

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

Nr. 110/2019

Gemeinderat

öffentlich

Bauausschuss  
(Vorberatung)

09.09.2019  
AZ 632.6  
Stefan Adam

**Neubebauung des Grundstücks Flst. Nr. 811, Gemarkung Pliezhausen  
(bislang: Johannesstraße 28)  
- formlose Anfrage zur geänderten Planung**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB zu den beiden geplanten Einfamilienhäusern (Whs. 1 und 2) wird grundsätzlich in Aussicht gestellt. Deren höhenmäßiges Einfügen ist über die Vorlage einer detaillierten Abwicklung, die insbesondere auch die Bebauung Jakobstraße 23/1 bis 23/3 sowie die vorhandene Geländesituation berücksichtigt, nachzuweisen.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB zum geplanten Fünffamilienwohnhaus wird nicht in Aussicht gestellt. Dessen Ausdehnung entlang der Johannesstraße ist spürbar und deutlich zu reduzieren.
3. Eine abschließende Entscheidung bleibt jeweils bis zur Vorlage des endgültigen Baugesuchs vorbehalten.

**II. Begründung**

Auf die in Kopie nochmals beigefügte Drucksache Nr. 121/2018 (Anlage 2) wird zunächst verwiesen. Auf die hierzu ergangene Beratung und Beschlussfassung entsprechend den Beschlussvorschlägen in der vorgenannten Drucksache hat die Verwaltung beim Landratsamt Reutlingen die Zurückstellung der Bauvoranfrage nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB beantragt, diese wurde mit bestandskräftiger Entscheidung vom 30.01.2019 bis zum 30.01.2020 verfügt. Seitens der Bauherrschaft wurde nun nach einem gewissen Hin und Her der in der Anlage 1 beigefügte Planungsvorschlag eingereicht, der seitens der Bauherrschaft mit der Gemeinde hinsichtlich seiner Genehmigungsfähigkeit vor einer möglichen förmlichen Einreichung abgestimmt werden soll. Dieser sieht nun anstelle der bislang geplanten beiden Mehrfamilienhäuser ein Fünffamilienhaus entlang der Johannesstraße und zwei Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich vor.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich die Planung nun erstmals in die richtige Richtung bewegt und dem Wunsch nach einer etwas kleinteiligeren Bebauung im rückwärtigen Bereich Rechnung trägt. Gleichwohl kann das Einvernehmen der Gemeinde nach Auffassung der Verwaltung nur zu den beiden geplanten Einfamilienhäusern in Aussicht gestellt werden, da das geplante Mehrfamilienhaus in Bezug auf dessen Ausdehnung entlang der Johannesstraße das planungsrechtliche Ortsbild beeinträchtigt und im Widerspruch zu den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Jakob- und Johannesstraße“, Pliezhausen, in dessen Geltungsbereich das Vorhaben liegt, steht. Die Entwurfserarbeitung für den Bebauungsplan ist bislang nicht entscheidend vorangekommen, da die derzeitige Auslastung der Stadtplanungsbüros eine kurzfristige Bearbeitung nicht zulässt. Dazuhin kommt, dass Planungen im Bestand, insbesondere bei einer Situation wie vorliegend, sehr aufwendig und schwierig sind.

Die beiden geplanten Einfamilienhäuser fügen sich in den von der Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen ein. Sie stehen auch nicht im Widerspruch zu den Planungszielen des Bebauungsplans, die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung, die Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung und einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhalt des Gebietscharakters. Gegenüber der bisherigen Planung fügen sich die beiden Gebäude auch höhenmäßig grundsätzlich deutlich besser in die vorhandene Bebauung ein, gleichwohl wäre im Rahmen einer förmlichen Einreichung deren höhenmäßiges Einfügen insbesondere auch hinsichtlich des Bestands Jakobstraße 23/1 bis 23/3 und der Geländesituation nachzuweisen. Zumindest in Bezug auf die Firsthöhe, die ausweislich der genehmigten Bauvorlagen dieser Gebäude bei 362,095 m ü. NN liegt, sollten betreffend das Gebäude „Wohnhaus 2“ keine Probleme hinsichtlich des Einfügens auftreten. Auch die Traufhöhe erscheint mit geplanten 5,85 m und in Bezug auf die geplante EFH grundsätzlich denkbar. Gleiches gilt grundsätzlich auch für das Gebäude „Wohnhaus 1“, das inmitten des Areals gelegen kein unmittelbares Referenzgebäude hat und sich deshalb am geplanten Gebäude „Wohnhaus 2“ und der Bebauung Jakobstraße 23/1 bis 23/3 orientiert, wogegen keine grundlegenden Bedenken bestehen. Die geplante Dachgestaltung erscheint angesichts der heterogenen Dachlandschaft im Plangebiet ebenfalls unproblematisch. Eine detaillierte Abwicklung der Umgebungsbebauung, die das genaue Überprüfen des Einfügens ermöglicht, wäre im weiteren Fortgang indes noch vorzulegen. Entsprechende Formulierungen und Vorbehalte sind in den Beschlussvorschlägen Ziffern 1 und 3 formuliert.

