

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

Vorlage 278/2019  
Datum 04.09.2019

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Neubau eines Hospiz-Gebäudes, Im Rotbad 46, 72076 Tübingen**

Bezug:

Anlagen: 6  
Lageplan  
Ansicht Nord  
Ansicht Ost  
Ansicht Süd  
Ansicht West  
Perspektive

---

### **Zusammenfassung:**

Auf dem Flurstück Nr. 1660/2, Gemarkung Tübingen, soll ein Hospiz-Gebäude mit Gästezimmern und Verwaltungsräumen errichtet werden.

### **Ziel:**

Unterrichtung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung und des Ortsbeirats Nordstadt.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Auf dem Grundstück Im Rotbad Flurstücksnummer 1660/2 soll ein Gebäude mit 8 Hospizgästezimmern und den dazugehörigen Verwaltungsräumen sowie Verwaltungsräume für das Deutsche Institut für Ärztliche Mission e.V. errichtet werden.

Die Herstellung der für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze soll auf dem Grundstück Im Rotbad Flurstück Nr. 1328 erfolgen. Hierfür wurde ein entsprechender Antrag eingereicht, welcher in einem gesonderten Verfahren geprüft wird.

### 2. Sachstand

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des geltenden Ortsbauplans Corrensstraße/Im Rotbad (Plan-Nr. 101), der Bebauungsplanänderung Paul-Lechler-Straße / Im Rotbad (Plan-Nr. 207) sowie des Bebauungsplans Im Rotbad (Plan-Nr. 237). Durch die v.g. Bebauungspläne wird im Bereich des Baugrundstücks ausschließlich die überbaubare bzw. die nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das Vorhaben ist demnach im Übrigen bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die v.g. Bebauungspläne:

Die nördliche und südliche Baugrenze wird mit Teilen des Gebäudes sowie der vorgehängten Sicht- und Sonnenschutzfassade überschritten. Diese geringfügigen Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar und führen zu keinen nachbarlichen Beeinträchtigungen, so dass gegen die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB keine Bedenken bestehen.

Bei den im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche geplanten baulichen Anlagen (Zugänge, Zufahrt, Terrasse, „Müllplatz“, Fahrradabstellplätze) handelt es sich um städtebaulich unbedeutende Nebenanlagen, so dass auch hierfür die erforderliche Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB erteilt werden kann.

Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB für die nicht in den o.g. Bebauungsplänen geregelten Beurteilungskriterien:

Für die Beurteilung des Einfügens des Vorhabens in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise ist sowohl die bergseitige als auch die talseitige Bebauung entlang der Straße „Im Rotbad“ maßgebend. Darüber hinaus darf jedoch auch die südlich an das geplante Gebäude anschließende Bebauung auf dem Areal der „Tropenlinik“ nicht außer Betracht bleiben. Dies ergibt sich u.a. daraus, dass ein Großteil der zur Bebauung vorgesehenen Fläche auch im Geltungsbereich des „Sanierungsgebiets Tropenlinik“ (rechtskräftig seit 10.11.2018) liegt. Hieraus folgt:

Art der baulichen Nutzung:

Der unmittelbar an die Straße „Im Rotbad“ angrenzende Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen bzw. ist in qualifizierten Bebauungsplänen entsprechend ausgewiesen. Das Klinikareal der „Tropenlinik“ ist im Bebauungsplan als Sondergebiet „Klinikgebiet mit Einrichtungen für soziale Zwecke“ ausgewiesen.

Die geplanten Nutzungen widersprechen somit der Eigenart des Baugebiets nicht und sind somit gem. § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung:**

Das Hospiz-Gebäude ist sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als Sonderbau (Anlage für soziale Zwecke) zu beurteilen und somit in erster Linie mit der Bebauung auf dem Klinikareal der „Tropenlinik“ zu vergleichen. In diesem Vergleich fügt sich sowohl die Grundfläche des Gebäudes als auch seine Gebäudehöhe unbedenklich in die Umgebungsbebauung ein.

Auch in Bezug auf die entlang der Straße „Im Rotbad“ vorhandene Bebauung entstehen weder durch die geplante Grundfläche noch durch die geplante Gebäudehöhe städtebaulich relevante Spannungen, so dass auch hinsichtlich des Einfügens des Maßes der baulichen Nutzung die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB vorliegen.

**Bauweise:**

Das Baugebiet ist sowohl im Bereich der unmittelbar an die Straße „Im Rotbad“ angrenzenden Bebauung als auch im Bereich des „Klinikareals der Tropenlinik“ in der offenen Bauweise bebaut.

Mit dem massiven Teil des Gebäudes wird die offene Bauweise (max. zulässige Gebäudelänge 50 m) eingehalten. Lediglich durch die vorgehängte Sicht- und Sonnenschutzfassade entsteht ein Verstoß um ca. 5m. Dieser Verstoß führt zu keinen städtebaulich relevanten Spannungen, so dass auch hinsichtlich der Bauweise die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB vorliegen.

Die Erschließung ist gesichert.

**Fazit:**

Bzgl. des geplanten Vorhabens können auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen der maßgebenden Bebauungspläne erteilt werden. Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Bauvorhaben ist damit bauplanungsrechtlich zulässig.

3. Hinweise

Vor Einreichen des Baugesuchs wurde der Entwurf am 28.09.2018 im Gestaltungsbeirat behandelt. Dieser befand, dass die Nutzungsgliederung der drei funktional unterschiedlichen Geschosse mit vertikal differenzierten Zugängen und Freiraumbezügen schlüssig gelöst ist. Die hölzernen lamellenartigen Fassadenverkleidungen tragen zu einer leichten, grün- und freiraumbezogenen Erscheinung des Baukörpers bei.

Gegen das Vorhaben wurden weder von Angrenzern noch von den am Verfahren beteiligten Nachbarn Einwendungen erhoben.

4. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt, die Baugenehmigung unter Erteilung der o.g. Befreiungen zu erteilen.

5. Lösungsvarianten

keine

6. Finanzielle Auswirkungen

keine

