

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

Vorlage 203/2020  
Datum 09.09.2020

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplätzen, Sieben-Höfe-Straße 96**

Bezug:

Anlagen: Sieben-Höfe-Straße 96, maßgeblicher Umgebungsbereich  
Lageplan  
Abwicklung Sieben-Höfe-Straße Nordwestseite  
Abwicklung unter Einbeziehung v. Gebäude Sieben-Höfe-Str. 105  
Ansicht Nord-Ost  
Ansicht Nord-West  
Ansicht Süd-Ost  
Ansicht Süd-West

---

### **Zusammenfassung:**

Das Grundstück Sieben-Höfe-Straße 96 soll mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garage, Fahrradgebäude und offenen Stellplätzen bebaut werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Bericht:**

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beantragt die Baugenehmigung für die Bebauung des Grundstücks Sieben-Höfe-Straße 96 mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit neun Wohneinheiten, einer Garage für einen Pkw und zwei Fahrräder, einem Fahrradabstellgebäude für 16 Fahrräder und vier offenen Stellplätzen. Das bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurde bereits 2019 abgebrochen.

2. Sachstand

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Ortsbauplans „Christof- und Zollernstraße“, der lediglich Baulinien festsetzt, deren Funktion mit einer auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung festgesetzten Baugrenze vergleichbar ist. Das Vorhaben ist deshalb planungsrechtlich nach der getroffenen Festsetzung, im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Die vorgenannte Baugrenze wird von dem Vorhaben nicht überschritten.

Die maßgebliche Umgebungsbebauung ist von Wohnbebauung geprägt, das geplante Wohnbauvorhaben ist somit hinsichtlich der Art der Nutzung zulässig.

Das Einfügen des Baukörpers hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist anhand der Parameter „Trauf- und Firsthöhe“ sowie „Grundfläche bzw. zusammenhängende Gebäudegrundfläche“ des Baukörpers im Vergleich zur maßgeblichen Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Die geplante Traufhöhe von 6,55 m (335,35 m üNN) liegt ausweislich der Straßenabwicklung Sieben-Höfe-Straße Nordwestseite im Rahmen der Umgebungsbebauung. Hinsichtlich der Firsthöhe ist das Referenzobjekt das auf der Südseite der Sieben-Höfe-Straße liegende Gebäude Nr. 105, das die geplante Firsthöhe des Vorhabens von 12,70 m um 0,44 m übersteigt.

Auch hinsichtlich der geplanten Grundfläche fügt sich das Vorhaben in die maßgebende Umgebungsbebauung 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 im Erdgeschoss werden barrierefrei erreichbar und nutzbar hergestellt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Aufstellen eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Baugesuchs

