

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Rappenberghalde 72 in Tübingen
Bezug:	-
Anlagen: 7	Lageplan Ansichten Strassenabwicklung Übersichtsplan Rappenberghalde 72

Zusammenfassung:

Auf dem Grundstück Rappenberghalde 72 in 72070 Tübingen soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohnungen und eine Garage mit 4 Stellplätzen sowie ein offener Stellplatz errichtet werden.

Ziel

Unterrichtung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung

Bericht

1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist, das bestehende Einfamilienhaus mit Garage abzubrechen und durch ein Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohnungen, 4 Garagenstellplätzen und einem offenen Stellplatz zu ersetzen.

In der erdüberdeckten Garage im UG sind 4 Stellplätze vorgesehen. Außerdem sind Räume für Fahrräder, Kinderwagen und Müll geplant. Die Garage ist über einen Aufzug mit dem Wohnhaus verbunden. Im EG ist eine Wohnung mit ca. 100 m² geplant; im OG ist eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² vorgesehen und im 1. und 2. Dachgeschoss zwei Maisonettenwohnungen mit ca. 130 m² bzw. 105 m².

2. Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Im Bereich des Baugrundstücks gibt es zwar den Bebauungsplan „Rappenberghalde/Hennentalweg (Plan Nr. 181)“, rechtskräftig seit dem 22.02.1962; in diesem Plan sind jedoch nur die Baugrenzen und damit die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen geregelt. Ansonsten gibt es keinerlei planungsrechtliche Festsetzungen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit ausschließlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet einzustufen. Das 4-Familienwohngebäude ist hinsichtlich der Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Gegen die Zulassung von 5 Pkw-Stellplätzen für 4 Wohnungen bestehen keine Bedenken, da durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung sicher gestellt wird, dass die Stellplätze nur den auf dem Baugrundstück zulässigen Nutzungen dienen.

Auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das geplante Vorhaben in die maßgebende Umgebungsbebauung ein.

Die Zahl der Geschosse bzw. Nutzungsebenen entspricht der Umgebungsbebauung.

In dem für das Baugrundstück maßgebenden Umgebungsbereich gibt es (auf der Grundlage der BauNVO 1977) Grundflächen bis 211 m². Das mit einer Grundfläche von 185 m² geplante Gebäude fügt sich demnach im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Die geplante GRZ (0,12) liegt unter den in der näheren Umgebungsbebauung vorhandenen Werten, die bis 0,24 reichen (Rappenberghalde 92). Würde für die Berechnung nur der östliche Grundstücksteil zu Grunde gelegt, läge die geplante GRZ bei 0,21.

Bergseitig ist eine Traufhöhe von 3 m (vom bestehenden Gelände aus gemessen) bzw. 5 m (vom geplanten Gelände aus gemessen) vorgesehen. Bei den benachbarten Gebäuden Rappenberghalde 74/1 und 76 wurden im Jahr 2008 folgende Höhen genehmigt und gebaut:

ca. 3,5 m (vom bestehenden Gelände aus gemessen) bzw. 5,7 m (vom geplanten Gelände aus gemessen).

Die geplante bergseitige Traufhöhe ist demnach unbedenklich.

Talseitig ist eine Traufhöhe von ca. 6,60 m (vom vorhandenen und geplanten Gelände aus gemessen) vorgesehen. Da bei den o.g. benachbarten Gebäuden eine talseitige Traufhöhe von ca. 7 m genehmigt und gebaut wurde, ist die geplante talseitige Traufhöhe unbedenklich.

Die geplante Firsthöhe des Gebäudes entspricht der des bestehenden Gebäudes.

Die festgesetzten Baugrenzen werden mit dem Bauvorhaben teilweise wie folgt überschritten:

Die bergseitige Baugrenze wird mit den im UG geplanten Lichtschächten und mit der im Bereich des 1. Dachgeschosses geplanten Feuerwehraufstellfläche (Rettungspodest/Balkon) sowie mit dem geplanten Dachvorsprung um 70 cm überschritten.

Die talseitige Baugrenze wird im Obergeschoss und im 1. Dachgeschoss durch Balkone um 1,50 m überschritten. Bei den in einer Länge von ca. 8,40 m (im Obergeschoss) bzw. 4,99 m und 3,01 m (im Dachgeschoss) geplanten Balkon handelt es sich nicht um untergeordnete Bauteile.

Die erdüberdeckte Garage sowie der Fahrrad-, Kinderwagen- und Müllraum liegen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der offene Pkw-Stellplatz, die Garagenzufahrt und Zugang zum Fahrrad-, Kinderwagen- und Müllraum sowie der Zugang zum Wohngebäude liegen ebenfalls in der nicht überbaubaren Fläche.

Durch Auflage in der Baugenehmigung wird allerdings geregelt, dass die zwischen dem geplanten Pkw-Stellplatz und dem Grundstück Rappenberghalde verbleibende Grundstücksfläche sowie die Fläche zwischen dem Fahrrad-, Kinderwagen- sowie Müllraum und der öffentlichen Verkehrsfläche als Grünflächen angelegt und als solche dauerhaft erhalten werden müssen.

Die sonstigen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen geplanten baulichen Anlagen (Stützmauern, Terrasse, Kinderspielplatzzugang) entsprechen den baulichen Anlagen auf den benachbarten Grundstücken.

Gegen die Erteilung der entsprechenden Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB bestehen keine Bedenken, da sie städtebaulich unbedenklich sind und nachbarschützende Belange nicht berühren

Das Bauvorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig. Die Erschließung ist von der Rappenberghalde aus gesichert.

3. Nachrichtlich

Die bauordnungsrechtliche Prüfung ergab keine Beanstandungen.

Im Rahmen der Nachbaranhörung sind von einer Angrenzerin Einwendungen eingegangen. Sie bemängelt, dass das Bauvorhaben zu groß sei und bittet um Überprüfung der Trauf- und Firsthöhen. Hierzu wird auf die Ausführungen im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Beurteilung hingewiesen. Sie wendet weiterhin ein, die Grenze zwischen ihrem Grundstück und dem Baugrundstück sei teilweise in den Plänen nicht richtig dargestellt. Da die Pläne auf den Angaben eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs basieren, muss von deren Rechtmäßigkeit ausgegangen werden. Ihre weiteren Bedenken beziehen sich auf die Erreichbarkeit der Außenwand ihrer Garage und weiterer baulichen Anlagen auf ihrem Grundstück. Das Betreten fremder Grundstücke zum Zwecke der Erhaltung eigener baulicher Anlagen ist im „Baden-Württembergischen Nachbarrechtsgesetz“ geregelt und obliegt nicht dem öffentlichen Recht. Das gleiche gilt für die von ihr angesprochenen Beweissicherung hinsichtlich der baulichen Anlagen auf ihrem eigenen Grundstück.

4. Finanzielle Auswirkung

keine

5. Anlagen:

Lageplan, Übersichtsplan, Ansichten, Abwicklung