

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

Vorlage 141/2022
Datum 27.04.2022

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und
Fahrradstellplätzen sowie eines Geräteschuppens auf dem
Grundstück Derendinger Str. 69**

Bezug:

Anlagen: Planunterlagen
Umgebungs- und Lageplan

Zusammenfassung:

Die auf dem Grundstück Derendinger Str. 69, Flst.Nr. 1743/1, 1743/2, 1743/3 und 1744, Gemarkung Tübingen-Derendingen, bestehenden Gebäude sowie die sonstigen baulichen Anlagen sollen abgebrochen und durch zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, Fahrradstellplätzen und einem Geräteschuppen ersetzt werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die auf dem Grundstück Derendinger Str. 69 bestehende Bebauung abzurechen und auf dem Baugrundstück zwei parallel zueinanderstehende Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten zu errichten, welche durch einen Verbindungsbau (Rampen und Aufzug) miteinander verbunden sind. Das Baugrundstück soll zudem mit einer Tiefgarage, Fahrradstellplätzen im Innenhof und einem Geräteschuppen bebaut werden.

Im Rahmen des Verfahrens auf Erteilung eines Bauvorbescheids möchte die Bauherrschaft das planungsrechtliche Einfügen nach § 34 BauGB der Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur sowie die planungsrechtliche Zulässigkeit der Baugrenzenüberschreitung mit dem östlichen Wohngebäude klären.

2. Sachstand

Im Bereich des Baugrundstücks bestehen zwei Ortsbaupläne, welche sowohl eine parallel zur Derendinger Straße verlaufende Baulinie als auch eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche enthalten. Darüber hinaus gibt es keinerlei planungsrechtliche Festsetzungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich abgesehen von den genannten Ortsbauplänen ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die aus dem Jahre 1900 stammende Baulinie wird mit dem Hausgrund des westlichen Gebäudes nicht überschritten, jedoch mit den Balkonen in den Obergeschossen. Gegen die Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB bestehen keine Bedenken.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit der Außenwand des östlichen Gebäudes um bis zu 3 m und zusätzlich mit Balkonen um weitere 2,50 m überschritten. Nachdem trotz dieser Überschreitungen nach wie vor eine nichtüberbaubare Fläche in einer Tiefe von mehr als 30 m verbleibt, werden durch die geplante Überschreitung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine Befreiung kann jedoch nur erteilt werden, wenn sie städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Städtebaulich bestehen gegen die Erteilung einer Befreiung keine Bedenken.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss jedoch durch die Vorlage eines Gutachtens der Nachweis erbracht werden, dass die in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene industrielle Nutzung (Walter AG) zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung führen wird.

Dies ist auch im Hinblick auf die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung relevant. Diese ist jedoch nicht Bestandteil der Bauvoranfrage.

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 Traufhöhen von ca. 8,73 m und Firsthöhen von 14,40 (Derendinger Str. 60/62) vorhanden.

Die Gebäude sind mit Traufhöhen von 9,10 m bis 11 m sowie mit einer Firsthöhe von 13,90 m geplant.

Die Traufhöhen von 9,10 m sind im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB unbedenklich.

Die zum Innenhof ausgerichteten Traufhöhen bis zu 11 m führen ebenfalls zu keinem Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB. Aufgrund der Laubengänge, welche zur Erschließung der Wohnungen im Dachgeschoss notwendig sind, werden die Dachflächen durchbrochen. Dies führt zu der genannten Erhöhung der Traufhöhen. Allerdings werden die zulässigen Maße aus der Hüllkurve eingehalten. Die Dachaufbauten können zudem aufgrund ihrer geringen Breite als städtebaulich unbedeutend betrachtet werden.

Die geplanten Firsthöhen der beiden Gebäude sind ebenfalls im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB unbedenklich.

Durch den geplanten Verbindungsbau (Höhe 9,10 m) sowie den dort geplanten Aufzug (Wandhöhe 11,20 m) entstehen ebenfalls keine Verstöße gegen § 34 BauGB.

Die geplante Grundfläche beträgt insgesamt 454 m².

Im Bereich der maßgebenden Umgebungsbebauung sind bereits Grundflächen in dieser Größe vorhanden (bspw. Derendinger Str. 60/62, ca. 456 m²). Das Vorhaben fügt sich daher gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bezüglich der Grundfläche ebenfalls in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Auch in Bezug auf den „Fußabdruck“ (Grundfläche in Bezug auf zusammenhängende Gebäudegrundflächen) fügen sich die Gebäude mit Grundflächen von 211 m² bzw. 226 m² (Verbindungsbau 17 m²) in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das geplante Vorhaben führt somit auch in der Gesamtschau des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu städtebaulichen Spannungen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die gestellten Fragen unter Aufnahme einer entsprechenden Bedingung (positive gutachterliche Beurteilung) positiv zu beantworten und die entsprechenden Befreiungen zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Änderung der bestehenden Ortsbaupläne bzw. Aufstellen eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Antrags auf Erteilung eines Bauvorbescheids.