

04.10.2021  
AZ 632.6  
Carolin Gerster

**Bauvorhaben Rosenstraße 22, Pliezhausen  
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Rosenstraße/Lindenstraße/Deutsche  
Gasse", Pliezhausen  
- Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**I. Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB zur Überschreitung der Baulinie mit den Stellplätzen wird erteilt.
3. Für den im Lageplan vom 06.10.2021 (Anlage 3) dargestellten Geltungsbereich werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 74 Abs. 7 LBO entsprechend der Begründung der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Rosenstraße/Lindenstraße/Deutsche Gasse“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

**II. Begründung**

Die Bauherrin beantragt eine Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Geschäftshauses und für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 23 Wohneinheiten und 45 Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Rosenstraße 22 in Pliezhausen. Das Grundstück Rosenstraße 22 liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert lediglich eine alte Baulinie entlang der Rosenstraße, die direkt am Hausgrund des Betriebsgebäudes der Firma Marstaller (Lindenstraße 20) verläuft und vorliegend mit dem Hauptgebäude nicht überschritten wird. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens 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.

1.) Für die räumliche Abgrenzung der maßgeblichen Umgebungsbebauung ist entscheidend, wie weit die Umgebung ihrerseits das Baugrundstück prägt und wie weit sich das Vorhaben auf sie auswirken kann. Es ist die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in die das Grundstück eingebettet ist. Dabei gilt, dass die prägende Wirkung mit der Entfernung in der Regel abnimmt. Vorliegend ist aus Sicht der Verwaltung zur Beurteilung das Geviert zwischen Rosenstraße, Friedhofstraße, Lindenplatz und Lindenstraße heranzuziehen, ferner die gegenüberliegende Bebauung an der Friedhofstraße und der Rosenstraße sowie im weiteren Kontext der Bereich zwischen Rosenstraße, Olgastraße, Sedanstraße und Friedhofstraße. Insgesamt liegt das Baugrundstück im Bereich des erweiterten Ortskerns Pliezhausen, der von einer entsprechenden Verdichtung geprägt ist.

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB ein. Sowohl hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche, der Bauweise, der Höhe, als auch dem Maß der baulichen Nutzung. Betrachtete man den Straßenverlauf wird deutlich, dass das geplante Gebäude mit seiner Flachdachausführung im Gebiet durchaus einen Akzent setzt und auch im Vergleich zum vorherigen Gebäude auf demselben Grundstück eine intensivere Nutzung vorsieht. Durch die gut strukturierte und aufgeteilte Fassadengestaltung und den auf der Nordostseite geplanten Rücksprung des Gebäudes wird der Baukörper zusätzlich aufgelockert, sodass dieser straßenseitig nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Die aufgeständerte Bauweise schafft im Erdgeschoss zusätzlich Platz für PKW-Stellplätze und sorgt gleichzeitig dafür, dass sich das Gebäude auch aufgrund seiner Konstruktion gut in die Umgebungsbebauung einfügt und nicht erdrückend wirkt.

Die bauliche Nutzungsdichte der Umgebungsgrundstücke ist in diesem Areal eher hoch. Im Gebiet wurden in der Vergangenheit sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch intensivere Bebauungen mit Mehrfamilienwohnhäusern realisiert. In den letzten Jahren wurden verstärkt Nahverdichtungsmaßnahmen umgesetzt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gehört auch die Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme zum Bestandteil der Zulässigkeitsvoraussetzungen im Rahmen der Prüfung des Einfügens nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben, das sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, fügt sich gleichwohl dann nicht ein, wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung fehlen lässt. Für eine solche Rücksichtslosigkeit bestehen vorliegend jedoch keine Anhaltspunkte. Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten bestehen keine Bedenken, da die vorgelegte Gesamtkonzeption stimmig ist und auch der PKW-Stellplatznachweis erbracht wird. Für alle Wohneinheiten > 50 m<sup>2</sup> werden zwei separat anfahrbare Stellplätze nachgewiesen. Für die kleinere Wohneinheit (< 50 m<sup>2</sup>) wurde ein Stellplatz nachgewiesen, was hier für ausreichend angesehen werden kann. Vor diesem Hintergrund kann auch allein aufgrund der Anzahl von Wohneinheiten und der damit verbundenen Nutzungsintensivierung auf dem genannten Grundstück von keiner Rücksichtslosigkeit ausgegangen werden. Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen kann der Bedarf an Wohnraum in unterschiedlichen Alters- und Bevölkerungsgruppen gedeckt werden. Aufgrund der geplanten Gestaltung und der architektonisch gut durchdachten Bauweise, kann das Bauvorhaben insgesamt für städtebaulich vertretbar angesehen werden.

2.) Die geplanten offenen Stellplätze entlang der Rosenstraße überschreiten geringfügig die bestehende Baulinie. Hierfür müsste eine Befreiung erteilt werden. Bedenken hiergegen bestehen keine, sodass das Einvernehmen hierzu erteilt werden kann.

Bauordnungsrechtliche Belange sind nicht Gegenstand der Beurteilung nach § 34 BauGB, sodass abschließend vorgeschlagen wird, das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

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, was vorliegend jedoch der Fall ist.

3.) Das Areal zwischen der Rosenstraße, der Lindenstraße und der Deutschen Gasse liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existiert lediglich eine Baulinie aus dem Jahr 1919 entlang der Rosenstraße und Lindenstraße. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben somit gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. In diesem Gebiet ist zunächst keine sehr homogene Bebauungsstruktur erkennbar. Es sind unterschiedliche Grundstücksgrößen mit unterschiedlich intensiven Nutzungen hinsichtlich der überbauten Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung, aber auch der Anzahl der Wohneinheiten vorhanden. Im Gebiet sind in der Vergangenheit sowohl Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser als auch Gebäude mit Wohn- und Gewerbeeinheiten errichtet worden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sollen einerseits die Bestandsbebauung und die gewachsenen Strukturen gesichert werden, andererseits sollen künftig auch eine maßvolle Nachverdichtung und eine angemessene Innenentwicklung erfolgen. Es besteht somit ein Planungsbedürfnis (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit dem künftigen Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen Fehlentwicklungen vermieden und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Mit der Überplanung des Gebiets und auf Empfehlung des Landratsamtes Reutlingen, soll sichergestellt werden, dass sich das vorliegende Vorhaben künftig nicht prägend auf die unbeplante Umgebung auswirkt. Im weiteren Verfahren sollen angemessene Festsetzungen und gestalterische Vorgaben durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften festgelegt werden, um auf diese Weise die Planung zu sichern. Dies ist notwendig, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Es wird daher vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und diesen ortsüblich bekannt zu machen.

