

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Bebauung des Grundstücks Christophstraße 32 (Anbau an die bestehende Villa, Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern und eines Geschäftshauses sowie einer gemeinsamen Tiefgarage)
Bezug:	Quartier Christophstraße 32, Mitteilung im PA am 28.05.2020
Anlagen:	Christophstr 32, maßgeblicher Umgebungsbereich Lageplan Ansicht Eberhard- und Christophstraße Gebäudeabwicklung Christophstraße Gebäudeabwicklung Eberhardstraße Nordostseite Gebäudeabwicklung Eberhardstraße 18 + 20 mit Bestandsgebäude Christophstraße 32

Zusammenfassung:

Das Flurstück 5686/7, Gemarkung Tübingen, soll mit 4 Mehrfamilienhäusern, einem Geschäftshaus, einem Anbau an die bestehende Villa sowie einer Tiefgarage bebaut werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, das Flurstück 5686/7 mit 4 Mehrfamilienhäusern, einem Geschäftshaus und einem Anbau an die bestehende Villa zu bebauen. Die Gebäude sollen mit einer Tiefgarage unterbaut werden. In den vier Mehrfamilienhäusern sind ca. 43 Wohneinheiten geplant. Im Geschäftsgebäude sollen ca. 8 Gewerbeeinheiten entstehen.

Im Rahmen des Verfahrens auf Erteilung eines Bauvorbescheids möchte die Bauherrschaft lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich der Überbauung der Bauverbotszone im südöstlichen Bereich des Grundstücks sowie die Zulässigkeit der Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden Haus 4 und 5 klären.

2. Sachstand

Historie des Projektes

Auf dem Flurstück 5686/7 war seit 1905 das Buchlager des Mohr Siebeck Verlags untergebracht. Im Jahr 2019 entschied sich der Verlag dazu die Nutzung der Fabrikgebäude aufzugeben, da die bauliche Substanz in die Jahre gekommen ist und nicht mehr sinnvoll saniert werden kann. Ziel des Eigentümers ist die Schaffung von in Tübingen dringend benötigtem Wohnraum mit einem zusätzlichen Angebot an gewerblichen Nutzungseinheiten.

Mit Bekanntwerden der Veränderungsabsichten nahm die Verwaltung Gespräche mit dem Eigentümer auf um nicht nur eine städtebauliche und gestalterische Qualität des Projektes sicherzustellen, sondern vor allem auch um die Tübinger Grundsätze von Vielfalt in Nutzung, Gestaltung und Bewohnerschaft im Projekt zu verankern. Der Eigentümer des Areals zeigte sich in allen Punkten sehr aufgeschlossen und kooperativ und wird aus Sicht der Verwaltung ein zukunftsweisendes Projekt umsetzen.

Über das Ergebnis der Überlegungen und eines städtebaulichen Grobentwurfs sollten die Nachbarn und Anwohner im Rahmen einer Veranstaltung im März 2020 informiert werden. Durch Covid-19 konnte diese jedoch nicht wie geplant stattfinden und der Eigentümer entschied sich in Abstimmung mit der Stadt dazu die Information per Brief mit Hinweis auf die digital zu Verfügung stehenden Unterlagen (Pläne mit Erläuterungen) zu verteilen.

Projektentwicklung

Der Eigentümer beabsichtigt, die gewünschte Vielfalt in der Bewohnerstruktur und Gebäudegestaltung entsprechend dem bekannten Tübinger Weg durch unterschiedliche Eigentumsformen und Projektpartner zu realisieren.

Die bestehende alte Villa in der Christophstr. 32 und das neu geplante Geschäftshaus an der Ecke Christophstraße- Eberhardstraße sollen Eigentum der Immobiliengesellschaft Christophstraße mbH & Co. KG werden, die vom Eigentümer mit dem Ziel der Entwicklung des Areals und für die Abwicklung der hierdurch entstehenden Aufgaben gegründet wurde.

Die zwei Gebäude entlang der Eberhardstraße sollen für Baugemeinschaften zur Verfügung stehen. Eine Interessentenliste hierzu wird vom Eigentümer geführt. Der Eigentümer steht bereits in Verhandlung mit einigen Baugruppen. Derzeit gibt es mehr Interessenten als Optionen auf eine Baugemeinschaft.

