
Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Johanneum“



Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Das Johanneum (Theologisches Mentorat der Diözese Rottenburg- Stuttgart) besteht aus der denkmalgeschützten Villa und einem L-förmigen Anbau aus dem Jahr 1951. Im Johanneum sind mehrere Nutzungsbereiche angesiedelt: Verwaltungsbereiche, Wohnungen, Studentenzimmer und Gemeinschaftsräume sowie eine Hauskapelle. Diese Nutzungen bedürfen der Neuorganisation, da zum einen die denkmalgeschützte Villa einer dringenden Modernisierung bedarf und zum anderen der Anbau nicht nur funktionell sondern auch baulich erhebliche Mängel aufweist. Dies betrifft z.B. die nicht mehr zeitgemäße Unterbringung der Studenten mit Gemeinschaftsduschen im Untergeschoss. Darüber hinaus gibt es keine störungsfreien Abgrenzungen der einzelnen Nutzungsbereiche. Die Erschließung der einzelnen Geschosse bedarf einer grundlegenden schwellenfreien Erneuerung. Der Anbau soll wegen seiner großen baulichen Mängel abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Villa soll modernisiert und mit einem klaren Nutzungsprofil unterlegt werden. Die Erschließung der Gebäudeteile ist neu zu überdenken. Der denkmalgeschützte Park soll in seinem Charakter erhalten und in die bauliche Gesamtanlage einbezogen werden.

Das Bistum Rottenburg – Stuttgart, vertreten durch die Grund- und Bauverwaltung hat im Frühjahr 2009 einen begrenzt offenen Wettbewerb für den Umbau und die Neuordnung des Johanneums ausgeschrieben, an dem ca. 25 Architekturbüros teilnahmen. Der erste Preis wurde an Patzner Architekten aus Stuttgart vergeben. Der Entwurf von Patzner Architekten überzeugte das Preisgericht insbesondere deshalb, weil er auf die besondere städtebauliche Situation mit drei unterschiedlich ausgeformten Gebäudetypologien reagiert hat, die sich durch ihre Anordnung zueinander und zur Villa zu einem Ort der Gemeinschaft addieren. Die Nutzungen und Funktionen in den jeweiligen Gebäuden wurden logisch angeordnet, ausreichend dimensioniert, insbesondere die Raumaufteilung der Villa überzeugte durch Klarheit, Übersichtlichkeit und Funktionalität. Der Entwurf füge die neuen Strukturen des Johanneums behutsam und respektvoll in den vorhandenen Bestand ein und verleihe dem Ort zugleich Identität und ein städtebauliches Gewicht. Der Beitrag überzeugte auch aus denkmalpflegerischer Sicht.

Im Preisgericht wurde die abgelegene, isolierte Lage der Kapelle im Park kontrovers diskutiert. Ein engerer Kontakt zur Gemeinschaft der Bauwerke und dem zentralen Raum wurde gewünscht. Zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden für die Lage der Kapelle drei Varianten erarbeitet: 1. Platzierung der Kapelle am Platz Richtung Perthesstraße, 2. Platzierung der Kapelle am Platz Richtung Brunsstraße und 3. Integration der Kapelle in den Baukörper östlich der Villa. Im Zuge der Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und in Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Verwaltung hat sich der Bauherr dafür ausgesprochen, die Variante 1 mit der Kapelle an der Perthesstraße weiterzuverfolgen.

Für dieses Vorhaben hat das Bistum Rottenburg – Stuttgart, vertreten durch die Grund- und Bauverwaltung, mit Schreiben vom 01.09.2009 ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Johanneum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Johanneums auf dem Flst. Nr. 1720 gemäß dem Entwurf des ersten Preisträgers geschaffen werden.

Die unter Denkmalschutz stehende Villa soll modernisiert werden. In der Villa soll künftig die Verwaltung untergebracht werden. Nach Abbruch des L-förmigen Anbaus sollen 3 neue Gebäudekuben entlang der Perthesstraße entstehen, die sich gemeinsam mit der Villa um einen Platz gruppieren.

