

## **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Nordstadt**

---

**Betreff: Neubau eines Büro- und Laborgebäudes mit einer Betriebswohnung sowie Herstellung von 44 offenen Stellplätzen in Tübingen, Paul-Ehrlich-Straße 23**

Anlagen: 6 Lageplan, Süd-, Ost-, West-, Nordansicht, Abwicklung

---

### **Bericht:**

#### 1. Beschreibung des Vorhabens

Das geplante Büro- und Laborgebäude mit einer Betriebswohnung und 44 offenen Stellplätzen soll in das Flurstück Nr. 6910/11 zwischen der Einmündung Waldhäuserstraße/Paul-Ehrlich-Straße und der Sternwarte im nordwestlichen Teil des Technologieparks „Obere Viehweide“ eingefügt werden.

Geplant ist ein 4-geschossiges Flachdach-Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 2085 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 159 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt von der Paul-Ehrlich-Straße aus. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen.

#### 2. Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Für das Baugrundstück besteht kein Bebauungsplan. Der ursprünglich bestehende Bebauungsplan „Obere Viehweide I“ vom 03.02.2003 wurde vom VGH Baden-Württemberg am 31.5.2005 für unwirksam erklärt.

Das Vorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das vorhandene Baugebiet zwischen Paul-Ehrlich-Straße und der Waldhäuserstraße entspricht den Festsetzungen des FNP und ist mit den bislang dort vorhandenen Nutzungen (entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierten Betrieben und Einrichtungen) gem. § 34 Abs.1 BauGB als „Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO“ einzustufen.

Das Vorhaben fügt sich somit von der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein.

Das geplante ca. 32 m bzw. ca.38 m lange Gebäude entspricht der in der Umgebung vorhandenen Bebauung, die Gebäudelängen bis 75 m aufweist.

Die in der Umgebung vorhandene „Korngröße“ ist eingehalten.

Das geplante Gebäude entspricht auch bezüglich der überbauten Fläche den Festsetzungen des für ungültig erklärten Bebauungsplanes und damit den damaligen städtebaulichen Vorstellungen des Gemeinderats. Danach wäre eine „Gebäude-GRZ von 0,3 und eine „Gesamt-GRZ“ von 0,8 zulässig gewesen. Die geplante „Gebäude-GRZ“ liegt bei 0,3 und zusammen mit den hinzuzurechnenden baulichen Anlagen bei einer „Gesamt-GRZ“ von 0,72.

Die geplante Gebäudehöhe von 491,80 m üNN fügt sich nach § 34 BauGB in die Umgebung ein (siehe Abwicklung). Das geplante Gebäude bleibt mit dem Technikgeschoss unter der Gebäudehöhe des angrenzenden Gebäudes Paul-Ehrlich-Straße Nr.15/17.

Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem westlich an die Waldhäuser Straße anschließenden „Reinen Wohngebiet“ wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und durch die Vorlage eines Schallimmissionsschutznachweises nachgewiesen.

Die Anordnung der notwendigen PKW- Stellplätze ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig. Verkehrliche Bedenken bezüglich der geplanten Ein- und Ausfahrt im Bereich der Paul-Ehrlich-Straße bestehen nicht; vielmehr wurden diese Verkehrsbeziehungen zum Schutz der Nachbarn an der Waldhäuser Straße an die jetzt geplante Stelle verlegt. Aus gestalterischen Gründen sind zur Auflockerung des Parkplatzes Baumpflanzungen vorgesehen.

Die seither auf einem Teil des Baugrundstücks vorhandenen Stellplätze sollen künftig nördlich der Paul-Ehrlich-Straße auf Flurstück Nr.6923/5 nachgewiesen werden.

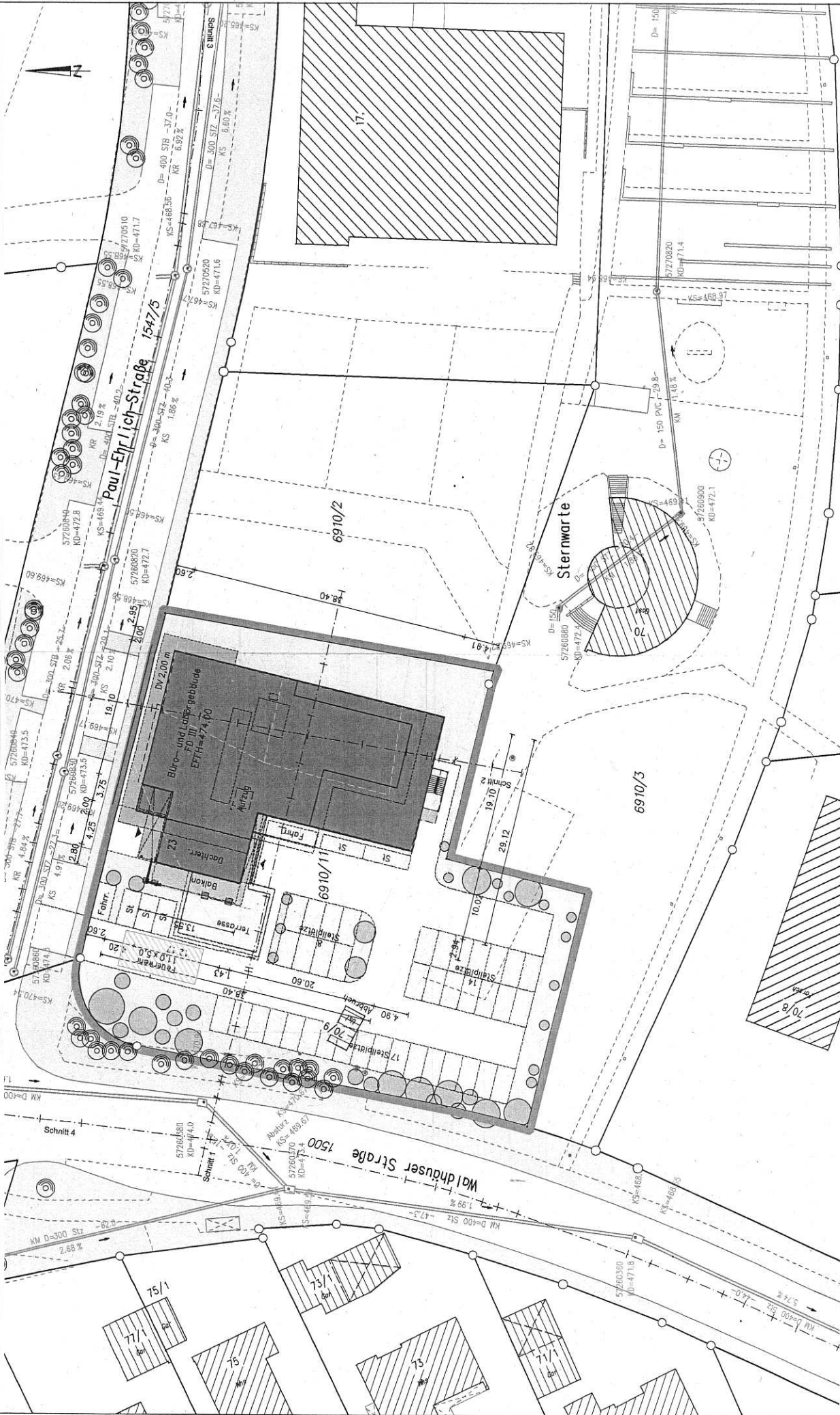
Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zulässig.

### 3. Nachrichtlich

Die bauordnungsrechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

Gegen das Bauvorhaben liegen Einwendungen von Eigentümern benachbarter Grundstücke vor. Die Verwaltung beabsichtigt, diese zu einem Gespräch einzuladen.

# LAGEPLAN



Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach § 4 Abs. 3 - 5 LBWOVWV ausgearbeitet.

1 : 500

Achtung:  
Alle Höhenangaben sind Tübinger Höhen!

Tübingen, den 22.10.2012  
Fachbereich Bauen und Vermessen  
Fachabteilung Vermessung  
Brünenstrasse 3, 72074 Tübingen  
Telefon 07071/2042668

