

RASTATT-OTTERSODRF
BEBAUUNGSPLAN MUHRWINKEL, 4. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Inhalt:

- A: ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG**
- B: AUSWIRKUNGEN DER GEÄNDERTEN PLANUNG**
- C: BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS IM EINZELNEN**
- D: VERFAHREN**

A: ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Anlaß

In seiner Sitzung am 14. Februar 2001 forderte der Ortschaftsrat Ottersdorf eine erneute Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, den ruhenden Verkehr im dichtbesiedelten Innenbereich des Plans zu regeln. Mit dem anstehenden Verkauf der städtischen Grundstücke, die zu einem wesentlichen Teil innerhalb der Ringstraße Am Muhrwinkel/Lindenallee liegen, stellte die Ortsverwaltung aufgrund der Nachfragen von Bauwilligen fest, dass die Grundstücke unzureichend mit im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzflächen und Garagen versorgt sind. Die ursprünglich vorgesehene Planung, die Garagen im Erdgeschoß der Reihenhäuser vorsah, wurde von den Bau- und Kaufinteressenten als unzumutbare Einschränkung des Erdgeschosses empfunden und abgelehnt. Es fehlen außerdem öffentliche Stellplätze. Die jetzt anstehende 4. Änderung soll das generelle Parkierungsproblem im Innenbereich des Bebauungsplans, insbesondere im Bereich der Reihenhäuser, allgemeingültig lösen.

In der bisherigen Form des Plans wurde hier den schmalsten Reihennittelhäusern sowohl ein Stellplatz als auch ein Garagenplatz im verkehrsberuhigten Innenbereich der Adelheidstraße zugeordnet. Andere End- und Mittelhäuser haben immerhin noch je einen Garagen- oder Stellplatz im öffentlichen Raum zugeordnet, einige Häuser sind jedoch gänzlich ohne ausgewiesene Flächen für einen Stellplatz. Laut den Bebauungsvorschriften sind Stellplätze und Garagen auf dem eigenen Grundstück nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder auf speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Für die Reihenhäuser bedeutet dies, dass entweder einzelne Häuser einer Reihe, die im Straßenbereich des Baufensters einen Stellplatz errichten wollen, entsprechend weit von der Straße weg nach hinten in den Gartenbereich verschoben werden müssen, oder aber, dass die betroffenen Häuser im Erdgeschoßbereich des Hauses eine Garage integrieren müssen. Beides führt zu einer uneinheitlichen Gestaltung der Reihenhauszeilen und Nachteilen für die Bauherren, die entweder auf einen (gesetzlich geforderten) Stellplatz oder auf Wohnfläche oder auf einen großen Teil ihres Gartens verzichten müssen.

Ziel und Zweck der Änderung:

Im Rahmen der Änderung sollen deshalb für den Bereich der Reihenhäuser neue Parkierungsanlagen geschaffen werden, um ein einheitliches Gesamtbild und eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen zu erreichen. Gleichzeitig sollen auch die anderen Gebäude innerhalb des Bereichs Lindenstraße/Am Muhrwinkel überprüft und eventuell geringfügig verschoben werden, um für alle Grundstücke vergleichbare Bedingungen bezüglich Stellplätzen und Gartenanteil zu gewährleisten.

B: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Umwidmung zweier Flurstücke zu Garagenhöfen

Die fehlenden bzw. im Haus unterzubringenden Garagen werden außerhalb der Reihenhausbauflächen in Sammelanlagen untergebracht, um die sehr kleinen Grundstücke nicht durch den Bau von einzelnen Garagen zusätzlich zu belasten.

Der Bauplatz mit der Flst.Nr. 5457 wird zum Garagenhof mit einem Mix aus Garagen und offenen Carports. Dafür werden geringfügige Grenzverschiebungen erforderlich, der jetzt an dieser Stelle vorgesehene Reihenendhausbauplatz einer Dreiergruppe entfällt. Aus dem privaten Spielplatz Flurstück 5468 wird unter Einbeziehung von Grundstücksanteilen der Flurstücksnummern 5463-5467 und 5469 ebenfalls ein Garagenhof (10 Garagen).