Im westlichen, von der Perthesstraße aus 4-geschossigen Gebäudekubus entstehen insgesamt ca. 18 studentische Wohnplätze. Die Wohnungen sind verteilt auf 3 Geschosse. Pro Geschoss sind 6 Studentenzimmer vorgesehen, von denen sich je 2 Zimmer ein Bad teilen. In jedem Geschoss gibt es eine Wohnküche. Von der Platzebene aus werden Gemeinschaftsräume sowie Nebenräume erreicht. In den darüberliegenden Geschossen befinden sich die studentischen Wohnungen. Die barrierefreie Erschließung der einzelnen Geschosse über einen Aufzug bis hin zum Garagengeschoss ist gegeben.

Im östlichen, von der Perthesstraße aus 2-3-geschossigen Gebäudekubus sollen Unterrichts- und Seminarräume für die Priesterausbildung untergebracht werden. Das Gebäude wird über den Vorplatz erschlossen. Auf dieser Ebene befindet sich ein großer Saal mit Foyer und Küche. Im darüberliegenden Geschoss sind 2 Unterrichtsräume mit den dazugehörigen Nebenräumen untergebracht und im Untergeschoss befinden sich ein Gruppenraum mit Teeküche, ein Büro für Lehrkräfte, sowie die notwendigen Abstell- und Technikräume. Auch dieses Gebäude soll über einen Aufzug erschlossen werden.

Der zentrale von der Perthesstraße aus 2-geschossigen Gebäudekubus ist für die Kapelle mit Sakristei vorgesehen. Die Kapelle wird vom Vorplatz aus erschlossen. Im darunter liegenden Geschoss, das direkt von der Perthesstraße aus zugänglich ist, sind ein Fahrradraum und Abstellräume untergebracht. Eine offene Treppenanlage verbindet die Perthesstraße mit dem Platz.

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer natürlich belüfteten Tiefgarage untergebracht werden, die von der Perthesstraße aus erschlossen wird. In der Tiefgarage sind 13 Stellplätze, davon 2 Behindertenstellplätze vorgesehen. Außerdem sollen westlich der Villa und südlich des Studentenwohnheims 7 offene, nicht überdachte Stellplätze entstehen. Diese Stellplätze werden vom Kreuzungsbereich Goethestraße/Perthesstraße aus erschlossen.

3. Planbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flst. Nr. 1720 mit einer Größe von 0,66 ha. Er wird begrenzt:

- im Norden durch die Perthesstraße,
- im Osten durch die Brunsstraße,
- im Süden durch die Kreuzung Sigwartstraße/Brunsstraße und
- im Westen durch die Sigwartstraße/Goethestraße.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen vom 11.09.2009 weist das Flst. Nr. 1720 als Wohnbaufläche aus. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Johanneum“ ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der geltende Bebauungsplan Nr. 321 „Ost-West-Tangente“, rechtskräftig seit dem 19.06.1971 weist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet aus und umgrenzt die Villa und den Anbau mit Baugrenzen. Mit dem derzeit gültigen Planungsrecht können die Neuplanungen des Johanneums nicht umgesetzt werden. Für das Vorhaben soll daher Planungsrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 321 „Ost-West-Tangente“, rechtskräftig seit 19.06.1971 wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Johanneum“ überlagert und in dessen Geltungsbereich für unanwendbar erklärt.

6. Planinhalt

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung wurde getroffen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen im Johanneum (s. Beschreibung zu Ziele und Zwecke der Planung) zu schaffen. Die Nutzung entspricht der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplanes und sie fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Nutzungen wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich städtebaulich nicht in das Bebauungsplangebiet und auch nicht in die Umgebungsbebauung ein. Sie werden auch wegen ihres störenden Charakters vor allem für die Wohnnutzungen durch z. B. erhöhten KfZ-Verkehr, Lärm und Gerüche ausgeschlossen.

