

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

Vorlage 149/2025  
Datum 11.06.2025

## **Berichtsvorlage**

zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Unterjesingen**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

**Betreff:** **Abbruch des bestehenden Gebäudes Jesinger Hauptstr. 20  
mit anschließendem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit  
8 Wohneinheiten und Tiefgarage**

Bezug:

Anlagen: Lageplan  
Pläne

---

### **Zusammenfassung:**

Das auf dem Grundstück Jesinger Hauptstr. 20, Flst.Nr. 151/1, Gemarkung Tübingen-Unterjesingen, bestehende Gebäude soll abgebrochen werden. Der Neubau umfasst 8 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage.

## **Bericht:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das auf dem Grundstück Jesinger Hauptstr. 20, Flst.Nr. 151/1, Gemarkung Tübingen-Unterjesingen, bestehende Wohnhaus mit Gewerbe im Erdgeschoss soll abgebrochen werden.

Das neu geplante Mehrfamilienwohnhaus umfasst acht 2-Zimmer-Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit acht Kfz-Stellplätzen und Fahrradraum.

### 2. Sachstand

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Übersicht Unterjesingen“ von 1874, welcher lediglich eine parallel zur Jesinger Hauptstraße verlaufende Baulinie festsetzt, sowie im Bereich der Örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“, von 2016 (hier außerhalb des Gebiets I, sodass nur die Vorschriften bezüglich Werbeanlagen und Automaten anzuwenden sind).

Ansonsten gibt es im Bereich des Baugrundstücks keinerlei planungsrechtliche Festsetzungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit darüber hinaus nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

#### *Baulinie:*

Die durch den Ortsbauplan festgesetzte Baulinie, welche nach heutiger Auslegung einer Baugrenze gleichkommt, wird durch das Bauvorhaben eingehalten.

#### *Art der baulichen Nutzung:*

Die nähere Umgebungsbebauung des Baugrundstücks ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Allerdings gibt es auch gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftliche Gebäude. Eine eindeutige Zuordnung des Baugebiets zu einem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Baugebiet ist nicht möglich. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ist demnach auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB als Einzelfallentscheidung zu beurteilen.

Das geplante Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung ein.

#### *Maß der baulichen Nutzung:*

Das Einfügen des Vorhabens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist grundsätzlich anhand der Grundfläche sowie der Trauf- und Firsthöhen im Vergleich zur maßgeblichen Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Grundfläche (294 m<sup>2</sup>) in die maßgebliche Umgebungsbebauung ein. In der für die Beurteilung des Vorhabens maßgebenden Umgebungsbebauung gibt es mehrere Gebäude mit einer mit dem Vorhaben vergleichbaren Grundfläche (Jesinger Hauptstr. 24 und 26).

Die geplante Traufhöhe (7,35 m) und Firsthöhe (10,45 m) fügen sich in die maßgebliche Umgebungsbebauung ein. Im maßgeblichen Umgebungsbereich sind weitere Gebäude vorhanden, die vergleichbare oder höhere Trauf- und Firsthöhen aufweisen (Jesinger Hauptstr. 22 und 24).

Die Erschließung ist gesichert.

Insgesamt fügt sich das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. Das Bauvorhaben ist zulässig.

Sechs der insgesamt acht Wohnungen sind barrierefrei nutzbar.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.