OK Dach 490.04  
+ 16.04

DG 485.59  
+ 11.59

2. OG  
+ 7.44

1. OG  
+ 3.67

OK FFB EG  
+ 0.00 = 474.00m

KG  
- 3.57

H

G

F

E

D

C

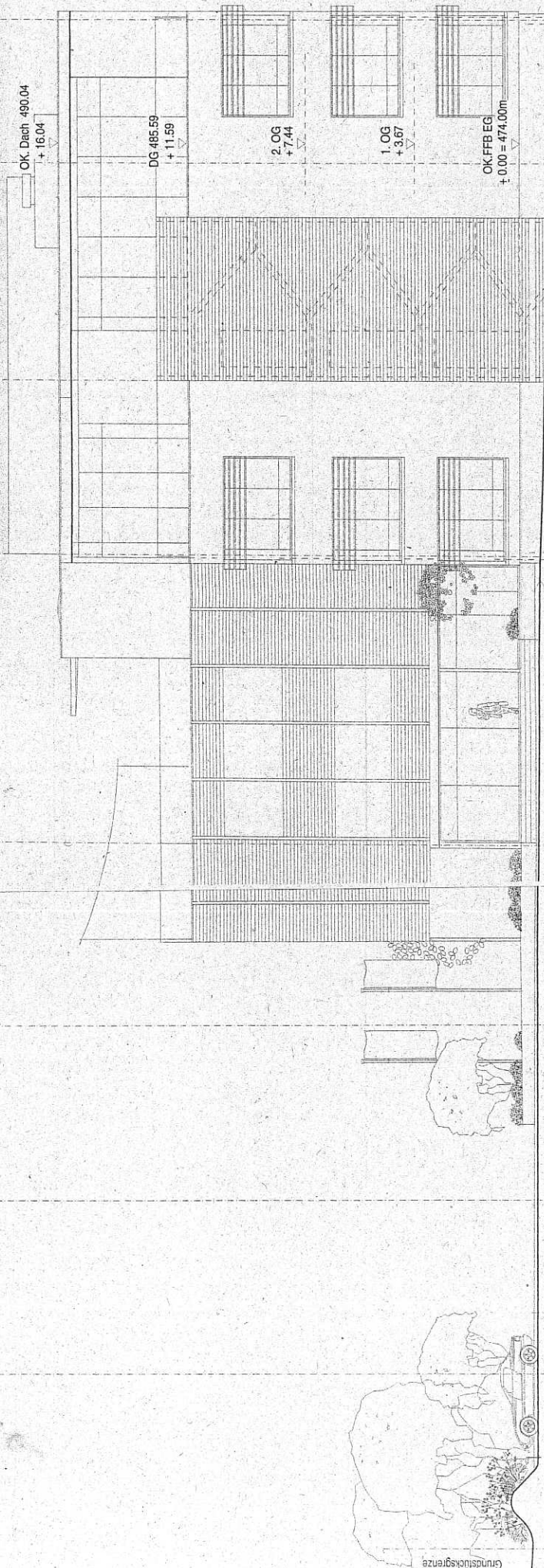
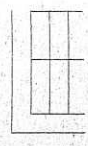
B

