

**BEBAUUNGSPLAN „BERGLE, 6. ÄNDERUNG“, STADTTEIL KLEINGLATTBACH, PLB 3.2
HIER: AUSWERTUNG / OFFENLAGE (VOM 27.05.2022 BIS 29.06.2022)**

I. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<p>1. Regierungspräsidium Stuttgart, 06.07.2022 Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Anmerkung: Die Abteilung 8 - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>
<p>2. Landratsamt Ludwigsburg, 07.06.2022 Die Belange des Landratsamtes sind nicht betroffen.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>
<p>3. Verband Region Stuttgart, 27.06.2022 Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen. Wir bitten Sie, weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>
<p>4. Gemeinde Eberdingen, 10.06.2022 Die Gemeinde Eberdingen sieht durch diese Planung ihre Belange nicht berührt und hat keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Von einer weiteren Beteiligung an dem Verfahren kann abgesehen werden</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>
<p>5. Gemeinde Sersheim, 23.05.2022 Die Gemeinde Sersheim hat keine Anregungen bzw. Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan „Bergle, 6. Änderung“</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>
<p>6. Stadt Oberriexingen, 19.05.2022 Die Stadt Oberriexingen hat gegen den Bebauungsplan „Bergle, 6. Änderung“ in Vaihingen an der Enz (Stadtteil Kleinglattbach) nichts einzuwenden. Derzeit stehen keine Planungen oder</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>

sonstigen Maßnahmen der Stadt Oberriexingen an, die für das oben genannte Verfahren der Stadt Vaihingen/Enz bedeutsam sein könnten.	
7. Handwerkskammer Stuttgart, 24.05.2022 Zu dieser Bebauungsplanänderung haben wir keine Bedenken oder Anregungen.	Beschlussvorschlag Kenntnisnahme
8. Technische Niederlassung Telekom, 24.06.2022 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Bebauungsplanes aus heutiger Sicht nicht erforderlich. In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während und nach der Erschließungsmaßnahme gewährleistet bleiben. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom auf der Längstrasse ist zurzeit nicht geplant. Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten. Anlage Lageplan:	Beschlussvorschlag Kenntnisnahme

II. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT – STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
<p>1. Bürger, Kleinglattbach, 15.05.2022 Wir bitten darum, die 6. Änderung des Bebauungsplanes Bergle nicht auf den in der Karte dargestellten Bereich zu begrenzen, sondern auf den gesamten Bebauungsplan Bergle auszudehnen. Begründung: Der genannte Sachverhalt trifft auf viele andere Gebäude im Bereich des gesamten Bebauungsplanes Bergle zu. Es gibt keinen erkennbaren Grund, für die Beschränkung auf einen kleinen (Karten) Ausschnitt im Bebauungsplan Bergle. Das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gebietet es in einem Schritt alle Bereiche des Bebauungsplanes Bergle zu ändern, anstatt sukzessive mit vielen gleichaltrigen Schritt für Schritt dies zu vollziehen Das Gebot der Gleichheit gebietet es, alle Bewohnerinnen und Bewohner / Eigentümer und Eigentümerinnen im Bereich des Bebauungsplanes Bergle gleich zu behandeln.</p>	<p>Beschlussvorschlag Anregung nicht berücksichtigen</p> <p>Der Bebauungsplan Bergle erstreckt sich über ein ca. 11 ha großes Gebiet zwischen der Bahnhofstraße und dem Oberriexinger Weg. Die Bebauung in diesem Gebiet ist vielfältig und unterschiedlich. Es gibt Bereiche mit eingeschossigen Flachdachgebäuden auf kleinen Grundstücken, Bereiche mit 1,5 geschossigen Gebäuden (klassische Einfamilienhäuser eingeschossig plus Dach), aber auch solche mit Reihenhäusern, zweigeschossigen Gebäuden oder mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern z.B. an der Ortseinfahrt Adenauerstraße. Auch das Gelände ist nicht einheitlich. Der überwiegende Teil ist mehr eben. Das gewählte Änderungsgebiet aber fällt deutlich nach Norden ab.</p> <p>Von daher ist eine „Gleichheit“ für das Gesamtgebiet nicht gegeben. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Baustrukturen dürfte es eine städtebaulich zufriedenstellende einheitliche Regelung für das Gesamtgebiet kaum geben.</p> <p>Anlass dieses Verfahrens ist eine konkrete Bauanfrage. Der Änderungsbereich umschließt einen größeren, einheitlich geprägten Raum. Sämtliche Baugesuche im Änderungsbereich wurden analysiert. Ziel war, das Verfahren zügig abzuschließen, den Aufwand klein zu halten. Es ist personell kurzfristig nicht leistbar das Gesamtgebiet Bergle in der erforderlichen Tiefe zu untersuchen. Der konkrete Fall müsste (zu) lange zurückgestellt werden.</p> <p>Das gewählte Änderungsgebiet ist, wie gesagt, einheitlich geprägt. Es beinhaltet nicht nur das Grundstück des auslösenden Bauherren. Das Verfahren konnte mit vertretbarem Aufwand in vertretbarer Zeit (wirtschaftlich und sparsam) abgearbeitet werden. Daran wird festgehalten.</p>
<p>2. Bürger, Kleinglattbach, 17.06.2022 Zu der geplanten Änderung der örtlichen Bauvorschriften Nr. 3.5 möchte ich einiges bemerken: Die geplante Änderung ist für sich betrachtet unproblematisch und sogar zu begrüßen. Weshalb ich trotzdem eine Stellungnahme abgebe, liegt am Zusammenhang der gesamten planungsrechtlichen wie bauordnungs-rechtlichen Regelungen im</p>	<p>Beschlussvorschlag Kenntnisnahme</p>

Plangebiet.

Es geht dabei vor allem um die Dachform. Der in den Rahmenbedingungen enthaltenen Satz: „Die Vorgabe PD 22 Grad wurde im Plangebiet teilweise in Form von asymmetrischen Satteldächer umgesetzt“ entspricht nicht den rechtlichen Gegebenheiten. Denn eine gültige Vorgabe dieser Art gibt es nicht. In der Nutzungsschablone ist „PD“ eingetragen, ersichtlich aber handelt es sich nicht um die Originaleintragung. Als ich in meinem Genehmigungsverfahren 1984/85 den Bebauungsplan „Bergle“ anschaute, war in der Nutzungsschablone die Dachform übermalt, und zwar war „PD“ handschriftlich mit „FD“ überschrieben und dies war damals nach meiner sicheren Erinnerung ganz deutlich sehen, deutlicher als heute, wo vom früheren FD praktisch nichts mehr zu sehen ist. Ein mysteriöser Vorgang war das schon damals. Auf meine Frage an den damaligen Sachbearbeiter, ob der Plan irgendwann geändert worden sei, fand sich keine Änderung. Ich hielt schon aus diesem Grund die Festsetzung für nichtig. Das Baurechtsamt sah dies ebenso. Die Folge war, dass ich meinen Plan (ursprünglich mit Flachdach) überarbeiten ließ und plante statt des Flachdaches ein Satteldach. Das Baurechtsamt war nach diesem Befund mit einem geneigten Dach einverstanden. Es fanden Erörterungen statt, wie denn das „neue Dach“ aussehen könnte. Alle anderen Häuser der Nachbarschaft (Th.-Heuss-Str. 4 -14) waren als Flachdachbauten gebaut worden. Die möglicherweise gewollte Festsetzung PD mit 22 Grad Neigung (und ohne vorgeschriebene Firstrichtung) führte im einzelnen Bauvorhaben zu unerträglichen massiven Dachkörpern, wie leicht anhand der Außenmaße nachvollzogen werden kann und wäre zudem ein städtebaulicher GAU geworden. Das Dachgeschoss wäre bei uns (ohne volle Ausnutzung der überbaubaren Fläche) schon 8,50 m hoch geworden. Die einigermaßen sinnvolle und dann einverständlich Lösung für eine teilweise Nutzung des DG zur Wohnnutzung führte dann zu einem asymmetrischen Dach. Aber wirklich befriedigend war dieses Ergebnis auch nicht. Die Eigentümer Th.-Heuss-Str. 10 (die sich zuvor gegen diese Dachlösung gewandt hatten) zogen kurze Zeit später mit einem ähnlichen Dach nach. Danach entwickelte sich ein gewisser Wildwuchs ohne Regie durch eine Bauleitplanung. Es folgten

