

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

Vorlage 67/2022
Datum 01.02.2022

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Umbau und Aufstockung des bestehenden Gebäudes sowie
Erweiterung der Boulderflächen und der Kletterhalle auf
dem Grundstück Bismarckstraße 142**

Bezug:

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

Zusammenfassung:

Die auf dem Grundstück Bismarckstraße 142, Flst.Nr. 1816, Gemarkung Tübingen-Lustnau, bestehende Boulderhalle soll umgebaut und aufgestockt sowie um weitere Boulder- und Kletterflächen erweitert werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die auf dem Grundstück Bismarckstraße 142 bestehende Boulderhalle umzubauen und aufzustocken. Zudem ist geplant, die Boulderflächen sowie die Kletterhalle sowohl im Innen- als auch im Außenbereich zu erweitern

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

2. Sachstand

Für die Beurteilung des Bauvorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB ist die Bebauung innerhalb des Industriegebiets „Unterer Wert“ bis zum Sportheim des TSV Lustnau (Bismarckstraße 144) maßgebend.

Das Baugebiet „Unterer Wert“ ist in dem maßgebenden Bebauungsplan als Industriegebiet ausgewiesen. Das an den Geltungsbereich östlich anschließende Gebiet ist mit Sportanlagen bebaut. Somit entspricht die nähere Umgebung keinem der in der BauNVO definierten Baugebiete, so dass die dort festgesetzten Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nicht herangezogen werden können. Die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit allein nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Nutzungen.

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

Im maßgeblichen Umgebungsbereich sind Gebäude mit Höhen von ca. 17 m (August-Bebel-Str. 18 - im Bereich der technischen Anbauten ca. 20,50 m) vorhanden. Zudem wurde kürzlich in unmittelbarer Nachbarschaft das Gebäude Düsseldorf Str. 4 genehmigt, welches mit einer Gebäudehöhe von ca. 28 m geplant ist.

Die geplanten Höhen (im Bereich der Aufstockung ca. 14,00 m, im Bereich der Boulder-Erweiterung ca. 11,77 m, im Bereich der Klettererweiterung bis 20,89 m) fügen sich demnach gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die geplante Grundfläche beträgt insgesamt 3.184 m².

Im Bereich der maßgebenden Umgebungsbebauung sind bereits Grundflächen in dieser Größe vorhanden (bspw. August-Bebel-Straße 9, ca. 3.710 m²). Das Vorhaben fügt sich daher gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bezüglich der Grundfläche ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.