

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Bauvoranfrage zum Abbruch des bestehenden Gebäudes mit Garage sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Parkliftanlage, Albstraße 4, 72074 Tübingen Pfrondorf**

Bezug:

Anlagen: 6 Lageplan
 Ansicht Nord
 Ansicht Ost
 Ansicht Süd
 Ansicht West
 Straßenabwicklung

Zusammenfassung:

Auf dem Flurstück Nr. 2703/1, Albstraße 4 in Tübingen Pfrondorf sollen das bestehende Gebäude mit Garage abgebrochen und ein Mehrfamilienhaus mit Parkliftanlage neu gebaut werden.

Ziel:

Unterrichtung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und des Ortschaftsrats Pfrondorf.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Grundstück Albstraße 4, Flurstücknummer 2703/1 in Pfrondorf soll das bestehende Gebäude sowie die bestehende Garage abgebrochen werden. Weiter sieht die Planung den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten sowie eine Parkliftanlage vor.

Der eingereichte Antrag auf Bauvorbescheid hat neben der Klärung von Rettungswegen die Einzelfragen zum Einfügen des geplanten Neubaus gem. § 34 BauGB sowie die Zulässigkeit der geplanten Parkliftanlage zum Gegenstand.

2. Sachstand

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des geltenden Bebauungsplans Albstraße (Plan-Nr. 5035), rechtskräftig seit 28.07.1961. Dieser Bebauungsplan setzt lediglich eine Baugrenze sowie eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche fest. Das Vorhaben ist demnach im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die südliche Baugrenze wird mit den geplanten Balkonen überschritten. In der Umgebungsbebauung gibt es mehrere vergleichbare Überschreitungen, so dass gegen die Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB keine Bedenken bestehen.

Die Garage (Parklift) ist auf der festgesetzten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche geplant. Gegen die Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB bestehen keine Bedenken. Die weiteren im Lageplan dargestellten baulichen Anlagen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind kein Bestandteil der gestellten Bauvoranfrage und werden daher erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB für die nicht im o.g. Bebauungsplan geregelten Beurteilungskriterien:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Vorhaben in die prägende Umgebungsbebauung ein. Im maßgeblichen Bereich sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die offene Bauweise entspricht ebenfalls der prägenden Umgebungsbebauung.

Die geplante Korngröße des Neubaus beträgt ca. 225 m². In der maßgeblichen Umgebungsbebauung sind Gebäude mit bis zu 231 m² vorhanden. Das Vorhaben fügt sich demnach auch hinsichtlich der Korngröße gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die in der maßgeblichen Umgebungsbebauung vorhandenen Traufhöhen überschreiten die geplanten Traufhöhen des Neubaus sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite. Bezüglich der Traufhöhen fügt sich das Gebäude demnach gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Auch hinsichtlich der Firsthöhe gibt es Gebäude in der näheren Umgebung, welche die geplante Firsthöhe des Neubaus sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite überschreiten. Das Einfügen gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist hier ebenfalls gegeben.

Die Erschließung ist gesichert.

Fazit:

Bzgl. der in der Bauvoranfrage gestellten Einzelfragen können die auf Grundlage des § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans erteilt werden. Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erteilung des Bauvorbescheids ist daher aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, den Bauvorbescheid unter Erteilung der o.g. Befreiungen zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

5. Finanzielle Auswirkungen