

197

Gemeinde Schwieberdingen

Bebauungsplan " Marienburger Weg " (Ost-Hülbe IV , 1. Änderung)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich und städtebauliches Umfeld

Der Geltungsbereich umfaßt den westlichen Teilbereich einer in den 70-er Jahren erstellten, **einheitlich gestalteten Flachdach - Wohnsiedlung**.

Die Siedlung staffelt sich von achtgeschossigen Baukörpern im Osten , über fünfgeschossige zu zweigeschossigen Baukörpern im Westen ab. Mit dieser Abstufung von Ost nach West geht eine Auflösung von kompakteren Bandstrukturen zu Dreier- Doppelhaus und Einzelhausformen im Bereich der zweigeschossigen Bebauung einher.

Dieser Bereich zweigeschossiger, im wesentlichen baugleicher Einfamilienhäuser macht etwa die Hälfte der Fläche der Siedlung aus;

die planungsrechtlichen Regelungen für die Siedlung sind festgesetzt im Bebauungsplan "Ost-Hecke-Hülbe", genehmigt am 5.2.1971.

Für den Teilbereich der 2-geschossigen Einfamilienhäuser wird nun eine Bebauungsplan-Änderung durchgeführt, wobei die Grundzüge der Planung unangetastet bleiben, sodaß in der Sache eine **Bebauungsplan-Ergänzung** erfolgt.

Der Geltungsbereich wird umgrenzt : im Norden von der Hermann-Essig-Straße; im Osten von der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 720; im Süden von der Breslauer Straße und im Westen vom Elbinger- und Allensteiner Weg.

Die Siedlung ist Bestandteil eines großen Wohngebiets von mehr als 30 ha- Fläche, das sich " U - förmig " , dem Verlauf der Höhenlinien folgend , um und über eine Geländekuppe zieht.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung des Gebiets um weitere 13 ha Fläche ist vom Gemeinderat beschlossen.

Das Wohngebiet ist geprägt durch eine Mischung ein- bis neungeschossiger Wohnbauten unterschiedlicher Struktur, Größe und Dachformen; daraus hebt sich die Flachdachsiedlung als Gebäudegruppe gleichartiger Gestaltung ab.

In ihrer unmittelbaren Nachbarschaft schließen sich östlich weitere Flachdach-Geschossbauten an; westlich an den Einfamilienhaus-Bereich schließen sich einerseits 2-3 geschossige Gebäude mit flach geneigten Satteldächern an , deren Firste parallel zum Verlauf der Höhenlinien stehen - wie im gesamten Wohngebiet; andererseits weitere zweigeschossige Flachdachhäuser.

2. Anlaß der Aufstellung

Die Flachdächer der Einfamilienhäuser im Geltungsbereich weisen konstruktive Mängel auf, die im Rahmen der Vorschriften zur Dachgestaltung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Ost-Hecke-Hülbe" nicht zu beheben sind.

Es wird deshalb der Teilbereich "Marienburger Weg" aus dem Bebauungsplan "Ost-Hecke-Hülbe" ausgegliedert, um für diesen Bereich die notwendigen Änderungen und Ergänzungen der rechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung zu treffen, sodaß eine Sanierung der Flachdächer möglich wird. Die **Grundzüge der Planung** und die **sonstigen Festsetzungen bleiben unangetastet.**

3. Festsetzungen

Bisher war hinsichtlich der Dachgestaltung festgesetzt:

- Flachdach (Ziff. 2.11 der textl. Festsetzungen i.V.m. Lageplaneinschrieb)
- Kiesschüttung mit oberer horizontaler Begrenzung (Ziff. 2.14)

Dabei war aus der folgenden Ziffer 2.15 (besondere Zulässigkeit von Flachdächern mit max. 7 ° Neigung) der textlichen Festsetzungen zu schließen, daß unter "Flachdach" und "horizontaler Begrenzung" ein Gefälle von " 0 ° - Neigung " zu verstehen sein sollte (in diesem Sinne ist auch die Bauausführung erfolgt) .

Nunmehr wird festgesetzt:

- Erhöhung der Dachneigung auf bis zu 7° - dies zur Verbesserung der Dachentwässerungsbedingungen;
- Zulässigkeit einer Erhöhung der Gebäude-Attika - dies zur Verbesserung der technischen Ausführbarkeit der Dachrand-Isolierung und der Wärmedämmung der Flachdächer.

Der Wortlaut der Festsetzungen im Einzelnen:

Ziff. 1.1 Zulässig sind:

- Flachdächer , in Verbindung mit Attiken von maximal 0,5 m Höhe über Rohdecke (= Rohdach);
- flachgeneigte Pult- oder Satteldächer bis 7 ° Neigung , in Verbindung mit Attiken von maximal 1,0 m Höhe über Rohdecke des obersten Geschosses.

Ziff. 1.2

Die Attiken (das sind die äußeren, vertikalen Abschlußbauteile von Flachdachrändern) haben in jedem Fall die Dachränder an allen freien Seiten voll zu umschließen und den obersten Punkt der Dachhaut um mehr als 0,1 m zu überragen (innenliegende Dächer).

Eine fassadenseitige Verkleidung der Attiken ist auf 0,6 m Höhe beschränkt; ein Vortreten der Außenfläche Attikaverkleidung vor die Fassade auf 0,1 m vor Fassade.

Um die Geschlossenheit des Erscheinungsbildes der Siedlung zu wahren, sind diese Festsetzungen so getroffen, daß sanierte und nicht - oder noch nicht - sanierte Häuser , das gleiche äußere Erscheinungsbild aufweisen.

Dies mit Ausnahme einer leichten Höhendifferenz, die stadtgestalterischen Belangen aber nicht entscheidend entgegensteht, da die Häuser - topographisch bedingt - zumeist ohnehin in der Höhe bzw. in der Höhenlage des Dachrandes gegeneinander versetzt sind.

Ansonsten werden im Bebauungsplanentwurf "Marienburger Weg" die bislang rechtsverbindlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Ost-Hecke-Hülbe" unverändert übernommen d.h. beibehalten; dies mit Ausnahme:

- einer Detaillierung der Festsetzung "offene Bauweise" durch Ausweisung von Bereichen der ausschließlichen Zulässigkeit bestimmter Hausformen (Einzelhäuser; Doppelhäuser; Hausgruppen bis 50 m).
Diese Ausweisung trägt einer vor Jahren erfolgten Realteilung der Grundstücke Rechnung.
- der redaktionellen Überarbeitung der Formulierung der Festsetzungen in Anpassung an die zwischenzeitlich erfolgten Novellierungen der gesetzlichen Grundlagen in Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung.

4. Bürgerbeteiligung

Es ist eine "frühzeitige Bürgerbeteiligung" gem. § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt worden, bei der grundsätzliche **Bedenken und Anregungen** vorgebracht wurden, die bei der Ausarbeitung des Entwurfes der Bebauungsplan-Änderung abzuwägen sind. Diese Bedenken und Anregungen lassen sich unter einem Oberbegriff zusammenfassen, der

4.1 Anregung " **Satteldächer zuzulassen** " .

Für diese Anregung wurden im wesentlichen drei Gründe genannt:

- bessere technische Bedingungen für eine Abdichtung der Dächer
- bessere technische Bedingungen für die Wärmedämmung der Häuser
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums bzw. zusätzlicher Wohneinheiten

Als Beispiel bzw. Beleg für die technische Durchführbarkeit und städtebauliche

Verträglichkeit wird eine Siedlung von Häusern gleicher Bauart desselben Wohnungsbaunternehmens in 7909 Dornstadt benannt.

Im folgenden wird zuerst auf die vorstehenden Einzelgründe eingegangen (Ziffer 4.1.1 - 4.1.3), anschließend auf die städtebaulichen Fragen, die sich hinsichtlich der Zulassung von Satteldächern im Geltungsbereich ergeben (Ziffer 4.2), sodann auf das Beispiel "Dornstadt" (Ziff. 4.3).

