

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 87/2021

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

11.09.2021
AZ 632.6
Stefan Adam

Anfrage zur Erweiterung von Baumöglichkeiten auf dem Grundstück Wildenastraße 38, Rübgarten

I. Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde begrüßt die Schaffung von Wohnraum im Bestand in städtebaulich und architektonisch vertretbarer bzw. angemessener Gestalt. Die Erweiterung der Baumöglichkeiten auf dem Grundstück Wildenastraße 38, Rübgarten, wird daher entsprechend den Darstellungen in der Begründung für grundsätzlich denkbar gehalten. Die Gemeinde ist zur Einleitung und Durchführung des nötigen Bebauungsplanänderungsverfahrens grundsätzlich bereit.
2. Eine abschließende Entscheidung bleibt bis zur Vorlage der weiterentwickelten, beurteilungsfähigen Pläne jederzeit vorbehalten. Insbesondere ist Grundvoraussetzung für die Einleitung des Verfahrens der Nachweis einer funktionierenden Parkierungssituation auf dem Baugrundstück (2,0 separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze je Wohneinheit für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche). Für die Zulassung von Dachaufbauten gelten die allgemeinen Anforderungen des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.06.2016, d.h. unterhalb einer Dachneigung von 28° werden keine Dachaufbauten zugelassen werden können. Um die städtebauliche Wirkung des verlängerten Gebäudes entlang der Wildenastraße ggf. zu begrenzen, bleibt die Zulassung von Dachaufbauten straßenseitig im Zusammenhang mit der Verlängerung des Gebäudes bei Bedarf einer vertieften Prüfung vorbehalten.

II. Begründung

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 212/2, Gemarkung Rübgarten, das mit dem Wohngebäude Wildenastraße 38 bebaut ist, soll durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden und ein Mehrgenerationenhaus entstehen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geistle II -Erweiterung“, Rübgarten; ein Auszug aus dem zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans liegt bei (Anlage 1). Die Grundstückseigentümerin ist an die Verwaltung mit der Bitte um Prüfung herantreten, ob die Baumöglichkeiten auf dem Grundstück nicht so erweitert

werden könnten, dass an das bestehende Wohngebäude (Haupt- und Einliegerwohnung) angebaut werden könne. Aktuell sind die Baumöglichkeiten nahezu vollständig ausgereizt, sodass hierfür eine Bebauungsplanänderung notwendig würde (vgl. den aktuellsten genehmigten Lageplan - Anlage 2).

Vorgesehen ist die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Gebäude in südlicher Richtung, sodass eine Art Zweispänner entstehen würde, dabei soll bis an die Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 212/2 gebaut werden (was mit Abstandsflächenbaulast möglich wäre); letzteres Grundstück liegt im Außenbereich und ist baulich nicht nutzbar. Insgesamt können / sollen in dem dann erweiterten Gesamtgebäude bis zu 4 Wohneinheiten untergebracht werden; für die Grundstückseigentümerin, deren Tochter mit Mann und deren beiden älteren Kinder (je eine Wohnung). Es würde so ein echtes Mehrgenerationenhaus entstehen. Die Verwaltung hält diese Nutzungsdichte angesichts des eher aufgelockerten Charakters der Umgebung für mindestens grenzwertig (im Gebiet „Michelreis II“ ist bspw. die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude begrenzt); sie könnte sie sich aber unter Zurückstellung entsprechender Bedenken dann vorstellen, wenn die finale Planung die städtebauliche Verträglichkeit des Gesamtgebäudes endgültig belegen würde und eine funktionierende Parkierungssituation von 2,0 separat anfahrbaren, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechenden Stellplätzen je Wohneinheit für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche nachgewiesen würde. Hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit zeigen die beigefügten ersten planerischen Überlegungen (Anlage 3), dass diese gewährleistet sein könnte, ohne dass der Gebietscharakter entsprechend beeinträchtigt würde und eine Präjudiz für weitere entsprechende Entwicklungen gegeben wäre. Dies wäre vor allem dann der Fall, wenn es sich um kleinere Wohnungen mit dem Charakter einer Einliegerwohnung handeln würde.

Im Bereich des Anbaus ist eine Ausklappung des Daches vorgesehen, die wohl eher als Quergiebel denn als Dachaufbau einzustufen ist. Die finale Prüfung hinsichtlich der rechtlichen Einstufung kann erst bei Vorliegen detaillierter Baugesuchspläne erfolgen. Ein Dachaufbau wäre im Moment nicht zulässig und könnte dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.06.2016 folgend nur bei einer Dachneigung von 28° zugelassen werden (was hier die höchste zulässige Dachneigung darstellt und über die das Bestandsgebäude ausweislich der genehmigten Bauvorlagen verfügt). Bei einer Einstufung als Quergiebel wäre (aktuell) eine Befreiung für die Dachform notwendig, gestalterisch bestünden keine Bedenken, sodass dies auch im Rahmen der Planänderung allgemein zugelassen werden könnte. Ein Kniestock, worüber ein Quergiebel im Unterschied zu einem Dachaufbau rechtlich verfügt, wäre nur bei Rücksprüngen zulässig.

Da das Gebäude durch die Erweiterung eine entsprechende Ausdehnung entlang der Wildenaustraße bekommen würde, schlägt die Verwaltung vor, die Zulassung straßenseitiger Dachaufbauten unter einen weiteren Prüfvorbehalt zu stellen. Es sind in den aktuellen Überlegungen keine straßenseitigen Dachaufbauten vorgesehen, dieser Wunsch könnte indes im Rahmen der weiteren Planungen ggf. noch aufkommen. Insofern würde die Verwaltung eine finale Entscheidung hinsichtlich dieses Umstands von einer vertieften Prüfung einer entsprechenden Planung abhängig machen.

Ansonsten bezieht sich der voraussichtliche Änderungsbedarf vor allem auf die überbaubare Grundstücksfläche und ggf. das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse). Grundlegende Bedenken in dieser Hinsicht hegt die Verwaltung zugunsten der Wohnraumschaffung im Bestand nicht.

Die Bebauungsplanänderung könnte ggf. mit der ausstehenden grundlegenden Überarbeitung des Bebauungsplans kombiniert werden.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Geistle II - Erweiterung“, zeichn. Teil
- Anlage 2: Aktuellster genehmigter Lageplan Wohngebäude Wildenaustraße 38
- Anlage 3: Planerische Überlegungen zur Erweiterung der vorhandenen Bebauung