

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Baurecht
Beier, Michael Telefon: 07071-204-2263
Gesch. Z.: BGV2019/0158/

Vorlage 376/2019
Datum 28.11.2019

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Derendingen**

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

Betreff: **Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Sieben-Höfe-Straße 65 - 72, Tübingen-Derendingen**

Bezug:

Anlagen: 4 Lageplan
 maßgeblicher Umgebungsbereich
 Straßenabwicklung
 Ansichten Ost und West

Zusammenfassung:

Die Flurstücke 113, 112/1, 116/1, 115/3 und 116/2, Gemarkung Tübingen-Derendingen, sollen neu aufgeteilt und mit fünf Mehrfamilienwohnhäusern bebaut werden.

Ziel:

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

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Flurstücke 112/1, 113, 115/3, 116/1 und 116/2 Gemarkung Tübingen-Derendingen zu verschmelzen und mit fünf Mehrfamilienwohnhäusern zu bebauen. Die Wohnhäuser sollen mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Von den insgesamt 48 entstehenden Wohnungen werden 13 barrierefrei nutzbar hergestellt.

Im Bereich des Baugrundstücks gibt es keinerlei planungsrechtliche Festsetzungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

2. Sachstand

Im Baugebiet besteht überwiegend Wohnbebauung. Aufgrund einzelner vorhandener Nutzungen kann das Baugebiet jedoch keinem der in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebiete zugeordnet werden. § 34 Abs. 2 BauGB findet daher keine Anwendung. Gegen die Zulassung der geplanten Wohngebäude auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB bestehen keine Bedenken.

Die geplanten Korngrößen der Gebäude entsprechen denen in der Umgebung.

Hinsichtlich der Traufhöhen fügen sich die geplanten Gebäude mit maximalen Werten bis 7,02 m in den maßgeblichen Umgebungsbereich ein. Die höchsten Traufhöhen im Bestand weisen die Gebäude Sieben-Höfe-Straße 61 mit 8,20 m und Sieben-Höfe-Straße 87 mit 7,86 m auf.

Bezüglich der Firsthöhen gibt ebenfalls das Gebäude Sieben-Höfe-Straße 61 mit einer Höhe von 13,50 m den zulässigen Rahmen vor. Das Gebäude Sieben-Höfe-Straße 58 weist zwar mit 15,30 m eine noch größere Firsthöhe auf, als Schulgebäude weicht es jedoch schon aufgrund seiner Nutzung vom übrigen Bestand ab und kann deshalb nicht zur Maßstabildung herangezogen werden. Mit Werten zwischen 11,67 m und 12,52 m halten sich die geplanten Firsthöhen an den vorgegebenen Rahmen.

Die Erschließung ist gesichert. Somit sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB erfüllt.

Gegen das Bauvorhaben wurden Nachbareinwendungen eingelegt, die sich u.a. auf die Dichte und Wohnungszahl sowie der damit einhergehenden Verkehrsdichte beziehen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Entsprechend der Beurteilung durch die Baurechtsbehörde ist das Vorhaben zulässig und die Baugenehmigung zu erteilen.

Da es sich bei der Bauherrschaft um eine städtische Tochtergesellschaft handelt, liegt aufgrund der gegen das Bauvorhaben vorgebrachten Einwendungen die Zuständigkeit für die Erteilung der Baugenehmigung beim Regierungspräsidiums Tübingen. Die Stadtverwaltung wird daher die Antragsunterlagen zur Erteilung der Baugenehmigung an das Regierungspräsidium Tübingen abgeben.

4. Lösungsvarianten

Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan

5. Finanzielle Auswirkungen

keine