

03.04.2023
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Robert-Bosch-Straße 5, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt. Als Ausgleich für die Befreiung von den Begrüfungsvorschriften sowie die Verwendung geschlossener Beläge sind mindestens 3 standortgerechte heimischen Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem ist die nordwestliche Fassade des Garagenbauwerks (Rückwand) vollflächig zu begrünen. Als geeignete Begrüfung gelten auch selbstklimmende Pflanzen an einem nicht mit der Garagenwand baulich verbundenen Rankgerüst o.Ä.

II. Begründung

Der Bauherr plant die Errichtung von 4 Fertiggaragen mit Photovoltaikanlagen auf dem Grundstück Robert-Bosch-Straße 5 in Pliezhausen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Jäcklesäcker“ und weicht in folgendem Punkt von dessen Festsetzungen ab:

Ein Teil der geplanten Garagen liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Baugrenze wird in einer Tiefe von ca. 4 m auf einer Breite von 5,98 m überschritten. Gemäß dem Bebauungsplan sind Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Aus Sicht der Verwaltung wird eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze, unter Berücksichtigung der begrenzten Flächenverhältnisse und der örtlichen Gegebenheiten, als städtebaulich unbedenklich und vertretbar angesehen.

Ein unbebauter „Vorgarten“ (Grünstreifen) im Gewerbegebiet mit einer Tiefe von ca. 20 m (gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Hauptgebäude), wie diesen der Bebauungsplan teilweise fordert, ist nach heutigen Gesichtspunkten im Hinblick auf den Flächenverbrauch nicht mehr zeitgemäß, wiewohl ein solcher bei konsequenter Umsetzung eine hohe städtebauliche Qualität im Gewerbegebiet schafft, was seinerzeit planerische Intention der Gemeinde war. Da aber, gerade aus Platzgründen, vor allem im vorderen Teil der Robert-Bosch-Straße diese Vorgabe nicht besonders konsequent umgesetzt bzw. nach und nach ausgehöhlt wurde, kann vorliegend eine besondere Ausnahmesituation

angenommen werden, welche die Zulassung einer Befreiung aus Sicht der Verwaltung rechtfertigt.

Im Interesse der Freihaltung der Straßen im Gewerbegebiet ist die Schaffung weiterer Stellplätze grundsätzlich sogar zu begrüßen, wiewohl hier 5 vorhandene Stellplätze durch die geplanten 4 Garagen zumindest nur noch eingeschränkt nutzbar sein werden („gefangene Stellplätze“).

Für den geplanten Garagenstandort setzt der Bebauungsplan eine Pflanzbindung fest. Mit der Erteilung der Genehmigung zum Bauantrag „veränderte Ausführung der Stellplätze & Neubau von zwei Garagen“ wurde am 07.10.1989 ein Pflanzplan genehmigt (siehe nichtöffentliche Anlage). Durch die Errichtung der 4 geplanten Garagen würden einige Bäume des genehmigten Pflanzplans von 1989 entfallen. In der Praxis existieren die Bäume entsprechend dem genehmigten Pflanzplan jedoch zum heutigen Zeitpunkt bereits nicht, wiewohl eine rechtliche Verpflichtung zu deren Pflanzung besteht.

Der Verwaltung scheint es im Hinblick auf die Gesamtsituation vertretbar, die entsprechenden Befreiungen zuzulassen und als Ausgleich für den Entfall der Pflanzbindung und den teilweisen Wegfall der im genehmigten Pflanzplan von 1989 eingezeichneten Bäumen sowie die weitere Inanspruchnahme der eigentlich freizuhaltenden Flächen und im Hinblick auf den Umstand, dass die bereits bestehenden Stellplätze und Zufahrten entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplans mit geschlossenen Flächen hergestellt wurden (teilweise legal, da vor Inkrafttreten des Bebauungsplans) mindestens drei standortgerechte heimische Laubbäume zu fordern und zudem die rückwärtige Fassade der Garagen vollflächig zu begrünen. Hierzu könnten zur Schonung der Fassade auch mit dieser baulich nicht verbundene Rankgerüste zur Bepflanzung mit selbstklimmenden Pflanzen gewählt werden. Die Verwaltung wird bei entsprechender Beschlussfassung des Bauausschusses auf die Bauherrschaft zugehen und die Nachreichung entsprechender Pflanzpläne fordern.

gez.
Julia Baisch