

Beschlussvorlage

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

Vorberatung im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Johanneum"**
Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss

Bezug: 336/2009

Anlagen: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 14.05.2010 (Anlage 1)
Textliche Festsetzungen vom 14.05.2010 (Anlage 2)
Begründung vom 14.05.2010 (Anlage 3)
Vorhaben- und Erschließungspläne vom 14.05.2010 (Anlage 4)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Johanneum“ und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.05.2010 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zum Entwurf der örtlichen Bauvorschriften eine Stellungnahme abzugeben.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Johanneum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Johanneums auf dem Flst. Nr. 1720 in Anlehnung an den Entwurf des ersten Preisträgers aus dem durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Das Bistum Rottenburg – Stuttgart, vertreten durch die Grund- und Bauverwaltung hat im Frühjahr 2009 einen begrenzt offenen Wettbewerb für den Umbau des Johanneums (Theologisches Mentorat

der Diözese Rottenburg- Stuttgart) ausgelobt, 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 fügt die neuen Strukturen des Johanneums behutsam und respektvoll in den vorhandenen Bestand ein und verleiht 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 Brunnsstraße 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. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 16.11.2009 beschlossen, für das Flst. Nr. 1720 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Johanneum“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.11.2009 im Schwäbischen Tagblatt in Form einer Informationsveranstaltung am 08.12.2009 und einer Planauslage in der Zeit vom 30.11.2009 bis einschließlich 18.12.2009 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 18.12.2009 aufgefordert.

An der Informationsveranstaltung nahmen 5 Bürgerinnen und Bürger teil. Aus der Öffentlichkeit gingen insgesamt 3 Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 4 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden unter 2.2 und 2.3 thematisch zusammengefasst bearbeitet.

2.1 Vorgenommene Änderungen im Vergleich zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Auch unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der städtebauliche Entwurf in folgenden Punkten konkretisiert und überarbeitet:

- Das geplante Wohngebäude an der Ecke Perthesstraße/Goethestraße wurde in der Höhe um ein Geschoss reduziert. Die Höhe des geplanten Wohngebäudes entspricht nun der Firsthöhe

des heutigen L-förmigen Anbaus. Durch die Höhenreduzierung entfallen 6 Wohnplätze für Studierende. Insgesamt sind anstelle von ursprünglich vorgesehenen 24 Wohnplätzen für Studierende noch 18 geplant.

- Die Zuwegung durch den Park von Süden nach Norden wurde an die historische Wegeverbindung angepasst. Dadurch wurde das Unterrichtsgebäude im östlichen Bereich geringfügig nach Norden in Richtung Perthesstraße verschoben.
- Die Lage der Kapelle an der Perthesstraße (Variante 1) wird weiterverfolgt. Dadurch kann das städtebaulich gewünschte Ensemble mit Villa, Wohngebäude, Unterrichtsgebäude und Kapelle als Solitär umgesetzt werden. 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 Lage und Ausdehnung der Tiefgarage wurde konkretisiert. Die ursprünglich geplanten 20 Tiefgaragenstellplätze konnten nach bauordnungsrechtlicher Prüfung auf 13 Stellplätze reduziert werden. 7 offene, nicht überdachte Stellplätze werden westlich der Villa und südlich des neu geplanten Wohngebäudes vorgesehen.

2.2 Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit

Anordnung der Baukörper

Seitens der Öffentlichkeit wird bemängelt, dass alle neu geplanten Baukörper und die Tiefgarage entlang der Perthesstraße angeordnet seien. Dies führe zu Unverträglichkeiten und Belästigungen der gegenüberliegenden Bebauung. Die östliche und westliche Seite des Planbereichs hingegen blieben von Bebauung unberührt. Das Wohnheim und die Tiefgarage sollten entlang der Brunsstraße angeordnet werden, auch so könnte das zugrundeliegende Dreiecks-Konzept (Verwaltung, Wohnheim, Unterricht) umgesetzt werden, die Bebauung würde sich in die Brunsstraße einfügen und die Erschließung wäre mit einem Durchbruch durch die Stützmauer an der Brunsstraße gewährleistet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Städtebauliches Ziel ist es, die neuen Baukörper um die Villa zu gruppieren. Dabei sollen die öffentlichen Nutzungen wie das Unterrichtsgebäude zur Stadt hin, die privaten Nutzungen wie das Wohnen von der Stadt weg platziert werden. Die Sichtbarkeit der Villa von der Brunsstraße aus soll gewährleistet sein. Das Wohngebäude wurde so platziert, dass der wesentliche Teil der Villa freigestellt wird und prägende Bäume erhalten werden können. Des Weiteren ist eine Überbauung des Grundstücks wegen des Denkmalschutzes der Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer nur sehr eingeschränkt möglich. Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde auf der Grundlage eines Wettbewerbs erarbeitet, der auch den denkmalschutzrechtlichen Aspekten Rechnung trägt. Einer Platzierung der Baukörper zur Sigwartstraße oder Brunsstraße hin wie auch einer Tiefgaragenein- und Ausfahrt von der Brunsstraße aus steht der Denkmalschutz entgegen.

Wohnheim an der Perthesstraße

Die Lage und die Höhe des Wohnheims werden seitens der Öffentlichkeit kritisiert. Das Wohnheim sei als höchster Baukörper geplant und werde an der topografisch höchsten Stelle des Grundstücks platziert. Es sei insgesamt zu hoch, weil es die Traufhöhe des heutigen Anbaus um 2 Geschosse überragt. Die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes sollte zumindest beibehalten werden.

Dazu werde das geplante Wohnheim bis an den Gehweg geplant und das vor allem, um einen Baum zu erhalten. Dies nehme der gegenüberliegenden Bebauung Licht und Sonne.

Außerdem stehe die Nutzung des Studentenwohnheims dem Ruhebedürfnis der älteren Menschen der gegenüberliegenden Bebauung entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhe des Wohnheims wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in der Höhe um ein Geschoss reduziert, so dass die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes mit dem Neubau eingehalten wird.

Das Wohnheim wurde im Vergleich zum Wettbewerb um 1,50 m vom Gehweg weggerückt. Würde das Gebäude noch weiter vom Gehweg weggerückt werden, müsste ein schutzwürdiger Baum gefällt werden. Die erforderlichen Abstandsflächen des Wohnheims zur gegenüberliegenden Bebauung werden eingehalten, so dass eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Bebauung durch Licht und Sonne ausgeschlossen werden kann.

Angesichts der geplanten 18 Zimmer (heute sind 20 Zimmer vorhanden) ist eine Störung des Ruhebedürfnisses nicht zu erwarten.

Bezüglich der Lage des Wohnheims wird auf den Punkt „Anordnung der Baukörper“ verwiesen.

Tiefgarage

Weil die Perthesstraße eine unechte Einbahnstraße sei, müssten aus der Tiefgarage ausfahrende Fahrzeuge eine große Schleife fahren, um über die Hölderlinstraße weitere Verkehrsbeziehungen herstellen zu können. Eine Tiefgarage an der Brunsstraße oder eine oberirdische Parkierung über die Zufahrt Ecke Sigwart-/Brunsstraße wäre praktikabler.

Mit der heute geplanten Zu- und Ausfahrt von der Perthesstraße aus wären vor allem die EG Wohnungen der betreuten Wohnanlage gegenüber des Vorhabens stark abgasbelastet. Es sollte auf eine möglichst gefahrenlose Verkehrsführung geachtet werden und Geruchsbelästigungen durch die Tiefgarage ausgeschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Perthesstraße ist zwar eine unechte Einbahnstraße, Verkehrsbeziehungen von der Perthesstraße auf die Brunsstraße sind durch diese verkehrsrechtliche Anordnung aber zulässig.

Die nach der Landesbauordnung notwendigen Stellplätze für das Vorhaben sollen zum Teil oberirdisch, nämlich westlich der Villa und südlich des neu geplanten Wohngebäudes nachgewiesen werden. Oberirdisch geplant sind insgesamt 7 offene, nicht überdachte Stellplätze. Für das Vorhaben sind aber weitere 13 Stellplätze notwendig, die in einer Tiefgarage, die von der Perthesstraße aus zwischen dem geplanten Wohngebäude und der geplanten Kapelle zugefahren wird, nachgewiesen werden.

Weitere oberirdische Stellplätze können aus Gründen des Denkmalschutzes nicht realisiert werden. Eine Zufahrt der Tiefgarage von der Brunsstraße scheidet angesichts der topografischen Verhältnisse

(der Hang ist dort sehr steil) und auch wegen denkmalschutzrechtlichen Aspekten (Unterbrechung der Mauer, Störung der Freiflächen) aus.

Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze wurde um 7 Stellplätze auf insgesamt 13 Stellplätze reduziert. Diese Stellplätze rufen eine geringe Anzahl an Fahrtbewegungen hervor, so dass für die Anwohner keine Belastungen zu erwarten sind. Auf die Sichtverhältnisse und eine gefahrlose Verkehrsführung wird Rücksicht genommen.

Lage der Kapelle

Die Lage der Kapelle an der Perthesstraße (Variante 1) wird begrüßt, weil die Kapelle nicht ins Gewicht falle und den Hofbereich zur gegenüberliegenden betreuten Altenwohnanlage abschirme. Ein in das Verwaltungsgebäude integrierter Kapellenanbau würde eine freie Sicht auf das Villengebäude ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Lage der Kapelle 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 direktem Zugang von der Perthesstraße, bietet sie ein Angebot sowohl für die Bewohner als auch für Außenstehende.

Gehweg an der Brunsstraße

Der Gehweg an der Brunsstraße sollte barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgebaut werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es erfolgen keine Umbaumaßnahmen an der Brunsstraße.

Park

Die Erweiterung des Johanneums führe zu einer Zerstörung des Parks, zum Teil sehr alte Bäume müssten für die Bebauung weichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziel der Planung ist es, trotz Bebauung den unter Denkmalschutz stehenden Landschaftsparks soweit wie möglich zu erhalten. Der Vegetationsbestand entstammt mehrheitlich der originalen Pflanzung von 1900. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Parkpflegewerk erarbeitet, in dessen Anlehnung die Parklandschaft erneuert werden soll. Entsprechend den Planungsergebnissen sieht der Bebauungsplan Erhaltungsgebote für den wertvollen und prägenden Baumbestand vor.

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.

2.3 Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

➤ **Landratsamt Tübingen (14.12.2009)**

Das Landratsamt weist darauf hin, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass vor allem im Bereich der Tiefgarage Grundwasser angetroffen wird. Eine nähere Untersuchung wird empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorhabenträgerin hat ein Baugrundgutachten beauftragt. Das Gutachten vom 02.12.2009 kommt zu dem Ergebnis, dass es keine Probleme mit Grundwasser gibt.

➤ **Regierungspräsidium Tübingen (17.12.2009)**

Die Denkmalpflege des Regierungspräsidiums fordert eine Umsetzung des historischen Wegeverlaufs auch im nördlichen Bereich: Geradlinige Führung von Süden her, auf Höhe der Villa muss der Baum östlich und nicht wie in der Planung vorgesehen westlich umfahren werden. Für den Anschluss des Wegs an den Hofbereich werden keine Forderungen gestellt, weil der Weg bereits überformt ist.

Bei Lage der Kapelle an der Perthesstraße (Variante 1) würde das Unterrichtsgebäude weit nach Süden rutschen wodurch eine Umsetzung der historischen Wegführung nicht mehr möglich wäre. Außerdem beeinträchtigt das Gebäude dort die angrenzenden Bäume. Dies werde abgelehnt. Es wäre evtl. möglich, das Unterrichtsgebäude weiter nach Norden zu verschieben. Bei Lage der Kapelle südlich des Unterrichtsgebäudes westlich der Brunsstraße (Variante 2) würde die Kapelle die historische Wegführung beeinträchtigen. Die Variante werde abgelehnt. Bei der Integration der Kapelle in das Unterrichtsgebäude (Variante 3) würde analog der Variante 1 eine Bebauung weit nach Süden geplant wodurch die Umsetzung des historischen Weges unmöglich wäre. Außerdem würden Bäume beeinträchtigt.

Die Parkplätze westlich der Villa (7 Stück) und die Tiefgarage werden aus denkmalpflegerischer Sicht nicht beanstandet.

Der Hinweis auf § 20 DSchG sollte in den B-Plan aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde die Zuwegung durch den Park von Süden nach Norden an die historische Wegeverbindung angepasst. Dadurch wurde das Unterrichtsgebäude im östlichen Bereich geringfügig nach Norden in Richtung Perthesstraße verschoben. Dementsprechend stehen der Lage der Kapelle an der Perthesstraße (Variante 1) aus denkmalrechtlichen Gründen keine Aspekte entgegen.

Der Hinweis auf § 20 DSchG wurde aufgenommen.

➤ **Evangelische Martinskirche Tübingen (17.12.2009)**

Anordnung der Baukörper

Das Wohngebäude und das Unterrichtsgebäude sollen entlang der Perthesstraße angeordnet werden. Dies beeinträchtigt die Sicht der Anwohner im betreuten Wohnen. Vielleicht wäre es möglich, die Baukörper zur Sigwartstraße hin zu platzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Städtebauliches Ziel ist es, die neuen Baukörper um die Villa zu gruppieren. Eine Überbauung des Grundstücks ist wegen des Denkmalschutzes der Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer nur sehr eingeschränkt möglich. Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde auf der Grundlage eines Wettbewerbs erarbeitet, der auch den denkmalschutzrechtlichen Aspekten Rechnung trägt. Einer Platzierung der Baukörper zur Sigwartstraße steht der Denkmalschutz entgegen (vgl. 2.2).

