Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 53/2021

Bauausschuss

öffentlich

09.04.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Neckarstraße 13-23, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird erteilt, sofern mindestens zwei separat anfahrbare und der Garagenverordnung entsprechende Kfz-Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden.

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt, sofern mit der äußersten Ecke der Außenwand der Garage des Wohnhauses 1 ein Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Neckarstraße) eingehalten wird.

II. Begründung

Die Bauherrin beantragt eine Baugenehmigung zur Errichtung von 6 Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken Neckarstraße 13 - 23 in Pliezhausen. In diesem Zusammenhang soll das bestehende Wohnhaus mit Lager und Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 685/1, Pliezhausen, abgebrochen werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Neckarstraße / Untere Bachstraße“, deren Aufstellung der Gemeinderat am 21.01.2020 beschlossen hat sowie innerhalb des Geltungsbereiches einer Veränderungssperre, die zur Sicherung dieser Planung am 23.02.2021 ebenfalls vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die Veränderungssperre begründet ein repressives Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt. Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht die Möglichkeit, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen; hierüber entscheidet die Baugenehmigungsbehörde (= untere Baurechtsbehörde beim Landratsamt Reutlingen) im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Mit dem künftigen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine maßvolle Nachverdichtung sichergestellt werden. Insbesondere werden der Erhalt der bestehenden Bebauungs- und Nutzungsdichte und -struktur und deren moderate, verträgliche und

angemessene Weiterentwicklung als Planungsziel verfolgt. Hierzu gehört auch der Nachweis von notwendigen Kfz-Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen. Für die geplanten 6 Doppelhaushälften mit jeweils einer Wohneinheit sind insgesamt 6 Einzelgaragen und 6 gefangene offene Kfz-Stellplätze im Bereich der Garagenzufahrten geplant. Da im Plangebiet der Bedarf an Kfz-Stellplätzen weit über dem gesetzlich geforderten „einen" Kfz-Stellplatz pro Wohneinheit liegt und sonstige überwiegende öffentliche Belange, mithin die Planungsziele und der Sicherungszweck der Veränderungssperre nicht entgegenstehen, kann das Einvernehmen der Gemeinde nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden, sofern mindestens zwei separat anfahrbare und der Garagenverordnung entsprechende Kfz-Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden.

Mit der Ausnahme von der Veränderungssperre wird wiederum die Anwendung des „unterhalb" des künftigen Bebauungsplans liegenden Planungsrechts eröffnet, da dieser noch nicht den Stand der Planreife nach § 33 BauGB erreicht hat und somit die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung der Baulinie aus dem Jahr 1935, beurteilt werden muss. 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.

Betrachtet man die Gebäudehöhen im Vergleich zu den Nachbargebäuden, stellt man fest, dass die Firsthöhen der Doppelhaushälften unterhalb des Firstes des Gebäudes Neckarstraße 11 und geringfügig über den Firsten der angrenzen Nachbargebäude Sulzstraße 31 und 39 liegen. Vergleichbar verhält es sich mit den Traufhöhen. Insgesamt kann von einem höhenmäßigen Einfügen in die Umgebungsbebauung ausgegangen werden. Auch das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. In Bezug auf die überbaute Grundstücksfläche fügt sich das Vorhaben ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da die Grundstücke in der Umgebung im Verhältnis zu ihrer Größe vergleichbar intensiv bebaut sind.
Durch die Errichtung von Doppelhaushälften wird die intensivere Bebauung der Grundstücke durch die Anordnung und Aufteilung der Baukörper deutlich aufgelockert, weshalb gegen die vorliegend geplante Bebauung diesbezüglich keine Bedenken bestehen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Gebäude in das von gemischter Nutzung geprägte Gebiet (z. B. mit Wohngebäuden, Bäckereigeschäft und Café sowie mit einem Elektronikhandelsgeschäft) ein.

Die Doppelhäuser sollen mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 38° versehen werden.

Aus gestalterischer Sicht bestehen hiergegen keine Bedenken, da in der näheren Umgebung überwiegend geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen vorhanden sind. Das Vorhaben fügt sich auch in diesem Punkt in die Eigenart der Umgebung ein.

Wie bereits erläutert, liegt der Bedarf an Kfz-Stellplätzen im Plangebiet weit über dem gesetzlich geforderten „einen“ Kfz-Stellplatz pro Wohneinheit, sodass mindestens zwei separat anfahrbare und der Garagenverordnung entsprechende Kfz-Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen.

Der geplante Stellplatz und die Garage angrenzend an die Neckarstraße liegen außerhalb der Baulinie. In der näheren Umgebung wurden bereits Befreiungen zur Überschreitung der Baulinie unter anderem mit Teilen des Hauptgebäudes zugelassen. Das Einvernehmen für einer Befreiung zur Errichtung einer Garage außerhalb der Baulinie kann jedoch nur erteilt werden, sofern aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und die Garage mit der äußersten Kante einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhält.

Bauordnungsrechtliche Belange wie Grenz- und Gebäudeabstände sowie brandschutzrechtliche Gesichtspunkte werden vom Landratsamt geprüft.

gez.
Carolin Gerster