4.1.1 Abdichtung

Es gilt als zweifelsfrei, daß die bautechnische Ausführung der Flachdächer beim Neubau der Häuser unzureichend war; dies wurde durch Planungsmängel betreffend die Höhe von Dachrand bzw. Attika sowie die Vorgabe eines zu geringen Dachgefälles begünstigt. Insoweit sind grundsätzliche private Belange hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse und der Möglichkeit nachhaltiger Pflege und Erhalt des Hauseigentums betroffen.

Es ist Anlaß und Ziel der Bebauungsplan-Änderung diesen Belangen Rechnung zu tragen.

Es wird nun von einem Teil der Hauseigentümer vorgebracht, der derzeitige Stand der Technik, erlaube es nicht, Flachdächer über Einfamilienwohnhäusern zuverlässig und dauerhaft abzudichten; ein anderer Teil behauptet dies zumindest hinsichtlich der Sanierung der Dächer im Geltungsbereich.

Mehrere Hauseigentümer weisen auf die "zu hohen" Kosten hin, die bei einer dauerhaften Sanierung der Flachdächer anfallen würden; dafür wird ein vorliegender Angebotspreis von ca. 45.000,-- DM / Hausdach ins Feld geführt.

Die Auffassung der Hauseigentümer, der derzeitige Stand der Technik erlaube keine zuverlässige Abdichtung von Flachdächern, steht im Gegensatz zum allgemeinen Stand der Bautechnik in Forschung, Lehre, Planung und Ausführung. Zwar ist richtig, daß Flachdächer bei dem in Mitteleuropa herrschenden Klima nur mit erhöhtem Aufwand dichtgehalten werden können, und daß es deshalb - anders als in mediterranen Gegenden - häufigerer Instandhaltungsarbeiten als bei geneigten Dächern bedarf.

Es ist aber anerkannt, daß die Dichtigkeit der Flachdächer beim derzeitigen Stand der Technik ohne weiteres erreicht werden kann; so z.B. wenn die Dachhaut aus wasserundurchlässigen und forstbeständigen sowie gegen Flugfeuer und Strahlenwärme widerstandsfähigen Materialien (etwa Teerdachpappen nach DIN 52121 oder Bitumendachplatten nach DIN 52128 mit Kiesschüttung, oder Elastomer-Schweißbahnen oder Rhenofolbahnen mit entsprechender Abdeckung gegen mechanische und klimatische Einflüsse). Dies zeigen auch die Erfahrungen mit Flachdächern auf Wohnhäusern in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs. Sie sind zum größten Teil seit Jahrzehnten mängelfrei. Das gleiche gilt

für Hunderttausende von Quadratmetern Flachdachfläche im Schwieberdinger Gewerbegebiet.

Der Gemeinderat geht daher davon aus, daß der Belang gesunder Wohnverhältnisse und die Beseitigung baulicher Mißstände auch bei einer Festsetzung von Flachdächern ausreichend gewahrt werden kann, wenn diese in einer dem Stand der Technik entsprechenden Weise ausgeführt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die Dachneigung bis zu 7° betragen darf, um die Dachentwässerung zu verbessern.

Die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen die Möglichkeit für die Ausführung verschiedener anerkannter Flachdacheindeckungen .

Da die Gebäude und Hausgruppen teilweise in der Höhe gegeneinander versetzt sind, würde die Zulassung von Satteldächern zudem zu erheblichen technischen Problemen beim Anschluß an bereits vorhandene Dächer bzw. Hauswände führen ("Schmutzwinkel" und "Feuchtigkeitsecken") . Das Ziel, eine Sanierung der bestehenden Dächer zu erreichen, wäre dadurch erheblich gefährdet. Auch dieser Grund spricht gegen die Festsetzung von stark geneigten Satteldächern.

4.1.2 **Wärmedämmung**

Die beschlossenen Festsetzungen erlauben einen Abstand von 0,5 m zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Attika bei Ausführung von Flachdächern, bzw. von 1.0 m bei Ausführung flach geneigter Pult- oder Satteldächer.

Diese Spielräume reichen aus, um eine Wärmedämmung in den Dachaufbau einzubringen, die die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung gem. Novelle 1993 übertreffen kann und den Wärmedämmmöglichkeiten in einem Satteldachaufbau nicht nachsteht.

4.1.3 **Wohnbedarf**

Den Belangen eines dringenden Wohnbedarfs kommt gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch - MaßnahmenGesetz besondere Bedeutung zu :

"Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden."

Es ist davon auszugehen, daß für die Bewertung der Dringlichkeit abzustellen ist:

- a) auf die allgemeine Versorgungslage mit Wohnraum in der Gemeinde
- b) auf die in naher Zukunft gegebenen Möglichkeiten, neuen Wohnraum zusätzlich zu schaffen;

- c) ist betreffend die privaten Belange im Fall einer Bebauungsplan-Änderung in bebautem Gebiet auf die Möglichkeiten der Entwicklung neuen Wohnraums innerhalb des Baubestands im Geltungsbereich einzugehen; dies hinsichtlich der Auffüllbarkeit von Baulücken, der Erhöhung der Bebauungsdichte und der Erweiterbarkeit bestehender Gebäude.

zu a) **Die Wohnraum-Versorgungslage** ist in Schwieberdingen ebenso angespannt, wie im gesamten Stuttgarter Großraum.

zu b) Der Gemeinderat hat daher beschlossen **neue Wohngebiete** in einer Gesamtgröße von über **17 ha** Bruttobauland auszuweisen, die abschnittsweise ab 1993 in Tranchen von **ca. 2 ha/ p.a.** bebaubar sein werden. Die Wohngebiete sind überwiegend für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern konzipiert und dienen im wesentlichen der Abdeckung des internen Schwieberdinger Wohnungsbedarfs.

Das Wohngebiet, dem der Geltungsbereich zugehört, wird dabei um 13 ha erweitert;
Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren für diese Erweiterung sind angelaufen.

zu c) - **Baulücken**

Im Geltungsbereich sind keine Baulücken vorhanden.

- **Erhöhung der Bebauungsdichte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese Maßzahlen werden durch die tatsächliche Ausnutzung der Grundstücke aber nur in sehr geringem Umfang ausgeschöpft.

Die tatsächlichen **GRZ**-Werte (jeweils nur aus den Gebäuden ermittelt) liegen zwischen " 0.13 " und " 0.30 " - im Mittel etwa bei " 0.20 ".

Die sonstige Bodenversiegelung auf den Grundstücken beschränkt sich auf schmale Hauseingangswege und Gartenterrassen von 20 - 30 m² Fläche. Auch die **GFZ**- Festsetzungen werden nicht in vollem Umfange ausgeschöpft; die tatsächlichen Werte liegen zwischen " 0.3 " und " 0.6 ".

- **Erweiterbarkeit der Gebäude**

Die Häuser im Geltungsbereich sind überwiegend als Zweifamilienhäuser geplant und genutzt. Sie beinhalten eine Erdgeschoss- und eine Obergeschosswohnung von je ca. 71 m² Wohnfläche; aufgeteilt in Wohn-/ Esszimmer, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, WC. Ein Teil der Häuser verfügt über weitere Räume in einem Hanggeschoss.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie der Zuschnitt der Baufenster **lassen** für die meisten Häuser **erhebliche bauliche Erweiterungen zu**;
im Mittel ist eine Erhöhung der Wohnfläche um ca. 50 % möglich.

- Ausbaumöglichkeiten bei Zulässigkeit von Satteldächern

Aus einer Änderung der Dachform zu Satteldach wären in einem Dachgeschoss zwischen 23 / 43 m² (35° Dachneigung, kein Kniestock), 42 / 56 m² (45° DN) und 53 / 73 m² Nutzfläche (35 ° DN + 1.0 m Kniestock) zu erzielen ; dies abzüglich vertikaler Erschließung und interner Zwischenwände (1. Wert: Fläche mit 2.20 m lichter Höhe; 2. Wert: Fläche mit 1,50 m lichter Höhe).

Erstere Lösung würde zu einer Firsthöhe von ca. 3,30 m über Oberkante Rohdecke über Obergeschoss führen, letztere Lösungen zu einer Firsthöhe von ca. 4.20 m über Rohdecke.

Dabei ist zugrundegelegt, daß die Firstrichtung der Satteldächer - entsprechend den städtebaulichen Verhältnissen im gesamten Wohngebiet - parallel zu den Höhenlinien verlaufen.

Die **maßlichen Verhältnisse** der möglichen Dachgeometrie ist in **Anlage 1** schematisch dargestellt.

Die Erschließung dieser Dachräume würde durch Weiterführung des im Haus bestehenden Treppenhauses in das Dachgeschoss erfolgen; dazu ist ein Abbruch der bisherigen Betondecke über Treppenhaus und je nach Dachneigung der Einbau einer Dachgaube notwendig.

Eine Nutzung der entstehenden Dachgeschoss - Wohnflächen ist wahlweise in Verbindung mit der Erd- oder der Obergeschosswohnung möglich.

Eine **separate Nutzung als eigenständige Wohneinheit** scheidet im allgemeinen aus.

Dies hängt auch damit zusammen, daß der Nachweis des benötigten **zusätzlichen Stellplatzes** weder auf eigenem Grundstück, noch im Geltungsbereich selbst möglich ist, noch in zulässiger Entfernung sonst im Wohngebiet errichtet oder angeeignet werden kann. Insoweit ist der Gemeinderat der Auffassung, daß der Belang der Wohnbedarfsdeckung durch Zulassung der baulichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung von Dachgeschossen nicht optimal zur Geltung gebracht werden kann. Die Gemeinde kommt diesem Belang vorrangig durch Ausweisung neuer Baugebiete für Wohnnutzung nach.

4.2 Städtebauliche Erwägungen zum Zulassungsbegehren von Satteldächern.

4.2.1 Städtebauliche Großform

Wie einleitend dargestellt, ist der Geltungsbereich Teil einer einheitlich gestalteten gestalteten Flachdachsiedlung, die städtebaulich als solche im Siedlungsgefüge des Wohngebiets wie der Gesamtgemeinde ablesbar ist.

Ihr Gestaltungsprinzip der Höhenabstafflung der Gebäude als Element der Vermittlung vom dominanten Ortseingang - achtgeschossige Gebäude - bis hin zum Übergang zu den anschließenden Ein- und Zweifamilienhausstrukturen - zweigeschossige Gebäude - ist städtebaulich bewußt geplant und von der stadtgestalterischen Überlegung her plausibel. Dieses Gestaltungsmerkmal zeigt auch heute noch ortsbildprägende Wirkung.

Diese städtebauliche Großform wird vom Gemeinderat als **stadtgestalterischer wie ortsgeschichtlicher Wert eingestuft**.

Der **Erhalt** eines geschlossenen Erscheinungsbildes der Siedlung ist ein **städtebauliches Ziel** des Bebauungsplanverfahrens.

Eine Errichtung von Satteldächern im Geltungsbereich führt zu einer **Auflösung der stadtgestalterischen Großform** der Siedlung, die mit dem o.g. Ziel **nicht vereinbar** ist.

4.2.2 Binnenstruktur im Geltungsbereich

Es ist weder eine rechtlich haltbare Anordnungsmöglichkeit, noch ein gemeinsames willentliches Begehren, noch eine gemeinsame finanzielle Fähigkeit zu erkennen, eine gemeinsame oder annähernd zeitgleiche Ausführung der Sanierung der Flachdächer im Geltungsbereich durchzuführen; gleich mit welcher Dachform.

Bei einer Zulässigkeit der Sanierung durch Aufsetzen von Satteldächern ist also

1. für unbestimmte Zeit ein **Nebeneinander verschiedener Dachformen** in der Siedlung zu erwarten;

dies würde eine erhebliche **Verschlechterung des stadtgestalterischen Zustands** der Siedlung bedeuten.

2. gilt das nämliche in verschärfter Form für den Fall, daß von einer Doppel- oder Dreierhausgruppe nur ein **Teil der Hausgruppe** mit **Satteldach** versehen würde; neben bautechnischen Problemen (provisorische Anschlüsse und Dachrandabschlüsse)

würde dies zu gestalterisch **grotesken Erscheinungsbildern einzelner Hausgruppen** führen.

Die Satteldachbefürworter haben dagegen eingewandt, daß man sich je Hausgruppe schon einig werde; genau hier sind aber erhebliche Probleme hinsichtlich des Erhalts des nachbarlichen Friedens zu sehen.

Die Gemeindeverwaltung hat darauf hingewiesen, daß einzelne Hauseigentümer bei ihr Klage geführt habe über übermäßig intensiv geführte nachbarliche "Überzeugungsarbeit" dies gibt Anlaß zu vorsorglicher Abwägung, ob die Voraussetzungen geschaffen werden im Zuge der Vorbereitung einer "gemeinsamen" Stellungnahme zur Bürgerbeteiligung; sollten, daß in einer Ausführungsphase, solche nachbarschaftlichen

Abstimmungsprobleme sich noch **verschärfen**.

Städtebaulich ist zu berücksichtigen, daß die Siedlung von Anfang an auf eine Staffelung in der Höhe angelegt war. Die Hauseigentümer haben sich bei der Realisierung des ursprünglichen Bebauungsplans bzw. bei Erwerb der Häuser darauf eingerichtet und ihre Gebäude entsprechend ausgelegt bzw. ausgewählt.

Eine Erhöhung der Häuser um 3,30 bzw. 4,20 m könnte die Belichtungs- und Besonnungssituation an dem nach Norden geneigten Hang für einige Wohnungen verschlechtern. Auch die bislang bestehende weite Aussicht über das Schwieberdinger Tal, die durch die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans ermöglicht werden sollte, würde für einige Häuser und Wohnungen stark beeinträchtigt bzw. völlig verdeckt.

4.3 Beispiel "Dornstadt"

Es ist zutreffend, daß es sich in Dornstadt um dieselben Haustypen in gleicher Baukonstruktion handelt; insofern können diese Häuser als technischer Nachweis der Durchführbarkeit nachträglichen Aufsetzens von Satteldächern herangezogen werden.

Es gibt jedoch gewichtige städtebauliche Gründe, warum " was in Dornstadt möglich war ", nicht auch in Schwieberdingen sinnvoll sein muß.

- 4.3.1 Die **topographischen Verhältnisse** sind in Dornstadt **anders**. Die Häuser einer Häusergruppe sind dort nicht, oder bei weitem nicht so stark, in der Höhe gegeneinander verstaffelt; dies vermeidet eine Großteil bautechnischer Anschlußprobleme, die sich

- auch bei gleichzeitiger - Ausführung von Satteldächern in Schwieberdingen ergeben würden.

Dabei ist unstrittig, daß diese bautechnischen Probleme bei entsprechendem Kostenaufwand lösbar sind; es ist jedoch bautechnisch offensichtlich, daß die in Schwieberdingen durch die Höhenverstaffelung der Hausgruppen auftretenden Anschlußprobleme von Satteldachrändern gegen vertikale Hauswände (Dach-entwässerung; Schneesackbildungen) technisch so anspruchsvoll sind, daß der **Vorteil des Satteldachs**, die theoretisch leichtere und sicherere Baukonstruktion zu sein als das Flachdach, unter den im Schwieberdinger Geltungsbereich gegebenen praktischen Verhältnissen bei mehreren Hausgruppen **nicht mehr zum Tragen** kommt.

- 4.3.2 Wenn man im Schwieberdinger Geltungsbereich Satteldächer zulassen wollte, müßten aus Gründen der städtebaulichen Einpassung die Firste hangparallel laufen. Dies hätte zur Folge, daß die Dachfirste bei den meisten Häusern parallel zur Längsachse des Hauses verlaufen würde, mithin die Dachneigung nur über die kurze Achse des Hauses "Höhe gewinnt" und somit der ausbaufähige Dachraum relativ klein bleibt im Verhältnis zu den Häusern in Dornstadt, auf denen die Firste genau anders verlaufen. Mithin ist der **in Dornstadt erzielte zusätzliche Wohnraumgewinn** in diesem Umfang in **Schwieberdingen nicht realisierbar**.