Ausdehnung des heutigen Parks

Angeregt wird, dem früheren Gedanken, den Park des Johanneums bis zum Grundstück des heutigen betreuten Wohnens auszudehnen, wieder aufzugreifen. Dadurch könnten die Bewohner des Betreuten Wohnens den Park besser nutzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die städtebaulichen Ziele haben sich durch die vorhandene Bebauung und die bestehende Verkehrsführung geändert, so dass der Gedanke, den Park über die Perthesstraße auszudehnen, nicht mehr weiterverfolgt wird.

➤ **Deutsche Telekom AG (02.12.2009)**

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom (z. T. hochwertige Leitungen) befinden. Auf diese ist in der Planung Rücksicht zu nehmen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass für die neu zu errichtenden Gebäude ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich wird. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

2.4 Weiterentwicklung der Planung

Die Ausfahrt des Johanneums im Bereich der Einmündung Perthesstraße/Goethestraße soll verkehrsplanerisch durch eine Verschiebung der Fußgänger-Überwege und eine geringfügige Veränderung der Randsteinführung zugunsten einer größeren Aufstellfläche für alle Verkehrsteilnehmer optimiert werden.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung wurden der Umgang mit dem Niederschlagswasser und die Energieversorgung konkretisiert:

Das Niederschlagswasser von Gebäuden mit flachgeneigten Dächern wird auf dem Grundstück in Zisternen zurückgehalten. Dies wird durch die Dachflächenbegrünung der flachgeneigten Dächer begünstigt. Um die Versiegelung der Böden so gering wie möglich zu halten, sind Stellplätze, Zugänge Terrassen, sowie der Bereich, des Platzes, der nicht unterbaut ist, wasserdurchlässig auszuführen.

Das Wohngebäude und das Seminargebäude sollen mindestens den Energiestandard KfW Effizienzhaus 70 (Stand EnEV 2009) einhalten. Geplant ist eine zentrale Holzpelletsheizung im Wohngebäude, die gegebenenfalls mit Solarenergie kombiniert wird.

Nach Durchführung der Neubaumaßnahmen beabsichtigt der Vorhabenträger, den Park entsprechend den Grundzügen des Planpflegewerkes aufzuwerten.

3. Lösungsvarianten

Keine.

Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden von der Vorhabenträgerin getragen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträgerin und Stadt abgeschlossen.

Die dem Vorhaben zu zuordnenden Kosten für die verkehrliche Optimierung der Ausfahrt des Johanneums im Bereich der Perthestraße/Goethestraße trägt die Vorhabenträgerin.

5. Anlagen

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 14.05.2010 (Anlage 1)

Textliche Festsetzungen vom 14.05.2010 (Anlage 2)

Begründung vom 14.05.2010 (Anlage 3)

Vorhaben- und Erschließungspläne vom 14.05.2010 (Anlage 4)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 5)

Zeichenerklärung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe/Firsthöhe
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

 - Dachform
 - Dachneigung
 - GH max. Maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü.NN
 - FH max. Maximal zulässige Firsthöhe in m ü.NN
 - o offene Bauweise
 - SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - DN Dachneigung
 - Baugrenze
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - TG Tiefgarage
 - Pflanzgebot für Bäume
 - Erhaltungsgebot für Bäume
 - Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - KD Kulturdenkmal

Tübinger Höhen
Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Tübinger Höhen = Höhen über NN - 115 mm.



Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Johanneum“ in Tübingen



Tübingen
Universitätsstadt

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 a BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

- (1) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen
- (2) In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- (3) In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.
- (4) In Anwendung von § 12 Abs. 3 a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) bzw. die maximal zulässige Firsthöhe (FH max) in m über NN bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe ist der Dachfirst.
- (3) Die maximal zulässige Gebäudehöhe und die maximal zulässige Firsthöhe dürfen nur mit Kaminen und Entlüftungsschächten um bis zu 1 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO 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.

5. Tiefgaragen und offene, nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- (1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Tiefgarage sind nur die Errichtung einer Tiefgarage und unterirdische Abstellanlagen für Müll, Abstellräume, Fahrradabstellanlagen zulässig.
- (2) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Stellplätze ist nur die Errichtung von offenen, nicht überdachten Stellplätzen zulässig.
- (3) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Zufahrtsbereiche sind maßgebend.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist gemäß ATV A 138 nachzuweisen. Das Niederschlagswasser ist gedrosselt (z. B. in Zisternen) abzuleiten. Die anzusetzende Regenspende beträgt 60 l / (s x ha) und bezieht sich auf die Gesamtgrundstücksfläche.
- (2) Flachdächer, mit Ausnahme der Kapelle, sind extensiv mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen.
- (3) Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag herzustellen. Der geplante Platz ist dort, wo er nicht durch die Tiefgarage unterbaut ist, mit versickerungsfähigen Fugen herzustellen.

7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) An der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzgebot gekennzeichneten Stelle ist ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden folgende Arten empfohlen:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Linde	-	Tilia cordata „Greenspire“
Walnuss	-	Juglans regia

- (2) Bäume in befestigten Flächen sind mit einem offenen Baumbet von mindestens 8 m² anzupflanzen.

8. Pflanzeerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzeerhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich und mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm zu ersetzen. Während der Bauphase sind die Bäume gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zweckmäßig zu schützen. Auf den Wiederherstellungsentwurf aus dem Parkpflagerwerk (Plan 3.0) wird verwiesen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Solaranlagen

Solaranlagen sind nur dann zulässig, wenn sie die Denkmaleigenschaft der Villa Bruns mit Freiflächen und Einfriedung samt Toreinfahrt, Auffahrt und Stützmauer nicht beeinträchtigen.

2. Fassadengestaltung

Grelle und fluoreszierende Farben sind ausgeschlossen.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in Anlehnung an den Wiederherstellungsentwurf aus dem Parkpflegewerk (Plan 3.0) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Werbeanlagen, Automaten

- (1) Werbeanlagen und Automaten an Kulturdenkmälern sind unzulässig. Für andere Gebäude gelten die Regelungen in den folgenden Absätzen.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Automaten sind ausgeschlossen.
- (3) Werbeanlagen dürfen nur im Eingangsbereich an der Fassade angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Pro Gebäude ist eine Werbeanlage von 1 m² zulässig.

5. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

- (1) Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- (2) 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.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

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, § 6 DSchG.

Maßnahmen an Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§§ 8, 15, 7 Abs. 3 DSchG).

2. Parkpflgewerk

Das Parkpflgewerk von Herrn Hartmut Teske, Berlin 2009, ist zu beachten.

3. Tübinger Höhen

Bei den Höhenangaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes handelt es sich um Tübinger Höhen = Höhe über NN – 115 mm.

4. Energiestandard

Bei Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mindestens der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 70 realisiert werden (nach EnEV 2009).

5. Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Seite 1/8 bis 8/8 in der Fassung vom 14.05.2010 werden Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Tübingen, den 14.05.2010

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Johanneum“

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 fügte 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 Brunnsstraße 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/Brunnsstraße 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 umge-

setzt 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 Bauherrn 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 Tiefgarage. 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 Parkpflegewerk erarbeitet, in dem die Baumstandorte mit Pflegemaßnahmen dargestellt sind. Entsprechend dieser Untersuchungsergebnisse sind im Bebauungsplan die Bäume, die erhalten werden sollen, mit einem Pflanzenerhaltungsgebot 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 Pflanzenerhaltungsgeboten 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 Denkmaleigen-

schaft 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 unterbrochen. 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. Kulturdenkmäler 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 Kieselsandstein 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.

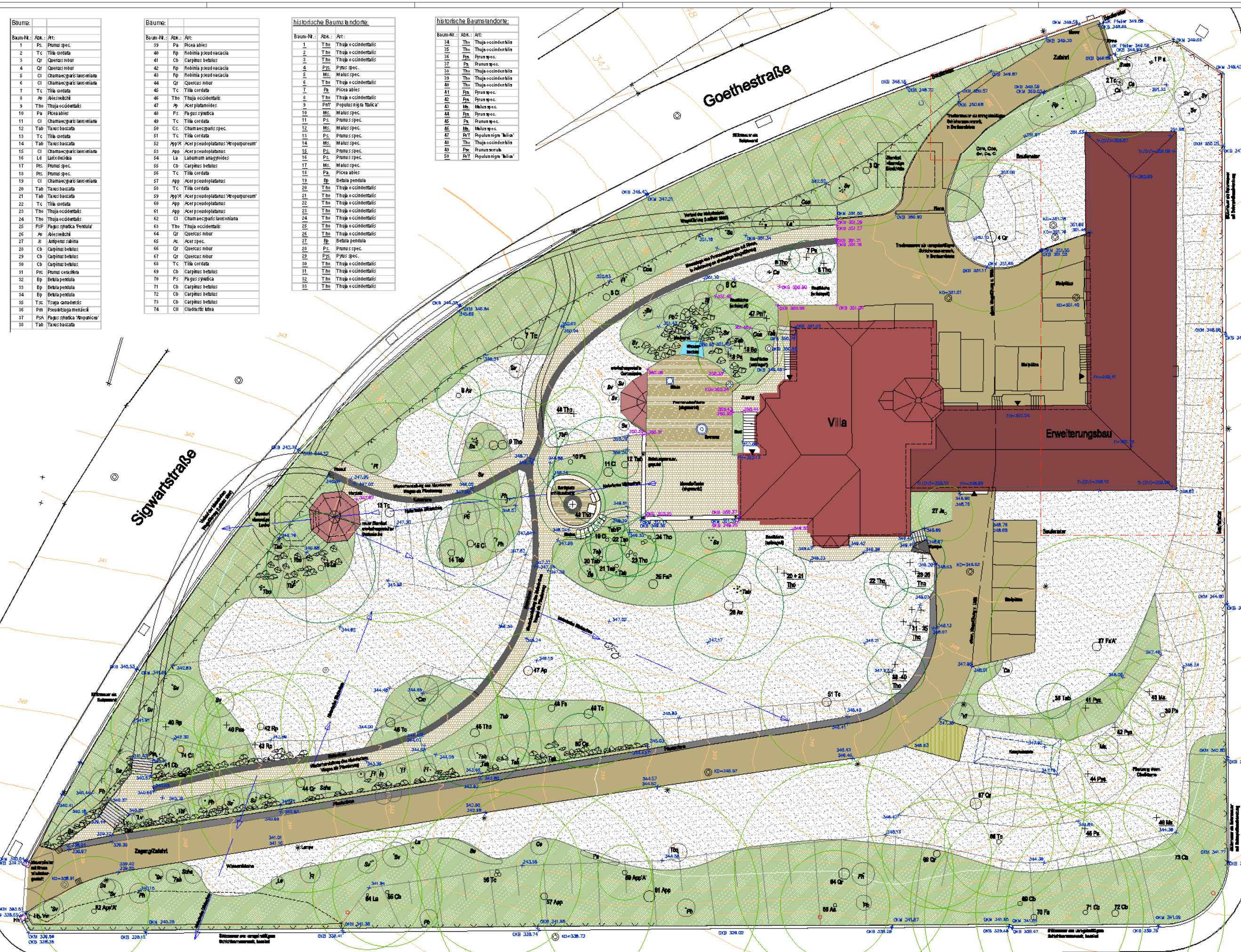
Die Sanierung und Erneuerung der historischen Gartenanlage ist ein Beitrag zur Bewahrung des historischen Kulturgutes.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entfaltet keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Tübingen, den 14.05.2010

Baum-Nr.	Abk.	Art.	Baum-Nr.	Abk.	Art.	Baum-Nr.	Abk.	Art.	Baum-Nr.	Abk.	Art.
1	Ps	Prunus spec.	39	Pa	Picea abies	1	Th	Thuja occidentalis	34	Th	Thuja occidentalis
2	Tc	Tilia cordata	40	Rp	Rubus pseudocacacia	2	Th	Thuja occidentalis	35	Th	Thuja occidentalis
3	Qr	Quercus robur	41	Cb	Carynus betulus	3	Th	Thuja occidentalis	36	Py	Prunus spec.
4	Qr	Quercus robur	42	Rp	Rubus pseudocacacia	4	Ps	Prunus spec.	37	Pa	Picea abies
5	Cl	Chamaecyparis lasiocarpa	43	Rp	Rubus pseudocacacia	5	Ms	Malus spec.	38	Th	Thuja occidentalis
6	Cl	Chamaecyparis lasiocarpa	44	Qr	Quercus robur	6	Th	Thuja occidentalis	39	Th	Thuja occidentalis
7	Tc	Tilia cordata	45	Tc	Tilia cordata	7	Pa	Picea abies	40	Th	Thuja occidentalis
8	Av	Aster sp.	46	Th	Thuja occidentalis	8	Th	Thuja occidentalis	41	Py	Prunus spec.
9	Th	Thuja occidentalis	47	Ap	Acer platanoides	9	Pnt	Populus nigra 'Italica'	42	Ms	Malus spec.
10	Pa	Picea abies	48	Fz	Fagus sylvatica	10	Ms	Malus spec.	43	Ms	Malus spec.
11	Cl	Chamaecyparis lasiocarpa	49	Tc	Tilia cordata	11	Ps	Prunus spec.	44	Py	Prunus spec.
12	Tab	Taxus baccata	50	Cs	Chamaecyparis spec.	12	Ms	Malus spec.	45	Pa	Picea abies
13	Tc	Tilia cordata	51	Tc	Tilia cordata	13	Ps	Prunus spec.	46	Ms	Malus spec.
14	Tab	Taxus baccata	52	App	Acer pseudoplatanus 'Prostratum'	14	Ms	Malus spec.	47	RnT	Populus nigra 'Italica'
15	Cl	Chamaecyparis lasiocarpa	53	App	Acer pseudoplatanus	15	Ps	Prunus spec.	48	Th	Thuja occidentalis
16	Ld	Larix decidua	54	La	Larix decidua	16	Ps	Prunus spec.	49	Pa	Picea abies
17	Ps	Prunus spec.	55	Cb	Carynus betulus	17	Ms	Malus spec.	50	RnT	Populus nigra 'Italica'
18	Ps	Prunus spec.	56	Tc	Tilia cordata	18	Pa	Picea abies			
19	Cl	Chamaecyparis lasiocarpa	57	App	Acer pseudoplatanus	19	Ep	Betula pendula			
20	Tab	Taxus baccata	58	Tc	Tilia cordata	20	Th	Thuja occidentalis			
21	Tab	Taxus baccata	59	App	Acer pseudoplatanus 'Prostratum'	21	Th	Thuja occidentalis			
22	Tc	Tilia cordata	60	App	Acer pseudoplatanus	22	Th	Thuja occidentalis			
23	Th	Thuja occidentalis	61	App	Acer pseudoplatanus	23	Th	Thuja occidentalis			
24	Th	Thuja occidentalis	62	Cl	Chamaecyparis lasiocarpa	24	Th	Thuja occidentalis			
25	Fz	Fagus sylvatica 'Pendula'	63	Th	Thuja occidentalis	25	Th	Thuja occidentalis			
26	Av	Aster sp.	64	Qr	Quercus robur	26	Th	Thuja occidentalis			
27	J	Juncus subnata	65	Ac	Acer spec.	27	Ep	Betula pendula			
28	Cb	Carynus betulus	66	Qr	Quercus robur	28	Ps	Prunus spec.			
29	Cb	Carynus betulus	67	Qr	Quercus robur	29	Py	Prunus spec.			
30	Cb	Carynus betulus	68	Tc	Tilia cordata	30	Th	Thuja occidentalis			
31	Pm	Prunus cerasifera	69	Cb	Carynus betulus	31	Th	Thuja occidentalis			
32	Bp	Betula pendula	70	Fz	Fagus sylvatica	32	Th	Thuja occidentalis			
33	Bp	Betula pendula	71	Cb	Carynus betulus	33	Th	Thuja occidentalis			
34	Bp	Betula pendula	72	Cb	Carynus betulus	34	Th	Thuja occidentalis			
35	Ts	Taxus canadensis	73	Cb	Carynus betulus	35	Th	Thuja occidentalis			
36	Pm	Prunus cerasifera	74	Cl	Chamaecyparis lasiocarpa						
37	Fz	Fagus sylvatica 'Prostrata'									
38	Tab	Taxus baccata									

- Legende Entwurfsplan:**
- Belagflächen, Planung**
 - Mosaikbelagflächen
 - Pflasterbelagflächen
 - Asphaltfläche, beige, mit heller Kalksteinabstrich
 - Belagflächen, Bestand**
 - Rasengrün
 - Vegetationsflächen**
 - Landschaftsgrün
 - Pflanzfläche
 - Vegetation, Planung**
 - Nachplanung an historischen Baumstandorten, gem. Aufmaß 1985, Luftbild- und Fotobesprechung
 - Nachplanung Baumbestand
 - Vegetation, Bestand**
 - Laubbäume
 - Nadelbäume
 - Baumbusch
 - Staudwerk
 - Mauern / Treppen / Ausstattung**
 - Skulpturen Grundsteinabgraben
 - Skulpturen
 - Bänke
 - Gränzein
 - Mosaik-/Tesseraempfehlung
 - Mast
 - Mosaik-/Tesseraempfehlung
 - Brunnen
 - Standort 'Mastener'
 - Standort 'Stille'
 - Entwässerung**
 - Betonrinne, offen
 - Pflasterrinne
 - Kasternen
 - Stufenablauf
 - Revisionsschacht
 - Sonstiges**
 - Planungshöhe
 - Bestandshöhe
 - historische Blickachsen (Fotoauswertung)
 - Tor
 - Drehgitterzaun
 - Böschung
 - Eingang
 - Hauptgebäude
 - Erweiterungsbau
 - Wiederherstellung ehem. Parktribünen
 - Verlauf der historischen Wegeführung (Luftbild 1985)
 - Konkretplatz
 - Baufelder



Plangrundlagen:

- 1) Verneamtplan, Ing. Büro Wehler, vom 06.02.2009
- 2) Vegetationsaufnahme, Planungsbüro Tebs, vom 16.03.2009 und vom 15.08.2009
- 3) Lageplan, Stadtvermessungsamt Tübingen, vom 19.01.1980
- 4) Luftbild, Tübingen, 1986

