

Gemeinde Pliezhäuser  
Landkreis Reutlingen

Nr. 93/2022

Bauausschuss

Ortschaftsrat  
Gniebel

öffentlich

08.09.2022  
AZ 632.6  
Stefan Adam

## **Bauvorhaben Pliezhäuser Straße 30, Gniebel - formlose Anfrage**

### **I. Beschlussvorschlag**

Bleibt der Aussprache vorbehalten.

### **II. Begründung**

Die mögliche Neubebauung des Grundstücks Pliezhäuser Straße 30 in Gniebel, welches mit einem abbruchreifen alten Bauernhaus bestanden ist, beschäftigt die Gemeinde schon seit längerem. Nun liegt erneut eine formlose Anfrage des Grundstückseigentümers bzw. einer Gesellschaft, an welcher der Eigentümer beteiligt ist, vor. Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es existieren vielmehr nur Baulinien aus dem Jahr 1946. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens somit gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung.

Danach ist es 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 Lage der Baulinie ist aus dem Lageplan ersichtlich. Dazuhin hat der Gemeinderat am 25.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Östliche Zeilstraße II“ beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht, das Verfahren jedoch aufgrund der nicht absehbaren Entwicklung und der unterschiedlichsten Bebauungsansätze im Laufe der Zeit vorerst nicht weiterbetreiben. Es gibt ein erstes skizzenhaftes Konzept des Stadtplanungsbüros Lutz Partner für eine Ersatzbebauung des Grundstücks Pliezhäuser Straße 30 mit

zwei Doppelhäusern (alternativ zwei Einzelhäusern), die in der Anlage 1 dieser Drucksache beigefügt ist. Die Erstellung dieser Skizze liegt allerdings bereits über 10 Jahre zurück. Sie trug vor allem dem Ansatz einer Fortführung des südlich und östlich gelegenen Bebauungsplangebiets „Östliche Zeilstraße“ und der dort vorgesehenen aufgelockerten Bebauung Rechnung. Angesichts der seither erfolgten Weiterentwicklungen im Städtebaurecht sowie in der planerischen Wirklichkeit würde die Verwaltung einer dermaßen zurückhaltende Bebauungsvorgabe hier zwischenzeitlich für unangemessen halten. Gleichzeitig sind die folgenden Aspekte zu beachten und seitens des Ortschaftsrats Gniebel und des Bauausschusses über die Jahre mehrfach bestätigt worden.

Das Vorhaben Pliezhäuser Straße 30 liegt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der künftigen Örtlichen Bauvorschriften. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sollte eine maßvolle und angemessene Nachverdichtung für den dargestellten Bereich sichergestellt werden. Das Grundstück Pliezhäuser Straße 30 nimmt eine ortsbildprägende Funktion ein, was eine geordnete städtebauliche Entwicklung unabdingbar macht. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses kann die Bebauung dieses städtebaulich wichtigen Bereichs gesteuert werden, falls erforderlich stehen der Gemeinde Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung von Baugesuchen, Veränderungssperre) zur Verfügung.

Am 16.11.2012 wurde ein Bauvorbescheid zur Neubebauung des Grundstücksbereichs mit zwei Doppelhäusern an der Pliezhäuser Straße und einem Einzelhaus an der verlängerten Zeilstraße erteilt. Die Gemeinde hatte seinerzeit ihr Einvernehmen zu dieser Planung in Aussicht gestellt. Die dem Bauvorbescheid, der mittlerweile allerdings erloschen ist, zugrunde liegende Planung ist der Drucksache in Anlage 2 ebenfalls beigefügt. Bereits im Vorfeld dieser Bauvoranfrage wurde entsprechend der mit dem Aufstellungsbeschluss definierten Zielsetzung des Bebauungsplans darauf hingewirkt, dass keine zu massive Verdichtung auf diesem Grundstück erfolgt. Auch im Rahmen der Bauvoranfrage wurde nochmals intensiv über die angemessene Nutzung dieses Grundstücksbereichs beraten. Es bestand damals Einigkeit zwischen Bauausschuss, Ortschaftsrat und Verwaltung, dass eine intensivere Nutzung als im Bauvorbescheid vorgesehen mit Blick auf die Umgebungsbebauung und die städtebauliche Wirkung einer Neubebauung des Grundstücks Pliezhäuser Straße 30 nicht denkbar sei. Dies wurde auch dem Grundstückseigentümer gegenüber stets kommuniziert.

Die Verwaltung ist weiterhin der Überzeugung, dass diese Haltung prinzipiell richtig ist. Zwar eignet sich das Grundstück mit seinen 1.460 m<sup>2</sup> Fläche grundsätzlich für eine gewisse Nutzungsintensivierung, gleichwohl erscheint es mit Blick auf die exponierte Lage am Ortseingang von Gniebel und vor allem auch auf die eher kleinteiligere Umgebungsbebauung und das Ortsbild nicht vorstellbar, eine sehr intensive Bebauung zuzulassen, welche die gegebene Charakteristik verlässt oder gar negativ verändert. Zwar sind in der näheren Umgebung auch Gebäude etwas größerer Maßstäblichkeit vorhanden (z.B. Pliezhäuser Straße 24, 31, 33), gleichwohl sind diese nach Auffassung der Verwaltung nicht dergestalt intensiv ausgeprägt, als dass sie eine sehr intensive Bebauung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans unter Würdigung der Umgebungsbebauung und des Gebietscharakters rechtfertigen würden.

2018 wurde im Bauausschuss und im Ortschaftsrat Gniebel eine formlose Anfrage des Grundstückseigentümers behandelt mit der Fragestellung, ob seitens der Gemeinde die Errichtung zweier Sechsfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage denkbar wäre (Lageplanskizze hierzu siehe Anlage 3). Hierzu wurde seitens der Gremien beschlossen, dass eine dermaßen intensive Bebauung nicht in Frage kommen könne.

Die vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten stellte dabei eine zu hohe Nutzungsdichte in diesem Bereich dar. Die Gebäude Zeilstraße 26 (drei Wohneinheiten), Pliezhäuser Straße 24 (drei Wohneinheiten), Pliezhäuser Straße 31 (drei Wohneinheiten) und Pliezhäuser Straße 33 (zwei Wohneinheiten) stellen in dieser Hinsicht die am intensivsten genutzten Gebäude in der Umgebung dar. Mit insgesamt zwölf Wohneinheiten erschien vor diesem Hintergrund die geplante Bebauung nicht gebietsverträglich bzw. würde eine deutliche Ausweitung des bisherigen Nutzungsrahmens bedeuten. Festgehalten wurde, dass die Anzahl der Wohneinheiten der Beurteilung nach § 34 BauGB zwar nicht zugänglich sei (außer im Rahmen des Rücksichtnahmegebots), mit Blick auf den gefassten Aufstellungsbeschluss indes zu prüfen wäre, ob die Planung mit dessen Zielen in Einklang zu bringen sei. Unter Würdigung der vorigen Ausführungen wurde seinerzeit davon ausgegangen, dass die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in einem künftigen Bebauungsplan vorliegend beschränkt würde und somit das Vorhaben den Planungszielen zuwiderlaufen würde, weshalb die Zustimmung der Gemeinde nicht in Aussicht gestellt wurde. Dies ist aus Sicht der Verwaltung auch nach wie vor richtig.

Damals sollte bei der Bewertung des Vorhabens jedoch auch gewürdigt werden, dass die ursprünglich vorgesehene Bebauung (in Gestalt des Bauvorbescheids vom November 2012) sich an der stark befahrenen Kreisstraße 6756 wohl nur schwerlich vermarkten lässt (wobei nach den seinerzeitigen Eindrücken aus Gesprächen mit Kaufinteressenten ggf. auch die Preisvorstellungen des Eigentümers auch das ihrige dazu beigetragen haben dürften, dass die Bebauung seinerzeit nicht realisiert wurde). Daher erschien es mithin zumindest diskussionswürdig, ein alternatives Bebauungsmodell, das bspw. aus zwei kleineren Mehrfamilienhäusern mit jeweils maximal drei Wohneinheiten bestehen könnte, für die Bebauung in Betracht zu ziehen. Für eine vom Bauvorbescheid vom 16.11.2012 abweichende Bebauung wurden von den Gremien daher folgende Eckpunkte definiert:

- maximal zwei Einzelhäuser mit höchstens 3 Wohneinheiten je Gebäude
- Einhaltung der Baulinien, Reduktion der Grundfläche
- mindestens 2 separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze je Wohneinheit
- Nachweis des höhenmäßigen Einfügens, maximale Trauf- und Firshöhen dabei entsprechend der dem Bauvorbescheid zugrunde liegenden Höhenabwicklung
- ortsbildgerechte Gestaltung der Gebäude, ansprechende Begrünung und Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die beiden möglichen Einzelhäuser sollten dabei jeweils über höchstens drei Wohneinheiten verfügen und in der offenen Bauweise gegliedert mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, um eine riegelartige Bebauung zu vermeiden. Die Baulinien sollten (weitestgehend) eingehalten, geringfügige Überschreitungen im Einzelfall ggf. zugelassen werden. Die in Anspruch genommene Grundfläche sollte reduziert und je Wohneinheit mindestens zwei separat anfahrbare, den Vorgaben der Garagenverordnung entsprechende Stellplätze nachgewiesen werden. Durch die Reduktion der Wohneinheiten hätte unter Umständen auch auf die Tiefgarage verzichtet werden können. Die Gebäude müssten sich höhenmäßig in den Bestand einfügen, maximal denkbar sei dabei eine Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) entsprechend der Bauvoranfrage. Die Gebäude sowie die Vorgartenbereiche sollten ortsbildgerecht und ansprechend gestaltet sowie angemessen begrünt (Vorgärten) werden. Daher sollte eine weiterentwickelte Planung auch Aussagen zu möglichen Nebenanlagen (wie z.B. Müllbehälterabstellplätze, Fahrradabstellgebäude) enthalten, die bei der vorgelegten Planung in der Tiefgarage untergebracht werden sollten.

Gleichzeitig wurde dem Bauherrn die Einreichung einer förmlichen, beurteilungsfähigen Bauvoranfrage empfohlen und hat sich die Gemeinde ausdrücklich die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Östliche Zeilstraße II“ vorbehalten.

Im Jahr 2020 wurde ein weiterer Vorentwurf für eine Bebauung dieses Grundstücksbereichs vorgelegt, der indes deutlich nicht den von Ortschaftsrat und Bauausschuss definierten Kriterien entsprach und insofern auch nicht weiterverfolgt werden konnte. Dem Grundstückseigentümer wurden nochmals die Rahmenbedingungen für eine über den Bauvorbescheid hinausgehende Bebauung an die Hand gegeben. Seitens der Verwaltung wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Gemeinde weiterhin gerne bereit sei, eine Entwicklung auf dem Grundstück partnerschaftlich zu begleiten. Dabei bestünde aber auch der Anspruch, dass diese den bereits mehrfach artikulierten -und auch durch Ortschaftsrat und Bauausschuss bestätigten- Rahmenbedingungen entspricht und weitere Entwürfe diesen Vorgaben Rechnung tragen.

Nun wurde der in Anlage 4 beigefügte Entwurf für die Errichtung zweier mit einem gemeinsamen Treppenhaus verbundenen Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten, in Summe also acht, vorgelegt. Im ersten Vorgespräch mit dem nun planenden Architekten wurde seitens der Verwaltung nochmals sehr eindeutig auf die bereits mehrfach definierten Rahmenbedingungen verwiesen. Der vorliegende Entwurf trägt diesen zwar weitgehend, aber nicht in allen Details, Rechnung. Er soll daher nunmehr dem Ortschaftsrat Gniebel und dem Bauausschuss zur weiteren Abstimmung vorgelegt werden. In diesem Zuge wäre ggf. auch über ein Fortführen des aktuell ruhenden Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Wie aus der Lageplanskizze und dem EG-Grundriss ersichtlich, ist die vorhandene Baulinie im Wesentlichen eingehalten. Zudem sind je Wohneinheit zwei separat anfahrbare Stellplätze möglich. Hierzu sollten die an der Zeilstraße als Option dargestellten Stellplätze in jedem Fall gefordert werden, denn die vor den Garagen an der Pliezhäuser Straße vorgesehenen Stellplätze scheinen angesichts der zumindest tagsüber stark befahrenen Kreisstraße nicht geeignet für einen mit der Nutzung sog. gefangener Stellplätze regelmäßig verbundenen Rangierverkehr. Zwar mag dieser dennoch vorkommen, da die Stauräume vor den Garagen natürlich beparkt werden dürfen, aber durch den Nachweis weiterer Stellplätze an der Zeilstraße sollte und könnte in jedem Fall ein Beitrag geleistet werden, dass das regelmäßige Parken auf geeigneten und separat anfahrbaren, mithin der Verkehrssicherheit zuträglichen Stellplätzen abgewickelt wird.

Die Anzahl der Wohneinheiten geht über die durch die bisherige Beschlusslage fixierten maximal zwei Dreifamilienhäuser hinaus. Geplant sind jeweils vier Wohneinheiten.

Die beiden geplanten Gebäude sind zwar als Einzelhäuser geplant, aber mit einem gemeinsamen Treppenhaus verbunden, was aus bau- und erschließungstechnischer Sicht jedoch als effizient und sinnvoll anzusehen. Durch das deutliche Abrücken dieses Bauteils von der Pliezhäuser Straße und dessen höhenmäßiges Absetzen nach unten gegenüber den beiden Gebäuden entsteht dennoch straßenseitig ein sinnvoll gegliederter und nicht riegelartiger Eindruck.

Die geplante Gebäudehöhe geht etwas über die im Rahmen der Bauvoranfrage definierte Höhe hinaus, sowohl Trauf- als auch Firsthöhe liegen jeweils etwas höher. Ein genaues Maß kann anhand der vorliegenden Unterlagen nicht festgestellt werden. Generell ist hierzu festzustellen, dass die Höhenentwicklung als sicherlich mindestens grenzwertig im Rahmen des Straßenzugs an der Pliezhäuser Straße angesehen werden kann. Gleichzeitig sind die beiden direkt benachbarten Gebäude Nr. 26 und 32 indes eher als „Ausreißer nach unten“ zu bezeichnen, zumal das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Zeilstraße“ belegene Gebäude Pliezhäuser Straße 32 die dort zulässigen Gebäudehöhen gar nicht maximal ausnützt, sondern sich an dem dortigen Mindesthöhenvorgaben bewegt (Firsthöhe + 5 cm) bzw. diese nur knapp überschreitet (Traufhöhe +29 cm). Gegenüberliegend und im weiteren Verlauf sind durchaus auch höhere Gebäude festzustellen, deren prägende Wirkung aber gegenüber der direkten Umgebung abnimmt. Im Rahmen des § 34 BauGB wäre die aktuell geplante Höhenentwicklung aus Sicht der Verwaltung dann (gerade noch) genehmigungsfähig, wenn über eine umfassende Umgebungsabwicklung deren Einfügen nachgewiesen wird. Ggf. sollte entlang der Pliezhäuser Straße zur besseren Wahrung des Ortsbilds noch auf eine gewisse Reduktion der Traufhöhe gedrängt werden.

Nach Süden hin öffnet sich das Dachgeschoss zur Schaffung von hochwertigen Wohnungen. Durch den geplanten abgesetzten Vorbau erhält die dortige Ansicht eine gewisse Gliederung. Unter Zurückstellung gestalterischer Bedenken hielte die Verwaltung diese Lösung für grundsätzlich vorstellbar.

Als Fazit ist aus Sicht der Verwaltung festzuhalten, dass das geplante Gebäude bei Vorlage einer detaillierten Planung mit Umgebungsabwicklungen und ggf. gewissen Nacharbeiten im Bereich der Traufhöhe nach § 34 BauGB gerade noch so genehmigungsfähig sein könnte. Über die gestalterische Qualität ließe sich aus Sicht der Verwaltung streiten, was indes in dieser Fallkonstellation hinten zu stellen wäre. Mit Sicherheit wäre auch festzuhalten, dass mit Blick auf die Vorgeschichte und die städtebaulichen Rahmenbedingungen das Maximum dessen ausgereizt wäre, was aus Sicht der Verwaltung noch als städtebaulich verträglich und vertretbar anzusehen ist. Daher ist im Hinblick auf den gefassten Bebauungsplanaufstellungsbeschluss auch zu klären, ob das Vorhaben, gerade mit Blick auf die Vorgeschichte, mit den planerischen Vorstellungen der Gemeinde in Einklang zu bringen ist. Diesbezüglich verweist die Verwaltung zunächst auf die bestehende Beschlusslage. Wollte man das Vorhaben realisiert und nach § 34 BauGB genehmigt sehen, müsste man auf diese Planungsabsichten (final) verzichten. Wollte man hingegen an den bisherigen Vorstellungen festhalten, wäre es nun an der Zeit, die Fortführung des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zu beschließen und die Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs in Auftrag zu geben. Diesem würden ggf. die bislang definierten Eckpunkte zugrunde gelegt werden.

Folgende Beschlussvorschläge könnten in Abhängigkeit von der Aussprache und der Haltung der Gremien gegebenenfalls formuliert (und bei Bedarf angepasst) werden:

a) Die vorgelegte Planung ist im Hinblick auf die Planungsziele des künftigen Bebauungsplans sowie die Vorgeschichte und die bereits mehrfach definierten städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht vorstellbar. Es wird erneut auf diese bislang für eine Bebauung formulierten Rahmenbedingungen verwiesen. Das begonnene und derzeit ruhende Bebauungsplanverfahren soll alsbald fortgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erstellung eines Bebauungsplanentwurfs in Auftrag zu geben.

b) Bei Nachweis von insgesamt 8 separat anfahrbaren Stellplätzen ist die vorgelegte Planung grundsätzlich vorstellbar. Sofern über detaillierte Umgebungsabwicklungen das höhenmäßige Einfügen nachgewiesen wird, wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB in Aussicht gestellt. (Optional: Die straßenseitige Traufhöhe ist spürbar zu reduzieren). Die dargestellten drei Bäume entlang der Pliezhäuser Straße sind in jedem Fall vorzusehen und zu pflanzen.

gez.  
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungskonzept Büro Lutz Partner, 2012
- Anlage 2: Bauvorlagen zum Bauvorbescheid vom 16.11.2012
- Anlage 3: Lageplanskizze zur formlosen Anfrage 2018
- Anlage 4: Bebauungsvorschlag Juli 2022