Verwaltungsnutzungen fügen sich in den Charakter des Gebiets ein und wirken sich auf die anderen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auch auf die Nutzungen in der Nachbarschaft nicht nachteilig aus, weshalb sie im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allgemein zulässig sind. Außerdem sind Verwaltungsnutzungen für das Vorhaben „Johanneum“ erforderlich.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind in Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen grundsätzlich nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. die maximal zulässige Firsthöhe in m über NN bestimmt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Gebäude entlang der Perthesstraße werden entsprechend dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf aus dem Wettbewerb festgeschrieben. Die drei neuen

Gebäude sollen zusammen mit der Villa ein städtebauliches Ensemble bilden und sich um einen Platz gruppieren. Dabei sollen die öffentlicheren Nutzungen mit Unterrichts- und Seminarräumen in Richtung Stadt (Brunsstraße) und die privaten Wohnnutzungen von der Stadt weg orientiert werden.

Die Lage der Kapelle wurde unter Beachtung der im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen von der Verwaltung, den Architekten und den Bauherren geprüft. Die Lage der Kapelle an der Perthesstraße (Variante 1) wird weiterverfolgt, weil dadurch das städtebaulich gewünschte Ensemble mit Villa, Wohngebäude, Unterrichtsgebäude und Kapelle als Solitärgebäude umgesetzt werden kann. Durch die Lage der Kapelle mit einem neu geplanten direkten Zugang von der Perthesstraße bietet sie ein Angebot sowohl für die Bewohner als auch für Außenstehende.

Die neu geplanten Gebäude sollen alle mit flach geneigten Dächern ausgebildet werden, weshalb als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe die Attika festgelegt wird.

Für die Villa wird entsprechend dem heutigen Bestand ein Satteldach festgelegt und die Höhe über die maximal zulässige Firsthöhe festgeschrieben. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe bei der Villa ist der Dachfirst. Auf die Ausführungen zum Denkmalschutz unter Nr. 10 wird verwiesen.

Die Gebäude- und Firsthöhen dürfen nur mit Kaminen und Entlüftungsschächten um bis zu 1 m überschritten werden. Diese Anlagen müssen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen über die Gebäude hinausragen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Es wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die für Allgemeine Wohngebiete geltende Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 wird unterschritten. Durch die Grundflächenzahl wird die Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß begrenzt.

Insgesamt wird durch die Kombination von Grundflächenzahl und Gebäudehöhe die gewünschte städtebauliche Entwicklung der Gebäude festgeschrieben.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Während der heutige massive und von der Perthesstraße aus geschlossene L-förmige Anbau den Blick auf die denkmalgeschützte Villa verstellt, ist es Ziel der Neuplanung, die Villa durch die neuen Gebäude freizustellen. Die Gebäude sollen in der offenen Bauweise mit Grenzabstand errichtet werden, wodurch die Gebäude als einzelne Baukörper in Erscheinung treten und dadurch Sichtbeziehungen auf die Villa ermöglichen. Damit wird auch der in der Umgebung vorhandene offene Charakter weiterentwickelt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen, die in Lage und Ausdehnung entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt werden, definiert. Die Baugrenzen gelten grundsätzlich auch für unterirdische Bauteile. Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Tiefgaragenfenster überlagert die Baugrenzen teilweise, dieses gilt aber nur unterirdisch für die Tief-

garage. Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Um die baulichen Anlagen zu bündeln, sollen diese grundsätzlich nur innerhalb der definierten Baufelder errichtet werden. Allerdings sollen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Um der Denkmaleigenschaft ausreichend Rechnung zu tragen, sind diese untergeordneten Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn sie die Denkmaleigenschaft der Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer nicht beeinträchtigen. Hierzu gehören z. B. die Terrassen hinter der Villa, der Treppenaufgang von der Perthesstraße aus auf den Platz, die ehemaligen historischen Gartenhäuser, Wege und Zufahrten.

Tiefgaragen und offene, nicht überdachte Stellplätze

Die nach der Landesbauordnung notwendigen Stellplätze sollen zum Teil oberirdisch, zum Teil in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Westlich der Villa und südlich des neu geplanten Wohngebäudes sind insgesamt 7 offene, nicht überdachte Stellplätze vorgesehen. 13 weitere Stellplätze, davon sind 2 Stellplätze behindertengerecht geplant, sollen in einer Tiefgarage, die von der Perthesstraße aus zwischen dem geplanten Wohngebäude und der geplanten Kapelle zugefahren wird, nachgewiesen werden. So kann eine geordnete Parkierung sichergestellt werden, der Park-/Suchverkehr und die damit verbundene Lärm- und Abgasbelastung können auf ein Minimum reduziert werden. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegten Zu- und Ausfahrbereiche sind maßgebend.

Im Planungsprozess wurde alternativ zur Tiefgaragenein- und -ausfahrt von der Perthesstraße aus auch eine Ein- und Ausfahrt von der Brunsstraße aus geprüft. Eine Zufahrt von der Brunsstraße aus scheidet aber angesichts der topografischen Verhältnisse (der Hang ist dort sehr steil) und auch wegen denkmalschutzrechtlichen Aspekten (Unterbrechung der Mauer, Störung der Freiflächen) aus.

Innerhalb der Tiefgarage soll es auch möglich sein, Abstellanlagen für Müll, Fahrradabstellanlagen und Abstellräume zu errichten. So kann eine geordnete Unterbringung von Müllabstellanlagen, Fahrradabstellanlagen und Abstellräumen sichergestellt werden. Die Zulässigkeit solcher Anlagen wurde in den Festsetzungen entsprechend geregelt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist nicht möglich, weil der Baugrund im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht für Versickerung geeignet ist (vgl. Punkt 12).

Demnach ist das Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten, z. B. in Zisternen. Die anzusetzende Regenspende beträgt dabei 60 l / (s x ha) und bezieht sich auf das Gesamtgrundstück. Durch diese Festsetzung wird dem nach dem allgemeinen Kanalisationsplan geltenden Verschlechterungsverbot Rechnung getragen, da von einer Fläche nach Bebauung oder Befestigung nicht mehr Regenwasserabfluss in den öffentlichen Kanal eingeführt werden darf als vor der Bebauung.

Die geforderte Dachflächenbegrünung der Flachdächer begünstigt die Niederschlagswasserrückhaltung. Nicht zuletzt wird dadurch auch das Mikroklima verbessert. Von der Begrünung ausgenommen

wurde die Kapelle. Sie soll sich als Solitär gestalterisch von den anderen neu geplanten Gebäuden abheben, Wand- und Dachfläche sollen bei diesem Sondergebäude eine gestalterische Einheit bilden.

Um die Versiegelung der Böden so gering wie möglich zu halten, sind Stellplätze und Terrassen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Oberfläche des geplanten Platzes, der dem Aufenthalt und der Erschließung dienen soll, soll mit Steinplatten befestigt werden. In den Bereichen, in denen der Platz nicht durch die Tiefgarage unterbaut ist, werden versickerungsfähige Fugen hergestellt, um die Versiegelung zu minimieren. Der größte Teil der Zufahrten und Zugänge ist im Bestand bereits vorhanden und ist Bestandteil der historischen Wegeverbindung im Park. Mit der Planung werden lediglich kleinere Bereiche der Zufahrt und der Zugänge erweitert um die historische Wegeverbindung wiederherzustellen; dies erfolgt analog zum Bestand – in wassergebundenen Materialien.

Pflanzgebote und Pflanzeerhaltungsgebote

Die gesamten Freiflächen auf dem Grundstück Flst. Nr. 1720 stehen unter Denkmalschutz. Der Vegetationsbestand entstammt mehrheitlich der originalen Pflanzung von 1900. Für die Parkanlage wurde ein Parkpflegewerk von Hartmut Teske, Berlin 2009, erarbeitet mit dem Ziel, die historische Gartenanlage zu bewahren und bereichsweise wieder herzustellen. Im Rahmen dieser Planung wurden die vorhandenen Bäume aufgenommen und bewertet. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wurde ein Planpflegewerk erarbeitet, in dem die Baumstandorte mit Pflegemaßnahmen dargestellt sind. Entsprechend dieser Untersuchungsergebnisse sind im Bebauungsplan die Bäume, die erhalten werden sollen, mit einem Pflanzeerhaltungsgebot belegt. Das Parkpflegewerk macht darüber hinaus weitere Vorschläge für Neupflanzungen und Pflegemaßnahmen, die im Rahmen einer Erneuerung des Landschaftsparkes geprüft werden müssen.

In der Mitte des neu entstehenden Platzes an der Perthesstraße soll ein großkroniger Baum gepflanzt werden, um den Platz städtebaulich zu gliedern und zu gestalten. Dieser Baum wird mit einem Pflanzgebot belegt. Damit der Baum wachsen kann, muss für den Baum ein Baumbet mit mindestens 8 m² angelegt werden.

Durch die Festsetzung zu Pflanzgeboten und Pflanzeerhaltungsgeboten wird der Denkmaleigenschaft des Parks Rechnung getragen und der Park wird in seiner Funktion als Landschaftsgarten gestärkt.

Insgesamt werden durch die Neubebauung 8 Bäume im Bereich des Unterrichtsgebäudes und der Kapelle gefällt. 5 der zu fällenden Bäume sind nicht historisch. 4 von diesen Bäumen werden im Parkpflegewerk auch zur Rodung empfohlen. Bei den weiteren 3 zu fällenden Bäumen handelt es sich um historische Bäume und zwar um eine Linde und zwei Eichen. Eine der beiden Eichen ist in einem schlechten Zustand. Die entfallenden Bäume werden durch entsprechende Neupflanzungen gemäß dem Parkpflegewerk sowohl in ihrer landschaftlichen als auch in ihrer denkmalrechtlichen Funktion ausgeglichen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Schutz der denkmalgeschützten Villa werden zusammen mit dem Bebauungsplan durch separate Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen.

Solaranlagen

Um der Denkmaleigenschaft der Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer gerecht zu werden, sind Solaranlagen nur zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild der Kulturdenkmale nicht beeinträchtigen.

Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Farben werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen. Durch diese Regelung soll erreicht werden, dass sich die neuen Gebäude gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügen. Historische Fassaden sind aufgrund der Denkmaleigenschaft zu erhalten. Die historischen Fassaden der Kulturdenkmale sind gemäß ihres Bestandes zu erhalten.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist das Parkpfliegewerk von Hartmut Teske, Berlin 2009 zu beachten. Damit wird auch den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Werbeanlagen, Automaten

Werbeanlagen und Automaten an Kulturdenkmälern sind unzulässig. Im Übrigen werden Regelungen zu Werbeanlagen und Automaten getroffen, um einerseits eine geordnete gestalterische Entwicklung von Werbeanlagen sicherzustellen und andererseits aber auch Nutzern des Johanneums Werbeanlagen zum Hinweis auf Nutzungen zu ermöglichen. Automaten wie auch freistehende Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Im Übrigen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung im Eingangsbereich an der Fassade zulässig. Dabei darf eine Größe von 1 m² pro Gebäude nicht überschritten werden.

Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind aus gestalterischen Gründen vor allem auch wegen der Sicht auf die denkmalgeschützte Villa unzulässig. Ausnahmsweise können Satelliten-Empfangsanlagen als Gemeinschaftsanlagen auf Flachdächern zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind und die Denkmaleigenschaft der Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer nicht beeinträchtigen. Damit kann dem Grundrecht auf Informationsfreiheit unter Berücksichtigung der gestalterischen und denkmalpflegerischen Aspekte Rechnung getragen werden.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die geplante Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 1720 wird von der Perthesstraße aus angefahren. Die Stellplätze westlich der Villa und südlich des geplanten Wohngebäudes werden vom Kreuzungsbereich Perthesstraße/Goethestraße angefahren. In diesen Bereichen wird die Stützmauer un-

terbrochen. Das Grundstück wird zusätzlich im südlichen Bereich von der Ecke Sigwartstraße/Brunnsstraße aus über den Park erschlossen.

Die jetzige Ausfahrt des Johanneums im Bereich der Einmündung Perthesstraße/Goethestraße ist sowohl verkehrsrechtlich und verkehrsplanerisch nicht korrekt gelöst. Die Ausfahrt des Johanneums mündet in die Aufstellfläche von zwei Fußgänger-Überwegen und ist zudem durch eine Sperrfläche abgetrennt, die verkehrsrechtlich nicht überfahren werden darf.

Mit einer Umgestaltung des südlichen Einmündungsbereichs durch Veränderung der Randsteinführung können die zwei Fußgänger-Überwege lagemäßig entkoppelt werden, der Überweg in der Goethestraße könnte zudem noch leicht nach Süden verlegt werden. Dadurch ergibt sich eine verkehrsrechtlich einwandfreie Zufahrts- und Ausfahrtsmöglichkeit in das/aus dem Johanneum zwischen den zwei Zebrastreifen.

Dem heute bereits geäußerten Wunsch von Bewohnern des Johanneums nach einer Rechtsabbiegemöglichkeit und Aufheben der Einbahnstraßen-Regelung in der Perthesstraße könnte damit auch entsprochen werden.

7.2 Ver-/Entsorgung

Die Villa ist bereits heute an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Neubauten werden ebenfalls an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

8. Bodenordnung

Das Grundstück Flst. Nr. 1720 steht im Eigentum der Vorhabenträgerin. Bodenordnende Verfahren sind daher nicht erforderlich.

9. Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Nutzungen des Johanneums neu geordnet werden. Das Grundstück Flst. Nr. 1720 ist bereits heute mit der Villa und einem L-förmigen Anbau bebaut. Der L-förmige Anbau soll abgerissen werden. Im Zuge der Neuordnung des Johanneums sollen zur Perthesstraße hin 3 neue Gebäude errichtet werden. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung sind erfüllt:

Die nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² wird in jedem Falle eingehalten – das komplette Grundstück ist lediglich 0,66 ha groß. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, nicht begründet. Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und dem Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiete) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht abgesehen. Die Umweltbelange werden im Abwägungsprozess berücksichtigt.

10. Denkmalschutz

Die Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer auf dem Flst. Nr. 1720 sind ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern haben diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Kulturdenkmale dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt, in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt oder aus der Umgebung entfernt werden.

Die Denkmäler wurden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

Die Festsetzungen für die Villa im Bebauungsplan werden durch den Denkmalschutz überlagert und entfalten erst dann Wirkung, wenn die Denkmaleigenschaft der Villa erlöschen würde.

11. Energie

Wohngebäude und Seminargebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen mindestens den Energiestandard KfW Effizienzhaus 70 (nach EnEV 2009) einhalten. Geplant ist eine zentrale Holzpelletsheizung im Wohngebäude, die gegebenenfalls mit Solarenergie kombiniert wird. Das Kulturdenkmal und die Kapelle wurden von dieser Regelung ausgenommen.

Eine energetische Verbesserung des Kulturdenkmals wird angestrebt, jedoch müssen hierbei die denkmalpflegerischen Belange vorrangig berücksichtigt werden. Die Kapelle unterliegt aufgrund ihrer dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmeten Nutzung nach EnEV §1, Abs.2 Nr.7 formal nicht den Anforderungen der EnEV, jedoch soll bei der Kapelle für den Primärenergiebedarf ebenfalls ein Standard erreicht werden, der den Kriterien eines KfW-70-Gebäudes entspricht.

12. Baugrund- und Gründungsgutachten, Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Vorhabenträgerin hat für ihr Vorhaben ein Baugrund- und Gründungsgutachten anfertigen lassen (02.12.2009). Zur Untersuchung des Baugrunds wurden dabei drei Bohrungen mit Tiefen von 10 m bis 13 m gemacht (BK 1 östlich der Villa, BK 2 südlich des geplanten Unterrichtsgebäudes, BK 3 südwestlich des geplanten Wohngebäudes). Es wurde festgestellt, dass der Baugrund im Bereich des geplanten Bauvorhabens überwiegend aus Lösslehm und verwittertem Bunten Mergel besteht. Im Bereich BK 3 wurde zwischen 7,30 m und 8,50 m Tiefe harter Kieselstein angetroffen. Der Lösslehm und der obere Bereich der Bunten Mergel bilden im Gründungsbereich einen halbfesten bindigen Boden. An der Bergseite des Bauvorhabens beginnt der mürbe Fels bei 345 m ü NN, an der Talseite bei 341 m ü NN.

Die Bohrungen waren während des Bohrens trocken. 2 Tage nach Abschluss der Bohrungen stieg im BK 1 der Wasserstand auf 338,1 m ü NN an, so dass ein Bemessungswasserstand von 339,1 m anzusetzen ist. Die Tiefgarage als unterstes Bauwerk liegt oberhalb des Bemessungswasserstandes, so dass im Bereich des Vorhabens kein Grundwasser angetroffen wird.

Die Baumaßnahmen werden geologisch betreut.

In Ergänzung des Baugrund- und Gründungsgutachtens wurden die Möglichkeiten der Versickerung auf dem Grundstück des Johanneums geprüft (Stellungnahme vom 25.05.2010). Der anzutreffende

Baugrund aus Lösslehm, Verwitterungslehm und Ton-Schluffsteinen ist kaum durchlässig und für eine Versickerung wenig geeignet. Es müssten entweder großflächige Rigolen angelegt oder tiefe Schluckbrunnen hergestellt werden. Die großflächige Versickerung ist praktisch nicht zu realisieren, da dadurch mit Erdbaumaßnahmen in den Park eingegriffen werden müsste. Die tiefen Schluckbrunnen sind auf Grund der Hangsituation ein Risiko im Hinblick auf die tiefer liegenden Gebäude. Wasser, das beim Johanneum in den Schilfsandstein eingeleitet wird, könnte in die Arbeitsraumverfüllungen tiefer liegender Gebäude wieder austreten und zu Durchfeuchtungen führen. Es könnte auch zu Wasseraustritten an dem steilen Hang unterhalb des Johanneums kommen. Das durch die Versickerung eingeleitete Wasser könnte unter Umständen zur Destabilisierung des Hanges (Hangkriechen) beitragen.

13. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung wird Kraft Gesetzes (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB) von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht abgesehen. Trotzdem sind die Umweltbelange zu ermitteln und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Auf dem bestehenden Grundstück mit einer Größe von 0,66 ha sind heute 1.882 m² für Bebauung, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenbereiche versiegelt, dies entspricht 28,7% der Gesamtgrundstücksfläche. Durch die Planung nimmt die versiegelte Fläche insgesamt um 205 m² zu. Bestandteil der befestigten Fläche ist auch die Platzfläche, die in dem Bereich, in dem sie nicht über der Tiefgarage liegt (das entspricht ca. 517 m²) mit versickerungsfähigen Fugen auszubilden ist. Durch diese Maßnahme und die Ausbildung der Stellplätze und der Terrasse mit wasserdurchlässigen Belägen sollen die versiegelten Flächen weitgehend minimiert werden.

Bodeneingriffe sind insbesondere in den bislang nicht bebauten Bereichen für das Unterrichtsgebäude, die Kapelle und die Tiefgarage zu erwarten.

Das anfallende Niederschlagswasser soll z.B. in Zisternen gesammelt und zurückgehalten werden. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt auch durch die extensive Begrünung der Dachflächen des Wohn- und Unterrichtsgebäudes.

Klimatische Beeinträchtigungen sind durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

Insgesamt müssen durch die Neubebauung 8 Bäume im Bereich des Unterrichtsgebäudes und der Kapelle gefällt werden. Das Parkpflegewerk sieht ergänzende Pflanzungen vor.

Die Sanierung und Erneuerung der historischen Gartenanlage ist ein Beitrag zur Bewahrung des historischen Kulturgutes.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entfaltet keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Tübingen, den 14.05.2010