

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

Vorlage 241/2022
Datum 07.09.2022

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer
Gewerbeeinheit, 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage
auf dem Grundstück Christophstr. 16, 16/1**

Bezug:

Anlagen: Lageplan und Umgebungsbereich
Straßenabwicklung und Ansichten

Zusammenfassung:

Das Grundstück Christophstr. 16, 16/1, Flst.Nr. 5704/2, soll mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit und einer Tiefgarage bebaut werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das auf dem Grundstück Christophstr. 16 bestehende Gebäude soll abgebrochen werden. Geplant ist eine Neubebauung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Die Gebäude sollen zudem mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Das hinter liegende Gebäude Christophstr. 16/1 soll an das bestehende Gebäude Hechinger Str. 13 angebaut werden.

2. Sachstand

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Ortsbauplans „Fürst-Reutlinger-Eberhard-Eugenstraße“ von 1962. Die planungsrechtliche Zuständigkeit richtet sich nach den getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Baulinie und Bauverbotszonen

In einem Abstand von ca. 4 m ist parallel zur Christophstraße eine Baulinie festgesetzt, deren Funktion mit einer auf der Grundlage der BauNVO festgesetzten Baugrenze vergleichbar ist.

Die Baulinie wird mit dem Gebäude Christophstraße 16 geringfügig und mit untergeordneten Bauteilen überschritten, weshalb die Verwaltung beabsichtigt, die erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB zu erteilen.

Der Bereich zwischen der parallel zur Christophstraße verlaufenden Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche soll grundsätzlich als Vorgartenbereich ausgestaltet werden. Die in der Vorgartenfläche geplanten baulichen Anlagen (Stellplätze, Zugänge und Zufahrt zur Tiefgarage) können zugelassen werden, sofern mind. 50 % der Vorgartenzone als Grünfläche verbleibt. Die Planunterlagen müssen dahingehend noch geändert werden.

Der o.g. Bebauungsplan setzt im südöstlichen Grundstücksbereich eine Bauverbotsfläche fest.

Das Untergeschoss der Gebäude (insbesondere die Tiefgarage) ragt auf eine Länge von ca. 19 m um ca. 3 m - 3,70 m in die Bauverbotszone hinein. Voraussetzung für die Erteilung der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB ist die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen durch eine Erdüberdeckung von mind. 60 cm.

Der oberirdische Teil des Gebäudes Christophstr. 16/1 ragt in allen Geschossen auf eine Länge von ca. 14 m um ca. 35 cm, in den Obergeschossen zusätzlich mit 5 m langen und 1,50 m tiefen Erkern sowie in den beiden Obergeschossen und dem Dachgeschoss mit Rettungsbalkonen in die Bauverbotszone hinein.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine gestalterische Festsetzung, die einen grünen Innenbereich bzw. einen grünen Anteil im Baublock sicherstellen sollte. Die Festsetzung bewirkt somit keinen Nachbarschutz. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, da in Relation nur ein kleiner Teil der Bauverbotszone überbaut wird und das planerische Ziel der Freihaltung des Innenbereichs des Baublocks weiterhin erhalten bleibt. Die

Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung liegen damit vor. Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Erteilung einer Befreiung keine Bedenken, so dass die Stadtverwaltung beabsichtigt, die entsprechenden Befreiungen zu erteilen.

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der Nutzung kann die nähere Umgebung keinem der in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebiete zugeordnet werden, weshalb § 34 Abs. 2 BauGB keine Anwendung findet. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist daher diesbezüglich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB als Einzelfallentscheidung zu beurteilen.

Danach ist die geplante Wohnnutzung zulässig.

Die gewerbliche Nutzung ist gem. § 34 Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn sie mit der Wohnnutzung i.S.d. § 6a BauNVO vereinbar ist. Diesbezüglich wird in der Baugenehmigung eine entsprechende Regelung durch eine Auflage getroffen. Auch die Tiefgarage, die oberirdischen Stellplätze sowie die Nebengebäude sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB ebenfalls zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Einfügen der Baukörper hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist anhand der Trauf- und Firsthöhen sowie der Grundflächen bzw. zusammenhängenden Gebäudegrundfläche der Baukörper im Vergleich zur maßgeblichen Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Die geplanten Trauf- und Firsthöhen fügen sich in die maßgebliche Umgebungsbebauung ein. Im maßgeblichen Umgebungsbereich sind weitere Gebäude vorhanden, die höhere Trauf- und Firsthöhen aufweisen (z.B. Hechinger Str. 13).

Das Vorhaben fügt sich schließlich auch hinsichtlich der Grundfläche in die maßgebliche Umgebungsbebauung ein. In der für die Beurteilung des Vorhabens maßgebenden Umgebungsbebauung gibt es mehrere Grundstücke mit einer mit dem Vorhaben vergleichbaren oder noch größeren Grundfläche (z.B. Hechinger Straße 13, Christophstraße 11 und Christophstraße 30 – 30/3).

Vier der Wohneinheiten im Gebäudes Christophstraße 16 werden barrierefrei erreich- und nutzbar hergestellt. Sie dienen auch dem Nachweis der Barrierefreiheit des Gebäudes Christophstraße 16/1.

Gegen das Vorhaben wurden Nachbareinwendungen eingelegt, in denen unter anderem die Einhaltung der Abstandsflächen und Grenzbebauung, die Versiegelung der Vorgartenfläche sowie die Zulässigkeit nach § 34 BauGB in Zweifel gezogen werden. Die Einfügekriterien nach § 34 BauGB sind wie oben beschrieben gegeben. Es sind darüber hinaus jedoch noch Planänderungen erforderlich, die unter anderem die Abstandsflächen sowie die Versiegelung der Vorgartenfläche betreffen.

Nach entsprechender Planänderung und erneuter Prüfung im Hinblick auf die nachbarschützenden Vorschriften, werden die Einwendungen zurückgewiesen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt nach Planänderung, die beantragte Baugenehmigung unter Zurückweisung der Einwendungen sowie unter Erteilung der erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.