

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Baurecht

Beier, Michael Telefon: 07071-204-2263

Gesch. Z.: 63/

Vorlage

237/2020

Datum

29.09.2020

Berichtsvorlage

zur Behandlung im

Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung

zur Kenntnis im

Ortsbeirat Derendingen

Betreff: **Neubau eines Gebäudes mit der Nutzung Zahnarztpraxis
und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Lembergstraße
54**

Bezug:

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

Zusammenfassung:

Das auf dem Grundstück Lembergstraße 54 bestehende Wohnhaus soll abgebrochen werden. Geplant ist eine Neubebauung mit einem Gebäude mit der Nutzung Zahnarztpraxis und einer Tiefgarage.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, nach Abbruch des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Lembergstraße 54 ein Gebäude mit der Nutzung Zahnarztpraxis und eine Tiefgarage zu errichten.

2. Sachstand

Im Bereich des Baugrundstücks gibt es außer einer weitgehend parallel zur Primus-Truber-Straße und zur Lembergstraße verlaufenden Baulinie keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen. Abgesehen von dieser Baulinie richtet sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens daher ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Dementsprechend beurteilt sich die Zulässigkeit der Zahnarztpraxis hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung allein danach, ob sie nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig ist oder ausnahmsweise zugelassen werden kann. Im Übrigen findet § 31 Abs. 2 BauGB Anwendung.

Das Gebäude soll ausschließlich als Zahnarztpraxis genutzt werden. Dabei handelt es sich um eine freiberufliche Tätigkeit. Entsprechend § 13 BauNVO ist es in einem WA nicht zulässig ein ganzes Gebäude freiberuflich zu nutzen. Zulässig ist lediglich die Nutzung einzelner Räume in einem sonst in einem WA zulässigen Gebäude. Nach Auffassung der Verwaltung bestehen im vorliegenden Fall keine Bedenken gegen die Erteilung einer Befreiung, da das Baugrundstück ganz am Rande des Wohngebiets liegt. Zudem grenzt es an die Straße, die der Erschließung des östlich der Primus-Truber-Straße liegenden Schulzentrums dient.

Das Einfügen des Vorhabens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist grundsätzlich anhand der Grundfläche sowie der Trauf- und Firsthöhe im Vergleich zur maßgeblichen Umgebungsbebauung zu beurteilen. Vorliegend wird das maßgebende Baugebiet auch durch relativ geringe GRZ-Werte geprägt, so dass in diesem Fall auch die GRZ bei der Beurteilung eine Rolle spielt.

Im maßgeblichen Umgebungsbereich gibt es mehrere Grundstücke, deren Bebauung das geplante Vorhaben hinsichtlich der Grundfläche übersteigt, z.B. Grundstück Heinlenstraße 34/Lembergstraße 53, Heinlenstraße 30 und Christian-Laupp-Straße 16.

Bei den geplanten Dachaufbauten handelt es sich nicht um untergeordnete Gebäudeteile, weshalb sie bei der Beurteilung der Traufhöhe nicht außer Acht gelassen werden können. In den Planunterlagen sind sie uneinheitlich dargestellt. Entsprechend der Darstellung in der Straßenabwicklung sollen sie auf dem Hausgrund aufsitzen, während sie in den Giebelansichten 50 cm vom Hausgrund zurückversetzt angeordnet sind. Sofern sie wie in den Giebelansichten dargestellt ausgeführt werden, entsteht kein Verstoß. Die Bauherrschaft wurde aufgefordert, die Plandarstellung entsprechend anzupassen. Die Pläne werden derzeit überarbeitet.

Wie aus der Straßenabwicklung ersichtlich ist, werden die in der Umgebungsbebauung vorhandenen Firsthöhen nicht überschritten.

Nach Berechnung der Verwaltung entsteht auf dem Baugrundstück eine GRZ von 0,42. Die Erhebung der Umgebungswerte ergab GRZ-Werte von maximal 0,4. Nachdem auf dem Baugrundstück nahezu keine baulichen Anlagen wie oberirdischen Garagen, Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw. geplant sind, die nicht auf die Grundfläche anrechenbar sind, bestehen keine Bedenken gegen die geplante GRZ.

Das Vorhaben fügt sich damit in die Umgebungsbebauung ein.

Die festgesetzte Baulinie aus dem Jahr 1955 ist mit einer auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung festgesetzten Baugrenze vergleichbar.

Die östliche und die nördliche Baulinie / Baugrenze werden mit der Tiefgarage überschritten. Gegen die Überschreitung bestehen keine Bedenken, wenn die Erdüberdeckung mindestens 60 cm beträgt und so eine natürliche Bodenfunktion gewährleistet ist. Auch in diesem Punkt wird die Planung derzeit überarbeitet.

Auch gegen die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit der Tiefgaragenzufahrt bestehen keine Bedenken.

Ferner sind die Zugangsrampe, ein oberirdischer Stellplatz, Fahrradstellplätze und ein Werbepylon auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche geplant, gegen deren Zulassung ebenfalls keine Bedenken bestehen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die Baugenehmigung nach erfolgter Überarbeitung der Planunterlagen unter Erteilung der erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Zurückstellung des Bauantrags und Aufstellung eines Bebauungsplans.