- 4.3.3 Die **städtebauliche Ausgangslage** war bei der Änderung des Bebauungsplans in Dornstadt eine **andere**. Der dort ursprünglich geltenden Festsetzungen sahen nämlich **wahlweise Flachdach oder Satteldach** mit 18° Neigung vor. Dies hatte zu einer als **stadtgestalterisch unbefriedigend** empfundenen **Mischform** der Dachlandschaft geführt, die nur dadurch bereinigt werden konnte, daß für alle Häuser ein Satteldach zugelassen wurde; **es wurde mithin der Zustand willentlich beseitigt, der in Schwieberdingen bei Zulassung von Satteldächern erst entstehen würde :**
die Mischung verschiedener Dachformen .

Zitat aus der Begründung zur "Änderung des Bebauungsplans " Mittelbühl III " in Dornstadt":
" Die Gemeinde ist der Auffassung, daß eine Änderung der Festsetzungen über die Dachformen notwendig ist, um eine klare planungsrechtliche Linie zu schaffen, die auch gleichzeitig gewährleistet, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist. Durch die Bebauungsplanänderung wird auch erreicht, daß sich die optische Wirkung in diesem Plangebiet wesentlich verbessert. "

5. Abwägungserläuterung

- 5.1 Die privaten Belange der Hauseigentümer nach kostengünstiger und dauerhafter Sanierung der Dächer ihrer Häuser, sind vom Gemeinderat zum Anlaß für eine Bebauungsplan-Änderung genommen worden; sie erfahren dadurch eine erste sachgerechte Würdigung.

Dem Vorbringen der Hauseigentümer, eine kostengünstige und dauerhafte Sanierung sei nur mittels Aufsetzen von Satteldächern möglich, steht entgegen, daß der Stand der Technik die einwandfreie Sanierung von Satteldächern zuläßt und, daß die neu geplanten Festsetzungen einer Anwendung dieser Technik ausreichend Spielraum lassen; dies auch unter Berücksichtigung wärmedämmtechnischer Aspekte. Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang auch berücksichtigt, daß bei der Anbindung von Satteldächern an Flachdächer und Hauswände bautechnische Anschlußprobleme entstehen, die den beabsichtigten Sanierungseffekt zumindest teilweise zunichte machen können.

Als Größe für den Kostenaufwand einer sachgerechten Sanierung der Flachdächer liegen als Anhaltspunkt das von Hauseigentümern genannte Firmenangebot von ca. DM 45.000,-- vor; abwägungsweise sei ein Aufwand von 50.000,-- DM angenommen.

Dieser Aufwand steht in keinem unzumutbaren Mißverhältnis zum geschätzten Gebäudewert von DM 250 - 300.000,-- je Haus.

Die Kosten für:

- Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Flachdacheindeckung
 - Aufrichten und Eindecken eines Satteldachs incl. vergleichbarer Wärmedämmung
 - Verlängerung der vorhandenen Abluftführungen über neues Dach
 - Neuanschluß der Dachentwässerung an zweiter Dach-/ Hausseite
- dürften - ohne Maßnahmekosten für Erschließung des neuen Dachraums und dessen Belichtung - bei geschätzt DM 40 - 50.000,-- liegen.

Die Satteldachvariante bringt also keine ausschlaggebenden finanziellen Vorteile gegenüber der Flachdachsanierung.

- 5.2 In der Frage der **Wohn- oder Nutzflächenvergrößerung** der Häuser durch Satteldach-Zulassung gehen private Belange nach Verbesserung der Wohnverhältnisse und Mehrung wirtschaftlicher Vorteile mit dem öffentlichen Belang einer Verbesserung der allgemeinen Wohnraumversorgung Hand in Hand.

Der Neubau von Dachgeschossen ist dazu ein geeigneter Weg.

Dieser Weg ist vor allem dort und dann vorteilhaft, wenn **andere Möglichkeiten** der Gebäudeerweiterung nicht oder nur unzureichend zur Verfügung stehen; oder diese anderen Möglichkeiten nur eine nicht benötigte Erweiterung außerordentlich großer Wohnungen bewirken würde, die wünschenswerte Erstellung neuer separater Wohneinheiten aber dadurch nicht möglich wäre.

