

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

Vorlage 226/2024
Datum 01.10.2024

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Neubau von sechs Wohngebäuden sowie Umbau und Anbau an die bestehenden Gebäude zur Schaffung von insgesamt 105 Wohneinheiten auf den Grundstücken Eberstraße 26 bis 42 und Katharinenstraße 21/1**

Bezug:

Anlagen: 2_Lageplan und Freiflächen
3_Straßenabwicklung

Zusammenfassung:

Die bestehenden Wohngebäude Ebertstraße 26, 26/1, 32, 32/1, 38, 38/1, 40 und 40/1 sollen umgebaut und durch jeweils einen Anbau erweitert werden. Zudem sind sechs weitere Wohnhäuser geplant, so dass insgesamt 105 Wohneinheiten geschaffen werden können.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das vorliegende Baugesuch stellt den zweiten und dritten Bauabschnitt zur weiteren Entwicklung und Innenverdichtung entlang der Ebertstraße dar (vgl. Vorlage 205/2023). In einem Workshop-Verfahren wurden Konzepte entwickelt, wie eine bessere bauliche Ausnutzung auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts ermöglicht werden könnte. Dabei wurde auch geprüft, ob der Bestand ganz oder teilweise erhalten werden kann.

Die Grundstücke besitzen eine geringe bauliche Dichte und auch die energetische Hülle und Hautechnik der Gebäude entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Durch das Workshop-Verfahren kam man zu dem Ergebnis, dass auch die Erhaltung und Sanierung eines Großteils der Gebäude möglich ist, wodurch die Identität des Quartiers auch in die Zukunft hinein gesichert werden kann. Zudem ist die Erhaltung der Gebäude auch aus sanierungswirtschaftlicher Sicht machbar und bietet die Möglichkeit der baulichen Ergänzung und freiräumlichen Neuordnung.

Der zweite und dritte Bauabschnitt umfasst nun den Umbau der bestehenden Wohngebäude Ebertstr. 26, 26/1, 32, 32/1, 38, 38/1, 40 und 40/1, welche zudem jeweils einen dreigeschossigen Anbau in gleicher Bauweise wie im Bestand erhalten sollen.

Zudem sollen sechs weitere Mehrfamilienwohnhäuser in den Zwischenräumen ergänzt werden. Die zur Ebertstraße zugehörigen Gebäuden werden überwiegend als zweigeschossige Flachdachgebäude ausgebildet. Der Neubau Katharinenstraße 21/1 soll als dreigeschossiges Gebäude mit nicht anrechenbarem Dachgeschoss ausgeführt werden.

Insgesamt können so 105 Wohneinheiten geschaffen werden. Des Weiteren ist eine Bürofläche sowie Flächen für die Nachmittagsbetreuung von Kindern und Jugendlichen durch die „Kit Jugendhilfe“ vorgesehen.

Die Kfz-Stellplätze werden zum Teil auf dem Baugrundstück sowie in der Tiefgarage, welche Bestandteil des ersten Bauabschnitts war, nachgewiesen.

Die verbleibende Grundstücksfläche soll als Grünfläche mit Bepflanzung und Aufenthaltsqualität hergestellt werden. Zudem werden auf den Außenflächen auch die Fahrradstellplätze nachgewiesen.

2. Sachstand

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der nicht qualifizierten Baulinienpläne von 1914 und 1922, welche eine entlang der Grundstücksgrenze und der Ebertstraße verlaufende Baulinie festsetzt, die sich auch entlang der Stichstraße zwischen Ebert- und Katharinenstraße fortsetzt. Die planungsrechtliche Zuständigkeit richtet sich nach den getroffenen Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Baulinie wird mit den Balkonen am Gebäude Ebertstraße 38 und 38/1 sowie dem Neubau Katharinenstraße 21/1 nur geringfügig überschritten, weshalb die Verwaltung beabsichtigt, die erforderlichen Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB zu erteilen.

Die für das Vorhaben maßgebende Umgebungsbebauung ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Die geplanten Wohnnutzungen sowie die beiden gewerblichen Einheiten (Büro, Jugendhilfe und Nachmittagsbetreuung für Kinder und Jugendliche) sind somit gem. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO 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.

Im Rahmen des Workshop-Verfahrens wurde festgelegt, welches Maß der baulichen Nutzung in der maßgeblichen Umgebung vorhanden ist und was demnach zugelassen werden kann.

Im Workshop-Verfahren wurde festgelegt, dass der Fußabdruck der einzelnen Gebäude 650 m² nicht überschreiten darf. Dieses Maß wird mit keinem der geplanten Gebäude überschritten. So fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Grundflächen in die maßgebende Umgebung ein.

Im Rahmen des Workshop-Verfahrens wurde zudem entschieden, dass i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB die Traufhöhen nicht höher als 10,60 m und die Firsthöhen nicht höher als 15,50 m sein dürfen.

Die Wandhöhen der Flachdachgebäude liegen bezogen auf das vorhandene Gelände noch unter dieser Vorgabe. Die Anbauten an die bestehenden Gebäude entsprechen den Höhen der Bestandsgebäude und halten daher die Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe ein. Auch der Neubau Katharinenstr. 21/1 fügt sich hinsichtlich der festgelegten Höhen in die nähere Umgebung ein.

Die Planung hält sich an die im Workshop-Verfahren festgelegten Rahmenbedingungen.

3. Vorgehen der Verwaltung

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

4. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.