Umgestaltung des Innenbereichs der Adelheidstraße

Die bisher teilweise privaten Garagen und Stellplatzflächen im verkehrsberuhigten Innenbereich der Adelheidstraße werden ausnahmslos zu öffentlichen Stellplätzen. Optisch wird so ein großzügigeres Erscheinungsbild des Innenbereichs erreicht. Da die Stellplätze außerdem 1 m kürzer sein werden als die ursprünglich geplanten Garagen, werden sich weitere Begrünungsmaßnahmen anbieten. Vorstellbar wäre hier z. B. eine zu berankende Pergola vor den neu anzulegenden Stellplätzen, um ein Überfahren der Grünfläche zu verhindern und den Innenbereich optisch angenehm und durchsichtig zu gliedern. Im Innenbereich der Adelheidstraße stehen somit 14 öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Die zur Adelheidstraße hin angeordneten Stellflächen auf den Flurstücken 5451 und 5467 entfallen, zum Innenbereich sollen hier nur Grünflächen zugelassen werden.

Veränderte Grundstückszuschnitte und die Folgen dieser Änderungen

Für die Änderung werden im Bereich der Reihenhäuser teilweise neue Grundstückszuschnitte erforderlich, die auch zu Veränderungen an Bauplätzen am Rand des Reihenhausbereiches führen werden:

Der Reihenendhausbauplatz mit der Flst.Nr. 5457 wird zum Garagenhof. Dafür werden geringfügige Grenzverschiebungen der Flurstücke 5459 und 5460 sowie der Flurstücke 5455 und 5456 sowie ein rückwärtiger Erschließungsweg der Flurstücke 5451-5456 erforderlich. Die Änderungen bedeuten gleichzeitig, dass aus den beiden Dreiergruppen eine Reihenhauszeile mit sechs Häusern ohne den geplanten gemeinschaftlichen Erschließungsweg zwischen den Gruppen wird. Um die Gärten dennoch auch von der Rückseite bewirtschaften zu können, wird ein neuer Fußweg den Innenbereich der Adelheidstraße auf kürzestem Weg

mit dem Garagenhof verbinden, über diesen Weg ist die rückwärtige Erschließung der Reihenhausgärten gesichert.

Der Vorteil der Änderung besteht in der Schaffung einer großen zusammenhängenden Reihenhauszeile und in der Tatsache, dass trotz der Ausweisung eines Bauplatzes als Garagenhof die Anzahl der Bauplätze nicht verringert wird. Nachteilig wirken sich die Kosten für die Neuvermessung sowie die voraussichtlich größere versiegelte Fläche aus. Durch die Grundstücksverschiebungen in diesem Bereich werden die bereits gelegten Hausanschlüsse sowie die Strom- und Telefonversorgung berührt. Voraussichtlich müssen Anschlüsse neu- bzw. umgelegt werden. Die Entwässerung des Garagenhofs ist zwar über den bereits gelegten Hausanschluß des ehemaligen Bauplatzes möglich, die Entwässerung des Fußwegs ist jedoch noch nicht gesichert. Gleichzeitig werden für die Anlage, Beleuchtung und Entwässerung des Fußwegs Erschließungsmehrkosten fällig.

Auch das bisher als privater Spielplatz im Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Flurstück 5468 wird unter Einbeziehung von Grundstücksanteilen der Flurstücksnummern 5463-5467 und 5469 ein Garagenhof. In diesem Bereich werden zwar auch Neuvermessungen nötig, es fallen jedoch voraussichtlich keine nennenswerten Kosten an, da sich die Anlage des Garagenhofs nicht auf bereits verlegte Anschlüsse auswirkt. Weitere oberirdische Erschließungsmaßnahmen werden nicht nötig, es ist jedoch ein Anschluß zur Entwässerung des Garagenhofs herzustellen.

