

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Baurecht

Beier, Michael Telefon: 07071-204-2263

Gesch. Z.: 63/

Vorlage

167/2023

Datum

06.06.2023

Berichtsvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Unterjesingen**

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Abbruch der bestehenden Gebäude Jesinger Hauptstraße 71 und 79 mit anschließendem Neubau von drei Gebäuden mit Seniorenwohnungen und Arztpraxis sowie Sanierung und Umnutzung der bestehenden Scheune zum Veranstaltungsraum mit Anbau**

Bezug:

Anlagen: Lageplan und Umgebung
Ansichten

Zusammenfassung:

Die bestehenden Gebäude Jesinger Hauptstraße 71 und 79 sollen abgebrochen werden. An dieser Stelle soll ein Neubau erstellt werden, welcher insgesamt aus drei zusammenhängenden Gebäuden besteht (Jesinger Hauptstraße 73). In diesem Neubau sollen Seniorenwohnungen, eine betreute Wohngemeinschaft sowie eine Arztpraxis entstehen.

Des Weiteren soll die denkmalgeschützte Scheune (Jesinger Hauptstraße 75) in einen Veranstaltungsraum umgenutzt und mit einem Anbau versehen werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die bestehenden Gebäude Jesinger Hauptstraße 71 und 79 sollen abgebrochen werden. An dieser Stelle soll ein Neubau erstellt werden, welcher insgesamt aus drei zusammenhängenden Gebäuden besteht (Jesinger Hauptstraße 73).

In diesem Neubau soll im Erdgeschoss eine Arztpraxis entstehen. In den Geschossen darüber sind zum einen Seniorenwohnungen geplant sowie eine betreute Wohngemeinschaft. Die Wohngemeinschaft ist als ambulant betreute Wohngemeinschaft für bis zu acht volljährige (schwerpunktmäßig ältere) Personen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf vorgesehen. Sie ist nicht auf eine Intensivpflege ausgerichtet.

Die denkmalgeschützte Scheune (Jesinger Hauptstraße 75), welche durch die zukünftige Neubebauung an einen geschützten Hofplatz anschließt, wird bisher von der örtlichen Feuerwehr als Lagerfläche genutzt. Sie soll in Zukunft um einen Anbau erweitert und als Veranstaltungsraum, Bürgertreff und ähnliches sowohl für die dortigen Bewohner_innen als auch für die Bürger_innen Unterjesingens nutzbar sein.

2. Sachstand

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Ortsbauplans von 1880, welcher lediglich eine im Teilbereich des Grundstücks an der Straßenkante der Jesinger Hauptstraße verlaufende Baulinie festsetzt. Es gelten außerdem die örtlichen Bauvorschriften „Ortsdurchfahrt Unterjesingen“ von 2016. Ansonsten gibt es im Bereich des Baugrundstücks keinerlei planungsrechtliche Festsetzungen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit darüber hinaus nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

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

Die für das Baugrundstück maßgebende Umgebungsbebauung entspricht keinem der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Baugebiete. Vorliegend überwiegt jedoch die Wohnbebauung.

Die geplanten Nutzungen sind demnach gem. § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig.

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.

Die geplante Grundfläche fügt sich aufgrund der klaren Ausbildung von Gebäudefügen zwischen den drei giebelständigen Gebäudeteilen in den maßgeblichen Umgebungsbereich ein.

Die Gebäude fügen sich auch hinsichtlich der geplanten Trauf- und Firsthöhen in die maßgebliche Umgebung ein. In der weiteren Umgebung zeigt sich, dass Höhengsprünge im Straßenverlauf immer wieder vorkommen und somit ein heterogenes lebendiges städtebauliches Ensemble besteht. Durch die dorftypischen Höhengsprünge der Gebäude, den vielfachen Wechsel der Firstrichtungen und der Dachgestaltung mit Zwerchhäusern

oder Gauben wird eine lebendige Dachlandschaft und städtebauliche Typologie generiert, in die sich das Bauvorhaben einfügt.

Die Vorgaben des Ortbauplans sowie der örtlichen Vorschriften werden mit dem Bauvorhaben bis auf eine Ausnahme eingehalten. Die geplanten Gauben sollten von der Fassade grundsätzlich um 0,5 m zurückversetzt werden. Da vorliegend die Gauben jedoch kaum einsehbar sind und eine Planänderung aus konstruktiven Gründen nicht sinnvoll ist, wird hierhingehend eine Ausnahme von den örtlichen Bauvorschriften erteilt.

Die Erschließung ist gesichert.

Insgesamt fügt sich das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich unter Erteilung der erforderlichen Ausnahme zulässig.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung unter Erteilung der erforderlichen Ausnahme zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.