

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

Vorlage 215/2021  
Datum 30.06.2021

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Abbruch des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines  
Studentenwohnheims mit Gastronomie und Spielhalle auf  
dem Grundstück Karlstraße 19**

Bezug:

Anlagen: Katasterauszug  
Bild Ostansicht  
Bild Westansicht

---

## **Zusammenfassung:**

Das auf dem Grundstück Karlstr. 19, Flst.Nr. 5674/9, Gemarkung Tübingen, bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude soll abgebrochen werden. Geplant ist eine Neubebauung mit einem Studentenwohnheim mit Gastronomie und Spielhalle.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt, nach Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Karlstraße 19 ein Studentenwohnheim mit Gastronomie und Spielhalle zu errichten.

Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes befindet sich eine Spielhalle sowie zwei kleine Gastronomiebetriebe. Im 1. Obergeschoss ist eine Wohnung untergebracht sowie ein Hotel, das sich über die weiteren Geschosse erstreckt. Der Hotelbetrieb wurde aufgrund gravierender Brandschutzmängel vor einigen Jahren stillgelegt, da eine Sanierung wirtschaftlich nicht tragfähig ist.

Pläne zum geplanten Neubau wurden nicht vorgelegt, da im Rahmen des aktuellen Verfahrens die Bauherrschaft lediglich die Fragen nach der Zulässigkeit des Abbruchs des Bestandsgebäudes im Sinne der Erhaltungs- und Sanierungssatzung (a) sowie die Zulässigkeit einer Gaststätte mit einem Spielbetrieb bis 99 m<sup>2</sup> im planungsrechtlichen Sinne sowie in Bezug auf die Sanierungssatzung (b) geklärt haben möchte. Jedoch sei es auch der Wille der Bauherrschaft, das Baugesuch zeitnah einzureichen.

Auf Nachfrage wurde der Baurechtsbehörde durch den Architekten mitgeteilt, dass das Gebäude in Hybridbauweise (Holz und Beton) sowie die Gestaltung des Gebäudes in Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen soll.

### 2. Sachstand

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für den Bereich Karlstraße/Uhlandstraße, im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ sowie dessen Änderungen/Ergänzungen und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliches Stadtzentrum“ (rechtskräftig seit dem 22.05.2010).

#### *a) Abbruch des Bestandsgebäudes:*

Entsprechend § 3 Abs. 1 der Erhaltungssatzung bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Abbruch von Gebäuden der Genehmigung nach § 173 BauGB.

Diese Genehmigung kann gem. § 3 Abs. 3 der Erhaltungssatzung versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Das Bestandsgebäude Karlstraße 19 ist in seiner Erscheinung und Lage als ortsbildprägend einzustufen. Der Eigentümer hat das Gebäude folglich im Rahmen der Zumutbarkeit zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Weiterhin darf die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß §§ 144, 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn die begründete Annahme besteht, dass die Ziele und Zwecke der Sanierung unmöglich gemacht oder deren Umsetzung stark erschwert werden.

Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die Sanierungsziele „Stärkung der Wohnnutzung und der Standortqualität“ durch einen Abbruch nicht erreicht werden. Ein Abbruch kommt deshalb ebenfalls nur für den Fall in Frage, sollte der Erhalt nicht zumutbar und die zeitnahe Realisierung eines Ersatzbaus in gleichwertiger Erscheinung in Abstimmung mit der Stadt gesichert sein.

Für die Einschätzung der Zumutbarkeit wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorgelegt. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab, dass der Erhalt des Gebäudes nicht zumutbar ist.

*b) Errichtung eines Studentenwohnheims mit Gaststätte mit Spielbetrieb:*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliches Stadtzentrum“ ist planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 BauGB und § 34 BauGB einzustufen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans werden lediglich bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen ausgeschlossen.

Die für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens maßgebende Umgebungsbebauung kann keinem der in der BauNVO definierten Baugebiete zugeordnet werden. Demnach findet § 34 Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Die Zulässigkeit des Vorhabens muss somit – unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans – auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt werden.

Obwohl nicht abgefragt, widerspricht die Errichtung eines Studentenwohnheims nicht den Festsetzungen des im Bereich des Baugrundstücks maßgeblichen Bebauungsplans. Für die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB muss im Baugenehmigungsverfahren jedoch der Nachweis erbracht werden, dass trotz der vorhandenen Immissionsbelastung (insbesondere durch Verkehrslärm) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Errichtung einer Gaststätte ist bauplanungsrechtlich zulässig und widerspricht den Zielen des Sanierungsgebiets nicht.

Bei dem geplanten Spielbetrieb handelt es sich um eine Vergnügungsstätte. Nachdem der maßgebliche Bebauungsplan für diese Nutzungsart Festsetzungen enthält, ist kein Raum für eine Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Wie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entnommen werden kann, schließt dieser nicht nur kerngebietstypische Vergnügungsstätten, sondern sämtliche Vergnügungsstätten (ausgenommen kulturelle Vergnügungsstätten, wie z.B. Vorstadtkinos oder Tanzcafés) unabhängig von ihrer Größe aus.

Dementsprechend ist auch der in einer Größe von 99 m<sup>2</sup> geplante kerngebietsuntypische Spielbetrieb unzulässig. Die Erteilung einer Befreiung ist nicht möglich, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt würden.

Die im Bestandsgebäude vorhandene Spielhalle kann nur so lange bestehen bleiben, als Bestandschutz geltend gemacht werden kann. Dieser geht jedoch durch den Abbruch des Gebäudes verloren.

Zudem widerspricht eine neue Spielhalle auch den Bestimmungen des Landesglücksspielgesetzes, so dass selbst im Falle einer positiven baurechtlichen Entscheidung, die Spielhalle nicht eingerichtet werden dürfte (Abstand zum Uhlandgymnasium und zum Uhlandbad sowie zur nächstgelegenen Spielhalle < 500 m).

3. Vorgehen der Verwaltung

Bei diesem Verfahren handelt es sich um eine Bauvoranfrage, in der lediglich die Fragen nach der Zulässigkeit des Abbruchs des Bestandsgebäudes im Sinne der Erhaltungs- und Sanierungssatzung sowie die Zulässigkeit einer Gaststätte mit einem Spielbetrieb bis 99 m<sup>2</sup> im planungsrechtlichen Sinne sowie in Bezug auf die Sanierungssatzung geklärt werden sollen. Die konkrete Planung erfolgt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Bauvoranfrage hinsichtlich des geplanten Abbruchs sowie der Errichtung einer Gaststätte positiv zu bescheiden. Die in der Bauvoranfrage gestellte Einzelfrage nach der Errichtung einer Spielhalle kann jedoch nicht positiv beschieden und muss somit verneint werden.

4. Lösungsvarianten

Änderung des Bebauungsplans und Zurückstellung des Antrags auf Bauvorbescheids.