

## Prüfung und Behandlung der Stellungnahme

Mit Schreiben vom 9. September 2005 wird seitens eines Bürgers eine Stellungnahme zu dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift Boxberg „Waldparksiedlung“ abgegeben (Originalschreiben ist als Anlage 1 der Drucksache beigelegt). In der Stellungnahme wird vorgebracht, dass:

1. Mit der Festschreibung von Flachdächern wird dem Gebiet die Möglichkeit von Dachauf- und -ausbauten genommen. Dies verhindert die Anpassung der Gebäude an zeitgemäße Grundrisse und somit die Schaffung von Wohnraumanforderungen junger Familien mit Kindern. Dies führt auf Dauer zu einer Überalterung der Bevölkerung im Stadtteil.
2. Flachdächer sind derzeit nicht „wasserdicht“ und erfordern einen Sanierungsaufwand in Höhe von geschätzten 10.000 € alle 10 bis 15 Jahre.
3. Ein einheitliches Erscheinungsbild existiert nicht, westlich der Berghalde existieren Gebäude mit Schrägdächern.
4. Eine freie Sicht in die Ebene existiert nicht, da die stark gewachsene Vegetation die Sichtbeziehung beschränkt.

**Beschluss:** Die Stellungnahme ist nicht unbegründet, ihr wird jedoch nicht gefolgt.

**Begründung:** Dem Grunde nach wird seitens des Bürgers angeregt auf den Erlass der örtlichen Bauvorschrift zu verzichten. Hierfür werden Argumente angeführt, die in der Sache nicht unbegründet sind:

- Mit der Festschreibung von Flachdächern ist der Ausbau von Dächern nicht beabsichtigt. Ohne örtliche Bauvorschrift können die vorhandenen Gebäude aufgestockt werden, soweit hierdurch baurechtlich kein weiteres Vollgeschoss entsteht. Dies soll durch die örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen werden. Es handelt sich hierbei um einen Zielkonflikt zwischen dem privaten Interesse des Grundstückseigentümers nach einer gewissen Erweiterungsmöglichkeit seines Gebäudes und dem öffentlichen Interesse an der Wahrung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes. Soweit sich zwei Belange gegenseitig ausschließen, muss sich die Gemeinde im Rahmen der Abwägung für die Bevorzugung des einen und damit zwangsläufig für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheiden.
- Möglicherweise entsprechen die Grundrisse und Gebäudeformen der 70er Jahre nicht unbedingt den individuellen Ansprüchen der heutigen Bewohner. Dies kann allerdings grundsätzlich auf alle Gebäude jeder Bauepoche zutreffen. Auch die Heidelberger Altstadt entspricht hinsichtlich der Grundrisse und der Bausubstanz nicht unbedingt heutigen Ansprüchen. Gleichwohl erfreut sich die Altstadt großer Beliebtheit, auch bei Familien mit Kindern. Es ist auch durchaus üblich, dass bei der Entwicklung von Neubaugebieten zunächst überdurchschnittlich viele junge Familien mit Kleinkindern das Wohnungsangebot nachfragen. Dies hat zur Folge, dass nach einem bestimmten Zeitraum sich innerhalb dieser Siedlungen ein Generationenwechsel vollzieht. Hieraus kann allerdings nicht gefolgert werden, dass sich der Stadtteil zu einem „Seniorenwohngebiet“ entwickelt. Nachhaltige städtebauliche Strukturen sind in der Lage solche Entwicklungen zu verkraften.
- Möglicherweise ist der Sanierungsaufwand von Flachdächern aus den 70er Jahren höher als bei anderen Dachformen. Dies trifft in der Regel auf Flachdächer zu, die über keinerlei Dachbegrünung verfügen. Die Undichtigkeit und der dadurch verursachte Sanierungsaufwand wird hierbei durch die hohen Temperaturunterschiede von bis zu 80 Grad Celsius zwischen Dachkörper und Umgebungstemperatur verursacht. Bei der Herstellung eines Flachdaches mit Dachbegrünung nach heutigem Stand der Technik kann eine Lebensdauer von 35 bis 40 Jahren erreicht werden. Dies ist mit der Lebensdauer anderer Dachformen vergleichbar.

## **Anlage 2 zur Drucksache: 0189/2006/BV**

- Gebäude mit Schrägdächern sind insbesondere westlich der Berghalde vorhanden. Diese Bebauung liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift. Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Flachdach das eindeutig prägende Gestaltungselement, welches aufgrund seiner Einheitlichkeit erhalten bleiben soll.
- Des Weiteren kann die Aussicht durch die gewachsene Vegetation im Einzelfall beeinträchtigt sein. Dies ist jedoch ein Umstand der durch entsprechenden Rückschnitt beseitigt werden kann. Ein Dachausbau ist dagegen ein bleibendes Element welches sich nachträglich nicht mehr oder nur mit sehr großen Aufwand ändern lässt.