Gemeinde Dußlingen

Beschlussvorlage

Drucksache: 2021/030

Amt: Hauptamt und Bauverwaltung
AZ: 632.6; 022.31
Verfasser: Iris Manz

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
25.03.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bauantrag für den Umbau, die Aufstockung und die Sanierung einer Gewerbeimmobilie in ein Studentenwohnheim, Wilhelm-Herter-Str. 52, Flst. 4669

Sachverhalt/Begründung:

Die Bauantragstellerin hat einen Antrag für den Umbau, die Aufstockung und die Sanierung einer Gewerbeimmobilie in ein Studentenwohnheim in der Wilhelm-Herter-Straße 52 gestellt.

Der Gemeinderat hat über den Bauantrag in seiner Sitzung am 05.11.2020 bereits beraten und im Rahmen der Beratung das Einvernehmen zum Bauantrag aufgrund verschiedener erforderlichen Befreiungen versagt. Auf die Drucksache Nr. 104/2020 wird verwiesen.

Für das Gebiet, in dem die Nutzungsänderung geplant ist, gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Steinlachburg-West". Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass die Errichtung eines Studentenwohnheimes der Nutzung grundsätzlich entspricht.

Im Nachgang zur Beratung im Gemeinderat hat die Gemeindeverwaltung gemeinsam mit der Bauherrenschaft und dem Baurechtsamt des Landratsamts Tübingen die vom Gemeinderat beanstandeten Themen beraten. Daraufhin wurden durch die Bauherrenschaft neue Deckblätter zum Bauantrag eingereicht. Im Wesentlichen haben sich folgende Änderungen ergeben:

Grenzbebauung in Richtung Wohnbebauung Steinlachburg
Die ursprüngliche Planung des Gebäudeteils 3 in Richtung Steinlachburg war wegen der geplanten Erhöhung der Traufe hinsichtlich der Grenzbebauung problematisch. Die neue Planung sieht vor, dass die Traufe auf der Bestandshöhe bleibt und die ursprünglich geplanten Zwerchhäuser durch Dachflächenfenster ersetzt werden. Der Kniestock bleibt in dieser Planung unverändert, so dass für die Gebäudehülle Bestandschutz besteht. Der First des Gebäudeteils 3 soll um 20 cm auf 14,52 m erhöht werden. Das Landratsamt hat hierzu mitgeteilt, dass sich nach dem Abstandsflächenrecht hieraus keine Probleme ergeben. Für die Errichtung der Zwerchhäuser in Richtung Innenhof ist eine Befreiung für die Traufhöhe erforderlich. Sie ist mit 8,69 m geplant. Zulässig sind laut Bebauungsplan 7,0 m. Die städtebaulichen und nachbarschaftlichen Interessen sind dadurch nicht beeinträchtigt.

Einhaltung Baufenster Gebäudeteil 2
Der Gemeinderat hat angeregt, die Errichtung des Gebäudeteils 2 außerhalb des Baufensters nochmals zu überprüfen. Das Landratsamt hat hierzu mitgeteilt, dass für den Grundriss

Bestandschutz besteht und die Grundfläche des Gebäudeteils 2 von daher genehmigungsfähig ist.

Bezugshöhe
Die Berechnung und Darstellung der Bezugshöhe für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist in Absprache mit dem Landratsamt erfolgt. Hierzu wurden in Verlängerung der Gebäudeaußenwände entsprechende Schnittpunkte mit dem topografischen Verlauf der Straße Steinlachburg ermittelt. Hieraus ergibt sich eine mittlere Höhe, welche nun mit 395,52 m ü. NN als Bezugshöhe zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe dient. Auf diese Höhe beziehen sich auch die erforderlichen Befreiungen für das Bauvorhaben.

Traufhöhe
Für den Gebäudeteil 1 in Richtung Wilhelm-Herter-Straße sind nach wie vor Zwerchhäuser geplant. Der Bebauungsplan legt eine maximale Traufhöhe von 7,0 m fest. Bezüglich der festgelegten EFH wird die Traufhöhe mit den Zwerchhäusern um 1,26 m überschritten, weshalb eine Befreiung für die Errichtung erforderlich ist.

Firsthöhen
Der Bebauungsplan legt eine maximale Firsthöhe von 13,20 m fest. Für den Gebäudeteil 3 ist eine Firsthöhe mit 14,52 m geplant, wobei der Bestand bereits mit 14,32 m genehmigt ist. Für das Gebäude 1 ist ebenfalls eine Firsthöhe mit 14,50 m geplant, der Bestand ist bereits mit 14,05 m genehmigt. Für die Erhöhung des Dachfirstes am Gebäudeteil 1 und 3 ist entsprechend eine Befreiung erforderlich.

Dachneigung
Der Bebauungsplan legt als Dachform ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° fest. Die Dächer aller drei Gebäudeteile sollen als Satteldach ausgeführt werden. Für das Gebäude 1 und 3 ist eine Dachneigung von 25° geplant, weshalb für die Errichtung eine Befreiung erforderlich ist. Der Gebäudeteil 2 hat im Bestand eine Dachneigung von 30° und soll zukünftig als Satteldach mit einer Dachneigung von 5° ausgeführt werden. Auch hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wurde im bisherigen Antrag um 19% überschritten. Durch eine Entsiegelung von Parkierungsflächen, wird die Grundflächenzahl in den neuen Plänen um 16% überschritten. Da es bereits im genehmigten Bestand eine Überschreitung der Grundflächenzahl gibt, erscheint die Überschreitung gebietsverträglich. Die tatsächliche Überschreitung liegt bei ca. 10,7%.

Stellplätze
Auf den eingereichten Plänen sind insgesamt 20 Stellplätze dargestellt und nachgewiesen. Geplant ist ein Carsharing-Konzept, das jedoch baurechtlich nicht anzurechnen ist, aus dem sich jedoch insgesamt eine Stellplatzanzahl von 23 Stellplätzen ergibt. Der Bauherr hält sich damit an die Vorgaben des Landratsamtes für den Nachweis der Mindestanzahl an Stellplätzen.

Vom Landratsamt wurde mindestens 1 Stellplatz für je 7 Studierende gefordert. Bei einer Studierendenanzahl von 122 ergibt sich nach der VwV-Stellplatzverordnung eine erforderliche Mindestanzahl von 18 Stellplätzen. Diese sind entsprechend nachgewiesen.

Im Rahmen des Gesprächs hat die Bauherrenschaft ebenfalls ausgeführt, das lediglich Einzelzimmer geplant sind. Das Gebäude 1 wird im Erdgeschoss in den Innenhof ausgedehnt, was jedoch planungsrechtlich für die Gemeinde nicht relevant ist.

Die Angrenzer werden aktuell erneut im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung nach der Landesbauordnung zum Bauvorhaben angehört.

Im Rahmen der Gemeinderatssitzung stellt die Architektin Frances Lieb das Bauvorhaben vor und steht für Rückfragen zur Verfügung.

Bezüglich der Grundstückssituation wird auf den beigefügten Lageplan verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag zum Umbau, zur Aufstockung und Sanierung der Gewerbeimmobilie in ein Studentenwohnheim in der Wilhelm-Herter-Straße 52.

2. Für die Erhöhung des Dachfirstes zum Bestand im Gebäude 1 und 3 wird eine Befreiung erteilt.

3. Für die Erhöhung der Traufe für die Errichtung der Zwerchhäuser am Gebäudeteil 1 und 3 wird eine Befreiung erteilt.

4. Für die Überschreitung der Grundflächenzahl wird eine Befreiung erteilt.

5. Für die abweichende Dachneigung der Satteldächer wird eine Befreiung erteilt.

6. Es ergeht der Hinweis, dass beleuchtende Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Lichtern nicht zulässig sind.