Das geplante Mehrfamilienhaus an der Johannesstraße wurde gegenüber der Bauvoranfrage gedreht und ist nun traufständig zur Straße ausgerichtet. Die Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes wurden reduziert, es fügt sich nun höhenmäßig in den Straßenzug auch in Bezug auf die Topographie und den Straßenverlauf grundsätzlich ein. Städtebaulich kritisch zu sehen ist gleichwohl die geplante Ausdehnung des Gebäudes entlang der Johannesstraße mit einer Länge von ca. 20,60 m, aufgrund derer das geplante Gebäude innerhalb des kleinteilig und aufgelockert bebauten Straßenzugs einen riegelartigen und dominanten Charakter entfaltet, der zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Ortsbildes führt. Das geplante Gebäude ist damit in dieser Hinsicht nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht zulässig, zudem steht es im Widerspruch zu den Planungszielen des in

Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Grundsätzlich erscheint mit Blick auf die Länge des Grundstücks entlang der Straße sowie die Abstände zur Nachbarbebauung auch eine Gebäudelänge, die etwas über die der umliegenden Gebäude hinausgeht, städtebaulich denkbar, allerdings nicht im vorliegenden Maß. Diesbezüglich ist das Gebäude daher spürbar und deutlich zu reduzieren. Die Verwaltung geht dabei von mindestens 3,00 m aus, abhängig von der konkreten Planung sogar noch von einem etwas größeren Maß.

Die Parkierungssituation ist mit jeweils 2,0 separat anfahrbaren Stellplätzen pro Wohneinheit grundsätzlich befriedigend gelöst. Aufgrund der geplanten Anordnungen wären im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wohl zumindest bezüglich der beiden rückwärtigen Gebäude dann voraussichtlich Baulasten zur jeweiligen Anbindung der Stellplätze an die zugehörigen Wohnungen erforderlich.

Nach § 5 Abs. 2 Nrn. 1.2 und 1.4. der Hauptsatzung der Gemeinde Pliezhausen ist der Bauausschuss zuständig für die Erklärung des Einvernehmens der Gemeinde bei der Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen und die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§§ 31 und 36 BauGB) sowie die Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§§ 34 und 36 BauGB). Gemäß § 5 Abs. 3 der Hauptsatzung obliegt die Zuständigkeit nach Absatz 2 dem Bauausschuss indes nur, wenn die jeweilige Angelegenheit für die Gemeinde nicht in städtebaulicher oder bauleitplanerischer Hinsicht von grundsätzlicher Bedeutung oder besonderer Wichtigkeit ist. Vorliegend wurde die städtebauliche Wichtigkeit der Entwicklung auf dem fraglichen Areal bereits bislang bejaht und die Zuständigkeit des Gemeinderats begründet.

Gemäß § 6 Abs. 3 der Hauptsatzung sollen Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Gemeinderat vorbehalten ist, dem zuständigen beschließenden Ausschuss zur Vorberatung zugewiesen werden. Daher erfolgt die Vorberatung der Hauptsatzung entsprechend in der der Gemeinderatssitzung zeitlich vorgelagerten Bauausschusssitzung.

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Planungsvorschlag für die geplante Neubebauung
- Anlage 2: Drucksache Nr. 121/2018 nebst Anlagen (datenschutzkonform angepasst)