

Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 65/2023

Gemeinderat

Ortschaftsrat
Rübgarten

öffentlich

22.06.2023
AZ 621.41; 632.6
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Äckerle III", Rübgarten
- Bauvorhaben Äckerlestraße 6
- Aufhebung der Satzung über eine Veränderungssperre

I. Beschlussvorschlag

1. Die am 19.11.2021 in Kraft getretene Satzung über eine Veränderungssperre im Plangebiet „Äckerle III“, Rübgarten, wird aufgehoben.
2. Zum Bauvorhaben Äckerlestraße 6 wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB erteilt.
3. Die Planung wird im Bebauungsplanentwurf hinterlegt.

II. Begründung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.09.2021 beschlossen, das damals ruhende, mit Beschluss vom 21.03.2017 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Äckerle III“, Rübgarten, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wiederaufzugreifen und fortzuführen. Der am 24.03.2017 ortsüblich bekannt gemachte Aufstellungsbeschluss wurde hierzu zur Umstellung des Verfahrens auf das aktuelle Bauplanungsrecht aufgehoben und für den Geltungsbereich wurde ein erneuter Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst (Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO). Zu den Planungszielen wurde Folgendes festgehalten:

Der Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen hat am 21.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Äckerle III“ aufzustellen, dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Seither ruht das Verfahren, da die weiteren Entwicklungen nicht wie erwartet eingetreten sind und daher auch nicht absehbar waren. 2021 wurde das Grundstück Flst. Nr. 526/7 (Äckerlestraße 6, ehemaliges NAK-Gebäude) verkauft, ein entsprechendes Bauvorhaben war in Planung. Daher lebte das Planungsbedürfnis (§ 1 Abs. 3 BauGB) wieder auf, sodass das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden sollte. Da sich zwischenzeitlich im

Bauplanungsrecht einige Änderungen ergeben haben (i.W. damals zuletzt durch das am 23.06. 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz), die auch inhaltlich relevant waren, sollte das Verfahren auf das neue Recht umgestellt werden. Unbeschadet der Überleitungsvorschrift in § 233 BauGB sollte dies aus Gründen der (Rechts-)Klarheit und Verfahrensstringenz durch die formale Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses und die Fassung eines neuen Aufstellungsbeschlusses erfolgen. Zu den Planungszielen wurde zunächst auf die nachstehenden Ausführungen verwiesen, die zum Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2017 formuliert wurden:

Der im Lageplan vom 08.03.2017 (Anmerkung: Inhaltsgleich jetzt Lageplan vom 06.09.2021) dargestellte Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Äckerlestraße 2, 4, 6 und 8 sowie Oberweiler 14 und 16 (Flst. Nrn. 118, 118/2, 119, 526/5, 526/7 und 526/8, Gemarkung Rübgarten) sowie das Wegegrundstück Flst. Nr. 118/1, Gemarkung Rübgarten. Für diesen Bereich sollen ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden.

Derzeit gibt es für diesen Bereich keinen qualifizierten Bebauungsplan. Es existiert lediglich eine Baulinie aus dem Jahr 1950, welche entlang der Äckerlestraße verläuft und im Bereich des Grundstücks Äckerlestraße 8 nach Südosten abknickt. Dort war ursprünglich der Bau einer Straßenverbindung zwischen Äckerlestraße und Riedweg geplant, die jedoch nicht realisiert wurde. Teilweise ist die entsprechende Baulinie auch durch den im Anschluss an das vorgeschlagene Plangebiet im Nordosten angrenzenden Bebauungsplan „Äckerle I“ überplant und aufgehoben worden. Im Flächennutzungsplan ist der vorgeschlagene Bereich mit Ausnahme des Grundstücks Äckerlestraße 6, das als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt ist, als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit möglicher Neubauvorhaben, nach Abbruch der bestehenden Bebauung, würde sich somit nach der Baulinie und gemäß § 34 BauGB nach der vorhandenen Umgebungsbebauung richten.

Die Grundstücke liegen in der erweiterten Ortsmitte von Rübgarten in absolut ruhiger Wohnlage. Die nähere Umgebung ist von einer kleinteiligen Wohnbebauung geprägt, im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Äckerle I“ ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Eine städtebaulich sinnvolle Überplanung dieses Gebiets ist aus diesem Grund von großer Bedeutung. Innerhalb des Plangebiets könnten einige Veränderungen anstehen, insbesondere ist die künftige Nutzung des Grundstücks Äckerlestraße 6 nach Aufgabe der dortigen Nutzung durch die Neuapostolische Kirche nicht absehbar. Dieses Grundstück mit einer Größe von 791 m² ermöglicht eine große Palette an unterschiedlichen Vorhaben. Gleiches gilt für die Grundstücke Äckerlestraße 2, 4 und 8, die noch entsprechende Reserven und Nachverdichtungspotentiale aufweisen. Da die Entwicklung derzeit nicht absehbar ist, sollen zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden. Dies erfolgt einerseits, um eine maßvolle Nachverdichtung dieses Bereichs sicherstellen zu können.

