

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Neubau von zwei Wohngebäuden zur
Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und
Asylbegehrenden**

Bezug:

Anlagen: 6 Maßgeblicher Umgebungsbereich
GWG-Lageplan Umgebungsbebauung
Westliches Gebäude Ansicht Südwest
Westliches Gebäude Ansicht Südost
Östliches Gebäude Ansicht Südost
Östliches Gebäude Ansicht Nordost

Zusammenfassung:

Auf dem städtischen Grundstück am westlichen Ende der Ludwig-Krapf-Straße sollen durch die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen (GWG) zwei Wohngebäude für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden errichtet werden.

Ziel:

Unterrichtung des Ortsbeirats Derendingen sowie des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das städtische Grundstück an der Ludwig-Krapf-Straße wurde als Standort für die Errichtung von zwei Wohngebäuden zur Anschlussunterbringung ausgewählt. Für die Nutzung sollen zunächst 10 Kfz-Stellplätze hergestellt werden. Zusätzlich sind ein Kinderspielplatz sowie die

erforderlichen Nebenanlagen für Fahrräder, Kinderwagen, Wäsche und Müll geplant. Insgesamt entstehen im östlichen Gebäude 12 Drei-Zimmer-Wohnungen und im westlichen Gebäude 24 Ein-Zimmer-Apartments. Die Räume einer Erdgeschosswohnung sollen für soziale Aktivitäten und für die Beratung durch Sozialarbeiter und Ehrenamtliche eingerichtet werden. Es ist vorgesehen, alle Zimmer der übrigen Wohnungen mit zwei Personen zu belegen.

2. Sachstand

Im Bereich des geplanten Vorhabens gibt es keine städtebaulichen Festsetzungen. Südlich und östlich schließt sich ein allgemeines Wohngebiet an, während sich nördlich des Baugrundstücks das Postverteilzentrum, eine Kfz-Unterhaltungsanlage, ein Nebengebäude sowie Kfz-Stellplätze befinden.

Aufgrund dieser Gemengelage kann der für die Beurteilung des Vorhabens maßgebende Umgebungsbereich keinem der in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebiete zugeordnet werden, so dass die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB als Einzelfallentscheidung zu beurteilen ist.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügen sich die geplanten Wohngebäude aufgrund der südlich und östlich des Baugrundstücks vorhanden Wohnbebauung mit Mehrfamilienwohngebäuden und Studentenwohnheimen in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein. Im Hinblick auf das nördlich des Vorhabens gelegene Postverteilzentrum wird auf der Nordwestseite des westlichen Gebäudes auf Fensteröffnungen verzichtet. Durch ein Schallgutachten soll nachgewiesen werden, dass die geplante Nutzung ihrerseits nicht zu unzumutbaren Einschränkungen für das Postverteilzentrum führt. Das Gutachten lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage noch nicht vor.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist das Vorhaben unbedenklich: Die geplanten Gebäudehöhen von 11,65 m bzw. 8,85 m liegen weit unter den Gebäudehöhen, die es in der für die Beurteilung des Vorhabens maßgebenden Umgebungsbebauung gibt. So weist beispielsweise das Gebäude Ludwig-Krapf-Straße 5 eine Gebäudehöhe von ca. 22,40 m, das Gebäude Ludwig-Krapf-Straße 15 eine Gebäudehöhe von ca. 15 m auf.

Sämtliche 10 Wohnungen im Erdgeschoss der beiden Gebäude sind barrierefrei nutzbar.

Es wurden zahlreiche Nachbareinwendungen gegen das Vorhaben eingelegt. Da es sich um ein städtisches Vorhaben handelt, bleibt die Entscheidung über den Bauantrag in diesem Fall dem Regierungspräsidium als nächsthöhere Baurechtsbehörde vorbehalten.

3. Vorgehen der Verwaltung

Sofern das erwähnte Schallgutachten bestätigt, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind und das Vorhaben zu keinen unzumutbaren Einschränkungen auf dem Grundstück des Postverteilzentrums führt, wird die Baurechtsbehörde den Bauantrag zur Entscheidung an das Regierungspräsidium weiterleiten.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

keine