Beschlussvorschlag Kenntnisnahme

Der maßgebliche Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich zwei Nutzungsschablonen aus. In beiden wird für die Dachform ein PD = Pultdach gefordert. In der Ausfertigung mit Genehmigungsvermerk durch das Landratsamt vom 22.08.1969 wurde bei einer Nutzungsschablone der Eintrag PD nachträglich überschrieben in (vermutlich) FD. Wann und wie es dazu gekommen ist, kann nicht nachvollzogen werden. Es gibt keinen Hinweis, dass diese Änderung auf einen Beschluss des Gemeinderates beruht oder Teil einer Bebauungsplanänderung ist. Es muss angenommen werden, dass dieser Handeintrag nachträglich erfolgte und somit nicht verbindlich/maßgeblich ist.

Nachträgliche Eintragungen oder Änderungen ohne gemeinderätliche Beschlüsse (auch auf Ausfertigungen mit Genehmigungsvermerk) sind für dieses Verfahren nicht von Bedeutung. Sämtliche baugenehmigten Gebäude im Plangebiet genießen Bestandsschutz, sofern sie gem. der Genehmigung errichtet wurden. Dies gilt auch für Flachdachgebäude, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet wurden.

Ziel dieses Verfahrens ist, mit vertretbarem Aufwand in einem einigermaßen und trotz der Unterschiede in der Dachform einheitlich geprägten Raum, Dachaufbauten zuzulassen. Die überwiegenden Dächer im Plangebiet sind geneigt. Dachgauben gibt es bisher keine. Die Änderung erhebt nicht den Anspruch einer Neufassung des Bebauungsplanes. Die Notwendigkeit für eine Neufassung (bzw. Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB) wird, auch vor dem Hintergrund, dass bis auf ein Grundstück alle Baugrundstücke bebaut sind, nicht gesehen.

zwei markante „Sündenfälle“: Die Eigentümer Th.-Heuss-Str. 4 und 6 erhielten offenbar Befreiung vom Kniestockverbot, was die Dächer noch höher machte, später folgte dann noch das Gebäude Nr. 14. So haben wir heute praktisch alle Varianten: symmetrisches Dach mit Kniestock (Nr.14), asymmetrische Dächer ohne Kniestock (Nm. 10 und 12) und asymmetrische Dächer mit Kniestock Nm. 4 und 6 sowie ein Flachdach (Nr.8). An sich ist für eine sinnvolle Planung eines Dachgeschosses ein Kniestock bei 22 Grad durchaus eine praktikable Lösung. Wir hätten es gerne auch so gemacht, aber das war wegen der nötigen Befreiung seinerzeit angesichts der neuen und gespannten Situation mit der Nachbarschaft nicht ohne Streit durchzusetzen. Umso erstaunlicher waren die späteren „geräuschlosen“ Befreiungen betr. Kniestock für die Nm. 4 und 6.

