

Bebauungsplanverfahren „Ob dem Bad/Hinterhagstraße“

- Beratung der eingegangenen Bedenken und Anregungen
- Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 19.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst und entschieden, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden soll.

In der Sitzung vom 27.08.2018 billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans mit Textteil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung und beschloss, diesen öffentlich auszulegen. Diese Auslegung fand in der Zeit vom 18.10.2018 bis 19.11.2018 statt.

Von Behörden und Nachbargemeinden gingen insgesamt 7 Anregungen ein.
Von der Öffentlichkeit (Privatpersonen) ging insgesamt eine Anregung ein.

Die 3 Stellungnahmen der Behörden sind Anregungen, die als Hinweise in den Textteil bzw. die örtlichen Bauvorschriften übernommen werden. Dies hat nicht zur Folge, dass der Plan nochmals erneut ausgelegt werden muss, da es auf die Bauvorschriften keine Auswirkung hat

Bürgermeister Fauth stellte die eingegangenen Anregungen von Behörden und Nachbargemeinden vor.

Ausführlich ging er wie folgt auf die Anregung, die von Privatpersonen einging, ein:

Zuerst wird ein Zitat eines Bauträgers aufgeführt, der das Gebiet als gewachsenes Einfamilienhausgebiet beschreibt.

Die Beschreibung und Werbung von Bauträgern hat grundsätzlich mit einem Bebauungsplanverfahren nichts zu tun. Richtig ist, dass in diesem Gebiet jedoch grundsätzlich Ein- bis Zweifamilienhäuser momentan gebaut sind. Weder der alte noch der neue Bebauungsplan schreibt jedoch eine Einfamilienhausbebauung vor. Eine solche Eingrenzung gibt es grundsätzlich in keinem Bebauungsplan. Der alte Bebauungsplan beschreibt Einzelwohnhäuser. Dies hat jedoch mit der Anzahl der Wohneinheiten nichts zu tun. Ein Einzelwohnhaus unterscheidet sich nur von Doppelhäusern und Reihenhäusern.

Das zweite Zitat stammt aus dem Gemeindeentwicklungsplan 2020, der vom Gemeinderat im Jahr 2004 verabschiedet wurde.

Das Zitat lautet: „Aidlingen setzt auf eine eher zurückhaltende Siedlungsentwicklung, die den Grundsätzen der Nachhaltigkeit gerecht wird, nicht auf Einwohnerzuwächse. Eine gewisse Exklusivität, die durch eine solche qualitative Entwicklung resultiert, wird durchaus angestrebt.“

Es ist nicht zu erkennen, dass die Bebauungsplanänderung diesen Zielen widerspricht. Die zurückhaltende Siedlungsentwicklung betrifft die Ausweisung von neuen Baugebieten. U.a. sagt das Baugesetzbuch in § 1a Abs. 2 aus, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Dieser Bebauungsplan ist hierfür ein sehr gutes Beispiel. Die betroffenen 4 Grundstücke sind zwischen 918 und 1.440 m² groß. Durch die Vorschriften der Bebauungsplanänderungen können größere Gebäude gebaut werden, als jetzt auf den Grundstücken stehen. Die maximal überbaute Fläche der zukünftigen Gebäude beträgt jedoch 250 m². Dies bedeutet eine Grundflächenzahl zwischen 0,17 und 0,27. Dies ist für ein allgemeines Wohngebiet eine sehr niedrige Zahl. In Neubaugebieten beträgt diese Zahl 0,4 und ist dort auch nutzbar. Aus diesem Grund bleibt auch die Großzügigkeit des kleinen Baugebiets erhalten, wie in der Begründung beschrieben.

Der Auslöser für die Bebauungsplanänderung war tatsächlich das Landratsamt Böblingen. Ein Bauantrag zu dem der Technische Ausschuss des Gemeinderates eine positive Stellungnahme abgegeben hat, wurde vom Landratsamt nicht genehmigt, da nach dessen Auffassung die Planung zu weit vom gültigen Bebauungsplan abweicht. Deshalb wurde der Gemeinde empfohlen, den Bebauungsplan zu ändern, falls die Bebauung weiterverfolgt werden soll.

Sowohl der Technische Ausschuss und anschließend der Gemeinderat vertraten die Auffassung, dass die Bebauungsplanänderung erfolgen soll, da die Planung städtebaulich gutgeheißen wurde.

Die Abgrenzung des Gebietes wurde so gewählt, dass die 4 großen Grundstücke, welche eine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit haben, in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.

Bei der Änderung eines Bebauungsplans ist es nicht notwendig, den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans zu ändern. Eine Änderung wird nur dort durchgeführt, wo diese städtebaulich notwendig ist. Ob dies der Fall ist, entscheidet der Gemeinderat und nicht ein einzelner Bauherr, da Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt werden.

Es wird in Zweifel gezogen, ob ein Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Aidlingen gegeben ist. Dies ist sicherlich der Fall und durch die Studie „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“, an der die Gemeinde Aidlingen im Jahr 2016 teilgenommen hat, auch belegt. Sicherlich sind die geeignetsten Standorte direkt in der Ortsmitte. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt ca. 600 m von der Ortsmitte entfernt. Ein entsprechendes Angebot in dieser Entfernung ist besser als gar kein Angebot.

Selbst wenn die Wohnungen nicht von Senioren bezogen werden, tragen sie zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei.

Der Vorschlag, den Bebauungsplan „Ob dem Bad“ in seiner Gänze zu ändern und anzupassen, ist momentan nicht vorgesehen, da auf den anderen Grundstücken das Potenzial nicht gesehen wird, sollte der Gemeinderat dies wünschen, müsste eine städtebauliche Untersuchung in Auftrag gegeben werden. Die Gefahr, dass einzelne Bauherren Bebauungsplanänderungen anstoßen, wenn Sie vom Bebauungsplan abweichen, ist nicht gegeben. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, nach dem Baugesetzbuch, eine Befreiung zu erteilen. Wenn dies jedoch nicht ausreicht und eine Bebauungsplanänderung notwendig wird, liegt es im Ermessen des Gemeinderates eine solche durchzuführen. Somit bleibt die Gemeinde Herr des Verfahrens.

Bezüglich der Wohnbaudichte wurden städtebauliche Daten in die Begründung mit aufgenommen. Dies sind statistische Zahlen, die zutreffen können aber nicht müssen. Da die Region Stuttgart eine Mindestwohnbaudichte von 55 Einwohnern pro Hektar für eine Gemeinde mit Eigenentwicklung verlangt, werden hier der minimale und maximale Wert dargestellt. Selbst wenn man vom höchsten Wert ausgeht, wäre dies in der Umgebung nichts Außergewöhnliches, wenn man den Bereich Badstraße 33 – 49 hiermit vergleicht. Wenn dem Vorschlag auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude gefolgt wird, müsste der Bebauungsplan nicht geändert werden, da der jetzige Bebauungsplan dies nicht ausschließt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe angegeben. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf den Schnittpunkt der hangseitigen Gebäudeaußenwand mit der vorhandenen Geländehöhe. Sicherlich ist richtig, dass durch den neuen Bebauungsplan und das großzügigere Baufenster die Gebäude höher werden können. Um jedoch eine bessere Nutzung zu erreichen, ist dies auch notwendig und vom Bebauungsplan so gewollt. Es ist jedoch keine zwingende Vorschrift, die Traufhöhe auf die maximale Höhe anzuheben. Wenn dies nicht durchgeführt wird, entstehen Gebäude, wie sie jetzt bereits ähnlich vorhanden sind.

Zum Vergleich wird in den Neubaugebieten zurzeit ein Gebäudekubus mit einer Traufhöhe von 4 m und einer Firsthöhe von 8 m zugelassen (Baugebiet „Mönchhalde“ und Baugebiet „Östlich der Sonnenbergschule“). Aus diesem Grund stellt das Gebäude keinen besonders hohen Baukörper dar. Auf der Talseite kann das Gebäude jedoch bis zu dreigeschossig erscheinen. Der jetzige Bebauungsplan lässt keine Kniestöcke zu.

Beim Bau des Gebäudes Hinterhagstr. 74/1 wurde jedoch auch bereits ein Kniestock mit 1,25 m zugelassen und das Erscheinungsbild ist auch beinahe ein dreigeschossiger Baukörper.

Im Textteil des Bebauungsplans ist geregelt, dass u.a. Balkone das Baufenster bis zu maximal 2 m überschreiten dürfen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Abstandsvorschriften nach der Landesbauordnung nicht eingehalten werden müssen. Generell müssen Bauteile 2,50 m von der Grenze entfernt sein.

Für untergeordnete Bauteile, wie hier im Textteil aufgeführt, reicht ein Abstand von 2 m aus, wenn der Gebäudeteil nicht breiter als 5 m ist und nicht mehr als 1,50 m aus dem Hausgrund hervortritt.

Der Abstand einer Terrasse zur Grenze wird selten im Bebauungsplan geklärt. Bodengleiche Terrassen an der Grenze sind grundsätzlich zulässig. Wenn zum Bau einer Terrasse eine Aufschüttung über 1 m Höhe notwendig ist, gilt dies nicht mehr.

Der Hinweis auf die fehlende Gaubensatzung stimmte. Diese wurde den Eigentümern von Hinterhagstraße 74/1 bei einem persönlichen Gespräch übergeben und ist auch auf der Gemeindehomepage abrufbar.

GR Hagel hat zu dieser Bebauungsplanänderung Bedenken, da sie diesen Wohnbereich seines Erachtens nach zu stark verdichte und man chaotische Verhältnisse, wie beispielsweise in der Badstraße, befürchten müsse.

Bei 17 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung ergeht folgender

Beschluss:

1. Von den Anregungen wird Kenntnis genommen.
2. Die Anregungen der Behörden sollen als Hinweise übernommen werden.
3. Der Anregung der Öffentlichkeit wird nicht Rechnung getragen (siehe Stellungnahme der Verwaltung hierzu).
4. Nach § 10 in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, § 74 LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 in Verbindung mit § 4 GemO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, alle Vorschriften in der jetzt gültigen Fassung, hat der Gemeinderat am 13.12.2018 den Bebauungsplan „Ob dem Bad/Hinterhagstraße, 1. Änderung“ und die hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des Büros Schöllhorn und Böhret vom 13.06.2018 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 13.06.2018
- Textteil, örtliche Bauvorschriften vom 11.07.2018 und Begründung in der Fassung vom 01.08.2018, jeweils ergänzt um die Änderungen gemäß Beschluss vom 13.12.2018.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und die Satzung beim Landratsamt Böblingen anzuzeigen.