

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Baurecht
Beier, Michael Telefon: 07071-204-2263
Gesch. Z.: 63/

Vorlage 136/2021
Datum 06.05.2021

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Bebauung der Grundstücke Fürststraße 133, 135: Neubau
von zwei Wohnhäusern mit Büroflächen und Tiefgarage**

Bezug:

Anlagen: Maßgeblicher Umgebungsbereich
Lageplan
Straßenabwicklung
Ansichten Süd und West
Ansicht Ost

Zusammenfassung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll die Bebauung der Grundstücke Fürststr. 133, 135, Flst.Nr. 1873 und 1874, Gemarkung Tübingen-Derendingen, mit zwei Wohnhäusern mit Büroflächen für Co-Working sowie einer Tiefgarage geklärt werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, nach Abbruch der bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude auf den Grundstücken Fürststr. 133, 135 zwei Wohnhäuser mit insgesamt 46 Apartments, einem Büro für Co-Working und einer Tiefgarage zu errichten. Die Gebäude sind über einen Steg miteinander verbunden.

Im Rahmen des Verfahrens auf Erteilung eines Bauvorbescheids möchte die Bauherrschaft lediglich den Stellplatzbedarf sowie die planungsrechtliche Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung und der Gebäudehöhen klären.

2. Sachstand

Im Bereich des Baugrundstücks gibt es keinerlei planungsrechtliche Festsetzungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die für das Baugrundstück maßgebende Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Da Mischgebiete unter anderem auch dem Wohnen dienen, ist die geplante Wohn- und Büronutzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO zulässig.

Die geplanten Tiefgaragenstellplätze sind gem. § 34 Abs. 2 BauGB und § 12 BauNVO zulässig.

Das Einfügen der Baukörper hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist anhand der Trauf- und Firsthöhen sowie der Grundflächen bzw. zusammenhängenden Gebäudegrundfläche der Baukörper im Vergleich zur maßgeblichen Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Gebäudehöhen:

In dem für das Vorhaben maßgebenden Umgebungsbereich gab es in den vergangenen Jahren mehrere Baugenehmigungs- und Bauvorbescheidsverfahren. In diesen Verfahren wurde festgestellt, dass die das Baugebiet prägende Umgebungsbebauung Traufhöhen von ca. 6,40 m aufweist. Diese Höhe wird in einem Teilbereich des Gebäudes Fürststraße 123 bis zu einem Maß von 7,30 m überschritten.

Die in der maßgebenden Umgebungsbebauung vorhandenen Reihenhäuser haben Firsthöhen von ca. 9,50 m – 9,80 m. Das Gebäude Fürststraße 125 verfügt darüber hinaus über eine Firsthöhe von ca. 11 m.

Das Haus 1 ist mit einer Wandhöhe von 6,10 m geplant, welche sich in die Umgebungsbebauung gem. § 34 BauGB einfügt.

Das Haus 2 ist im Bereich des Erd- und ersten Obergeschosses mit Wandhöhen von 6,40 m geplant, welche sich gem. § 34 BauGB ebenfalls in die Umgebungsbebauung einfügen.

Die Wandhöhen im Bereich des zweiten Obergeschosses fügen sich in die Umgebungsbebauung ein, da diese durch ihre Zurückstaffelung innerhalb einer akzeptablen Hüllkurve (Traufhöhe 6,40 m und Firsthöhe 11,00 m) liegen.

Im Bereich des auf dem Hausgrund aufsitzenden Treppenhauses wird die im Allgemeinen in diesem Baugebiet zulässige Wandhöhe überschritten. Nachdem das Treppenhaus aufgrund seiner geringen Breite für das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes von untergeordneter Bedeutung ist, entsteht kein Verstoß i.S.d. § 34 BauGB.

Grundflächen/zusammenhängende Gebäudegrundflächen:

Die auf dem Baugrundstück entstehende Grundfläche führt zu keinem Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB. Die geplante Grundfläche fügt sich demnach in den maßgeblichen Umgebungsbereich ein.

Nachdem die geplanten Gebäude Nr. 133 und 135 nur durch einen schmalen Steg miteinander verbunden werden, würde ein eventuell entstehender Verstoß gegen die zusammenhängende Gebäudegrundfläche keine städtebaulichen Spannungen auslösen, so dass kein Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB entstehen würde. Das Vorhaben fügt sich demnach auch hinsichtlich der zusammenhängenden Gebäudegrundfläche in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Die Bauherrschaft bietet zudem auf dem Grundstück einen Car-Sharing-Stellplatz sowie jeweils eine E-Ladestation für Kfz und Fahrräder an.

3. Vorgehen der Verwaltung

Bei diesem Verfahren handelt es sich um eine Bauvoranfrage, in der lediglich die Fragen zur Art der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhen sowie zum Stellplatzbedarf thematisiert werden. Die konkrete Planung erfolgt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Antrags auf Bauvorbescheids.