

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Abbruch des bestehenden Wohngebäudes Gartenstraße 133 und Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, FlstNr. 2223, Gemarkung Lustnau**

Bezug:

Anlagen: Lageplan und Umgebungsbereich
Planunterlagen
Anfrage Tübinger Liste

Zusammenfassung:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2223, Gemarkung Lustnau, sollen zwei Mehrfamilienhäuser (Gartenstraße 133 und 135) sowie eine Tiefgarage errichtet werden. Das bestehende Wohngebäude Gartenstraße 133 soll abgebrochen werden.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten ist in der Gartenstraße auf dem Grundstück Flst.Nr. 2223, Gemarkung Lustnau, geplant und soll nach Abbruch des Bestandsgebäudes Gartenstraße 133 errichtet werden. Zusätzlich ist die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen.

Die Tübinger Liste hat zu diesem Sachverhalt eine schriftliche Anfrage gestellt, die als Anlage beigefügt ist und in der Vorlage beantwortet wird.

Für den Abbruch des bestehenden Gebäudes Gartenstraße 133 wurde bereits am 06.04.2022 eine Teilbaugenehmigung erteilt (Antwort zu Frage 3) der Anfrage der TL).

2. Sachstand

Aufgrund des Rahmenplans und der eingelegten Einwendungen wird in dieser Vorlage auf Aspekte über das Bauvorhaben hinaus eingegangen.

Rahmenplan

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des seit 13.05.2013 beschlossenen Rahmenplans. Der Rahmenplan dient als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans "Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße", der sich nach Aufstellungsbeschluss am 13.4.2013 und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 07.03.2016 im Verfahren befindet. In 2020 wurde festgestellt, dass der vorhandene Waldbestand ein unüberbrückbares Hindernis für den Bebauungsplan darstellt und dieser daher nicht weiterverfolgt werden kann. Für den zu geringen Waldabstand zu den möglichen Bauflächen konnte keine für einen Bebauungsplan erforderliche allgemeingültige Lösung gefunden werden. Die Thematik kann nur individuell im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für jedes einzelne Grundstück und jede individuelle Bauanfrage gelöst werden. Die zur Sicherung der Planung erlassene Veränderungssperre ist bereits mit Ablauf des 19.06.2016 außer Kraft getreten.

Aufgrund der Bedeutsamkeit sowie des hohen Stellenwerts des erarbeiteten Rahmenplans für die Bewohner der Gartenstraße fließen der Rahmenplan sowie der darauffolgende Bebauungsplanentwurf grundsätzlich bei Beratungen zu Bauvorhaben in der Gartenstraße ein. Bereits im Vorfeld wurde daher der Bauherrschaft von Seiten der Verwaltung empfohlen, sich am Rahmenplan zu orientieren. Der Architekt nahm diese Empfehlung auf und übernahm bei seiner Planung weitgehend die Regelungen des Rahmenplanes, kombiniert aber die als Zielmaße festgelegten unterschiedlichen Grundflächen mit den Geschosshöhen bei reduziertem Dachgeschoss. So setzt der Rahmenplan zwei alternative Gebäudegrößen fest: ein Hang- und ein Dachgeschoss sollen grundsätzlich zulässig sein, bei einer Grundfläche von 175 qm soll allerdings nur ein Vollgeschoss ermöglicht werden, wogegen bei einer Grundfläche von 135 qm zwei Vollgeschosse möglich sein sollen. Geplant sind zwei Wohnhäuser mit jeweils 176 qm Grundfläche und einem Hanggeschoss, zwei Vollgeschossen sowie einem unter den Möglichkeiten des Rahmenplans bleibenden Dachgeschoss.

Die Bebauung des knapp 3500 qm großen Grundstücks mit zwei Wohnhäusern, die effizienterweise unterirdisch mit der gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind, widerspricht

nicht der Zielsetzung des Rahmenplans. Bei Teilung des Grundstücks wäre der geplante Entwurf ebenfalls so möglich.

Ebenfalls beraten wurde ein Satteldach. Die Bauherrschaft bestand jedoch aufgrund besserer Wohnnutzung und maximaler Ausgestaltung der Photovoltaikflächen auf ein Flachdach.

Das Ziel der Rahmenplanung wird beim vorliegenden Baugesuch weitgehend umgesetzt und die aktuelle Planung ist aus baurechtlicher Sicht genehmigungsfähig. Eine Baugenehmigung kann daher im vorliegenden Fall nicht verhindert werden.

Das Vorhaben stellt zwar einen gewissen baulichen Eingriff dar, die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist aus Sicht der Stadtverwaltung aber gewichtiger zu werten (Antwort zu Frage 2) der Anfrage der TL).

Rechtliche Situation

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Ortsbauplanes im Gebiet der unteren Gartenstraße (Plan-Nr. Lu207), des Ortsbauplans Gartenstraße (Plan-Nr. 185) sowie des Bebauungsplans Östlicher Hundskopf (Plan-Nr. 242).

Die geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans können bei der baurechtlichen Prüfung nicht berücksichtigt werden. Das Bauvorhaben ist daher auf der Grundlage der geltenden Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen (Antwort zu Frage 5) der Anfrage der TL).

Das Baugebiet ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB als Reines Wohngebiet (WR) einzustufen. Das geplante Wohngebäude ist einschließlich der Tiefgarage mit 12 Stellplätzen und des Fahrradraums sowie des Müllraums gem. § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2, 12 Abs. 2 und 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben daher vollumfänglich in die Eigenart der maßgebenden Umgebungsbebauung ein.

Das Baugebiet ist überwiegend in der offenen Bauweise bebaut. Das Vorhaben ist in der offenen Bauweise geplant und demnach auch hinsichtlich der Bauweise zulässig.

Die geplanten Wohngebäude liegen innerhalb der in den vorgenannten Bebauungsplänen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und sind somit zulässig. Der Standort der Tiefgarage mit Müllraum liegt hingegen teilweise im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche. Aufgrund der in dieser Zone auch in der näheren Umgebungsbebauung vorhandenen Garagengebäude, bestehen gegen die Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB keine Bedenken.

Die geplanten Freisitze auf der Nordseite des Baugrundstücks liegen (teilweise) auf der im Bebauungsplan Östlicher Hundskopf ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Zulassung auf der Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO wird als unbedenklich beurteilt.

Auch gegen die Zulassung der geplanten Zufahrts- und Zugangsflächen sowie der Treppenanlage und Stützmauern bestehen keine Bedenken. Da der hierfür maßgebliche Ortsbauplan älter als die BauNVO ist, findet § 23 Abs. 5 BauNVO keine Anwendung, so dass

hierfür die Erteilung einer Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB erforderlich ist (Antwort zu Frage 6) der Anfrage der TL).

Die zwei Wohngebäude des geplanten Bauvorhabens haben auf der Grundlage der BauNVO von 1977 jeweils eine Grundfläche von 176 m², zusammen ca. 352 m². Die geplante Gesamtgrundfläche überschreitet die Grundflächen der in der maßgebenden Umgebungsbebauung vorhandenen Grundstücke und das diesbezüglich nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung. Nachdem jedoch die für die Beurteilung maßgebende Grundstücksfläche des Baugrundstücks deutlich größer ist, als die der meisten Nachbargrundstücke, entstehen i.S.d. § 34 BauGB keine städtebaulichen Spannungen.

Entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung ist unabhängig von der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung anhand der Maßfaktoren der BauNVO auch auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Baukörper in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Hierzu gehört auch der „Fußabdruck“ von Doppel- und Reihenhäusern. Die geplanten Gebäude haben städtebaulich wirksame Fußabdrücke von jeweils 176 m². In der maßgebenden Umgebungsbebauung gibt es hier größere zusammenhängende Grundflächen (Fußabdrücke), wie z.B. Gartenstraße 115/117 (202 m²) oder 151 (186 m²). Das Bauvorhaben fügt sich hiernach also ebenfalls in die maßgebende Umgebungsbebauung ein.

Hinsichtlich der nördlichen Traufhöhe ist festzuhalten, dass die Gebäude in der maßgebenden Umgebungsbebauung Traufhöhen von bis zu 4,20 m aufweisen. Diese Höhe wird beim geplanten Bauvorhaben lediglich in Teilbereichen durch auf den Hausgrund aufsitzende Dachaufbauten überschritten. Da die nördliche Traufhöhe/Wandhöhe für sich allein betrachtet städtebaulich relativ unbedeutend ist, die höhere Wandhöhe lediglich ½ der Gebäudebreite einnimmt und der Dachaufbau von den Giebelseiten 2,75 m zurückversetzt ist, entstehen keine städtebaulichen Spannungen, sodass kein Verstoß i.S.d. § 34 BauGB entsteht.

Auf der Südseite gibt es in der maßgebenden Umgebungsbebauung Gebäude, die eine Traufhöhe von bis zu 8 m aufweisen. Die beim vorliegenden Bauvorhaben geplanten Gebäude überschreiten diese Höhe ohne Dachterrassenbrüstung und die Ebene 6 nicht. Es kommt zu keinen städtebaulichen Spannungen und widerspricht § 34 Abs. 1 BauGB nicht. Die geplanten Dachterrassenbrüstungen sowie die Ebene 6 liegen innerhalb einer sich aus den zulässigen Trauf- und Firshöhen der maßgebenden Umgebungsbebauung ergebenden Hüllkurve und bleiben nach der Rechtsprechung unberücksichtigt (Antwort zu Frage 7) der Anfrage der TL)..

Gebäude prägen ihre Umgebung nicht nur durch die einzelnen Maßbestimmungsfaktoren i.S. des § 16 Abs. 2 BauNVO, sondern erzielen ihre optische maßstabsbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild. Deshalb ist bei der Beurteilung nach § 34 BauGB auch kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche und Höhe abzustellen. Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten nur in jeweils einem Maßfaktor genügt nicht, weil dies dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäude in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben.

Auch in der Gesamtschau entsteht kein Verstoß gegen § 34 BauGB.

Als Dachform ist die Ausführung eines Flachdachs geplant. Der genannte Bebauungsplanentwurf hätte hinsichtlich der Dachform ein Satteldach mit einer Neigung von mindestens 25° festgesetzt. Die Bauherrschaft wurde diesbezüglich beraten, möchte aber auf das Flachdach aufgrund besserer Wohnnutzung und maximaler Ausgestaltung der Photovoltaikflächen nicht verzichten. Auf der Grundlage des § 34 BauGB kann ein Satteldach nicht gefordert werden. Ein Verstoß ist nicht erkennbar, das Flachdach ist zulässig.

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.

Einwendungen

Im vorliegenden Baugenehmigungsverfahren wurden seitens der Angrenzer im Rahmen der Nachbarbeteiligung Einwendungen vorgetragen. Im Wesentlichen wurde hier auf die vorliegenden Widersprüche des Bauvorhabens zum erarbeiteten Rahmenplan sowie des Bebauungsplanentwurfs Bezug genommen. Weiter wird beanstandet, dass ein Einfügen in die Umgebungsbebauung gem. § 34 BauGB nicht gegeben sei, das Vorhaben nachhaltig in die Natur eingreife, es dem Vorhaben der Neckar-Renaturierung widerspreche und insgesamt den Charakter der Gartenstraße beeinträchtigen würde. Nachbarschützende Belange wurden nicht vorgebracht.

Nach der übereinstimmenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Verwaltungsgerichtshofs ist als „nähere Umgebung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der das Baugrundstück umgebende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder doch beeinflusst. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich allerdings nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. In der Regel wird dabei von einem Umgebungsradius von ca. 150 m ausgegangen. Dieses Maß ist aber nicht juristisch bestimmt und kann je nach städtebaulicher Situation kleiner oder größer sein. Aufgrund der städtebaulichen Gesamtsituation bergseits der Gartenstraße ist daher die gesamte Bebauung von der Gartenstraße 111 bis zum Gebäude 181 als die für das Baugrundstück maßgebende Umgebungsbebauung zu betrachten.

Das Bauvorhaben widerspricht nicht den Zielen der Neckarrenaturierung. Das Land Baden-Württemberg hat das Ziel, den Neckar ökologisch aufzuwerten und ihn zumindest in Teilbereichen wieder als naturnahen Fluss erlebbar zu machen. Auf Tübinger Stadtgebiet soll der Abschnitt zwischen der Neckarbrücke L1208 und dem Stauwehr Brückenstraße auf einer Länge von ca. 900 m gewässerökologisch aufgewertet werden. Damit bietet sich eine einmalige Chance eine natürliche Flusslandschaft wieder in die Stadt zu holen. Die Stadt hat diesen Entschluss zum Anlass genommen, um auf der Basis des Rahmenplans Gartenstraße, entlang des nördlichen Neckarufers einen naturnahen Flusspark zu entwickeln. Das Bauvorhaben beeinträchtigt diese Ziele nicht.

Hinsichtlich der Versiegelung und des ökologischen Fußabdrucks wurde dies zugunsten der Schaffung von Wohnraum abgewogen und für vertretbar befunden. Entsprechend der

Bauvorlagen werden die Freiflächen großzügig begrünt, so dass ein Ausgleich zu den Eingriffsmaßnahmen erfolgt.

Anmerkung: Im Verfahren wurde bekannt, dass das am Hang entstehende Schichtwasser bisher auf dem Baugrundstück gefasst und über private Rohrleitungen auf das südlich der Gartenstraße liegende Grundstück geleitet wurde. Dort wurde es bisher wohl für gärtnerische Nutzungen verwendet. Ein öffentlich gesichertes Recht an dieser Leitung besteht nicht, auch privatrechtliche Regelungen sind der Verwaltung nicht bekannt. Ggfs. notwendige Sondererlaubnisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht vorhanden. Eine Verpflichtung zur fortdauernden Ableitung des Schichtwassers auf die südlichen Grundstücke ist aus baurechtlicher Sicht daher nicht möglich. Hierzu fand am 14.04.2022 ein Vor-Ort-Termin statt (Antwort zu Frage 4) der Anfrage der TL). Eventuell erforderliche wasserrechtliche Auflagen sind noch nicht bekannt, da die Stellungnahme der Fachbehörde hierzu noch nicht vorliegt (Antwort zu Frage 9) der Anfrage der TL). Kontrollmaßnahmen werden situationsabhängig durchgeführt. Bei diesem Vorhaben wurden jedoch keine Verstöße festgestellt (Antwort zu Frage 8) der Anfrage der TL).

3. Vorgehen der Verwaltung

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

4. Lösungsvarianten

keine

5. Klimarelevanz

keine