Das Problem aller nachträglich geschaffenen Dächer mit dem Umbau von Flachdach auf asymmetrische Satteldächer ist, dass die Grundrisse dafür nicht ausgelegt waren, sondern auf ein Flachdach. Ich habe damals den Grundriss unseres Gebäudes Th.-Heuss-Str. **XX** deutlich verkleinert, da der benötigte Wohnraum nun eben im DG möglich war. Zu besichtigen ist die - wie schon erwähnt - aus meiner Sicht abschreckende Wirkung dieser Genehmigungspraxis besonders bei den Gebäuden Nr. 4 und 6. Die Dächer sind mit zwei Dachebenen viel zu hoch und fallen aus dem Rahmen der Umgebungsbebauung. Man stelle sich nur einmal vor, was mit dem Gebäude Nr. 8 bei einer Dachaufstockung gemacht werden kann, das als einziges noch ein Flachdach hat bei einer wohl maximalen Ausnutzung im Grundriss und der GFZ und GRZ.

Bei der jetzt geplanten 6. Änderung müssten m.E. wegen der aufgezeigten Problematik zunächst die Zweifel an der Gültigkeit maßgeblichen Festsetzungen bezüglich der Dachform überprüft werden und dabei auch die mit dabei ebenfalls tangierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie die Zahl der Vollgeschosse mit I + I U sowie GRZ und GFZ in den Blick genommen werden.

Die Frage stellt sich praktisch aktuell bei Gebäude Nr.8, das (noch) ein Flachdach hat. Bei den Außenmaßen dieses Gebäudes käme bei einem asymmetrischen Dach (je nach

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme

Die Auffassung wird aus den vorgenannten Gründen nicht geteilt.

Beschlussvorschlag
Kenntnisnahme

Sollte in Zukunft eine Planung eingereicht werden, bei der ein städtebaulicher Missstand zu

Winkel der Steilseite) eine noch höhere Dachentwicklung heraus als beim tiefer liegenden Haus Nr. 4. Unser Gebäude Nr. 12 würde - obwohl höher liegend - gewissermaßen erdrückt. Eine Lösung wäre die Vorgabe eines symmetrischen Daches mit 22 Grad, was immer noch bei der Ausdehnung des Hauses eine teilweise Wohnnutzung im Dach möglich machte. Denkbar wäre auch eine Vorgabe für die Firsthöhe. Oder ist mir etwa eine frühere einschlägige Änderung des Bebauungsplanes entgangen?

Nur am Rande sei bemerkt, dass für die Bebauung der Grundstücke in den 60er Jahren nur ein Stellplatz bzw. eine Garage ausgewiesen und üblich war, was bei der jetzigen Ausnutzung der Grundstücke schon lange nicht mehr ausreicht. Die Th.-Heuss-Straße ist deshalb in diesem Bereich von vorne bis hinten von den Anliegern zugeparkt und ein Begegnungsverkehr ist oft sehr erschwert.

Fazit:

Es spricht viel dafür, dass die Dachformfestsetzung (welche auch immer) ungültig, zumindest durch die Entwicklung obsolet geworden ist. Bevor man auf der Grundlage einer unklaren Regelung bezüglich der zulässigen Dachform weitere (bauordnungsrechtliche) Festsetzungen für den Dachbereich trifft, sollte eine Bestandsaufnahme gemacht und dann planerisch überlegt und abgewogen werden, wie dieses Durcheinander bei den Dächern (trotz des Bestandsschutzes der vorhandenen Gebäude) bei zukünftigen Vorhaben ein städtebaulich und nachbarschaftlich gutes und verträgliches sowie rechtssicheres Ergebnis erreicht werden kann.

Die Zulassung von Dachaufbauten dürften für alle Beteiligten das kleinste oder gar kein Problem sein.

befürchten ist, kann die Gemeinde mit den Instrumenten der Zurückstellung, Bebauungsplanänderung (oder -auflösung) und Veränderungssperre korrigierend eingreifen. Die Notwendigkeit (bzw. Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB) hier jetzt tätig zu werden, wird nicht gesehen.

Beschlussvorschlag **Kenntnisnahme**

Beschlussvorschlag **Kenntnisnahme**

An der Planung/Bebauungsplanänderung wird aus vorgenannten Gründen festgehalten. Die Notwendigkeit bzw. Erforderlichkeit für eine Gesamtneuplanung wird nicht gesehen.

