

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 48/2023

Bauausschuss

öffentlich

24.05.2023
AZ 632.6
Julia Baisch

Bauvorhaben Tübinger Straße 50, Pliezhausen - geänderte Planung

I. Beschlussvorschlag

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

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 117/2022 wird verwiesen. Aufgrund von Nachbareinwendungen sowie Bedenken des Landratsamts im Hinblick auf das Einfügen nach § 34 BauGB musste seitens der Bauherrschaft umgeplant werden. Weiterhin 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.

Die Planung der Deckblattänderung weicht in folgenden Punkten von der ursprünglichen Planung, zu welcher unter der DS-Nr. 117/2022 in der Bauausschusssitzung am 15.11.2022 das Einvernehmen der Gemeinde erteilt worden ist, ab:

	Ursprüngliche Planung	Neue Planung Deckblattänderung	Veränderung
Wohneinheiten	12 WE	9 WE	- 3 WE
Stellplätze TG	18 davon 12 Doppelparker	14 davon 4 Doppelparker	- 4 Stellplätze
Dachform	Flachdach	Mansadenflachdach	
RFH (EG)	323,92 m ü NN.	323,42 m ü NN.	- 0,50 m
EFH	324,07 m ü NN.	323,57 m ü NN.	- 0,50 m
RFH (TG)	314,50 m ü NN.	313,74 m ü NN.	- 0,76 m
TH	330,23 m ü NN.	329,71 m ü NN.	- 0,52 m
TH (Flachdach / OK Attika)	333,12 m ü NN.	332,84 m ü NN.	- 0,28 m
Gebäudetiefe	Min. 13,06 m Max. 16,81 m	12,97 m	- 0,09 m - 3,84 m
Gebäudelänge	Min. 21,18 m Max. 22,42 m	18,6 m	- 2,58 m - 3,82 m
Gebäudekubatur	Rechteckig mit Vor- und Rücksprüngen	rechteckig	
Abstellräume	12	9	- 3

Die Gebäudekubatur der geänderten Planung reduziert sich sowohl in Bezug auf die Gebäudetiefe als auch in Bezug auf die Gebäudelänge.

Die Geschossigkeit der geänderten Planung bleibt zur ursprünglichen Planung unverändert. Die RFH im EG reduziert sich um 0,5 m. Die Traufhöhe reduziert sich gegenüber der ursprünglichen Planung um 0,52 m und die Oberkante der Attika reduziert sich um 0,28 m.

In der ursprünglichen Planung war für das Dachgeschoss ein Staffelgeschoss mit Flachdach geplant, anstelle dessen wird jetzt ein 2-seitig abgeschrägtes Mansadenflachdach geplant, sodass die Dachterrassen auf der Nord- und Südseite des Gebäudes entfallen.

Die geänderte Planung umfasst 9 Wohneinheiten (alle > 50 m²). Die ursprüngliche Planung sah 12 Wohneinheiten vor, wovon 9 Wohneinheiten über 50 m² aufweisen sollten. Demzufolge reduziert sich die Anzahl der geplanten Wohnungen um 3 Wohneinheiten gegenüber der ursprünglichen Planung.

Zudem sollen gemäß der geänderten Planung 14 Tiefgaragenstellplätze entstehen, wovon insgesamt 4 Stellplätze über 2 Parkliffe geplant sind, die ursprüngliche Planung umfasste insgesamt 18 Stellplätze, wovon 12 Stellplätze als Doppelparker ausgeführt werden sollten.

Die Anzahl der Abstellräume hat sich gemäß der Deckblattänderung von 12 auf 9 Abstellräume reduziert.

Die Waschküche bzw. Trockenraum, Haustechnik, etc. sollen in der geänderten Planung im UG, anstatt im Gartengeschoss untergebracht werden.

Neu sind zwei geplante Lichthöfe an der nördlichen Gebäudeseite und ein Lichthof an der östlichen Gebäudeseite.

Anstelle der Dachterrasse im Dachgeschoss auf der Nord- und Südseite sind zwei Loggias auf der Südseite geplant. Auch die im ursprünglichen Baugesuch geplanten Balkone an der Nordseite entfallen. An der Ostseite des Gebäudes entfallen die in der ursprünglichen Planung angedachten zwei Balkone an der Ostfassade.

Ebenso weicht die Deckblattänderung im Bereich des Geländeverlaufes von der ursprünglichen Planung ab. Das Gelände soll im Grundstücksverlauf in Richtung Süden weniger stark abgegraben werden (siehe Ansicht Ost und West). Hierdurch ist das Untergeschoss weniger freistehend. Die Belichtung des Untergeschosses soll in Richtung Süden durch einen Tiefhof erfolgen.

Für die Tiefgaragenzufahrt ist, wie auch beider ursprünglichen Planung, weiterhin 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. Bereits mit der ursprünglichen Planung wurde der Beschlussfassung des Bauausschusses entsprechend beim Landratsamt zur Sicherstellung eines sicheren Verkehrsflusses auf der B 297 die Anordnung eines Haltverbots beantragt. Die Verwaltung wird auf Basis der geänderten Planung hierzu nochmals auf die untere Straßenverkehrsbehörde zugehen.

Die Deckblattänderung weist einen Stellplatzschlüssel von 1,56 Stellplätzen je Wohneinheit auf, wodurch die gesetzlichen Vorgaben übererfüllt werden. Aufgrund der Topografie und des Grundstückszuschnittes bietet das Grundstück keinen Platz für weitere Stellplätze. Rein rechtlich können daher weitere Stellplätze nicht verlangt werden, zumal diese einzig durch die Erstellung weiterer Parkliffe realisiert werden könnten. Die Bauherrschaft wies diesbezüglich bereits bei der ursprünglichen Planung 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.

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

gez. Julia Baisch