

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Service-Center Bauen
Beier, Michael Telefon: 07071-204-2263
Gesch. Z.: 63/

Vorlage 400/2017
Datum 26.10.2017

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Derendingen**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes und eines
Fahrrad- und Müllgebäudes sowie Herstellung von
Stellplätzen, Jurastraße 15, Tübingen-Derendingen**

Bezug:

Anlagen: 4 Lageplan
 Ansichten Südwest, Südost, Nordwest
 Schnitt A-A, Ansicht Nordost
 Straßenabwicklung

Zusammenfassung:

Die Flurstücke 1555/1 und 1555/3, Gemarkung Tübingen-Derendingen, sollen verschmolzen werden und mit einem 8-Familienwohnhaus bebaut werden.

Ziel:

Unterrichtung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die Flurstücke 1555/1 und 1555/3, Gemarkung Tübingen-Derendingen, zu verschmelzen und mit einem 8-Familienwohnhaus zu bebauen. Auf dem Grundstück sollen außerdem ein Fahrrad- und Müllgebäude und Stellplätze entstehen. Das vorhandene Gebäude soll hierfür verfahrensfrei abgebrochen werden.

Im Bereich des Baugrundstücks gibt es außer einem Baulinienplan aus dem Jahre 1879 keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich deshalb nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB.

2. Sachstand

Der Flächennutzungsplan weist für das Baugrundstück und die maßgebende Umgebungsbebauung ein Mischgebiet aus. Das Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Das geplante Gebäude hat eine Grundfläche von 239 m². In der Umgebungsbebauung sind Grundflächen bis 318 m² vorhanden. Somit fügt sich das geplante Gebäude bezüglich der Korngröße in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein. Auch die Anzahl der Geschosse entspricht der Umgebungsbebauung.

Im maßgeblichen Umgebungsbereich gibt es Gebäude mit einer größeren Traufhöhe als die geplante Traufhöhe des Gebäudes von 7,58 m bzw. 9,10 m im Bereich der Dachaufbauten. Die geplante Traufhöhe ist somit zulässig.

Auch die geplante Firsthöhe von 13,58 m fügt sich noch in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Die geplanten Stellplätze liegen teilweise auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich. Die Vorgartenflächen in der Umgebung sind zum großen Teil befestigt und werden als PKW-Stellplätze genutzt. Gegen eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB bestehen deshalb keine Bedenken.

Die Erschließung des geplanten Gebäudes ist gesichert. Die geplante Gebäudestellung und die Platzierung des Gebäudes entspricht der Umgebungsbebauung.

Somit fügt sich das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss des Gebäudes werden barrierefrei erreichbar und nutzbar hergestellt.

Im Rahmen der Nachbarbeteiligung wurden Einwendungen gegen das geplante Fahrrad- und Müllgebäude vorgebracht. Da dieses aber den von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht und die Einwendenden nicht in ihren Rechten verletzt werden, beabsichtigt die Baurechtsbehörde die Einwendungen zurückzuweisen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Es wird beabsichtigt die Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

keine