

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

Vorlage 221/2023  
Datum 12.07.2023

### **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Bauvoranfrage zur Errichtung eines Parkhauses auf dem Grundstück Röntgenweg 4, 72076 Tübingen**

Bezug:

Anlagen: Lageplan  
Pläne

---

### **Zusammenfassung:**

Auf den Flurstücken Nr. 2116, 2118, 2142, 2157, Röntgenweg 4, 72076 Tübingen ist die Neuerrichtung eines Parkhauses des Universitätsklinikums Tübingen als Ersatzbau für das abgängige bestehende Parkhaus geplant. In einer Bauvoranfrage sollen Fragen zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit geklärt werden.

**Bericht:**

1. Anlass / Problemstellung

Das Parkhaus soll auf den Grundstücken Flst. Nr. 2116, 2118, 2142, 2157, Röntgenweg 4, Gemarkung Tübingen errichtet werden.

Es wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht, der Fragen zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit enthält.

2. Sachstand

Für die Entwicklungsplanung des Historischen Talklinikums wurde ein Rahmenplan im Kontext des Städtebaulichen Gesamtkonzepts erstellt. Das geplante Parkhaus befindet sich auf der im Rahmenplan vorgesehenen Optionsfläche. Das Gesamt- sowie die Einzelprojekte einschließlich des Parkhauses wurden 2020 im Gestaltungsbeirat behandelt.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Öhlerauffahrt Teil I“ und „Frondsbergstraße“.

Bei den o.g. Bebauungsplänen handelt es sich in großen Teilbereichen um qualifizierte Bebauungspläne i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Im Bereich des Bauvorhabens setzen die Bebauungspläne bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet fest. In diesem Bereich fehlt es den Bebauungsplänen jedoch an den Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (keine Festsetzungen zur Grundfläche bzw. GRZ sowie überbaubare Grundstücksflächen).

Auf Grund dessen, dass die o.g. Bereiche nicht Teil der qualifizierten Bebauungspläne werden sollten, ist das geplante Bauvorhaben auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben muss sich nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügen.

Art der baulichen Nutzung

Bzgl. der Art der baulichen Nutzung setzen die Bebauungspläne ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Universitätsgebiet, Schwesternwohnheime und Personalwohnungen fest.

Die geplante Nutzung als Universitätsparkhaus ist demnach zulässig. Auf Grund dessen, dass sich in der näheren Umgebung allgemeine Wohngebiete befinden, ist spätestens im folgenden Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen der maßgebenden Nachbarschaft entstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält hierzu bis auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (max. 8 Geschosse) keine Festsetzungen. Das Einfügen des Baukörpers hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist demnach anhand der Bauweise, der Grundflächen, der GRZ sowie der zusammenhängenden Gebäudegrundfläche der Baukörper im Vergleich zur maßgeblichen Umgebungsbebauung (Fußabdruck) zu beurteilen.

Im maßgebenden Umgebungsbereich ist die Bauweise uneinheitlich: teils sind Gebäude mit einer straßenseitigen Gebäudelänge > 50 m, teilweise Gebäude mit Gebäudelängen < 50 m vorhanden.

Das geplante Gebäude hat straßenseitig betrachtet eine Länge < 50 m und fügt sich demnach ein.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Klinikumareals Kliniken Tal. Die Bebauung auf den Grundstücken des Klinikumareals unterscheidet sich vollkommen von der außerhalb dieses Gebiets liegenden Bebauung. Das Klinikumareal stellt daher ein eigenes, selbständig zu betrachtendes Baugebiet dar.

Die durch das Vorhaben entstehende weitere Verdichtung des Klinikumareals Kliniken Tal bzgl. der Grundfläche sowie die Vergrößerung des Fußabdrucks sind städtebaulich unbedenklich.

Die Vergrößerung der Grundfläche sowie des Fußabdrucks lösen keine städtebaulichen Spannungen aus und führen somit zu keinem Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB.

Auch durch die Erhöhung der GRZ, welche beim Einfügen nach § 34 BauGB generell eine untergeordnete Rolle spielt, entstehen keine städtebaulichen Spannungen.

Die Erschließung ist gesichert.

Insgesamt fügt sich das Bauvorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

### 3. Vorgehen der Verwaltung

Der Prüfungsumlauf innerhalb der Verwaltung ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Verwaltung beabsichtigt die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden, sofern im weiteren Prüfungsumlauf keine Hinderungsgründe festgestellt werden.

### 4. Lösungsvarianten

Änderung des Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags