

02.11.2022
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Tübinger Straße 50, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 31, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

II. Begründung

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Tübinger Straße 50, Pliezhausen. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Es liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans „Ortsbauplan Neue Steige – Friedhofstraße“, der außer einer Baulinie entlang der B297 keine Festsetzungen enthält. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit im Übrigen gemäß § 34 Baugesetzbuch (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.

Für die Tiefgaragenzufahrt ist eine Befreiung vom Ortsbauplan erforderlich, da diese außerhalb der Baulinie und im hier festgelegten Grünstreifen liegt. Das Einvernehmen kann hierzu erteilt werden, da zum einen keine andere Zufahrt zu dem Grundstück möglich ist und es bereits Vergleichsfälle in der Umgebungsbebauung gibt. Zudem stehen auch keine verkehrlichen Belange entgegen, diese wurden bereits im Vorfeld geprüft und mit dem Landratsamt als zuständiger Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

Das Bauvorhaben sieht 18 Stellplätze für 12 Wohneinheiten vor. Hiervon weisen 9 Wohneinheiten eine Fläche von > 50 m² auf und 3 Wohneinheiten eine Wohnfläche von unter 50 m². Die Topografie und der Grundstückszuschnitt bieten keinen Platz für weitere Stellplätze. Es wird vorliegend ein Schlüssel von 1,5

Stellplätzen je Wohneinheit erreicht, wodurch die gesetzlichen Vorgaben übererfüllt werden. Rein rechtlich können daher weitere Stellplätze nicht verlangt werden, zumal diese einzig durch die Erstellung weiterer Parkliffe realisiert werden könnten. Die Bauherrschaft weist diesbezüglich auf den hiermit verbundenen nicht unerheblichen wirtschaftlichen und bautechnischen Mehraufwand hin, die Verwaltung schlägt daher vor, die vorgesehene Lösung mitzutragen, zumal Parkliffe hinsichtlich ihrer Nutzerfreundlichkeit durchaus kritisch gesehen werden können.

Grundsätzlich erfolgt durch das Baugesuch eine Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung. Durch das Bauvorhaben gelingt eine angemessene und moderate Nachverdichtung des Gebietes und aufgrund der Lage des Grundstücks an der stark befahrenen Bundesstraße eignet sich das Grundstück nicht für eine anderweitige Nutzung wie beispielsweise eine hochwertige Einfamilienhausbebauung. Das Bauvorhaben nutzt die Topografie effizient aus, um Wohnraum zu schaffen. Zudem plant die Gemeinde in unmittelbarer Nähe ebenfalls eine grundsätzlich vergleichbare Wohnbebauung mit Flachdach, sodass auch aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken seitens der Verwaltung bestehen.

Die Kriterien nach § 34 BauGB sind eingehalten, sodass das Einvernehmen erteilt werden kann.

gez. Julia Baisch