

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

Vorlage 212/2023
Datum 28.06.2023

Berichtsvorlage

zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Pfrondorf**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Errichtung von Unterkünften für Wohnungslose auf dem Grundstück Untere Höhbergstraße 25, Pfrondorf
Bezug:	
Anlagen:	Lageplan und Umgebungsbereich Ansichten Lagepläne geplante Objekte

Zusammenfassung:

Auf dem Flurstück Nr. 2593/4, Untere Höhbergstraße 25 in 72074 Tübingen-Pfrondorf soll eine Unterkunft für Wohnungslose errichtet werden. Weitere Standorte für Unterkünfte für Personen mit Unterstützungsbedarf sind in der Reutlinger Straße, Sieben-Höfe-Straße, Westbahnhofstraße, Ernst-Bloch-Straße, Marienburger Straße sowie in der Sindelfinger Straße in Planung und im Spelterweg im Bau.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das geplante Vorhaben soll auf dem Grundstück Flst. Nr. 2593/4, Untere Hühbergstraße 25, Gemarkung Tübingen-Pfrondorf errichtet werden. Das Gebäude sieht insgesamt 10 Appartements für Personen mit Unterstützungsbedarf vor. Jeweils vier Appartements sind im Erdgeschoss und Obergeschoss geplant, zwei weitere Appartements sollen im Dachgeschoss geschaffen werden.

Weitere Standorte für Personen mit Unterstützungsbedarf sind in der der Reutlinger Straße, Sieben-Höfe-Straße, Westbahnhofstraße, Ernst-Bloch-Straße, Marienburger Straße sowie in der Sindelfinger Straße in Planung und im Spelterweg im Bau.

2. Sachstand

Das Vorhaben liegt im Bereich des Ortsbauplans „Sportanlage Hühberg“, Plan Nr. 5049, rechtskräftig seit 18.08.1995. Der Bebauungsplan enthält im Bereich des Baugrundstücks u.a. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (MI), zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, welche parallel zur Unteren Hühbergstraße verläuft) sowie zur Dachgestaltung.

Es fehlen jedoch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, weshalb das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Art der baulichen Nutzung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich bei der Art der baulichen Nutzung um ein Mischgebiet (MI). Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Das Gebäude stellt als Unterkunft für Wohnungslose eine Anlage für soziale Zwecke dar und ist somit gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit einer Gesamtlänge von bis zur Hälfte der zugehörigen Trauflänge zulässig, wobei die Einzellänge 4,0 m nicht überschreiten darf.

Die Länge des Dachaufbaus widerspricht der zulässigen Einzellänge von 4 m (geplant 6,80 m).

Eine Befreiung wird erteilt, wenn die „Befreiungsgrundsätze für Dachaufbauten“ eingehalten werden. Die Planunterlagen werden diesbezüglich überarbeitet.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält hierzu keine Festsetzungen. Das Einfügen der Baukörper hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist demnach anhand der Trauf- und Firsthöhen sowie der Grundflächen bzw. zusammenhängenden Gebäudegrundfläche der Baukörper im Vergleich zur maßgeblichen Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Die geplanten Trauf- und Firsthöhen fügen sich in die maßgebliche Umgebungsbebauung ein.

Auch hinsichtlich der Grundfläche fügt sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Mit einer GRZ von ca. 0,35 liegt das Baugrundstück auf der Grundlage der BauNVO von 1977 in der maßgebenden Umgebungsbebauung innerhalb den vorgegebenen GRZ-Werte von 0,11 bis 0,41.

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.

Gegen das Vorhaben wurden Nachbareinwendungen eingelegt, die in erster Linie mit der nicht zu tolerierenden Massierung der Unterbringung von 10 Wohneinheiten begründet werden. Ebenso kommen Bedenken auf, dass es bei einer Unterbringung für Wohnungslose mit Unterstützungsbedarf zu erheblichen sozialen Verwerfungen und Problemen in der Ortschaft kommen könnte.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

Die Verwaltung wird rechtzeitig ein Informationsgespräch mit dem Ortschaftsrat und interessierten Nachbarn vereinbaren.

Aufgrund des Bedarfs sind weitere Gebäude für Personen mit Unterstützungsbedarf in der Planung. Im Spelterweg 9 und 11 befindet sich ein Gebäude mit 12 Apartments im Bau.

Derzeit befinden sich weitere Gebäude an folgenden Standorten in Planung, deren Baugesuche Ende 2023 eingereicht werden sollen: in der Reutlinger Straße 38 sind derzeit 10 Wohneinheiten geplant, im ersten Bauabschnitt der geplanten Bebauung in der Sieben-Höfe-Straße 109-111 sowie in der Westbahnhofstraße, wo 8 oder 12 Apartments vorgesehen sind.

Ebenfalls in diesem Jahr noch erfolgt die Planung für den Standort Ernst-Bloch-Straße mit 10 bis 12 Wohneinheiten

Ende 2024 soll das Baugesuch für eine Planung in der Marienburger Straße 15 eingereicht werden. Für den Standort Sindelfinger Straße 28-30 wurde noch nicht mit der Planung begonnen. Wann hier die Planungen beginnen und in welcher Größenordnung, ist derzeit noch offen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt nach Planänderungen, die beantragte Baugenehmigung unter Erteilung der erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Änderung des Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags