

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage in der
Nauklerstr. 52, Flst.Nr. 1080/5 in 72074 Tübingen**

Bezug:

Anlagen: 6 Lageplan
Umgebungsbereich
Ansicht Nord-Ost
Ansicht Nord-West
Ansicht Süd-Ost
Ansicht Süd-West

Zusammenfassung:

Auf dem Flurstück 1080/5, Nauklerstraße. 52 in Tübingen soll ein Wohngebäude mit elf Wohneinheiten errichtet werden. Die notwendigen PKW-Stellplätze werden in der im Gebäude geplanten Tiefgarage und durch einen offenen Stellplatz nachgewiesen.

Ziel:

Unterrichtung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und des Ortsbeirats Nordstadt.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das geplante Vorhaben soll auf dem Grundstück Flst.Nr. 1080/5, Gemarkung Tübingen, errichtet werden. Im geplanten Wohngebäude sind elf Wohneinheiten geplant. Die drei im Erdgeschoss geplanten Wohneinheiten sollen Studentenwohngemeinschaften zur Verfügung stehen. Es sollen neun Pkw- und 22 Fahrradstellplätze hergestellt werden.

Auf dem Baugrundstück befindet sich derzeit ein Wohngebäude, das abgebrochen werden soll. Der Abbruch dieses Gebäudes ist nicht Bestandteil des vorliegenden Baugesuchs.

2. Sachstand

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelmstraße – Abschnitt Kepler-Köstlinstraße“, PlanNr. 286, rechtskräftig seit 24.04.1968. Der Bebauungsplan weist lediglich Baugrenzen und die nichtüberbaubare Grundstücksfläche aus, sodass das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Die in der maßgebenden Umgebungsbebauung vorherrschende Art der baulichen Nutzung entspricht einem Mischgebiet. Die geplante Wohnnutzung ist demnach allgemein zulässig (vgl. § 34 Abs. 2 i.V.m. 6 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO).

Die im Bebauungsplan festgesetzten nordwestlichen und südöstlichen Baugrenzen werden im Nordwesten mit zwei Vorbauten in einer Breite von je 4 m und einer Tiefe von 1,1 m, sowie mit Lichtschächten und im Südosten vom Erd- bis zum 3. Obergeschoss mit je zwei Balkonen in einer Breite von je 4 m und einer Tiefe von 1,5 m überschritten. Da es sich bei den überschreitenden Vorbauten und Balkonen um untergeordnete Bauteile handelt, kann die Baugrenzüberschreitung im Rahmen des § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Die Baugrenze wird weiterhin im Südosten mit einem Teil des als Gebäudeteils geplanten Fahrradraums überschritten. Diese Baugrenzüberschreitung wird als städtebaulich vertretbar angesehen und kann somit im Rahmen einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB zugelassen werden.

Die im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche geplanten baulichen Anlagen (Behindertenstellplatz, Garage und Stützmauern, sowie Abgrabung zur Herstellung der Zufahrt) können auf Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Das geplante Vorhaben hält die Abstandsflächen ein und entspricht somit der in der Umgebung vorhandenen offenen Bauweise.

In der maßgebenden Umgebungsbebauung sind vorwiegend drei- bis viergeschossige Gebäude vorhanden. Das geplante Gebäude ist straßenseitig viergeschossig geplant. Rückseitig tritt es mit vier Geschossen und dem Garagengeschoss in Erscheinung. Das Vorhaben fügt sich somit bezüglich der Geschossigkeit in die Umgebung ein.

Das geplante Gebäude fügt sich mit einer Korngröße von 298 m² in die Korngrößen der maßgebenden Umgebungsbebauung ein.

Die Gebäude Nauklerstraße 50, 56 und 60 stellen in der Umgebung die Gebäude mit der höchsten Trauf- und Firsthöhe dar. Das geplante weist an der Nordwestseite eine Traufhö-

he von 10,8 m bzw. 11 m im Bereich der Erker auf. In der maßgebenden Umgebungsbebauung liegen nordwestliche Traufhöhen von bis zu 12,8 m vor. Die an der Nordwestseite geplante Firsthöhe beträgt 18,1 m. In der maßgebenden Umgebungsbebauung liegen nordwestliche Firsthöhen von bis zu 14,8 m vor.

An der Südostseite wird das Gebäude mit einer Traufhöhe von 11,0 m und einer Firsthöhe von 17,3 m geplant. In der maßgebenden Umgebungsbebauung sind an der Südostseite der Gebäude Traufhöhen von bis zu 13 m und Firsthöhen von bis zu 19,2 m vorhanden. Das Gebäude fügt sich somit auch bezüglich der Trauf- und Firsthöhen gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

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

Die Wohneinheiten 5 und 6 im 1. Obergeschoss werden barrierefrei erreich- und nutzbar hergestellt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt die Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

keine.

5. Finanzielle Auswirkungen

keine.