

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Baurecht
Beier, Michael Telefon: 07071-204-2263
Gesch. Z.: Fachbereich Baurecht/

Vorlage 262/2020
Datum 12.10.2020

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Hirschau**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Kingersheimer Straße 42, Tübingen-Hirschau**

Bezug:

Anlagen: Lageplan
Kingersheimer Straße 42, maßgeblicher Umgebungsbereich
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht West
Strassenabwicklung

Zusammenfassung:

Das auf dem Grundstück Kingersheimer Straße 42 bestehende Wohn- und Geschäftsgebäudes soll abgebrochen werden. Geplant ist eine Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, nach Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Kingersheimer Straße 42 ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Das Mehrfamilienhaus besteht aus zwei Gebäudeteilen, welche durch einen Zwischenbau für das Treppenhaus und den Aufzug verbunden werden.

2. Sachstand

Im Bereich des Baugrundstücks gibt es außer einer weitgehend parallel zur Kingersheimer Straße verlaufenden Baulinie, welche mit dem Vorhaben eingehalten wird, keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich abgesehen von dieser Baulinie daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die für das Vorhaben maßgebende Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Da Mischgebiete unter anderem auch dem Wohnen dienen, ist die geplante Wohnnutzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO zulässig.

Das Einfügen des Vorhabens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist grundsätzlich anhand der Grundfläche sowie der Trauf- und Firsthöhen im Vergleich zur maßgeblichen Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Die geplante Grundfläche fügt sich in den maßgeblichen Umgebungsbereich ein.

Die Traufhöhen der beiden Hauptgebäudeteile fügen sich, wie aus der Straßenabwicklung ersichtlich ist, in die Umgebungsbebauung ein. Die geplanten Dachaufbauten sind hinter die Hauswand zurückversetzt und werden daher nicht auf die Wandhöhe angerechnet. Die Traufhöhe im Bereich des Zwischenbaus (11,40 m) überschreitet die höchste Traufhöhe im Bestand der maßgeblichen Umgebungsbebauung (ca. 6,60 m) deutlich. Da der Zwischenbau zurückversetzt ist und im Verhältnis zum Gesamtgebäude untergeordnet ist, kann diese höhere Traufhöhe zugelassen werden.

Wie aus der Straßenabwicklung ersichtlich ist, werden die in der Umgebungsbebauung vorhandenen Firsthöhen nicht überschritten.

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 Wohneinheiten im Erdgeschoss werden barrierefrei erreich- und nutzbar hergestellt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Zurückstellung des Bauantrags und Aufstellung eines Bebauungsplans.