gez.  
Carolin Gerster

Anlage 1 zur Drs. Nr. 119/2021

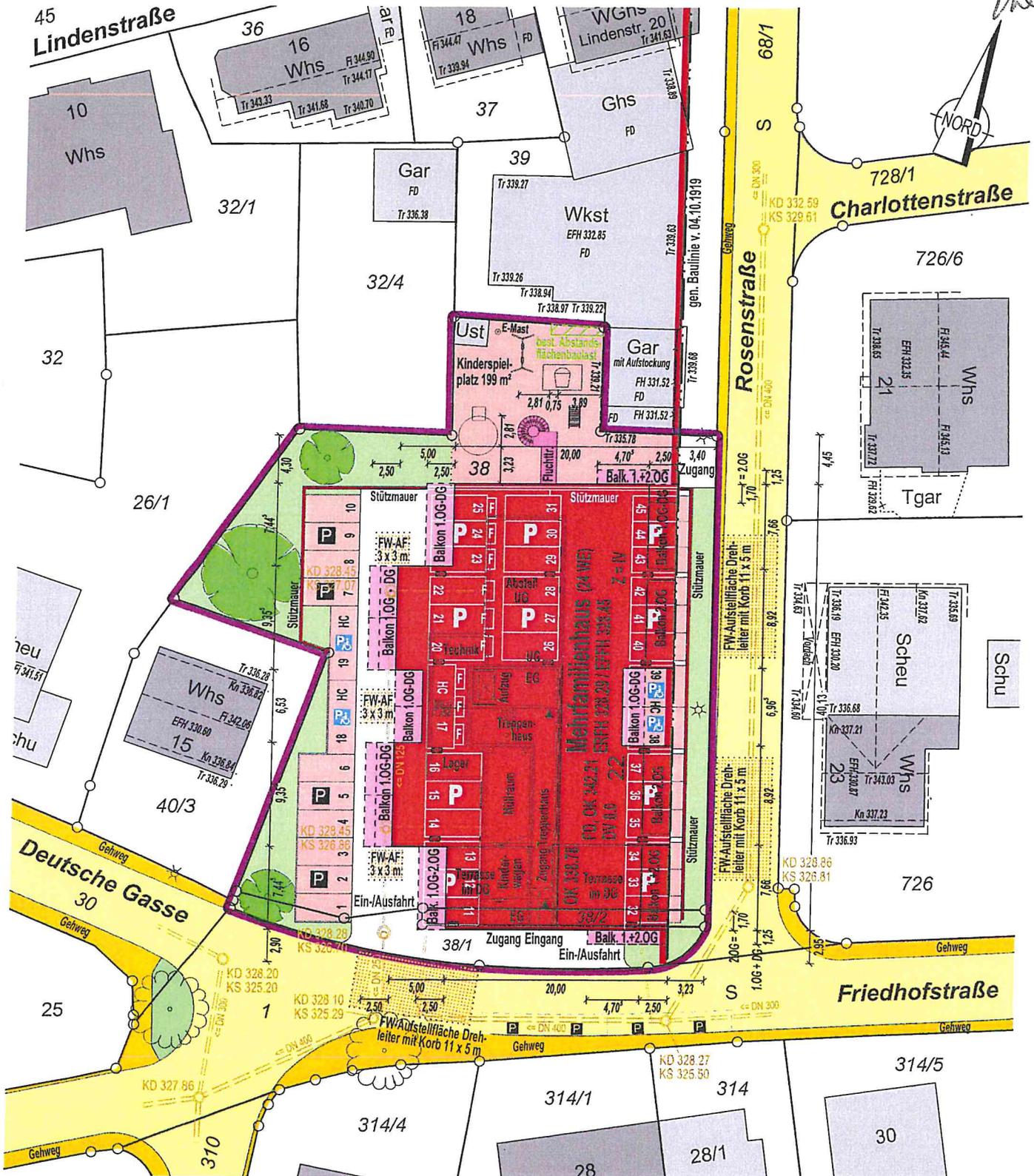
Landkreis: Reutlingen  
 Gemeinde: Pliezhausen  
 Gemarkung: Pliezhausen

# LAGEPLAN

## DECKBLATT

zeichnerischer Teil zum  
 Bauantrag (§4 LBOVO)  
 BV FW Immobilien GmbH & Co. KG

vom 17.06.2021



Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
 gefertigt und nach §4 LBOVO  
 ausgearbeitet.  
 Reutlingen, 11.11.2020  
**Ingenieurbüro für Vermessung**

Sachverständiger für  
 vermessungstechnische Ingenieurarbeiten  
 und nach dem Bauordnungsrecht,  
 zugelassen durch das  
 Innenministerium Baden-Württemberg