Für die zwei größeren Gebäudekörper im hinteren Grundstücksbereich ist der Eigentümer bereits im Gespräch mit einem Bauträger, der ebenfalls die gemeinsame Tiefgarage planen und bauen soll. Im Moment werden Gespräche mit der Kreisbau GmbH als möglichem Bauträger geführt.

Planungsrecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Ortsbauplans „Fürst-Reutlinger-Eberhard-Eugenstraße“ von 1962. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach den getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB.

Parallel zur Eberhardstraße und zur Christophstraße sind Baulinien festgesetzt, deren Funktion mit einer auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung festgesetzten Baugrenze vergleichbar ist. Sie werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Zusätzlich bestehen zwei Bauverbotszonen: ein 6,25 m breiter Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze und eine Fläche im südöstlichen Grundstücksbereich.

Das geplante Gebäude Haus 4 liegt teilweise in der im südöstlichen Grundstücksbereich festgesetzten Bauverbotszone. Verschiedene Gebäudeteile auf den Nachbargrundstücken, aber insbesondere die massive Bebauung auf dem direkt südöstlich angrenzenden Grundstück befinden sich bereits innerhalb dieser Bauverbotszone.

Bei dieser Fläche handelt es sich augenscheinlich um eine gestalterische Festsetzung, die einen grünen Innenbereich bzw. einen grünen Anteil im Baublock sicherstellen sollte. Die Festsetzung bewirkt somit keinen Nachbarschutz. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, da in Relation nur ein kleiner Teil der Bauverbotszone überbaut wird und das planerische Ziel der Freihaltung des Innenbereichs des Baublocks weiterhin erhalten bleibt. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung liegen damit vor.

Hinsichtlich der Art der Nutzung kann die nähere Umgebung keinem der in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebiete zugeordnet werden, weshalb § 34 Abs. 2 BauGB keine Anwendung findet. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist daher diesbezüglich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB als Einzelfallentscheidung zu beurteilen.

Danach ist die geplante Wohnnutzung zulässig. Im Hinblick auf das Geschäftshaus sind freiberufliche Nutzungen ebenfalls zulässig. Gewerbliche Nutzungen sind zulässig, sofern sie mit der Wohnnutzung i. S. d. § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) vereinbar sind. Diesbezüglich wird im Bauvorbescheid eine entsprechende Regelung durch Auflage getroffen werden. Die geplante Tiefgarage sowie die beiden oberirdischen Stellplätze sind gem. § 34 Abs. 1 BauGB ebenfalls 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.

Traufhöhen / Wandhöhen:

Rückseitig haben die geplanten Gebäude Wandhöhen von bis zu 12,50 m. Dieses Maß wird bei mehreren Gebäuden in der näheren Umgebung ebenfalls erreicht bzw. noch überschrit-

ten (z.B. Christophstraße 30 und 30/1, Ulrichstraße 11 und Eugenstraße 29 und 29/1). Die rückwärtig geplanten Traufhöhen fügen sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Straßenseitig weisen in der Umgebung die Gebäude Christophstraße 30 und 30/1 ungeachtet der zurückgesetzten obersten Geschosse eine Wandhöhe von ca. 11 m auf. Die an der Ostseite der Eberhardstraße liegenden Gebäude Nr. 17, 19 und 21 haben Traufhöhen von ca. 10 m bis 10,50 m. Außerdem gibt es in der näheren Umgebung weitere Gebäude, die noch höhere Traufhöhen erreichen (z.B. Ulrichstraße 11 und Eugenstraße 29 und 29/1). Mit den straßenseitigen Traufhöhen von 9,80 m fügen sich die geplanten Gebäude Haus 4 und Haus 5 somit in die Eigenart der Umgebung ein.

