgenommen Kompostlege und Frühbeete bis max. 5 % der jeweiligen Gartenfläche, nicht zulässig. Dies bedeutet unter anderem, daß Gartenlauben oder Werkzeughütten nicht errichtet werden dürfen. Entsprechende Anlagen würden den landschaftsästhetischen Anforderungen und der Funktion des Plangebietes als Freifläche angrenzend an den besiedelten Bereich nicht gerecht. Verbunden mit den angestrebten Parzellengrößen liefe eine weitere Zulässigkeit von baulichen Anlagen Gefahr, daß diese überhand nehmen und das Gärten ausschließlich Erholungsfunktionen erhielten. Dies ist nicht Planungsabsicht. Wegen der Nähe zur Ortslage und somit zu den Nutzern für die die Anlage gedacht ist, wird auch die Notwendigkeit zur Errichtung von "Materialhütten" nicht gesehen.

Einfriedungen innerhalb der privaten Grünflächen sind aus vorstehenden Gründen ebenfalls nicht zulässig.

Die angestrebte Nutzungsstruktur soll dazu dienen, daß das Plangebiet auch Pufferfunktionen zwischen bebauter Ortslage und Enz bzw. Naturschutzgebiet übernehmen kann.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes, das zur Silvanerstraße und Flößerstraße tiefer liegt, erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen - Mischflächen entlang der Ostgrenze und des weiteren über ein Fußwegnetz, welches die einzelnen Gärten anbinden wird. Das Wegenetz besitzt im Norden sowie im Süden im Bereich der Mischfläche einen Anschluß an das weitere örtliche Straßennetz. Die Mischfläche ist zum kurzfristigen Be- und Entladen für den Anliegerverkehr freigegeben. Ein Parken bzw. ein Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nicht vorgesehen.

Die Verkehrsgrünfläche entlang des westlichen Geltungsbereichsrandes ist derzeit abschnittsweise mit hochwachsenden Sträuchern bzw. mit Bäumen besetzt. Hier ist eine ergänzende Bepflanzung denkbar. Konkrete Festsetzungen werden nicht getroffen. Bei Pflanzungen sollte, wie im gesamten Plangebiet, eine standortheimische und standortgerechte Pflanzenauswahl erfolgen.

Innerhalb der Verkehrsgrünfläche werden textlich weitere Wegeverbindungen zu den Fußwegen im Plangebiet zugelassen (Treppen, da Böschungsbereich). Hierdurch kann die fußläufige Erreichbarkeit der Gartenanlage erheblich verbessert werden. Eine motorisierte Anfahrt der Gartenanlage ist für die "normale" Nutzung nicht vor-

gesehen (siehe auch vorstehende Ausführungen zum Be- und Entladen). Parkplätze stehen nördlich an der Flößerstraße, vor der Enzbrücke, ausreichend zur Verfügung.

Nach Möglichkeit sollen alle Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

5. Grünordnung (§ 8a BNatSchG)

Das Plangebiet wurde auch bisher kleingärtnerisch genutzt und ist entsprechend planungsrechtlich festgesetzt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind mit der Überplanung nicht verbunden. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Norden von zwei 20 KV-Freileitungen überquert. Die Leitungen müssen bei Baumpflanzungen berücksichtigt werden (Wuchshöhe). Ansonsten wird von keinen Auswirkungen für die beabsichtigte Nutzung ausgegangen.

Im Plangebiet sind einzelne Wasserentnahmestellen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung wird nicht für erforderlich gehalten. Die Einzelheiten, wie z.B. auch zur Abrechnung, sind privatrechtlich zu regeln.

7. Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A "Vaihingen". Dessen Bestimmungen sind zu beachten.

Aufgestellt:

Vaihingen an der Enz, den 15. Januar 1997

Stadtplanungsamt

i.A. Sure