Landkreis: Reutlingen  
 Gemeinde: Pliezhausen  
 Gemarkung: Pliezhausen

# LAGEPLAN

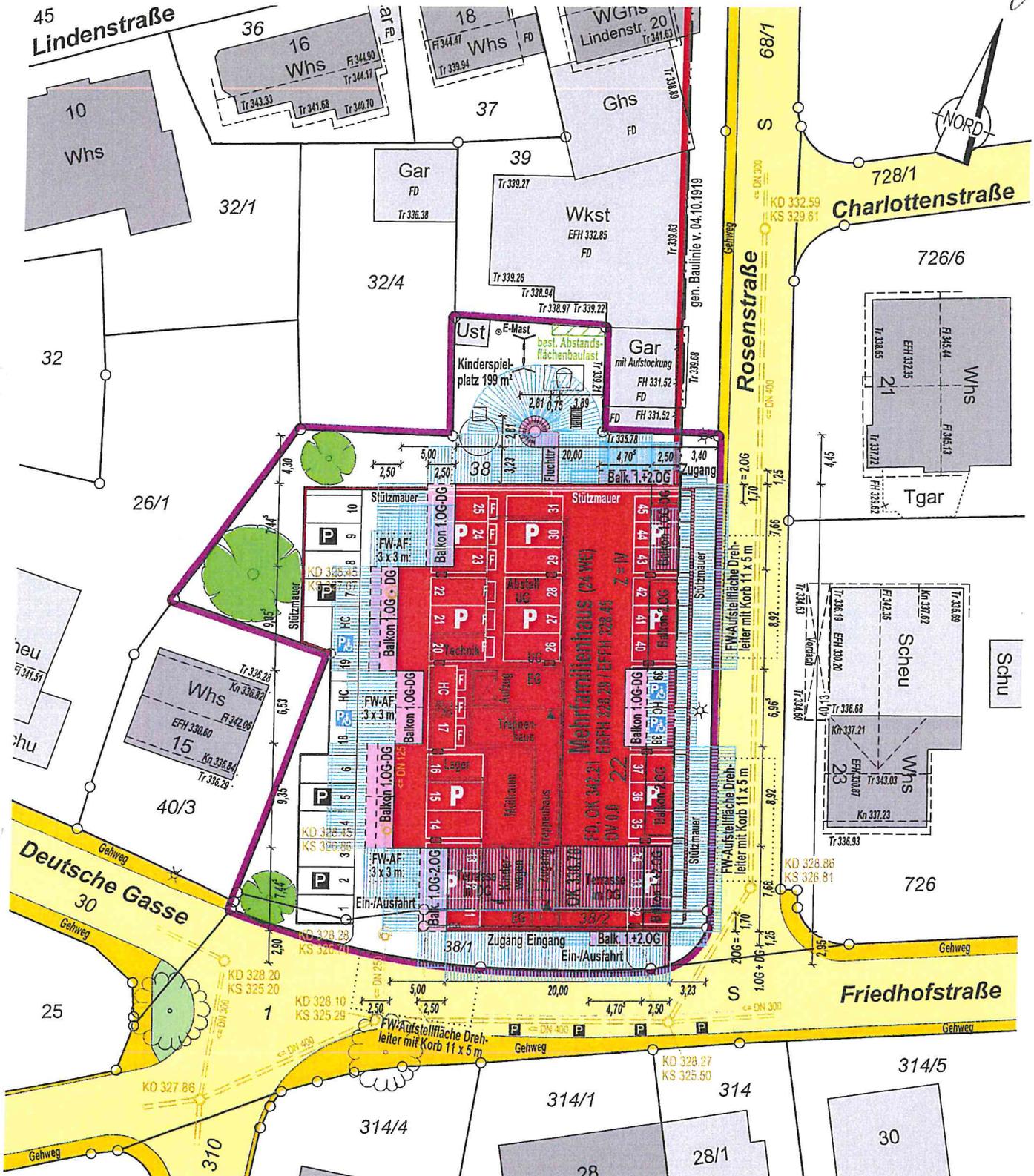
## ABSTANDSFLÄCHEN

### nach § 5 LBO 2019

zeichnerischer Teil zum  
 Bauantrag (§4 LBOVVO)

BV FW Immobilien GmbH & Co. KG

Deckblatt vom 17.06.2021



Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
 gefertigt und nach §4 LBOVVO  
 ausgearbeitet:

Reutlingen, 11.11.2020

**Ingenieurbüro für Vermessung**

Multiplikator bei Ermittlung der  
 Abstandstiefe = 0,4

Sachverständiger für  
 vermessungstechnische Ingenieurarbeiten  
 zugelassen durch das  
 Innenministerium Baden-Württemberg

# Anlage 3 zur Drs. Nr. 119/2021

Gemeinde Pliezhausen  
Landkreis Reutlingen

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Rosenstraße/Lindenstraße /Deutsche Gasse“, Pliezhausen – Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Lageplan vom 06.10.2021



Legende: ● ● ● ● = Geltungsbereich

Ausgefertigt:

Pliezhausen, den

---

Christof Dold  
Bürgermeister