

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Abbruch der bestehenden Wohnhäuser und Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage sowie Kindergarten und Zahnarztpraxis, Eugenstraße 60 - 64, Tübingen**

Bezug:

Anlagen: Umgebungsbereich
Lageplan
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht West
Abwicklung Nord
Abwicklung Süd

Zusammenfassung:

Die bestehenden Gebäude Eugenstraße 60, 62 und 64 sollen abgebrochen werden. Auf dem Grundstück soll ein Wohnhaus mit Tiefgarage sowie Kindergarten und Zahnarztpraxis errichtet werden.

Ziel:

Unterrichtung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, die bestehenden Gebäude Eugenstraße 60, 62 und 64 ab-zubrechen und das Grundstück mit einem Wohnhaus mit insgesamt 17 Wohnungen mit Tiefgarage sowie einem Kindergarten und einer Zahnarztpraxis zu bebauen.

Im Bereich des Baugrundstücks gilt der Ortsbauplan Kiesäcker. Die dem Ortsbauplan Kiesäcker beigefügten Anbauvorschriften sind nicht anzuwenden. Es finden nur die unmittelbar im Ortsbauplan getroffenen Festsetzungen (Straßenführung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) Anwendung. Bei dem Ortsbauplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich demnach nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB.

2. Sachstand

Der Ortsbauplan Kiesäcker aus dem Jahr 1953 setzt Baulinien fest. Eine auf Grundlage der Württembergischen Bauordnung festgesetzte Baulinie ist mit einer Baugrenze i.S.d. § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vergleichbar.

Die nördliche Baulinie wird mit unterirdischen Gebäudeteilen sowie oberirdisch um ca. 2 m durch die Gebäude mit den Hausnummern 62 und 64 überschritten. Mit den genannten Gebäudeteilen soll die Gebäudeflucht des Gebäudeteils Hausnummer 60 fortgeführt werden. Hierdurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies auch deshalb, da mit der Überschreitung der Baulinie keine Überschreitung der Tiefe des Baustreifens verbunden ist und die Überschreitung somit nicht zu einer größeren Ausnutzung des Baugrundstücks führt. Des Weiteren ist die Überschreitung auch städtebaulich vertretbar. Für den Verstoß kann daher eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB erteilt werden.

Auf der Ost- und Westseite werden die Baulinien insbesondere durch Balkone überschritten. Die südliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Untergeschoss und mit Balkonen in den Obergeschossen überschritten. Auch für diese Verstöße sowie für die im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche geplanten baulichen Anlagen kann eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB erteilt werden.

Bei der überwiegenden Anzahl der im maßgebenden Baugebiet vorhandenen Gebäude handelt es sich um Wohngebäude. Zusätzlich gibt es jedoch auch gewerbliche und sonstige Nutzungen sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe, so dass das Gebiet keinem der Baugebietstypen der BauNVO zugeordnet werden kann. Die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung muss daher auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt werden.

Hieraus ergibt sich folgendes:

Aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzung im maßgebenden Baugebiet ist die Zulassung von Wohnungen unbedenklich.

Bei einer Kindergartennutzung handelt es sich um eine Nutzung, die sozialen Zwecken dient und selbst in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wäre. Aufgrund der o.g. örtlichen Verhältnisse ist der Schutzanspruch der Anwohner geringer einzustufen als in einem allgemeinen Wohngebiet. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots ist nicht zu erkennen, so dass die geplante Kindergartennutzung zulässig ist.

Bei einer Zahnarztpraxis handelt es sich um eine freiberufliche Nutzung, gegen die auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB keine Bedenken bestehen.

Die geringe Anzahl von offenen PKW-Stellplätzen und die Tiefgaragenstellplätze dienen den auf dem Baugrundstück geplanten Nutzungen und sind auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Das maßgebende Baugebiet ist durch eine offene Bauweise geprägt. Teilweise gibt es jedoch auch Gebäudekomplexe, die eine Länge von mehr als 50 m aufweisen. Das geplante Gebäude hat eine Länge von 51,95 m. Die Gebäudelänge führt in dem für das Vorhaben maßgebenden Umgebungsbereich nicht zu städtebaulichen Spannungen, so dass hinsichtlich der Bauweise die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB vorliegen.

