

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

Vorlage 205/2023
Datum 29.06.2023

Berichtsvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**

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

Betreff: **Neubau von vier Wohngebäuden mit 27 Wohneinheiten
und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Ebertstraße 44,
46, 46/1, 48 und Paulinenstraße 3/1**

Bezug:

Anlagen: Übersichten Workshop
Lageplan und Freiflächenplan
Ansichten

Zusammenfassung:

Im Rahmen des ersten Bauabschnitts soll das bestehende Wohngebäude Ebertstraße 44 + 46 abgebrochen werden. An dieser Stelle sollen vier Wohnhäuser mit insgesamt 27 Wohneinheiten entstehen. Die Gebäude sollen zudem mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das bestehende Wohngebäude Ebertstraße 44 + 46 soll abgebrochen werden. An dieser Stelle sollen vier Wohnhäuser mit insgesamt 27 Wohneinheiten entstehen. Die Gebäude sollen zudem mit einer Tiefgarage unterbaut werden, in welcher sowohl die Abstellräume als auch Fahrradräume sowie 21 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

Der Bauantrag bildet den Auftakt zur weiteren Entwicklung und Innenverdichtung entlang der Ebertstraße. Er stellt somit den ersten Bauabschnitt dar.

Die fünf Wohngebäude in der Ebertstraße 28-46 wurden 1937 gebaut und befinden sich alle im Eigentum der GWG. Die Grundstücke besitzen eine geringe bauliche Dichte und die energetischen Eigenschaften sowie die Haustechnik der Gebäude entspricht nicht mehr dem heutigen Standard.

In einem Workshop-Verfahren wurden Konzepte entwickelt, wie eine bessere bauliche Ausnutzung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ermöglicht werden könnte. Dabei wurde auch geprüft, ob der Bestand ganz oder teilweise erhalten werden kann. Eingeladen waren die drei ausgewählten Architekturbüros bogevischs buero, München, Vandkunsten Architects, Kopenhagen sowie ASTOC Architects and Planners, Köln. Die Beratung erfolgte durch die Gestaltungsbeiräte Prof. Dipl.-Ing. Susanne Dürr und Dr.-Ing. Bernd Fahle, Baubürgermeister Cord Soehlke, Vertreter_innen der Fachabteilung Stadtplanung und des Fachbereichs Baurecht, Prof. Mathias Hähmig sowie der GWG Tübingen mbH.

Im Workshop-Verfahren kam man zu dem Ergebnis, dass die Erhaltung und Sanierung eines Großteils der Gebäude möglich ist, wodurch die Identität des Quartiers auch in die Zukunft hinein gesichert werden kann. Zudem ist die Erhaltung der Gebäude aus sanierungswirtschaftlicher Sicht machbar und bietet die Möglichkeit der baulichen Ergänzung und freiräumlichen Neuordnung.

Die verschiedenen Entwürfe wurden im Gestaltungsbeirat behandelt, woraus sich ergab, dass nur einem Entwurf tatsächlich gefolgt werden sollte. Zudem wurden weitere Empfehlungen für eine Überarbeitung ausgesprochen.

Der erste Bauabschnitt umfasst nun den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes Ebertstr. 44, 46. An Stelle dieses Gebäudes soll ein Neubau (Eberstraße 46, 46/1) mit drei Vollgeschossen und einem nicht anrechenbaren Dachgeschoss entstehen.

Zusätzlich werden zwei sogenannte „Pavillons“ (Eberstraße 44 und Paulinenstr. 3/1) erstellt, welche als Flachdachgebäude mit drei Vollgeschossen geplant sind.

Zuletzt soll ein „Hub-Gebäude“ mit Tiefgarageneinfahrt, Müll- und Fahrradraum (Mobilitätshub) sowie einer weiteren darüber liegenden 5-Zimmer-Wohnung als zweigeschossiges Flachdachgebäude erstellt werden.

Die verbleibende Grundstücksfläche soll als Grünfläche mit Bepflanzung und Aufenthaltsqualität (Spielbereiche, große Rasenbereiche für Federball etc. und Nutzgarten) hergestellt werden.

2. Sachstand

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Baulinienplans von 1914, welcher eine entlang der Grundstücksgrenze und der Ebertstraße verlaufende Baulinie festsetzt. Die planungsrechtliche Zuständigkeit richtet sich nach den getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Baulinie wird mit dem geplanten Vorhaben eingehalten.

Die für das Vorhaben maßgebende Umgebungsbebauung ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Die geplante Wohnnutzungen sind somit gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO zulässig.

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.

Im Rahmen des Workshop-Verfahrens wurde festgelegt, welches Maß der baulichen Nutzung in der maßgeblichen Umgebung vorhanden ist und was demnach zugelassen werden kann.

Im Workshop-Verfahren wurde festgelegt, dass der Fußabdruck der einzelnen Gebäude 650 m² nicht überschreiten darf. Dieses Maß wird mit keinem der geplanten Gebäude überschritten. So fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Grundflächen in die maßgebende Umgebung ein.

Im Rahmen des Workshop-Verfahrens wurde zudem entschieden, dass i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB die Traufhöhen nicht höher als 10,60 m und die Firsthöhen nicht höher als 15,50 m sein dürfen.

Die Wandhöhen der drei Flachdachgebäude liegen bezogen auf das vorhandene Gelände noch unter dieser Vorgabe (bezogen auf das geplante Gelände verringert sich die Wandhöhe sogar noch weiter). Auch der Ersatzneubau hält die Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe ein.

Die Planung hält sich an die im Workshop-Verfahren festgelegten Rahmenbedingungen.

Barrierefreie Wohnungen werden nur im Ersatzbau in allen drei Geschossen nachgewiesen. Da die Fläche deutlich größer ist als die geforderte Fläche aller Häuser ist damit der Nachweis gem. § 35 Abs. 1 LBO erbracht.

Die Verwaltung wird in den Gremien ergänzend über das Gesamtprojekt berichten.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.

