

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 50/2020

Bauausschuss

Ortschaftsrat
Dörnach

öffentlich

11.09.2020
AZ 632.6
Carolin Gerster

Neubebauung der Grundstücke Flst. Nrn. 522 und 523, Gemarkung Dörnach - formlose Anfrage

I. Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird nicht in Aussicht gestellt.
2. Es sind je Wohneinheit mindestens zwei separat anfahrbare Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

II. Begründung

Im Rahmen einer formlosen Anfrage wurde ein Konzept zur Neubebauung der Grundstücke Flst. Nr. 522 und 523, Gemarkung Dörnach, welche aktuell mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen bebaut sind, vorgelegt. Nach Abbruch der bestehenden Bebauung soll die insgesamt 1.880 m² große Grundstücksfläche mit vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten (2- bis 4-Zimmer-Wohnungen) bebaut werden. Jeweils zwei der insgesamt vier Baukörper sollen dabei durch einen Laubengang im OG und einer Treppenanlage verbunden werden. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert auch keine Baulinie. Planungsrechtlich beurteilt sich das Vorhaben daher vollumfänglich gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die geplanten vier Mehrfamilienhäuser sollen in zwei Reihen mit jeweils zwei Baukörpern in Ost-West-Reihung angeordnet werden. Die Gebäude werden jeweils über die Reisachstraße erschlossen. Hier befindet sich auch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage im UG, in welcher auch die geforderten beiden Kfz-Stellplätze je Wohneinheit untergebracht werden könnten. Aktuell werden hier allerdings bei 12 Wohneinheiten lediglich 23 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Durch entsprechende Umplanungen könnte der Stellplatznachweis jedoch geführt werden. Hierauf sollte bestanden werden.

Hinsichtlich der Lage und der Ausdehnung der Baukörper auf den Grundstücken wird auf das beigefügte Schreiben mit detaillierter Darstellung der Bau-Tiefe, Bau-Länge und der Abstände zur bestehenden Bebauung in unmittelbarer Nähe verwiesen. Im Innenhof zwischen den einzelnen Baukörpern sollen sowohl Privatgärten für die Wohnungen im EG als auch Gemeinschaftsflächen mit Spielbereichen für Kinder entstehen. Insgesamt soll in diesem Bereich großen Wert auf eine intensive Begrünung gelegt werden.

Das Areal mit einer Gesamtfläche von 1.880 m² eignet sich grundsätzlich sehr gut für eine maßvolle Nachverdichtung und qualitativ hochwertige Innenentwicklung, sodass durchaus eine intensivere Bebauung der Grundstücke als bisher vorstellbar ist. Festzustellen ist dabei, dass es nicht ganz einfach ist, den Übergang und die richtige Verbindung zwischen dem aufgelockerten, (im Wesentlichen) mit Einzelhäusern bebauten Gebiet „Hasenäcker“, dem ebenfalls aufgelockert, aber schon etwas dichter bebauten Gebiet „Brunnenäcker“ und der noch etwas dichteren, aber alles andere als verdichtet bebauten Reisachstraße planerisch umzusetzen. Dies gilt sowohl in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die überbaute Grundstücksfläche als auch die Höhenentwicklung. Vorliegend scheint der „planerische Spagat“ vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung noch nicht gelungen. In Bezug auf die Höhenentwicklung, vor allem die Firsthöhen, wird das Maß dessen überschritten, was die Umgebungsbebauung ermöglicht; diesbezüglich sollte sowohl dem fallenden Straßenverlauf des Brunnenäckerwegs zur Reisachstraße hin als auch der Topographie insgesamt Rechnung getragen werden. Das Bestandsgebäude auf dem Areal kann in Bezug auf die maximale Höhenentwicklung als Anhaltspunkt herangezogen werden, keinesfalls sollten jedoch die Firsthöhen im weiteren Straßenzug der Reisachstraße überschritten werden. Auch kann die maximal mögliche Höhenentwicklung der angrenzenden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hasenäcker“ liegenden Grundstücke nicht ausgeschöpft werden, da sich dort die Bebauungsstruktur gänzlich von der vorgesehenen verdichteteren Bauweise unterscheidet und die städtebauliche Wirkung „normal“ großer Einfamilienhäuser im Unterschied zu Mehrfamilienhäusern bei gleicher Höhenentwicklung aufgrund der geringeren Baumasse deutlich geringer ist. Zudem liegen dort die Straßen höher, weshalb die relative Höhenentwicklung geringer ist als an der Reisachstraße bei gleicher absoluter Höhe über Normalnull.

Darüber hinaus ist zur vorgelegten Planung festzustellen, dass durch die Splittung der Mehrfamilienhäuser in vier Baukörper grundsätzlich versucht wurde, die Bebauung etwas aufzulockern. Bei genauerer Betrachtung der Planentwürfe wird jedoch deutlich, dass dieser Ansatz durch die Verbindung der einzelnen Gebäude mit Laubengängen im OG und einer gemeinsamen Treppenanlage nicht konsequent umgesetzt wurde und die Baukörper dadurch insgesamt immer noch deutlich intensiv wirksam in Erscheinung treten.

Trotz zunehmendem Anstieg der Wohnungsnachfrage und dem Bestreben, eine höhere Dichte auch in Dörnach zu entwickeln, muss die Sicherstellung einer maßvollen Nachverdichtung und einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Erhalt des Gebietscharakters weiterhin gewährleistet werden können. Unter dieser Prämisse ist die Verwaltung der Überzeugung, dass die geplante Bebauung mit Blick auf die bestehende kleinteiligere Umgebungsbebauung und im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung nochmals zu überarbeiten und überdies nach § 34 BauGB, vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung, nicht genehmigungsfähig ist.

Prinzipiell könnte indes ein weiterentwickelter Ansatz, der die positiven Grundelemente des jetzigen Vorschlags (vorgesehene Tiefgaragenlösung, Aufteilung der Baukörper) beibehält, nach dem Dafürhalten der Verwaltung sowohl den unterschiedlichen Belangen und Interessen Rechnung tragen und überdies nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sein. Auch im Hinblick auf gestalterische Aspekte (Laubengänge) müsste eine entsprechend überarbeitete Planung noch etwas überzeugender werden.

gez.
Carolin Gerster