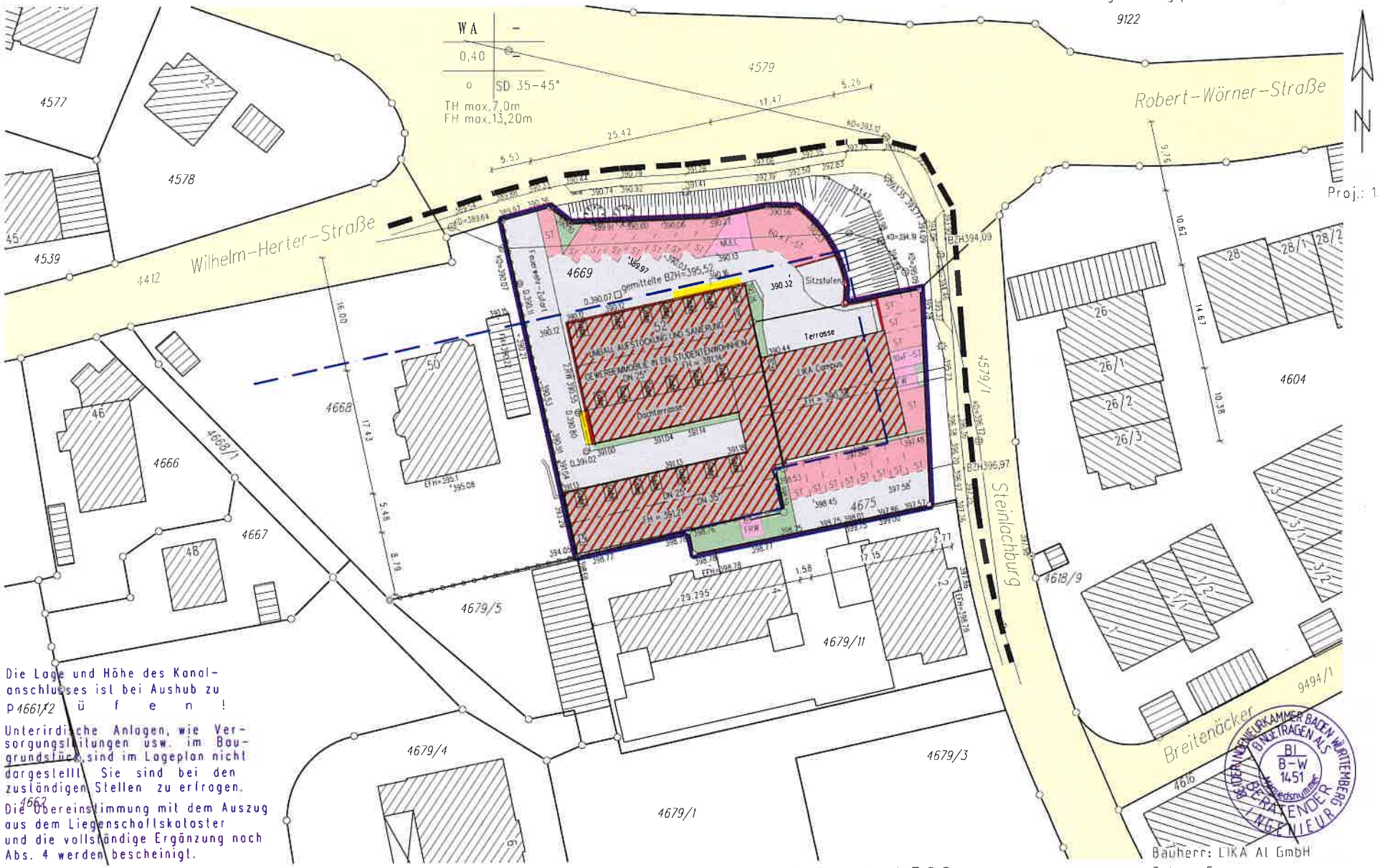
Anlage 2 nichtöffentlich Wilh,-Herter-Str. 52 Ansicht OST_Deckblatt-BG_Dußlingen
Anlage 1 nichtöffentlich Wilhelm-Herter-Str. 52 Ansicht NORD_Deckblatt-BG_Dußlingen
Anlage 3 nichtöffentlich Wilh.-Herter-Str. 52 Schnitt a-a+Ansicht west_Deckblatt-BG_Dußlingen
Lageplan Wilhelm-Herter-Str. 52

Lageplan

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)
Änderung zum Lageplan vom 20.05.2020

Landkreis: Tübingen
Gemeinde: Dußlingen
Gemarkung: Dußlingen

Proj.: 13.238



Die Lage und Höhe des Kanalanschlusses ist bei Aushub zu P4661/2 ü f e n !

Unterirdische Anlagen, wie Versorgungsleitungen usw. im Baugrundstück, sind im Lageplan nicht dargestellt. Sie sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen.

Die Übereinstimmung mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach Abs. 4 werden bescheinigt.

Maßstab 1:500

gefertigt: 10.02.2021

Marquard

Bauherr: LIKA AI GmbH

Talmon E.
Vermessungs- und Ingenieurbüro
Haldenstraße 26, 72202 Nagold
Tel 07452/4079 Fax 07452/69366

INGENIEURKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG
BIN EINTRAGEN ALS
BI
B-W
1451
Mitgliedsnummer
BERATENDER INGENIEUR

33