

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

Vorlage 68/2022
Datum 02.02.2022

Berichtsvorlage

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

Betreff: **Neubau eines Museumsgebäudes sowie Umbau,
Aufstockung und Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes
zu Kunsthandel und Galerie auf dem Grundstück
Schaffhausenstraße 123**

Bezug:

Anlagen: Lageplan
Teil 1_Nutzungsänderung_Ansicht Nord und Süd
Teil 1_Nutzungsänderung_Ansicht West und Ost
Teil 2+3_Aufstockung und Neubau_Ansicht West und Ost
Teil 2+3_Aufstockung und Neubau_Ansichten Nord
Teil 2+3_Aufstockung und Neubau_Ansichten Süd
Visualisierung_Ansicht Nord-Ost
Visualisierung_Ansicht Süd-Ost_1
Visualisierung_Ansicht Süd-Ost_2

Zusammenfassung:

Innerhalb des auf dem Grundstück Schaffhausenstraße 123, Flst.Nr. 6316, Gemarkung Tübingen, bestehenden Gebäudes soll eine Nutzungsänderung einer Obst- und Gemüsegroßhandlung zu einer Galerie sowie einem Kunsthandel erfolgen. Zudem soll das Gebäude aufgestockt und um einen Neubau eines Museumsgebäudes ergänzt werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau eines Museumsgebäudes. Das Bestandsgebäude Schaffhausenstraße 123 soll umgenutzt und aufgestockt werden. Geplant ist eine Nutzung als (Groß-) Kunsthandel mit Lagerflächen, Ausstellungsflächen sowie eine Verwaltungs- und Büronutzung.

Im Bereich des Baugrundstücks bestehen planungsrechtliche Festsetzungen, weshalb sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens somit nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) richtet.

2. Sachstand

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 6316 war seit 2008/2009 der Obst- und Gemüsegroßhändler Früchtehaus Manz GmbH untergebracht.

Der in Tübingen ansässige Kunstverlag Art28 möchte nach Jahren externer Kunstausstellungen Ausstellungsräume an diesem Standort schaffen, der auch zur Adresse für ein externes Publikum werden soll. Gleichzeitig soll das Bestandsgebäude in der Schaffhausenstraße 123 um Lager- und Büroflächen erweitert werden.

Das Projekt wurde ausführlich vorbesprochen und im Gestaltungsbeirat behandelt.

Die Planung sieht nun vor, die Räume im bestehenden Gebäude als Lager-, Büro- sowie zum Teil als Ausstellungsflächen zu nutzen. Im Zuge der Aufstockung des Bestandsgebäudes sollen im zweiten Obergeschoss weitere Büroflächen entstehen.

Im Bereich des Neubaus soll ein Museum entstehen, welches sich über zwei Etagen erstreckt. Der Zugang zum Museum ist über ein Treppenhaus und einen Aufzug geplant. Zudem soll das Museum über eine Verbindungsbrücke mit den Büroflächen im Bestandsgebäude inkl. Aufstockung verbunden werden.

Der Gestaltungsbeirat begrüßte die grundsätzliche Entscheidung, das Gewerbegebiet um eine kulturelle Nutzung zu bereichern. Sehr positiv wurde hervorgehoben, diese Maßnahme ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu planen. Auch die Haltung des Entwurfes, mit einer Aufstockung eine sichtbare Adresse im Industriegebiet zu schaffen wurde begrüßt, die vorgeschlagene bauliche Höhe ist für diesen Standort nachvollziehbar und angemessen.

Das Bauvorhaben widerspricht dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Bismarck-Schaffhausenstraße“ hinsichtlich der Festsetzung „Industriegebiet“. Der Gemeinderat hat – auch zur Realisierung dieses Projekts - am 30.09.2021 im Bereich des Baugrundstücks die Aufstellung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens beschlossen. Entsprechend dem in der Gemeinderatsvorlage 273/2021 i.V.m. 273a/2021 angegebenen Ziel der Bebauungsplanänderung soll der Planbereich in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. In diesem Gewerbegebiet sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sein. Des Weiteren sollten u.a. Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig sein.

Die geplanten Nutzungen entsprechen somit dem Ziel der Bebauungsplanänderung. Aufgrund der Eilbedürftigkeit des Vorhabens kann noch vor in Kraft treten der Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung für die geplante Art der baulichen Nutzung erteilt werden.

Durch den geplanten Aufzugsanbau an der Südseite des Bestandsgebäudes vergrößert sich die Baulinienüberschreitung auf bis zu ca. 2 m (bislang Überschreitung von ca. 1m). Gegen die Erteilung einer Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB bestehen jedoch keine Bedenken.

Auch gegen die Zulassung der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplanten baulichen Anlagen (Fahrradstellplätze, Museumshof, Zufahrten und Zugang) bestehen keine Bedenken, so dass hierfür auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ebenfalls eine Befreiung erteilt werden kann.

Die Planung entspricht im Weiteren den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung beabsichtigt unter Erteilung der entsprechenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

4. Lösungsvarianten

Änderung des bestehenden Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags.