

Mitteilungsvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Lustnau**

zur Kenntnis im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage,
Harpprechtstraße 4, 6, 8 und 10, Tübingen-Lustnau**

Bezug:

Anlagen: 0 Lageplan
 Ansicht West Essinger Wohnbau
 Ansicht Nord Essinger Wohnbau
 Ansicht Ost Essinger Wohnbau
 Ansicht Süd Essinger Wohnbau
 Ansicht West GWG
 Ansicht Süd GWG

Die Verwaltung teilt mit:

Die Gebäude Harpprechtstraße 4, 4/1, 6, 10 und 10/1 sollen abgebrochen werden. Geplant ist an deren Stelle der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Der an der Jürgensenstraße gelegene Parkplatz soll ebenfalls durch ein Wohngebäude mit einer gewerblichen Einheit überbaut werden.

Historie:

Wie in der Vorlage 178/2018 vom 20.04.2018 im Ortsbeirat Lustnau berichtet, wurde zur Realisierung des Neubaus des Feuerwehrhauses Lustnau ein Grundstückstausch mit dem damaligen Eigentümer des Grundstücks Alberstraße 15 und 17, einem als Bauträger tätigen Wohnbauunternehmen vorgenommen. In diesem Zuge wurde die Verwirklichung eines Wohnungsbauvorhabens am Standort Harpprechtstraße/Jürgensenstraße vereinbart.

Am 28.09.2018 wurde eine erste Planung dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich das Grundstück Harpprechtstraße 10 noch nicht im Eigentum der Bauherrschafft, so dass gegenüber der damaligen Planung nun ein weiteres Gebäude an der Harpprechtstraße vorgesehen ist.

Der Gestaltungsbeirat sah eine besondere Herausforderung, kostengünstigen Wohnungsbau in ein bestehendes Quartier mit Gartenstadtcharakter einzufügen. Der Gestaltungsbeirat empfahl die Einhaltung eines Abstands der Gebäude zu den Straßenecken um eine Begrünung des Straßenraums mit Bäumen zu ermöglichen, so wie es in der Umgebung aus den Vorgärten heraus existiert. Dies ist in der vorliegenden Planung nicht gänzlich umgesetzt. Die Stadtverwaltung begrüßt das Bauvorhaben in der vorliegenden Form und wird prüfen, wie über geeignete Maßnahmen die Ziele aus den nachvollziehbaren Empfehlungen des Gestaltungsbeirats umgesetzt werden können.

Die Zuordnung der Dachterrassen zur Gartenseite sowie die Wahl der Materialien mit weißen Putzfassaden, hellen Holzpaneelen und grauen Betonplatten für die Dacheindeckung wurde für angemessen gehalten.

Planung:

Der Entwurf des eingereichten Baugesuchs der Fa. Essinger Wohnbau GmbH sieht vier Einzelhäuser mit jeweils 10 bzw. 11, insgesamt 42 Wohneinheiten vor. Verbunden sind die Gebäude durch eine Tiefgarage mit 31 Kfz-Stellplätzen und 84 Fahrradstellplätzen. An der Jürgensenstraße sind drei offene Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt von der Jürgensenstraße, die Gebäudezugänge erfolgen von der Harpprechtstraße.

Geplant, aber noch nicht als Baugesuch eingereicht ist der Neubau eines Wohngebäudes mit voraussichtlich geförderten Wohnungen sowie einer gewerblichen Einheit auf dem derzeitigen Parkplatzgrundstück entlang der Jürgensenstraße. Der Vorentwurf liegt der Anlage bei. Die Bauherrschaft dieses Gebäudes ist die GWG, die es in Kooperation von der Fa. Essinger Wohnbau GmbH erstellen lässt. Auch dieses Gebäude wird mit der Tiefgarage verbunden sein und diese nutzen.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit dem 29.03.1938 rechtskräftigen „Ortsbauplan im Gebiet der unteren Neuhalde, Neuhaldenacker und Dorfacker im Vorort Lustnau“ sowie der in diesem Bereich mit gleichem Datum rechtskräftig gewordenen Anbauvorschriften. Der Ortsbauplan sieht eine Bebauung auf diesen Flächen vor. Da der Ortsbauplan zum Maß der baulichen Nutzung keine Festsetzungen ausweist, ist das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Die baurechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ist noch nicht abgeschlossen. Nach Abschluss der Prüfung wird das Baugesuch im Planungsausschuss und nochmals im Ortsbeirat zu behandeln sein.

Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass das neue Lustnauer Feuerwehrhaus in der Alberstraße im Sommer 2022 fertiggestellt und bezogen wird. Direkt im Anschluss soll das alte Feuerwehrhaus in der Harpprechtstraße abgebrochen und die vorliegende Planung umgesetzt werden. Da aus Artenschutzgründen Baumfällungen nur während der Winterzeit zulässig sind, werden die Bäume auf dem Parkplatz an der Jürgensenstraße bereits im Winter 2021/2022 gefällt werden.