

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

Vorlage 240/2022
Datum 18.08.2022

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Neubau eines Wohngebäudes mit Tagescafé auf dem Grundstück Hechinger Straße 35**

Bezug:

Anlagen: Lageplan und Umgebungsbereich
Straßenabwicklung und Ansichten

Zusammenfassung:

Auf dem Grundstück Hechinger Straße 35 soll ein Mehrparteienhaus mit Tagescafé im Erdgeschoss, 5 Kfz-Stellplätzen und eines Nebengebäudes errichtet werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hechinger Straße“, der lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen trifft. Im Bereich des Baugrundstücks gilt außerdem der Baulinienplan „Reutlinger – Hechinger Vorstadt (Kasernenbauten)“.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist deshalb nach den Festsetzungen der vorgenannten, nicht qualifizierten Bebauungspläne und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Sachstand

Geplant ist ein Mehrparteienhaus in Holzbauweise mit flexiblen Wohnungen mit tauschbaren Zimmern, einer Clusterwohnung für Menschen mit und ohne Behinderung, einem Gemeinschaftsraum, der auch für externe Gruppen zugänglich ist sowie einem Cafe im Erdgeschoss. 13 von 15 Wohnungen sind sozial gebunden. Hergestellt werden soll günstiger Wohnraum, der 40% unter der Vergleichsmiete liegt und dauerhaft über die Sozialbindung hinaus über das Mietshäuser Syndikat abgesichert wird. Fünf Wohnungen werden barrierefrei hergestellt, alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich.

Das Projekt wurde ausführlich vorbesprochen und im Gestaltungsbeirat behandelt.

Die festgesetzte südliche Baulinie bzw. Baugrenze wird mit der südwestlichen Gebäudeecke überschritten. Auch die westliche Baugrenze wird geringfügig mit der Erschließungstreppe der Laubengänge überschritten. Beide Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar, so dass gegen die Erteilung der entsprechenden Befreiungen keine Bedenken bestehen.

Auch gegen die Erteilung der erforderlichen Befreiungen für die im Vorgartenbereich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche geplanten fünf Stellplätze und der Außenbewirtung für das Tagescafé bestehen keine Bedenken.

Der Bebauungsplan „Hechinger Straße“ setzt für seinen gesamten Geltungsbereich „Mischgebiet“ fest. Die geplante Wohnnutzung und das Tagescafé sind hier zulässig.

Das Einfügen des Baukörpers hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist anhand der Trauf- und Firsthöhen sowie der Grundfläche des Baukörpers zu beurteilen.

Auf der Westseite ist das Vorhaben mit einer Traufhöhe von 9,35 m im Mittel und auf der Ostseite mit einer Traufhöhe von ca. 10,50 m geplant. Diese Maße fügen sich im Hinblick auf die Traufhöhen der Gebäude Hechinger Straße 21, 23 und 26 in die maßgebliche Umgebung ein.

Auch hinsichtlich der Firsthöhe fügt sich das geplante Gebäude in die Höhen der vorgenannten Referenzgebäude ein. Geplant ist eine Firsthöhe von 15,50 m im Mittel auf der Westseite und 16 m auf der Ostseite.

Das Vorhaben fügt sich schließlich auch hinsichtlich der Grundfläche in die maßgebliche Umgebungsbebauung ein. Die geplante Grundfläche beträgt 368 m². Referenzgrößen sind

400 m² beim Gebäude Ebertstraße 24 und 548 m² bei den Gebäuden Ebertstraße 31 und 33.

Gegen das Vorhaben wurden Nachbareinwendungen eingelegt, in denen die Zulässigkeit nach § 34 BauGB in Zweifel gezogen und außerdem die Anzahl der geplanten Stellplätze angesichts der Teilbarkeit der Wohnungen als zu gering bezeichnet wird. Nachdem die Einfüguungskriterien nach § 34 BauGB gegeben sind und die Stellplatzvorschriften keinen nachbarschützenden Charakter haben, sind die Einwendungen zurückzuweisen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung unter Erteilung der erforderlichen Befreiungen und unter Zurückweisung der Einwendungen positiv zu bescheiden.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.