Das geplante Gebäude hat auf der Grundlage der BauNVO von 1977 eine Grundfläche von ca. 652 m². Die überwiegende Anzahl der vorhandenen Doppel- und Reihenhauskomplexe hat eine etwas geringere Grundfläche. Das dem Baugrundstück gegenüberliegende Gebäude Eugenstraße 59/1, Hügelstraße 18 hat jedoch eine Grundfläche von ca. 800 m². Die geplante Grundfläche führt somit nicht zu städtebaulichen Spannungen, so dass hinsichtlich der Grundfläche die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB vorliegen. Auch die auf dem Baugrundstück entstehende GRZ von 0,35 ist unbedenklich.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist für das Einfügen der Gebäudehöhe die Bebauung entlang der Eugenstraße maßgebend.

Die straßenseitigen Traufhöhen des Gebäudes Eugenstraße 59/61 beträgt 11,40 m. Die Traufhöhe des geplanten Gebäudes Eugenstraße 62 und 64 liegt bei 9 m und demnach deutlich unterhalb der auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Höhe. Der Gebäudeteil Eugenstraße 60 hat eine geplante Wandhöhe von ca. 11,80 m. Da im Bereich dieses Gebäudeteils auf einen „Dachkörper“ verzichtet wird und die Traufhöhe im Bereich der Gebäudeteile Eugenstraße 62/64 wesentlich unter der zulässigen Traufhöhe bleibt, führt die geringe Überschreitung in der Gesamtbetrachtung des Vorhabens zu keinen städtebaulichen Spannungen. Damit ist das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB eingehalten. Auf der Ostseite fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der vorgesehenen Traufhöhe ein. Für die Beurteilung der südseitigen Traufhöhe ist die Straßenrandbebauung südlich der Eugenstraße maßgebend. Diesbezüglich haben die Gebäude Eugenstraße 66 und 68 mit 10,80 m die größte Traufhöhe. Diese Höhe wird mit dem geplanten Vorhaben in Teilbereichen um bis zu 1,40 m überschritten. Diese Überschreitung führt jedoch aus den folgenden Gründen nicht zu städtebaulichen Spannungen, so dass kein Verstoß gegen das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB entsteht: Die Überschreitung entsteht durch eine Abgrabung des bestehenden Geländes und begrenzt sich auf eine Länge von weniger als die Hälfte der Gesamtgebäudelänge. Die Südseite des Gebäudes ist für die städtebauliche Wirkung des Gebäudes unbedeutend. Zudem könnte die im Untergeschoss geplante Nutzung auch realisiert werden, wenn das Gebäude in einer Höhe an das Gebäude herangeführt werden würde, durch die keine Überschreitung der in der Umgebungsbebauung vorhandenen Traufhöhe entstehen würde. Dies hätte allerdings zur Folge, dass auch das Niveau der Außenbereichsspielfläche viel höher liegen würde. Mit der Tieferlegung des Geländeniveaus ist die Spielfläche ebenerdig zu erreichen. Dabei bietet sie einen wesentlich besseren Schallschutz für die Nachbarn.

Hinsichtlich der straßenseitigen Firsthöhe fügt sich das Vorhaben in die maßgebende Umgebungsbebauung ein. Gartenseitig betrachtet wird mit dem geplanten Gebäude eine Firsthöhe von ca. 17,80 m erreicht. Mit dem geplanten Gebäude wird die bisher höchste Firsthöhe in der Umgebungsbebauung um 2,40 m überschritten. Dies führt jedoch aus den oben genannten Gründen nicht zu städtebaulichen Spannungen, so dass kein Verstoß gegen das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB entsteht.

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Fünf der geplanten Wohnungen des Gebäudes werden barrierefrei erreich- und nutzbar hergestellt.

Es wurden Nachbareinwendungen gegen das Vorhaben eingelegt. Da es sich um ein Vorhaben der städtischen Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen (GWG) handelt, bleibt die Entscheidung über den Bauantrag in diesem Fall dem Regierungspräsidium als nächsthöhere Baurechtsbehörde vorbehalten.

Die Teilbaugenehmigung für den Abbruch der bestehenden Gebäude wurde zwischenzeitlich durch das Regierungspräsidium erteilt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Baurechtsbehörde wird den Bauantrag zur Entscheidung an das Regierungspräsidium weiterleiten.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

keine