

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

Vorlage 228/2024
Datum 01.10.2024

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück
Jesinger Hauptstraße 50 in Unterjesingen und Neubau eines
Wohngebäudes mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage**

Bezug:

Anlagen: Lageplan und Umgebungsbereich
Pläne

Zusammenfassung:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die auf dem Baugrundstück bestehenden Gebäude (Wohnhaus, Scheune und Schuppen) abzurechen und ein Wohngebäude mit 15 Wohneinheiten und Tiefgarage sowie zwei offene Pkw-Stellplätze zu erstellen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Im Bereich des Baugrundstücks existieren außer einer historischen Baulinie aus dem Jahr 1880 keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Baulinie kommt nach heutiger Auslegung einer Baugrenze gleich. Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens ist deshalb diese Baulinie und im Übrigen die Umgebungsbebauung maßgeblich.

2. Sachstand

Die historische Baulinie bzw. Baugrenze wird nur geringfügig überschritten. Diesbezüglich ist die Erteilung einer Befreiung erforderlich.

Als Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens in die Umgebungsbebauung werden regelmäßig die Trauf- und Firsthöhe sowie die Korngröße herangezogen.

Die Trauf- und Firsthöhen des nördlichen Teilbaukörpers sind niedriger geplant als der Altbestand. Sie fügen sich damit in die Umgebungsbebauung ein.

Die geplante Trauf- und Firsthöhe des südlichen Teilbaukörpers übersteigen zwar die Höhen des Bestands, bleiben aber unter den beim Gemeindehaus und beim Rathaus vorhandenen Werten. Somit fügt sich auch dieser Teilbaukörper höhenmäßig in die Umgebung ein.

Hinsichtlich der Korngröße ist das Bauvorhaben mit den zusammenhängend in Erscheinung tretenden Gebäuden Jesinger Hauptstraße 37 und 39 sowie Jesinger Hauptstraße 46 und Brunnenhalde 3 und 5 vergleichbar, sodass auch dieses Einfügekriterium erfüllt ist.

Nachbarbeteiligung:

Im Rahmen der Nachbaramhörung wurden Einwendungen vorgebracht, die sich auf den gewünschten Fortbestand einer an einer Grundstücksgrenze befindlichen Stützmauer sowie auf einen Abstandsflächenverstoß beziehen.

Nach Auskunft des Entwurfsverfassers wird die Stützmauer durch das Bauvorhaben nicht tangiert. Die Abstandsflächen werden nach inzwischen erfolgter Planänderung eingehalten.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt die Baugenehmigung unter Erteilung einer Befreiung für die geringfügige Überschreitung der Baulinie bzw. Baugrenze zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.