Aus städtebaulichen Gründen soll das Gebäude Haus 6 als Eckgebäude an der Einmündung Christophstraße in die Eberhardstraße ein weiteres Geschoss erhalten und diese Lage mit einer größeren Wandhöhe wie sein Pendant an der Ecke Ulrichstraße / Christophstraße akzentuieren. Die straßenseitig mit 13,10 m geplante Wandhöhe des Gebäudes Haus 6 entspricht in etwa der Traufhöhe des Eckgebäudes Ulrichstraße 11. Außerdem entspricht das Volumen dem äußeren Eindruck der in Gebäude Christophstraße 30/1 vorhandenen Bebauung. Damit fügt sich Haus 6 bzgl. der straßenseitigen Traufhöhen ebenfalls in die Eigenart der Umgebung ein.

Grundflächen / zusammenhängende Gebäudegrundflächen:

Die auf dem Baugrundstück mit 1.561 m² geplante Grundfläche überschreitet die Grundfläche der in der maßgebenden Umgebung vorhandenen Grundstücke. Im vorliegenden Fall führt dies jedoch nicht zu städtebaulichen Spannungen, da die Größe des Baugrundstücks (4.398 m²) die Größe der benachbarten Baugrundstücke ebenfalls überschreitet. Bei Aufteilung des Baugrundstücks in mehrere Grundstücke würde die Grundfläche der der Umgebung entsprechen. Die auf dem Baugrundstück entstehende Grundfläche führt demnach zu keinem Verstoß gegen § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Auf dem Baugrundstück sind Gebäude mit zusammenhängenden Grundflächen von 119 m² bis 489 m² geplant. Da Haus 5 und 6 durch die erdgeschossige Tiefgaragenüberdachung verbunden sind, wird die Grundfläche dieser Gebäude, die einzeln 258 m² und 179 m² betragen, zusammengerechnet, so dass 489 m² entstehen. In der maßgebenden Umgebungsbebauung sind mehrere Gebäude bzw. Gebäudekomplexe vorhanden, die eine zusammenhängende Gebäudegrundfläche von ca. 290 m² haben, wobei die Gebäude Eugenstraße 39 und 41 sogar 482 m² aufweisen. Das Vorhaben fügt sich demnach auch hinsichtlich der zusammenhängenden Gebäudegrundfläche in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

3. Vorgehen der Verwaltung

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Bauvoranfrage, in der lediglich die Überbauung der Bauverbotszone sowie die Zulässigkeit der Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden Haus 4 und 5 thematisiert werden. Die konkrete Planung erfolgt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Da mit dem Vorhaben eine zusammenhängende Grünfläche bebaut werden soll, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Das entsprechende Gutachten wurde vorgelegt, ist aber in wesentlichen Punkten zu überarbeiten. Wie lange die Beschaffung der Ergebnisse für diese Überarbeitung dauert, ist derzeit noch nicht absehbar. Deshalb plant die Verwaltung die planungsrechtlichen Einzelfragen positiv zu bescheiden unter der Bedingung, dass artenschutzrechtliche Belange im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden müs-

sen.

Nur wenn es gelingt die artenschutzrechtliche Belange durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, kann auch das Baugenehmigungsverfahren zu einem positiven Abschluss gebracht werden.

Gegen das Bauvorhaben wurden Nachbareinwendungen eingelegt, in denen die Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit der Bestandsbebauung in Frage gestellt wird. Thematisiert wird insbesondere die Anzahl der neu geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten und deren Auswirkung auf die Verkehrs- und Parksituation. Kritik erfährt dabei auch die geplante Verlegung der Grundstückszufahrt von der Christoph- in die Eberhardstraße. Vor allem die direkten Angrenzer äußern Bedenken hinsichtlich der Größe der Baukörper, deren Abstand zum eigenen Gebäude und der Anzahl der geplanten Geschosse. Ebenso wird der Verlust der vorhandenen Grünzone bedauert.

Am 29.09. lud die Verwaltung zu einem Gespräch mit den einwendenden Nachbarn und dem Eigentümer des Areals sowie dessen Architekten um insbesondere auch Fragestellungen, die nicht im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung relevant sind, gemeinsam zu erörtern. Offene Fragen wurden beantwortet und die jeweiligen Argumente sachlich ausgetauscht.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Bauvoranfrage unter Erteilung der erforderlichen Befreiung und unter Zurückweisung der Einwendungen mit Bedingungen positiv zu bescheiden.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Antrags auf Bauvorbescheids