Alle betroffenen Grundstücke sind noch in städtischem Besitz. Geplant ist die Durchführung der Maßnahmen von städtischer Seite, je eine Garage soll jeweils gleich einem einzelnen Reihnhaus zugeteilt werden und mit diesem zusammen veräußert werden. Teilweise ergeben sich Möglichkeiten eines direkten Zugangs von den Garagen zum Grundstück.

Neuordnung der privaten Stellplätze

In der ursprünglichen Planung waren für jeden Reihenhausplatz zwei Garagenplätze, teilweise in Form von Doppelparkern, vorgesehen. Damit war der Forderung des Bebauungsplans nach 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit Genüge getan. Aus finanziellen Gründen wurde jedoch auf die Bereitstellung von zwei überdachten Stellplätzen pro Reihenhause (teilweise als Carport, teilweise als Doppelparker in den Garagenhöfen) verzichtet.

Jedes Reihenhause erhält nun eine Garage in einem der beiden Garagenhöfe zugeordnet, die Hofflächen der Garagenanlagen werden in Gemeinschaftseigentum der Garagenbesitzer übergehen. Den zukünftigen Besitzern der Reihenhäuser auf den Flurstücken 5419-5423 sowie 5464-5467 wird ausnahmsweise zusätzlich ein weiterer Stellplatz im Vorgartenbereich erlaubt, da diese denselben Eindruck wie die dort ursprünglich vorgesehene Garagenzu-

fahrten im Ortsbild hervorrufen. Zudem sind die Vorgärten dieser Reihenhäuser aufgrund der gegebenen Flurstücksbreite auch mit einem Stellplatz in Rasengittersteinen und der ebenfalls versiegelten Haustürzuwegung immer noch breit genug, um auf der verbleibenden Restfläche ein angenehm begrüntes Erscheinungsbild der Vorgärten zu erreichen. Dies trifft für die restlichen, schmaleren Reihenhausegrundstücke nicht zu, aus diesem Grund wird diesen Reihenhäusern zusätzlich zu den Garagen im Garagenhof noch je ein Carport im Garagenhof zugeordnet.

Gestalterisch ist diese Aufteilung insoweit zu begründen, daß bei den am wenigsten breiten Grundstücken bei Ausweisung eines Stellplatzes im Vorgarten und entsprechendem Flächenbedarf für Zugangsflächen/Müllabstellplätze bei diesen Häusern kein Vorgarten mehr verbleibt. Da ein Ziel der Planung jedoch attraktive begrünte Vorgartenzonen zur gemeinsamen Erschließungsfläche der Adelheidstraße sind, würden gepflasterte Vorgärten dem gewünschten Ortsbild widersprechen.

Weitere Auswirkungen der Planung

Nennenswerte negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten. Die Änderungen finden im dicht bebauten Innenbereich des Bebauungsplans statt, deshalb sind keine negativen Auswirkungen auf den Naturraum zu erwarten. Einige Gärten werden an einer zu begründenden Garagenrückwand enden und geringfügig unter der Verschattung und Sichtbegrenzung durch die Garagenhöfe zu leiden haben, andererseits werden diese Gärten auch vor Einblicken und Lärm aus den Garagenhöfen geschützt. Insbesondere die Häuser auf den ehemaligen Flurstücken 5455 und 5456 sowie die Häuser auf den Flurstücken 5463 und 5470 werden durch die Nähe zu den Garagenhöfen geringfügige Beeinträchtigungen haben (Lärm durch Verkehr, Öffnen und Schließen der Tore, Einblickmöglichkeiten), diese übersteigen aber nicht das zumutbare Maß. Insgesamt ist durch die Anordnung der Garagenhöfe jedoch mehr Positives für das Gesamtgebiet zu erwarten: mehr Garten- und Nutzungsfläche zur freien Verfügung auf dem eigenen Grundstück (keine Garagen im Vorgarten bzw. im Erdgeschoß eines eineinhalbgeschossigen Reihenhauses), eine geregelte Parkierungssituation im Gebiet, eine bessere Gestaltung der Adelheidstraße, keine Durchmischung von privaten und öffentlichen Stellplätzen im öffentlichen Raum sowie durch den absehbar entstehenden regeren Fußwegverkehr im Gebiet eine bessere Möglichkeit zur Entstehung nachbarschaftlicher Kontakte.

Städtebauliche Daten

Bruttobauland	7,7 Hektar	100,0 %
Verkehrsflächen	0,8 Hektar	10,4 %
Grün- und Spielflächen	1,2 Hektar	15,6 %
Nettobauland	5,7 Hektar	74,0 %

C: BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS IM EINZELNEN

Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden im wesentlichen die oben bereits beschriebenen Änderungen zeichnerisch dargestellt: die Garagenhöfe, die veränderten Hausgruppen und Grundstückszuschnitte, der neue Fußweg sowie die umgestaltete Adelheidstraße. Zusätzlich zu diesen Änderungen werden im Bereich zwischen der Lindenstraße und dem Reihenhausbereich die Baufenster vergrößert, es wird jedoch keine höhere Grundstücksausnutzung festgelegt. Die größeren Baufenster sollen den Bauherren mehr gestalterische Entscheidungsfreiheit in Bezug auf den Gebäude- und Garagenstandort bieten. Die Firstrichtungen der Häuser in den Kreuzungsbereichen der Straßen Lindenallee/Am Muhrwinkel werden den Bauherren weitgehend freigestellt. Die aus der Dorftypik entstandene Festlegung der Firstrichtung (Vorderhaus giebelständig, Hinterliegerbebauung traufseitig), die auf alle Grundstücke an den Stichstraßenerschließungen von der Lindenallee Auswirkungen hat, gilt im Kreuzungsbereich der Straßen nicht mehr, da die Hinterliegergrundstücke eben nicht von der Lindenallee, sondern von der Straße Am Muhrwinkel erschlossen werden.

Änderungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gibt es nur im Innenbereich der Straße Am Muhrwinkel zwischen der Ringstraße und der Lindenallee, da in diesem Bereich noch keine Bauanträge eingegangen sind und durch Änderungen in diesem Teilbereich keine Ungleichbehandlung zwischen bereits genehmigten und erst geplanten Bauvorhaben entstehen kann.

Änderungen im schriftlichen Teil des Bebauungsplans

Das Kapitel B, Planungsrechtliche Vorschriften, wird im wesentlichen durch erweiterte Möglichkeiten für den Bau von Doppel- und Reihenhäusern sowie weitere Festsetzungen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ergänzt.

In der Beschreibung der abweichenden Bauweise werden geringfügige Korrekturen vorgenommen, die der heutigen Rechtsprechung entsprechen und den Bauherren ebenfalls mehr gestalterische Freiheiten einräumen sollen. So sind Doppelhaushälften nicht mehr „identisch“, sondern „gestalterisch aneinander angeglichen“ auszuführen, geringe Versätze an der straßenabgewandten Seite sind zulässig. Reihenhäuser werden ebenfalls mit Versätzen an der/den gemeinsamen Grenzen aneinander gebaut. Gleichzeitig werden Mindesttiefen für den Bau von Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt, um eine zu geringe Bautiefe und daraus folgende unzumutbare Einschränkungen für die jeweils an zweiter und dritter Stelle Bauenden zu verhindern. Die Mindestbautiefe für den Bau von Doppelhäusern beträgt 9,00 m bei ausgewiesenen Baufenstern von 10-15 m Tiefe (teilweise inkl. Terrassen, Eingangsreich u.a.). Die Mindestbautiefe für den Bau von Reihenhäusern beträgt 10,00 m bei ausgewiesenen Baufenstern von 15-20 m Tiefe (ebenfalls teilweise inkl. Terrassen, Eingangsreich u.a.).

reiche u.a.). Die Mindestbautiefen entsprechen gängigen Haustiefen, sind jedoch immer noch relativ gering, um niemanden zu unnötigem Flächenverbrauch bzw. einem über die Maßen teuren Bau zu belasten.

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gibt es neue Vorschriften. Für jede Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze verlangt, da der Neubau der Garagenhöfe auch die bisher kritischen Reihenhäuser mit reichlich Parkmöglichkeiten versorgt (voraussichtlich Garagen als Doppel-parker). Ausnahmen von dieser Vorschrift wird es nach wie vor für kleine oder besonders ungünstig geschnittene Grundstücke geben. Stellplätze in Rasengittersteinen und untergeordnete Nebenanlagen können nach Absprache mit den Baubehörden ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, die Entscheidung über solche Ausnahmen liegt jedoch bei den Baubehörden. Dafür müssen mit Nebenanlagen an der Grenze zu öffentlichen Flächen 0,5 m Abstand eingehalten werden, die der öffentlichen Fläche zugewandten Seitenwände sind zu begrünen. Für den Bereich der Garagenhöfe gibt es eigene Gestaltungsvorschriften und auch für Carports wird die Ausführung als Stütze-Dach-Konstruktion zwingend vorgeschrieben, um die Leichtigkeit und Durchlässigkeit einer Carportkonstruktion auf Dauer festzuschreiben und den allmählichen Umbau eines Carports zur Garage zu verhindern.

In den Gestaltungsvorschriften (Kapitel C) werden ebenfalls für Doppelhäuser und Reihenhäuser vereinfachte Festsetzungen getroffen, die sich auf die wesentlichen Gestaltungsmerkmale eines Doppelhauses bzw. einer Reihenhausezeile beschränken. In der Fassadengestaltung aller Häuser werden den Bauherren im Ausnahmefall ebenfalls größere Freiheiten ermöglicht, soweit die geplante Fassadengestaltung mit den Baubehörden abgestimmt ist und sich noch in den dörflichen Charakter der Siedlung einfügt. Dies führt zu individuellerer Gestaltung der Häuser und unkomplizierterer Antragstellung sowie einem vereinfachten Verkauf der Grundstücke.

D: VERFAHREN

In seiner Sitzung am 14. Februar 2001 fordert der Ortschaftsrat Ottersdorf eine erneute Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, den ruhenden Verkehr im dichtbesiedelten Innenbereich des Plans zu regeln. Die vom Stadtplanungsamt vorgelegten Entwürfe werden gegeneinander abgewogen, der Ortschaftsrat entscheidet sich für die Planungsvariante 3.

Am 12. März 2001 wurde der Aufstellungsbeschuß zur Änderung des Bebauungsplans und der Beschuß zur Offenlage vom Gemeinderat der Stadt Rastatt gefaßt, Aufstellungsbeschuß und Offenlage wurden am 19. März 2001 öffentlich bekanntgemacht. Die Offenlage fand in der Zeit vom 27. März bis zum 26. April 2001 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mir Schreiben vom 20. März 2001 am Verfahren beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26. April 2001 gegeben. Aufgrund der bereits mehrfach erfolgten

Änderung des Bebauungsplans wurden keine weiteren Einsprüche erhoben. Nach weiterer interner Abstimmung zur Ermittlung der voraussichtlichen Kosten als Entscheidungsgrundlage für die spezifische Ausformung der Garagenhöfe und zur Klärung des weiteren Verfahrensablaufs wurde der Bebauungsplan am 1. Oktober 01 im Gemeinderat erneut behandelt und nach Behandlung der eingegangenen Anregungen als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde mit seiner Bekanntmachung am 27. Oktober 2001 rechtskräftig.

10/01 Frie