

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

Vorlage 227/2024  
Datum 02.10.2024

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Neubau eines Studierendenwohnheims mit Nebenanlagen  
sowie Abbruch der bestehenden Nebengebäude auf dem  
Grundstück Bebenhäuser Straße 19, Lustnau**

Bezug:

Anlagen: Lageplan und Umgebungsbereich\_Bebenhäuser Str. 19  
Ansichten, Straßenabwicklung\_Bebenhäuser Str. 19

---

### **Zusammenfassung:**

Auf dem Flurstück Nr. 2550, Bebenhäuser Straße 19 in 72074 Tübingen-Lustnau ist der Abbruch der bestehenden Nebengebäude und die Neuerrichtung eines Studierendenwohnheims mit Nebenanlagen geplant.

## **Bericht:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das geplante Vorhaben soll auf dem Grundstück Flst. Nr. 2550, Bebenhäuser Straße 19, Gemarkung Tübingen-Lustnau errichtet werden. Das Wohngebäude sieht insgesamt 37 Ein-Zimmer-Apartments für Studierende vor.

Des Weiteren sollen im vorderen Bereich hin zur Bebenhäuser Straße eine Mülleinhausung mit Fahrradüberdachung sowie erforderliche PKW-Stellplätze geschaffen werden.

Der bestehende Schuppen auf dem Grundstück sowie das ehemalige Gewächshaus werden abgebrochen.

### 2. Sachstand

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder Ortsbauplans. Der Standort des geplanten Vorhabens wird auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich beurteilt.

Demzufolge muss sich das Vorhaben in Bezug auf die prägende Umgebungsbebauung einfügen.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem Baugebietstyp Mischgebiet (MI) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Errichtung eines Wohngebäudes mit 37 Wohneinheiten einschließlich der geplanten Nebenanlagen ist zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Bei der Beurteilung des Vorhabens in Bezug auf die Grundfläche ist zu ermitteln, wie groß die gesamte Grundfläche auf jedem einzelnen der maßgebenden Nachbargrundstücke ist. Ein Vorhaben fügt sich demnach im Hinblick auf die Grundfläche dann in die Eigenart der maßgebenden Umgebungsbebauung ein, wenn die auf den maßgebenden Nachbargrundstücken vorhandenen Grundflächen i.S.d. § 19 BauNVO nicht überschritten werden. Wie dem Übersichtsplan entnommen werden kann, bleibt die geplante Grundfläche im Rahmen der in der näheren Umgebung vorhandenen Grundflächen.

Die Zahl der Vollgeschosse spielt bei der Beurteilung nach § 34 BauGB eine untergeordnete Rolle. Das Gebäude tritt nach außen durch die durchgehende Dachgaube zwar dreigeschossig in Erscheinung, fügt sich aber dennoch in die maßgebliche Bebauung ein.

Die geplante Trauf- und Firsthöhe halten den Rahmen der prägenden Umgebung ein.

Die GRZ spielt bei der Beurteilung eines Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB eine untergeordnete Rolle.

Die durch das Vorhaben entstehende GRZ ist unbedenklich.

#### Bauweise

Das Gebäude wird entsprechend der prägenden Umgebung in offener Bauweise errichtet.

### Standort

Die Standorte des geplanten Wohngebäudes, der Nebenanlage sowie der PKW-Stellplätze liegen innerhalb der sich aus der Umgebungsbebauung abzuleitenden überbaubaren Grundstücksfläche.

### Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

### Fazit

Das Bauvorhaben ist im Sinne des § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

## 3. Sonstiges

### 1. Überschwemmungsgebiet:

Der Standort des Vorhabens liegt im rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet des Goldersbachs.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können erfüllt werden.

### 2. Denkmalschutz:

Das Vorhaben betrifft ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der Archäologischen Denkmalpflege sind berührt.

Nachdem der Neubau den Standort eines 1855 abgebrochenen Ökonomiegebäudes aufnimmt, stimmt das Landesamt für Denkmalpflege dem Neubau sowie der Nebenanlage und der Herstellung von Stellplätzen im Grundsatz zu.

Zu einzelnen Fragen finden weitere Abstimmungen mit der Denkmalpflege statt, die noch zu Planänderungen zum Beispiel der Stellplatzanzahl führen können.

## 4. Vorgehen der Verwaltung

Nachdem das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist, beabsichtigt die Verwaltung, nach den aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Planänderungen, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

## 5. Lösungsvarianten

Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung des Bauantrags