

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

Vorlage 162/2020  
Datum 24.06.2020

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Umbau und Erweiterung der VR-Bank, Erstellung eines  
Gastbetriebs im Erdgeschoss sowie einer  
Versamlungsstätte im 2. Obergeschoss**

Bezug:

Anlagen: Lageplan  
Ansicht Nord und Ost  
Ansicht Süd und West  
Fotoanimation

---

### **Zusammenfassung:**

Auf dem Flurstück Nr. 434/4, Gemarkung Tübingen, soll das bestehende Gebäude umgebaut und erweitert werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Bericht:**

1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Flurstück Nr. 434/4, Gemarkung Tübingen, ist der Umbau und die Erweiterung der Hauptstelle der VR-Bank geplant. Im bestehenden Gebäude, das sich aus einem Altbau und einem Anbau zusammensetzt, sind Veränderungsmaßnahmen der Bürolandschaften und der Kundenhalle geplant. Im 2.Obergeschoss sollen durch Aufstockung des Anbaues ein Saal mit Foyer und Nebenräumen sowie ein Personalraum entstehen. Im Erdgeschoss des Anbaues ist ein Tagescafé vorgesehen, das über die Kundenhalle erschlossen wird. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen findet auch eine Neupositionierung der Lüftungs- und Photovoltaik-Anlagen statt.

2. Sachstand

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans „Herrenberger Straße“, Plan-Nr. 19 rechtskräftig seit 19.02.1906. Dieser setzt auf dem Baugrundstück lediglich eine Baulinie fest. Das Vorhaben ist deshalb im Übrigen bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bzgl. der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Umgebungsbebauung im Bereich des Vorhabens ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Die Nutzung als Bank und das Tagescafé sind im Mischgebiet zulässig. Der Saal soll überwiegend für bankinterne Schulungs- und Versammlungszwecke verwendet werden. Voraussetzung für eine darüberhinausgehende geplante Fremdnutzung des Saales ist der Nachweis, dass die zulässigen Lärmwerte im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nicht überschritten werden.

Die in der Umgebungsbebauung vorherrschende Bauweise ist eingehalten. Auf der Westseite besteht zwar ein Abstandsflächenverstoß, der jedoch durch eine Baulast ausgeräumt wird.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhaben fügt sich außerdem bezüglich der geplanten Höhen und Baumasse gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. In der Umgebung gibt es Gebäude mit vergleichbaren bzw. höheren Wandhöhen sowie Baumassen.

Das geplante Vorhaben liegt größtenteils innerhalb der als überbaubare Fläche ausgewiesenen Bereichs. Lediglich auf der Südseite des Gebäudes ist auf dem bestehenden Flachdach eine Terrasse geplant, die direkt vom neuen Veranstaltungssaal aus zugänglich sein soll. Die Terrasse wird auf einem Gebäudeteil errichtet, der außerhalb der Baulinie steht. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs.2 Ziff.2 BauGB kann jedoch in Aussicht gestellt werden, wenn im Hinblick auf die Fremdnutzung des Saales für bankunabhängige Veranstaltungen die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte im Mischgebiet nachgewiesen wird.

Das Vorhaben ist, sofern nachgewiesen wird, dass die zulässigen Lärmwerte im Mischgebiet eingehalten werden, unter der Erteilung der Befreiung für die Überschreitung der Baulinie mit der Terrasse bauplanungsrechtlich zulässig.

Der Altbau, die ehemalige Lauppsche Druckerei, ist denkmalgeschützt. Die Baumaßnahme ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Das geplante Vorhaben wurde am 08.11.2019 im Gestaltungsbeirat behandelt. Die Modernisierungsmaßnahmen und die Aufstockung wurden grundsätzlich positiv bewertet.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt die Baugenehmigung zu erteilen, sofern die Lärmgutachten zeigen, dass die zulässigen Lärmwerte eingehalten werden.

4. Lösungsvarianten