

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Baurecht
Beier, Michael Telefon: 07071-204-2263
Gesch. Z.: 63/

Vorlage 204/2020
Datum 09.09.2020

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Stauffenbergstraße 22, Neubau eines Zweifamilienhauses
sowie Errichtung einer Garage und eines Nebengebäudes**

Bezug:

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

Zusammenfassung:

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 575, Gemarkung Tübingen, soll ein Zweifamilienhaus mit einer Garage und einem Nebengebäude für Fahrräder errichtet werden.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 575, Gemarkung Tübingen, soll ein Zweifamilienhaus mit einer Garage und einem Nebengebäude für Fahrräder errichtet werden. Eine Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss, die zweite Wohneinheit umfasst das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss.

2. Sachstand

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des geltenden Bebauungsplanes „Nordwestlicher Österberg“, rechtskräftig seit dem 31.03.1995. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich jedoch nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan, so dass das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist. Das Grundstück liegt außerhalb des Bereichs, für den die Erhaltungssatzung Vorderer Österberg erlassen wurde.

Der o.g. Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet fest. Durch die Errichtung eines Zweifamilienhauses wird diese Festsetzung eingehalten.

Das geplante Gebäude überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze auf der Südseite mit den Balkonen in Erd-, Ober- und Dachgeschoss um 1,50 m. Die Überschreitungen sind hinsichtlich ihrer Maße untergeordnet und vertretbar, so dass gegen ihre Zulassung keine Bedenken bestehen.

Die nördliche Baugrenze wird mit dem Querbau um 0,495 m überschritten. Auch hier handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil. Gegen die Zulassung der Überschreitung bestehen keine Bedenken.

Die unterkellerte Garage und der Fahrradabstellraum sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche geplant. Gegen die Zulassung bestehen keine Bedenken.

Die Zahl der Vollgeschosse spielt bei der Beurteilung nach § 34 BauGB eine untergeordnete Rolle. Das Maß der baulichen Nutzung wird seitens der Baurechtsbehörde der Universitätsstadt Tübingen regelmäßig anhand der Maßfaktoren Grundfläche, Traufhöhe / Wandhöhe und Firsthöhe beurteilt.

Auf der Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 hat das geplante Gebäude eine Grundfläche von ca. 205 m². In der Umgebungsbebauung sind Grundflächen bis zu ca. 293 m² vorhanden. Damit fügt sich das Gebäude bezüglich der Grundfläche gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spielt bei der Beurteilung nach § 34 BauGB eine untergeordnete Rolle. Mit dem geplanten Gebäude (GRZ 0,24) werden die vorhandenen GRZ Werte (GRZ bis zu 0,28) eingehalten.

Das geplante Gebäude hat auf der Nordseite eine Traufhöhe von 6,60 m i. M., auf der Südseite eine Traufhöhe von 8,45 m i. M. In der Umgebungsbebauung sind bereits Gebäude mit höheren Traufhöhen vorhanden, so dass sich die geplanten Traufhöhen gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das geplante Gebäude hat auf der Nordseite eine Firsthöhe von 11,60 m i. M., auf der Südseite eine Firsthöhe von 13,45 m i. M. In der Umgebungsbebauung sind bereits Gebäude mit höheren Firsthöhen vorhanden, so dass sich die geplanten Firsthöhen gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die Erschließung ist gesichert.

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

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die Baugenehmigung unter Erteilung der o.g. Ausnahmen zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Aufstellen eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Baugesuchs