

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Weststadt**

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

Betreff: **Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Flurstücken 4077/1, 4077/2 und 4077/3 in der Eckenerstraße**

Bezug:

Anlagen: Lageplan & Umgebungsbereich
Ansichten

Zusammenfassung:

Auf den Flurstücken 4077/1, 4077/2 und 4077/3 Gemarkung Tübingen in der Eckenerstraße ist der Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage geplant.

Die auf den o.g. Flurstücken derzeit bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Auf den Flurstücken 4077/1, 4077/2 und 4077/3 Gemarkung Tübingen ist der Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage geplant.

Die auf den o.g. Flurstücken derzeit bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden.

2. Sachstand

Nach ersten Vorgesprächen mit dem Baudezernat mit dem Ziel die städtebauliche Situation in diesem Bereich zu verbessern ohne ein Bebauungsplanverfahren anstrengen zu müssen wurde ein Workshop-Verfahren mit drei Architekturbüros durchgeführt, deren Entwürfe im Gestaltungsbeirat im März 2019 vorgestellt wurden.

Geplant sind in den 4 Gebäuden insgesamt 46 Wohneinheiten (2- bis 5- Zimmer-Wohnungen). Im Erdgeschoss des Gebäudes Eckenerstraße 1 ist zusätzlich noch eine 332 m² große Gewerbeeinheit geplant.

In der Tiefgarage werden 38 Pkw-Stellplätze nachgewiesen, im nördlichen Vorgartenbereich weitere 2. Zusätzlich werden auf dem Baugrundstück insgesamt 96 Fahrradstellplätze hergestellt.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Ortsbauplanes „Oberes Ammertal Teil I“, Plannr. 182, rechtskräftig seit dem 20.02.1962.

Bei dem o.g. Ortsbauplan handelt es sich nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan, so dass das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist.

Der o.g. Ortsbauplan setzt ausschließlich eine Baugrenze fest. Diese wird mit den südwestlichen Gebäudeecken der Gebäude Eckenerstraße 5 und 9 geringfügig überschritten. Die Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar, berühren die Grundzüge der Planung nicht und können daher gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB befreit werden.

Auch gegen die Zulassung der teilweise auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche geplanten Pkw- und Fahrradstellplätze bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken.

Bzgl. der Art der baulichen Nutzung enthält der maßgebliche Ortsbauplan keine Festsetzung, so dass sich das Vorhaben nach § 34 in die maßgebliche Umgebungsbebauung einfügen muss. Die Umgebungsbebauung des Vorhabens ist bzgl. der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO einzuordnen.

Die Wohngebäude mit einer Gewerbeeinheit, Tiefgarage und Nebenanlagen sind im Mischgebiet Gebiet allgemein zulässig.

Die in der Umgebungsbebauung vorherrschende offene Bauweise ist eingehalten.

In der näheren Umgebung sind vorwiegend 3-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. Bzgl. der Geschosshöhe fügen sich die geplanten Gebäude daher in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Gebäude fügen sich außerdem bezüglich der geplanten Höhen, und der Korngröße gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

38 von 46 geplanten Wohnungen, das sind deutlich mehr als die in der Landesbauordnung vorgesehene Wohnungszahl, werden barrierefrei erreichbar und nutzbar gem. DIN 18040-2 i.V.m. VwV TB Anlage A 4.2/3 hergestellt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt die Baugenehmigung zu erteilen

