

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Abbruch der vorhandenen Gebäude und Neubau eines 4-Familien-Wohngebäudes mit PKW-Stellplätzen und Fahrradstellplatz, Stauffenbergstraße 66, Tübingen**

Bezug:

Anlagen: 6 Lageplan
Umgebungsbereich
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht West

Zusammenfassung:

Auf dem Flurstück Nr. 706, Stauffenbergstr. 66 in Tübingen soll das Bestandsgebäude abgebrochen und ein Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten errichtet werden. Die notwendigen PKW- und Fahrradstellplätze werden nördlich des Gebäudes nachgewiesen.

Ziel:

Unterrichtung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und des Ortsbeirats Stadtmitte.

Bericht:

1. Anlass

Das auf dem Baugrundstück Flst.Nr. 706, Gmkg. Tübingen derzeit bestehende Wohngebäude soll abgebrochen werden. An seiner Stelle soll ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten neu errichtet werden. Es ist geplant drei Pkw- und acht Fahrradstellplätze herzustellen. Dem geplanten Vorhaben ging ein Bauvorbescheidsverfahren voraus, in dem eine Einzelfrage zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens bereits verbindlich geklärt wurde.

2. Sachstand

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Österberg – Mitte, Planabschnitt 2“, PlanNr. 443, Teil II, rechtskräftig seit 27.11.1999. Der Bebauungsplan weist keine Festsetzungen zur Gebäudehöhe aus, sodass das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Die geplante Wohnnutzung ist gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig. Die Pkw- und Fahrradstellplätze sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO ebenfalls zulässig.

Das geplante Vorhaben hält die Abstandsflächen ein und entspricht somit der im Bebauungsplan festgesetzten offenen Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern.

Die im Bebauungsplan festgesetzte nordwestliche Baugrenze wird von dem geplanten Gebäude eingehalten. Die südwestliche Baugrenze wird mit dem 5 m breiten und 1 m tiefen Erker um ca. 0,32 m und dem Dachvorsprung überschritten. Der Erker und der Dachvorsprung stellen untergeordnete Bauteile dar, sodass die Baugrenzüberschreitungen im Rahmen des § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können. Die südöstliche Baugrenze wird mit den 5 m breiten und 2 m tiefen Balkonen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss um max. 1,2 m überschritten. Die Balkone stellen auf Grund der geplanten Tiefe keine untergeordneten Bauteile dar. Die geringe Überschreitung der Baugrenze ist jedoch als städtebaulich vertretbar anzusehen, sodass diese auf Grundlage des § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB im Rahmen einer Befreiung zugelassen werden kann.

Die im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche geplanten drei Pkw-Stellplätze und die Überdachung für die acht Fahrradstellplätze können auf Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Der Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Gebäudetiefe von 12,5 m fest. Ausnahmen können für untergeordnete Bauteile oder Vorbauten bis zu einer Breite von höchstens 5 m und einer Auskragung von höchstens 1,5 m zugelassen werden.

Das Hauptgebäude ist im Nordosten 12,95 m und im Südwesten 11,87 m tief – im Mittel gemessen beträgt die Gebäudetiefe 12,41 m. Die im Mittel gemessene Auskragung der 5 m breiten Balkone beträgt 1,46 m. Da die im Mittel gemessenen Tiefen der baulichen Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, ist die Überschreitung der absoluten Werte städtebaulich vertretbar. Sie kann daher im Rahmen einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB zugelassen werden.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan dürfen in einem Einzelhaus drei Wohnungen, in einem Doppelhaus je zwei Wohnungen erstellt werden. Im geplanten Einzelhaus sollen vier Wohneinheiten geschaffen werden. Von der o.g. Festsetzung wurde daher bereits im Rahmen des Bauvorbescheidverfahrens eine Befreiung auf Grundlage des § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB erteilt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Mindestmaßen des Baugrundstücks, der Dachgestaltung inkl. Dachaufbauten, der Stellplatzanordnung, den Nebenanlagen, den privaten Grünflächen, den Pflanzgeboten und der Außengestaltung sind durch das Bauvorhaben unter Erteilung von Auflagen eingehalten.

Die Gebäude Stauffenbergstr. 62, 70 und 70/1, sowie 72, 72/1 und 72/2 stellen in der Umgebung die Gebäude mit den höchsten Trauf- und Firsthöhen dar.

Das geplante Bauvorhaben weist an der Nordwestseite eine im Mittel gemessene Traufhöhe von 6,15 m und im Bereich des Dachaufbaus von 8,6 m auf. In der maßgebenden Umgebungsbebauung liegen nordwestliche Traufhöhen von 7,55 m – im Bereich der Dachaufbauten von bis zu 9,75 m vor.

An der Südostseite wird das Gebäude mit einer Traufhöhe von 8,8 und 9,6 m und im Bereich des Dachaufbaus von 11,1 m geplant. In der maßgebenden Umgebungsbebauung liegen südöstliche Traufhöhen von bis zu 10,7 m – im Bereich von Dachaufbauten von bis zu 11,2 m vor.

Das Gebäude fügt sich somit bezüglich der Trauf- und Firsthöhen gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Insgesamt fügt sich das Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Wohneinheit 2 im Erdgeschoss wird barrierefrei erreichbar und nutzbar hergestellt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt die Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

keine.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine.