



Amt: Hauptamt  
Az.: 632.6; 022.31

**Zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 05.11.2020**

**öffentlich**

---

Tagesordnungspunkt:

**Bauantrag für den Umbau, die Aufstockung und die Sanierung einer Gewerbeimmobilie in ein Studentenwohnheim, Wilhelm-Herter-Straße 52, Flst. 4669**

---

Sachverhalt/Begründung:

Die Bauantragstellerin hat einen Antrag für den Umbau, die Aufstockung und die Sanierung einer Gewerbeimmobilie in ein Studentenwohnheim in der Wilhelm-Herter-Straße 52 gestellt. Für das Gebiet, in dem die Nutzungsänderung geplant ist, gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Steinlachburg West“. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Errichtung eines Studentenwohnheims im allgemeinen Wohngebiet ist zulässig.

Die Bauantragstellerin plant die Unterbringung von bis zu 122 Studierenden in drei Einheiten. Für die Bewohner werden 20 Stellplätze für Autos sowie 52 Fahrradabstellplätze hergestellt. Für die Bewohner soll im Bestandsgebäude ebenfalls eine Cafeteria eingerichtet werden, die ausschließlich durch die Bewohner des Campus genutzt werden darf. Die Betriebszeiten der Cafeteria sind im Bauantrag von 7.00 Uhr bis 18.30 Uhr angegeben.

Das Planungskonzept sieht vor, in die Gebäudehülle des Bestandsgebäudes sog. Wohnboxen mit Küchenzeilen und Sanitärbereichen einzubauen. Diese können je nach Größe der Box von 1 – 3 Studierenden bewohnt werden. Im nördlichen Gebäudeteil soll der First um 45 cm angehoben werden, im südlichen Gebäudeteil soll der First um 18 cm angehoben werden. Dadurch vergrößert sich die Kubatur zum Bestand geringfügig. Für die Erhöhung des Firsts ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig. Die Bauantragstellerin plant außerdem im Dachgeschoss Dachgauben zu errichten. Im Lageplan ist eine GRZ-Überschreitung von 10 % angegeben, wobei diese auf dem bereits vorhandenen Bestand zurückzuführen ist.

Auf dem Campus werden insgesamt rund 2.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie rund 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Die bauordnungsrechtlichen Aspekte wie beispielsweise der Brandschutz werden aktuell durch das Landratsamt überprüft. Ein Studentenwohnheim ist im allgemeinen Wohngebiet zulässig sofern die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte von Lärmimmissionen eingehalten wird. Der Grenzwert ist abhängig von der Anzahl der in der Einheit wohnenden Personen, der Lage und der Zufahrt, die Anzahl der Stellplätze und die Lage sowie die Nutzung der Gemeinschaftsräume. Die Einhaltung der Grenzwerte für die Lärmimmission wird von der Abt. Umwelt und Gewerbe des Landratsamtes Tübingen überprüft.

Eine erweiterte Angrenzerbenachrichtigung nach der Landesbauordnung wird aktuell durchgeführt.

Bezüglich der Grundstückssituation wird auf den beigefügten Lageplan verwiesen. Ansichten und Grundrisse des Bauvorhabens werden in der Gemeinderatssitzung vorgestellt.

---

---

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

---

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauantrag zum Umbau, zur Aufstockung und Sanierung der Gewerbeimmobilie in ein Studentenwohnheim in der Wilhelm-Herter-Straße 52.
2. Für die Erhöhung des Dachfirstes zum Bestand wird eine Befreiung erteilt.
3. Für die Überschreitung der Grundflächenzahl wird eine Befreiung erteilt.
4. Es ergeht der Hinweis, dass beleuchtete Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht nicht zulässig sind.

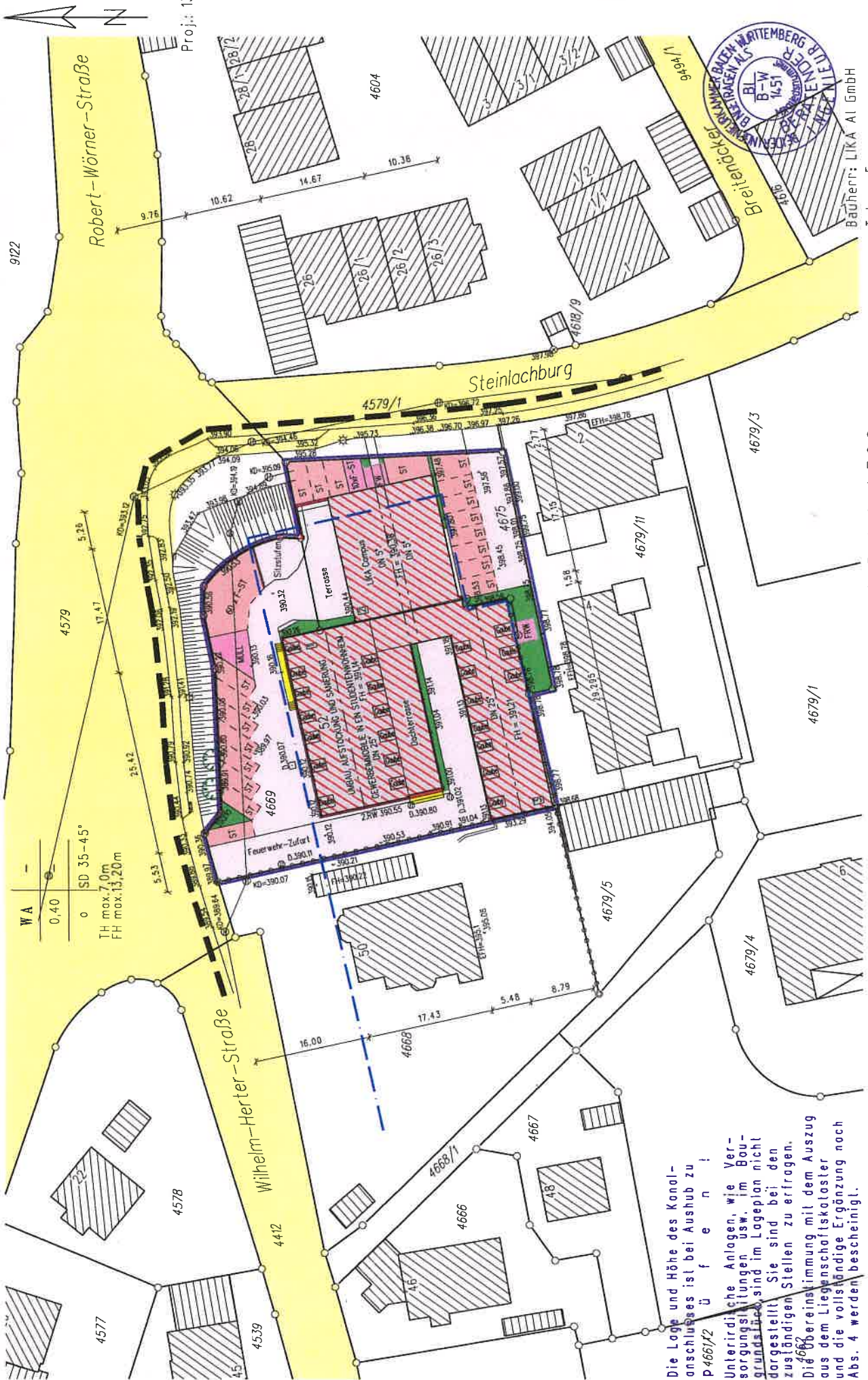
---

Aufgestellt:

Dußlingen, 22.10.2020



Manz



WA —  
0,40  
SD 35–45°  
TH max. 7,0m  
FH max. 13,20m

Die Lage und Höhe des Kanalschlusses ist bei Aushub zu überprüfen!  
Unterirdische Anlagen, wie Versorgungsleitungen usw. im Baugrundbereich sind im Lageplan nicht dargestellt. Sie sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen.  
Die Übereinstimmung mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die vollständige Ergänzung nach Abs. 4 werden bescheinigt.

BAUHER: LIKA AI GmbH  
TALMON E.  
VERMESSUNGS- und INGENIEURBÜRO  
HALDENSTRASSE 26, 72202 NAGOLD  
TEL 071452/4079 Fax 071452/69366



gefertigt: 20.05.2020  
*dehmann*

Maßstab 1:500