

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Beschreibung des Plangebietes

Von der Änderung sind in erster Linie die rückwärtigen Grundstücke bzw. rückwärtigen Grundstücksteile ehemaliger Siedlergrundstücke des Plangebietes Waldhof-Gartenstadt betroffen, die nicht mit einer vollen Seite an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzen. Von diesen ca. 380 Grundstücken sind ca. 140 mit Flachdachbungalow's bzw. Gebäuden mit flachgeneigtem Dach (10°) bebaut. Aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 58/38 waren auf diesen Grundstücken bisher auch Gartenhofhäuser zulässig. Es bestand im Plangebiet bisher kein Verbrennungsverbot.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes 58/38 ist/sind

- a) der Wunsch von Grundstückseigentümern für ihre rückwärtigen Gebäude Satteldächer zuzulassen,
- b) der Beschluß des Technischen Ausschusses vom 6.12.1983 mit gleicher Zielsetzung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von 20° - 30° Satteldächern bzw. Walmdächern geschaffen werden. Da diese Dächer teilweise auch ausgebaut werden können, müssen zukünftig die Gartenhofhäuser entfallen.

Weiterhin soll ein Verbrennungsverbot für alle Grundstücke im Plangebiet aufgenommen werden (siehe 4.3)

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie bestehende Bebauungspläne

FNP

Die im Bebauungsplan getroffenen Änderungen stehen nicht im Widerspruch zu dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet bzw. für Teile des Plangebietes bestehen bereits folgende qualifizierte Bebauungspläne:

- a) Nr. 58/38 Waldhof-Gartenstadt (rechtswirksam 14.05.80)
- b) Nr. 58/8 Am Herrschaftswald 93 - 111 (rechtswirksam 06.10.72)
- c) Nr. 58/9 Märker Querschlag 30-34 und 31-35, Rottannenweg 1a-1c und 2-6, Weißtannenweg 18-22 (rechtswirksam 06.10.72)
- d) Nr. 58/10 Soldatenweg 108-138 und 109-135 (rechtswirksam 09.06.72)
- e) Nr. 58/11 Gebiet zwischen Eichenweg, Am Herrschaftswald, Ahornweg, Karlsternstraße und Märker Querschlag (rechtswirksam 25.06.71)

- f) Nr. 58/14 Langer Schlag 93-127,
Neueichwaldstraße 18-30,
sowie Weißtannenweg 1-5
und 2-8 (rechtswirksam 10.03.72)
- g) Nr. 58/15 Märker Querschlag 67-73,
Rottannenweg 42-68 und
49-63, sowie Am Herr-
schaftswald 152-162 (rechtswirksam 18.02.72)
- h) Nr. 58/16 Waldpforte 102-140 und
146-198, Hainbuchen-
weg 1-31, 57-63 und
2-28, Föhrenweg 1-15,
sowie Am Herrschaftswald
1-17 (rechtswirksam 02.02.74)
(rechtswirksam 03.08.73)
- i) Nr. 58/20 Ahornweg 2-12 (rechtswirksam 03.08.73)

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Für die rückwärtigen Grundstücke, mit der zulässigen Bebauung entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen C 3, wird die Grundflächenzahl (GRZ) wie bisher bereits zulässig mit 0.4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0.6 (bisher 0.4 wenn kein Gartenhof gebildet wurde) festgesetzt. Die GFZ liegt somit über dem zulässigen Wert des § 17 (1) BauNVO. Diese Überschreitung wird unter Punkt 5.3 - Abwägung der Belange - begründet.

Die Geschoßzahl ist mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur dann zulässig, wenn von dort kein Einblick in bestehende, fremder Sicht entzogene Gartenhöfe möglich ist.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Für rückwärtige Gebäude entsprechend den separaten Festsetzungen C 3 wird/werden

1. ein symmetrisches Sattel- bzw. Walmdach mit einer Neigung von 20°-30° festgesetzt;
2. die für die umgebende Bebauung gültigen Festsetzungen über die Zulassung von Dachaufbauten übernommen.

Weiterhin können die vorgenannten Grundstücke gemessen ab Oberkante umgebendem Gelände, allseits mit einem max. 1,80 m hohen Sichtschutz aus Hecken oder intensiv zu begrünenden Mauerwerk-, Beton- oder Holzelementen eingefriedigt werden. Im Bereich der Terrasse kann die Höhe max. 2,30 m betragen.

4.3 Umweltbeeinflussungen, Aufnahme eines Verbrennungsverbotes

Es ist nicht auszuschließen, daß durch das ausbaufähige Satteldach teilweise mit 2 Wohnungen pro Wohngebäude gerechnet werden muß, und somit eine weitere Verdichtung mit allen Folgebelastungen wie mehr Stellplätze, größere Bevölkerungsdichte, Verlust von Grünflächen für den rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgt.

Im Plangebiet ist eine Versorgung mit umweltfreundlicher Energie möglich. Um die Hausbrandemissionen weiter einzuschränken, wird deshalb ein Verbrennungsverbot folgenden Inhalts in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Verbrennungsanlagen und deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG) Hiervon ausgenommen sind offene Kamine, die nicht zur Raumbeheizung vorgesehen sind."

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

Für die Planung spricht:

1. Aufgrund negativer Erfahrungen mit dem Flachdach, besteht bei der betroffenen Bevölkerung eine große Erwartungshaltung bezüglich der Zulassung des Sattel- bzw. Walmdaches.
2. Diese Dachformen fügen sich städtebaulich besser in die umgebende, bestehende, Bebauung ein.

5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung spricht:

1. Bei Ausweisung eines ausbaufähigen Sattel- bzw. Walmdaches ist nicht auszuschließen, daß die Zweitwohnungen pro Wohngebäude insgesamt etwas zunehmen. Dieser Prozeß ist auch durch entsprechende Festsetzungen nicht zu verhindern, da eine Kontrolle bzw. Überwachung praktisch nicht möglich ist.
2. Durch die mögliche Zunahme der Zweitwohnungen pro Wohngebäude und den entsprechenden Nachweis von Stellplätzen bzw. Garagen können weitere Grünverluste eintreten.
3. Bei der relativ hohen Verdichtung in den Siedlungsgebieten können bei der Zulassung von 30° Sattel- bzw. Walmdächern Verschattungen bei rückwärtigen Nachbargebäuden und bestehenden Vordergebäuden auftreten. Weiterhin ist eine Verschlechterung der Durchlüftungssituation im Plangebiet denkbar.
4. Es sind Probleme bautechnischer Art (Dachanschlüsse usw.) zu erwarten.
5. Das bisher zulässige Gartenhofhaus mit seinen besonderen Wohnvorteilen, muß wegen des nun zulässigen ausbaufähigen Sattel- bzw. Walmdaches entfallen.
6. Überschreitung der gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen GFZ um 0.1.

5.3 Abwägung der Belange

Aufgrund der bisher getroffenen Ausführungen im Abwägungsprozeß wird deutlich, daß besonders die Ausweisung ausbaufähiger Dächer für die zukünftige Entwicklungsmöglichkeit des ursprünglichen Kleinsiedlungsgebietes Waldhof-Gartenstadt nicht unproblematisch ist. Dies ist bekannt. Es wurden deshalb planerische Maßnahmen getroffen, die im Zusammenwirken mit bereits bestehenden Festsetzungen die geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet weiterhin gewährleisten sollen. Diese Maßnahmen und Festsetzungen sind:

1. Entgegen früheren Überlegungen, wo an eine Übernahme der Dachneigung der bestehenden Vordergebäude (40° - 45°) gedacht war, wird die Dachneigung nun auf max. 30° begrenzt. Es sind somit auch geringere Dachneigungen und nichtausbaufähige Dächer zulässig.

2. Die GRZ wird auf 0.4 reduziert und somit gegenüber der bisherigen max. Regelung (Gartenhofhaus GRZ 0.6) eine mögliche Erhöhung des Freiflächenanteils erreicht.
3. Mit der Zulassung von Sichtschutzwänden für rückwärtige Grundstücke wird als wesentlicher Inhalt die im Rahmen des Gartenhofhauses bisher zugelassenen Abschirmungsmöglichkeit übernommen.
4. Durch bestimmte bereits bisher festgesetzte Abstandsregelungen bei Errichtung von Wohngebäuden, Garagen usw., ist es ab einer bestimmten Grundstückstiefe nicht einfach, den für eine Zweitwohnung notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen.
5. Unter Berücksichtigung der Beibehaltung der bisher schon festgesetzten Verdichtungsmöglichkeit von Grundstücken wird ein rückwärtiger Grenzabstand festgesetzt, um die Durchlüftung des Plangebietes zu gewährleisten.
6. Es wird eine max. Traufhöhe von 3.50 m festgesetzt.

Die Überschreitung der gemäß § 17 (1) BauNVO zulässigen GFZ um 0.1 wird wie folgt begründet:

1. Mit der Ausweisung eines ausbaufähigen 30° Daches sollten auch die Rahmenbedingungen so ausgelegt werden, daß dieser Ausbau in der Praxis ohne ständige Befreiung von den festgesetzten Nutzungswerten möglich ist. Dies gilt insbesondere für bestehende Gebäude, von denen viele eine GRZ von fast 0.4 haben. Da man bei einem ausbaufähigen Dachgeschoß mit 30° Dach mit einem Flächenbedarf von ca. 50 % der Grundfläche rechnet (= 0.2) ist eine GFZ von 0.6 realistisch (0.4 + 0.2).
2. Die bisher gültigen Werte für Gartenhofhäuser im Bereich der GFZ (0.6) sollten nicht unterschritten werden. Die Festsetzung einer GFZ von 0.6 bei der jetzt zulässigen Bebauung kann somit als eine Art Ausgleichsmaßnahme für das entfallende Gartenhofhaus gesehen werden.
3. Für die umgebende I + D Bebauung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits eine GFZ von 0.7 ausgewiesen.

Generell ist im Rahmen des Abwägungsprozesses noch auf folgendes hinzuweisen:

1. Bereits bei der bisherigen Planung (GRZ 0.6/GFZ 0.6 bei Gartenhofhäusern) war eine zweite Wohnung pro Wohngebäude möglich. Von dieser Möglichkeit wurde so gut wie kein Gebrauch gemacht.
2. Zwar ist nicht auszuschließen, daß durch das Anbieten einer zweiten Wohnebene sich der Anteil von Zweitwohnungen pro Wohngebäude zukünftig etwas erhöht, in der Praxis ist aber davon auszugehen, daß durch die festgesetzte relativ geringe Dachneigung sowie die Einhaltung einer max. Traufhöhe, eigenständige Wohnungen nur schwer im Dachraum untergebracht werden können.
3. Für den Großteil bereits bestehender Gebäude dürfte aufgrund nicht geeigneter Grundrisse ohnehin ein zukünftiger Dachausbau von vornherein ausscheiden.

Wajersky