A

Süd

Erweiterungsfläche

Grundstücksgrenze



OK. Dach 490.04  
+ 16.04

DG  
+ 11.59

2. OG  
+ 7.44

1. OG  
+ 3.67

EG  
+ 0.00 = 474.00m

KG  
- 3.57

Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Ost

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

OK-Dach 490.04  
+ 16.04

DG  
+ 11.99

2. OG  
+ 7.44

1. OG  
+ 3.67

EG  
+ 0.00 = 474.00mm

KG  
- 3.57

Grundstücksgrenze

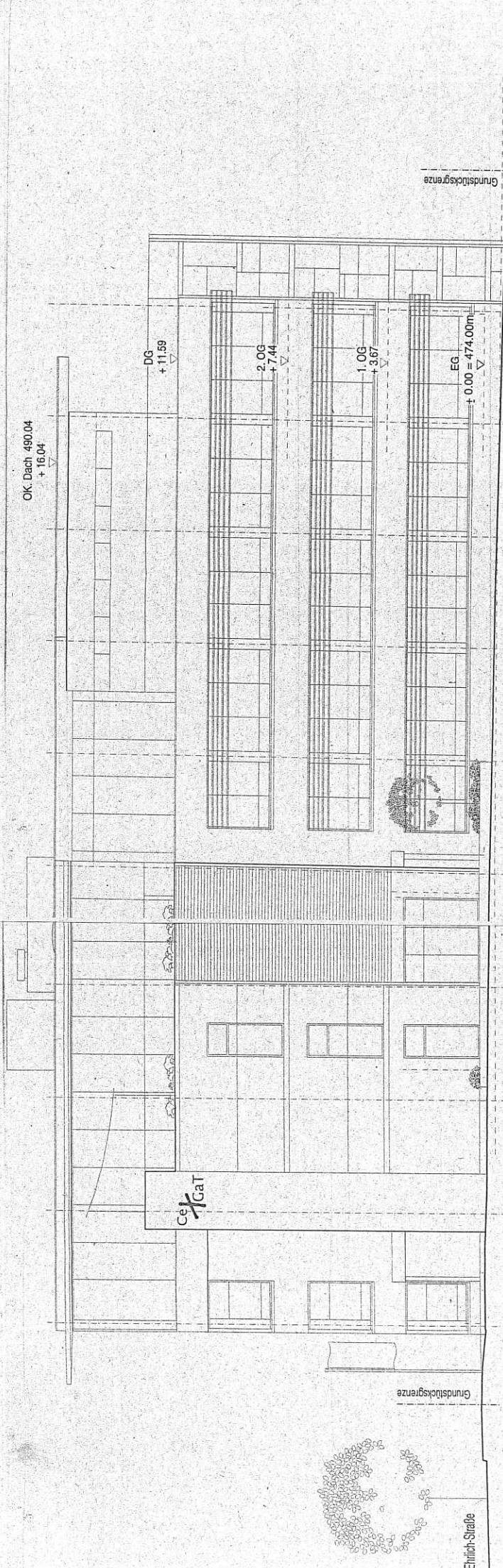
Grundstücksgrenze

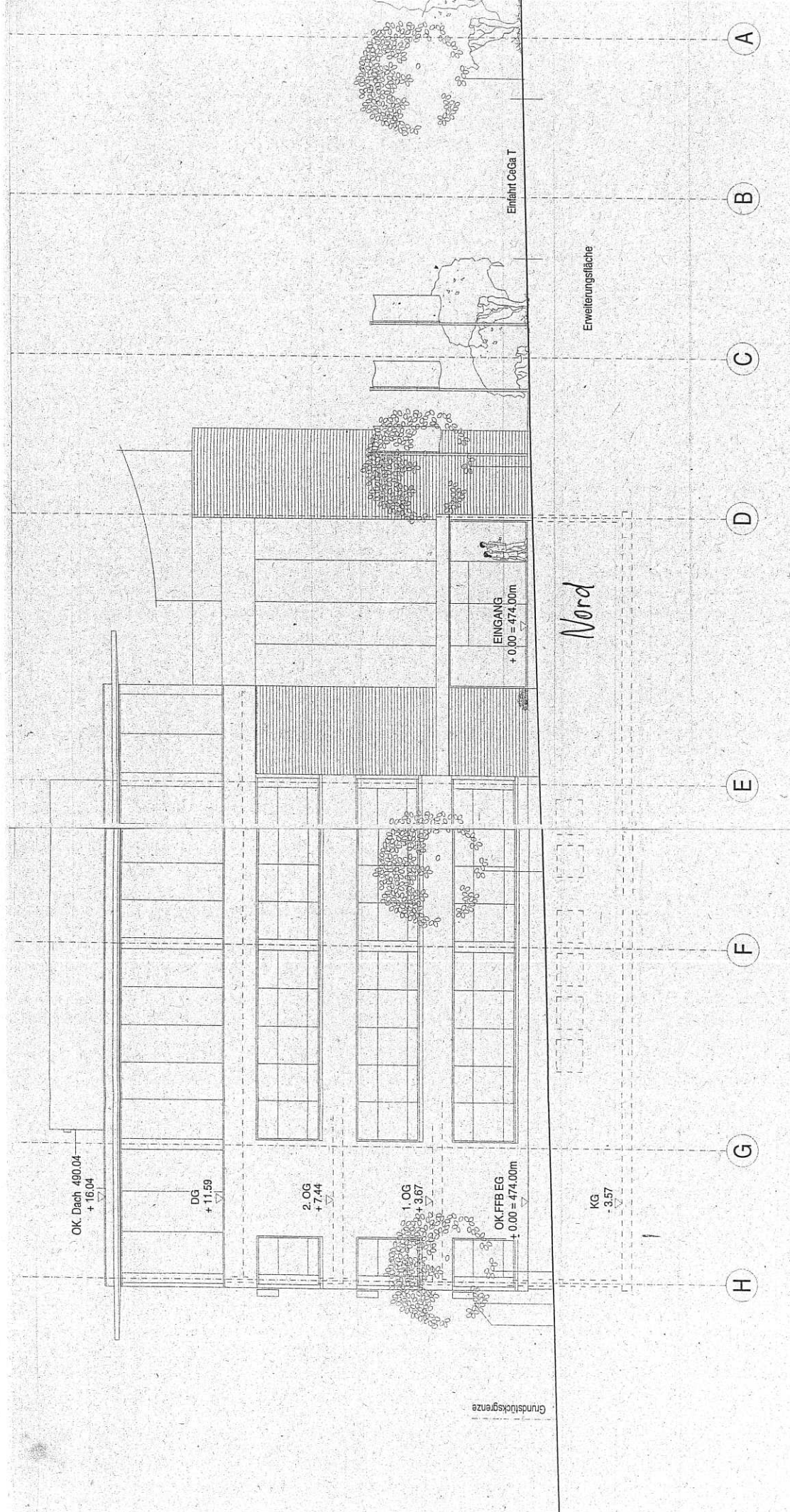
Ehrlich-Strabe

C&G  
GaT

West

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10





A

B

C

D

E

F

G

H

Einahrt CeGa T

Erweiterungsfläche

EINGANG  
+ 0.00 = 474.00m

Nord

OK Dach 490.04  
+ 16.04

DG  
+ 11.59

2.OG  
+ 7.44

1.OG  
+ 3.67

OK.FFB EG  
+ 0.00 = 474.00m

KG  
- 3.57

Grundstücksgrenze

