

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

Vorlage 353/2018  
Datum 07.11.2018

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Wohnungen,  
Hauffstr. 8, 72074 Tübingen**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Umgebungsbereich  
Anlage 2 Lageplan  
Anlage 3 Straßenansicht  
Anlage 4 Ansicht NW  
Anlage 5 Ansicht SW  
Anlage 6 Ansicht SO  
Anlage 7 Ansicht NO

---

### **Zusammenfassung:**

Auf dem Flurstück 907/3, Hauffstr. 8 in Tübingen soll ein Wohngebäude mit vier Wohnungen errichtet werden. Die notwendigen PKW-Stellplätze werden in der im Gebäude geplanten Tiefgarage nachgewiesen.

### **Ziel:**

Unterrichtung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und des Ortsbeirats Stadtmitte.

**Bericht:**

1. Anlass / Problemstellung

Das geplante Vorhaben soll auf dem Grundstück Flst.Nr. 907/3, Gemarkung Tübingen, errichtet werden. Im geplanten Wohngebäude sollen vier PKW-Stellplätze und acht Fahrradstellplätze hergestellt werden.

Auf dem Baugrundstück befindet sich derzeit ein Wohngebäude, dass abgebrochen werden soll. Der Abbruch dieses Gebäudes ist nicht Bestandteil des vorliegenden Baugesuchs.

2. Sachstand

Der Abbruch des bestehenden Gebäude stellt ein nach § 50 Abs. 3 Ziff. 2 LBO verfahrensfreies Vorhaben und ist nicht Gegenstand des Bauantrags. Auch verfahrensfreie Vorhaben müssen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Von der Verwaltung wurde auch mit Blick auf die in Aufstellung befindliche Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ geprüft, ob es sich bei dem Gebäude um ein erhaltenswertes Gebäude handelt: Das Gebäude Hauffstr. 8 stammt als Baulückenbebauung aus den frühen 1950er Jahren und wurde vom Tübinger Architekturbüro Bärtle, vermutlich von Walter Bärtle, entworfen. Es wurde der Bautypus eines Einfamilienhauses gewählt, der in eher bescheidener Formensprache erstellt wurde.

Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besondere stadtgestalterische und bauhistorische Eigenart, die dieses Gebiet in Bezug auf seine historische Entwicklung hat, für die Zukunft zu sichern. Der Vordere Österberg soll als typisches innenstadtnahes Gebiet mit seiner besonderen Baugeschichte und den charakteristischen Bautypologien der Verbindungshäuser erhalten werden. Neben den prägenden Verbindungshäusern stehen im Satzungsgebiet eine Reihe weiterer Gebäude mit bemerkenswerte Baugeschichte, darunter auch private Wohnhäuser, die ebenfalls das innere und äußere Bild der Innenstadt von Tübingen prägen und erhalten werden sollen.

Die Erhaltung des Gebäudes kann daher weder aus stadtgestalterischen/ baugeschichtlichen Gründen noch aus heimatgeschichtlichen Gründen auf Grundlage der Erhaltungssatzung gefordert werden. Öffentlich-rechtliche Vorschriften stehen dem Abbruch nicht entgegen, so dass dieser zulässig ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordwestlicher Österberg“, PlanNr. 424, rechtskräftig seit 31.03.1995. Der Bebauungsplan weist zum Maß der baulichen Nutzung keine Festsetzungen aus, sodass das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Der Bebauungsplan setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt wurden. Das Wohngebäude, die Garagenstellplätze und der Kinderspielplatz sind gem. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 Abs. 2 Ziff. 1, 12 Abs. 2, 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnungszahl von maximal 4 Wohneinheiten wird durch das Wohngebäude eingehalten.

Das geplante Vorhaben hält die Abstandsflächen ein und entspricht somit der im Bebauungsplan festgesetzten offenen Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden durch das Bauvorhaben eingehalten. Die im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche geplanten baulichen Anlagen (Zufahrt zur Tiefgarage, Teile zweier Terrassen, Kinderspielplatz und Geländeauffüllungen inkl. Stützmauern) können auf Grundlage des § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht wird durch den geplanten Kinderspielplatz und eine Terrasse derzeit noch nicht eingehalten. Die Baurechtsbehörde beabsichtigt die Baugenehmigung erst nach Klärung dieses Sachverhalts zu erteilen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Höhenlage der baulichen Anlagen, Dachform, -neigung und -gestaltung, Abgrabungen und Flächen für Stellplätze bzw. Garagen) werden durch das geplante Vorhaben eingehalten.

Die Gebäude Stauffenbergstr. 11 und 13, sowie das Gebäude Hauffstr. 10 stellen in der maßgebenden Umgebungsbebauung diejenigen Gebäude mit der größten Grundfläche dar. Das geplante Gebäude liegt mit einer Grundfläche von 257 m<sup>2</sup> (entsprechend den Daten zur maßgebenden Umgebungsbebauung ermittelt auf Grundlage der BauNVO 1977) wesentlich unter den Grundflächen dieser Gebäude.

Das geplante Gebäude fügt sich bezüglich seiner Gebäudehöhen entsprechend der vorliegenden Gebäudeabwicklung offensichtlich in die maßgebende Umgebungsbebauung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Insgesamt fügt sich das Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Die Wohneinheit in Ebene 03 wird barrierefrei erreich- und nutzbar hergestellt.

Das Bauvorhaben wurde am 09.03.2018 im Gestaltungsbeirat behandelt. Dieser findet den Ansatz nachvollziehbar, aus der Ordnung des Villenquartiers auszubrechen und sich mit der umgebenden Bebauung in Kontrast zu setzen. Die Vorschläge des Gestaltungsbeirats, die klare, kristalline Form des Gebäudes noch stärker herauszuheben, wurden vom Architekten weitestgehend umgesetzt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden von Angrenzern, Nachbarn und Bewohnern des abzubrechenden Gebäudes Einwendungen eingelegt. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Frage, ob der geplante Gebäudeabbruch der in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzung „Vorderer Österberg“ widerspricht. Aus den o.g. Gründen ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes zulässig.

Des Weiteren bestehen bei den Nachbarn Bedenken bezüglich der Dimensionierung des Gebäudes. Wie oben beschrieben entspricht das Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplans und fügt sich nach § 34 BauGB in die maßgebende Bebauung ein. Das Vorhaben muss daher auch in Bezug auf seine Dimensionierung als zulässig betrachtet werden.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt die Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

keine