Wie unter Ziffer 4.1.3 ausgeführt, stehen auf den Grundstücken erheblich Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude (bis zu 50% der Grundfläche) zur Verfügung.

Das Manko der relativ niedrigen Größe der 70-m² / 4 - Zimmerwohnungen, deren Grundrißzuschnitt auf der Wohnzimmer- / Gartenseite Erweiterungen ein- oder zweigeschossig problemlos zuläßt, hätte damit jederzeit behoben werden können.

Die planungsrechtlichen Möglichkeiten dafür sind seit Bestand der Siedlung gegeben. Keiner der Hauseigentümer hat von dieser Möglichkeit bisher in nennenswerter Weise gebrauch gemacht.

Eine Abwägung kommt nicht daran vorbei, die in der Bürgerbeteiligung vehement vorgebrachte "zwingende" Notwendigkeit einer Zulässigkeit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in neuen Dachgeschossen an dieser Tatsache zu spiegeln.

Damit wird im Zuge einer Abwägung auch ergebnisunbeachtlich, ob ein Nichtzulassen der Dachgeschossausbauten, zu einer unzumutbaren Beschränkung der Ausnutzung der wirtschaftlichen "Ressourcen" der Grundstücke führen würde.

Erwähnenswert ist hierbei, daß im Zuge der Bürgerbeteiligung keine einzige Anregung auf Vergrößerung eines Baufensters - absolut oder in Angleichung an die nachbarlichen Möglichkeiten - eingegangen ist.

Abwägungsbeachtlich wäre, wenn durch den Dachgeschoss-Neubau zusätzliche Wohneinheiten in der Gemeinde bereitgestellt werden könnten.

Dies ist nicht möglich, da die dafür neu zu schaffenden Stellplätze nicht errichtet oder nachgewiesen werden können und der Wohnungsfehlbedarf in Schwieberdingen bisher nicht so groß ist, daß eine allgemeine Ausnahmeregelung zur Stellplatzverpflichtung gem. LBO beschlossen worden wäre;

noch bieten die Verhältnisse im Wohngebiet selbst Anlaß, hier eine Sonderregelung im Sinne der Stellplatzablösung oder des Nachweis-Verzichts zu begründen.

5.3 Städtebauliche Erwägungen

Der Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung war eines der wesentlichen Ziele der Bebauungsplan-Änderung. Seine Bedeutung ist in den Ziffern 1. und 4.2.1. dargestellt worden.

Die entgegenstehenden privaten Belange nach Sanierung der Dächer in Kombination mit Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Errichtung von Satteldachgeschossen sind vorstehend ebenfalls diskutiert und im Detail gewogen worden.

Es ist danach kein privater und öffentlicher Belang zu erkennen, der aus dieser Einzelbetrachtung so gewichtig hervorsticht, daß er bei einer übergeordneten Abwägung auf der Ebene der städtebaulichen Ziele, dem Belang des Erhalts der bestehenden städtebaulichen- und stadtgestalterischen Ordnung gleich- oder höherrangig gegenüberstünde.

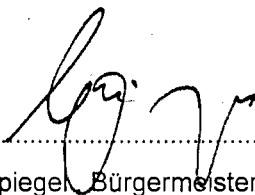
Im Abwägungsergebnis auf der Ebene des Bebauungsplan-Entwurfs wurden deshalb die geplanten Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sie berücksichtigt die privaten Belange im berechtigten Umfang ebenso wie die öffentlichen Belange und befriedigt das Vertrauen eines namhaften Teils der Eigentümer in das Fortbestehen des früheren Bebauungsplans.

Stuttgart, Schwieberdingen 19. Mai 1993 / 02.02.94

aufgestellt: Nölle

Anlage: Schemadarstellung Dachraum



- Spiegel, Bürgermeister -

ANLAGE 1 zur Begründung "Marienburger Weg"

GEOMETRIE "DACHGESCHOSS"

DACHRAUMLÄNGE : 11,01 m LL.