Andererseits soll auch die bestehende, städtebaulich erwünschte Charakteristik eines sehr ruhigen Wohngebiets gesichert und weiterentwickelt werden. Nach Aufgabe der Nutzung des Gebäudes Äckerlestraße 6 als Kirche sind in diesem

Bereich ausschließlich Wohngebäude vorhanden. In Fortführung des Gebietstyps des benachbarten Baugebiets „Äckerle I“ sollen daher die beiden Grundstücke Äckerlestraße 6 und 8 künftig als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt werden. Reine Wohngebiete dienen im Unterschied zu allgemeinen Wohngebieten nur dem Wohnen, somit sind nur Wohngebäude zulässig (seit der Novelle 2013 auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen). Nur ausnahmsweise können kleinere der Gebietsversorgung dienende Läden, Handwerksbetriebe und Infrastruktureinrichtungen zugelassen werden. Damit ist der Erhalt der sehr ruhigen Wohnlage in diesem Gebiet gesichert. Gleichzeitig stellt dieses Gebiet einen Übergang zum Bereich Oberweiler dar, der im Vergleich „nur“ vorwiegend von Wohnnutzungen geprägt ist. So ist im Gebäude Äckerlestraße 4 beispielsweise ein kleiner Handel mit Naturprodukten zu finden, der der Versorgung des Gebiets dient. Daher sollen die restlichen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, beginnend ab dem Grundstück Äckerlestraße 4, als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Somit wird einerseits die städtebaulich erwünschte, hohe Wohnqualität in diesem sehr ruhigen Gebiet sichergestellt und fortentwickelt und andererseits auch der bestehenden Bebauungsstruktur und der näheren Umgebung Rechnung getragen. Zur Erreichung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Im weiteren Verfahren können dann der zentralen und äußerst ruhigen Lage des Gebiets angemessene Festsetzungen und gestalterische Vorgaben durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften getroffen werden, um auf diese Weise die Planung zu sichern. Dies ist notwendig, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten. Aufgrund des gefassten Aufstellungsbeschlusses könnten außerdem mögliche, kurzfristig eingehende Baugesuche zurückgestellt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch ein Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Damit wäre die erforderliche Zeit für die Ausarbeitung und Festlegung dessen gegeben, was das Gebiet prägen und gestalten soll. Auch könnte zur Sicherung der Planung im Bedarfsfall eine Veränderungssperre erlassen werden.

Aus den genannten Gründen ist es notwendig, einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften für diesen Bereich aufzustellen. Er wird daher vorgeschlagen, zunächst den Aufstellungsbeschluss zu fassen und diesen ortsüblich bekannt zu machen.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, weil es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Die Örtlichen Bauvorschriften können nach § 74 Abs. 7 LBO ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

An den Planungszielen hatte sich nichts geändert; mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollte die bestehende ruhige, kleinteilige Wohngebietsstruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig sollten angemessene und maßvolle Möglichkeiten der Nachverdichtung unter Wahrung

des Gebietscharakters und der bestehenden Struktur sowie eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Planung wurde mit einer Veränderungssperre gesichert.

Die Verwaltung hat daraufhin mit dem Planungsbüro citiplan erste Überlegungen für den künftigen Bebauungsplanentwurf angestellt. Gleichzeitig befindet sie sich in engem Dialog mit dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser für das künftige Bauvorhaben Äckerlestraße 6. Im Austausch und unter Einbeziehung des Planungsbüros wurde dabei die nun in Anlage 2 beigefügte Planung entwickelt, die nun zur Genehmigung gestellt wird. Das bestehende Kirchengebäude soll in ein Wohngebäude umgenutzt und umgebaut werden, geplant sind unter wesentlicher Wahrung der Grundzüge der bisherigen Kubatur und auch Gestalt des Gebäudes und gleichzeitig deren angemessener Weiterentwicklung insgesamt 6 Wohneinheiten, für die gleichzeitig 12 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen des künftigen Bebauungsplans. Nach § 17 Abs. 4 BauGB ist eine Veränderungssperre vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind. Dies ist nun gegeben, sodass die Veränderungssperre aufzuheben und die Planung nach dem Baulinienplan sowie § 34 BauGB zu beurteilen ist. Demnach 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.

Diese Voraussetzungen liegen vor, das Einvernehmen ist zu erteilen. Die Baulinie ist ebenfalls eingehalten, lediglich die vorhandenen Stellplätze liegen teilweise außerhalb.

Im Rahmen der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wäre der entsprechende Bebauungsentwurf im Bebauungsplan abzubilden.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan vom 06.09.2021 mit Darstellung des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans

Anlage 2: Baugesuchsplanung Lageplan, Schnitt und Ansichten

Anlage nichtöffentlich: Baugesuchsplanung Grundrisse