Bischöfliches Mentorat Johanneum, Brunnenstraße 19, 72074 Tübingen

Parkpflegewerk - Johanneum - Wiederherstellungsentwurf, Plan-Nr. 3.0

Auftraggeber: Diözese Rottenburg-Stuttgart
Bischöfliches Ordinariat
HA XV - Finanzen und Vermögen
Abteilung Grund- und Baurecht
Königsplatz 8
72108 Rottenburg am Neckar

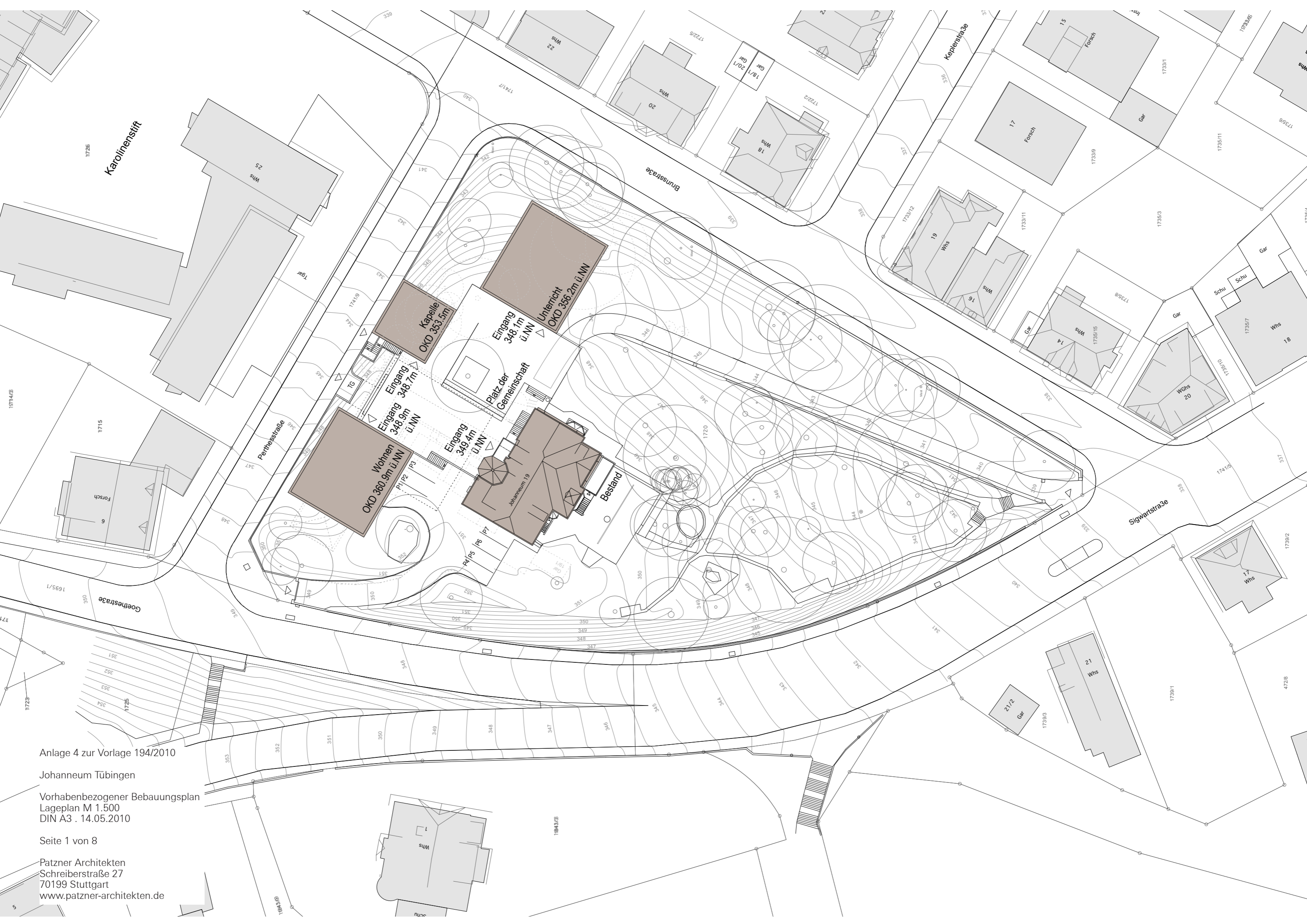
Planung: Hartmut Tebs
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Bachstraße 39
10713 Berlin
Tel. 963 97 801 Fax 963 97 602

Merkblatt: 1:100 Gz. T.G.

Datum: 02.07.2009

Unterschrift:





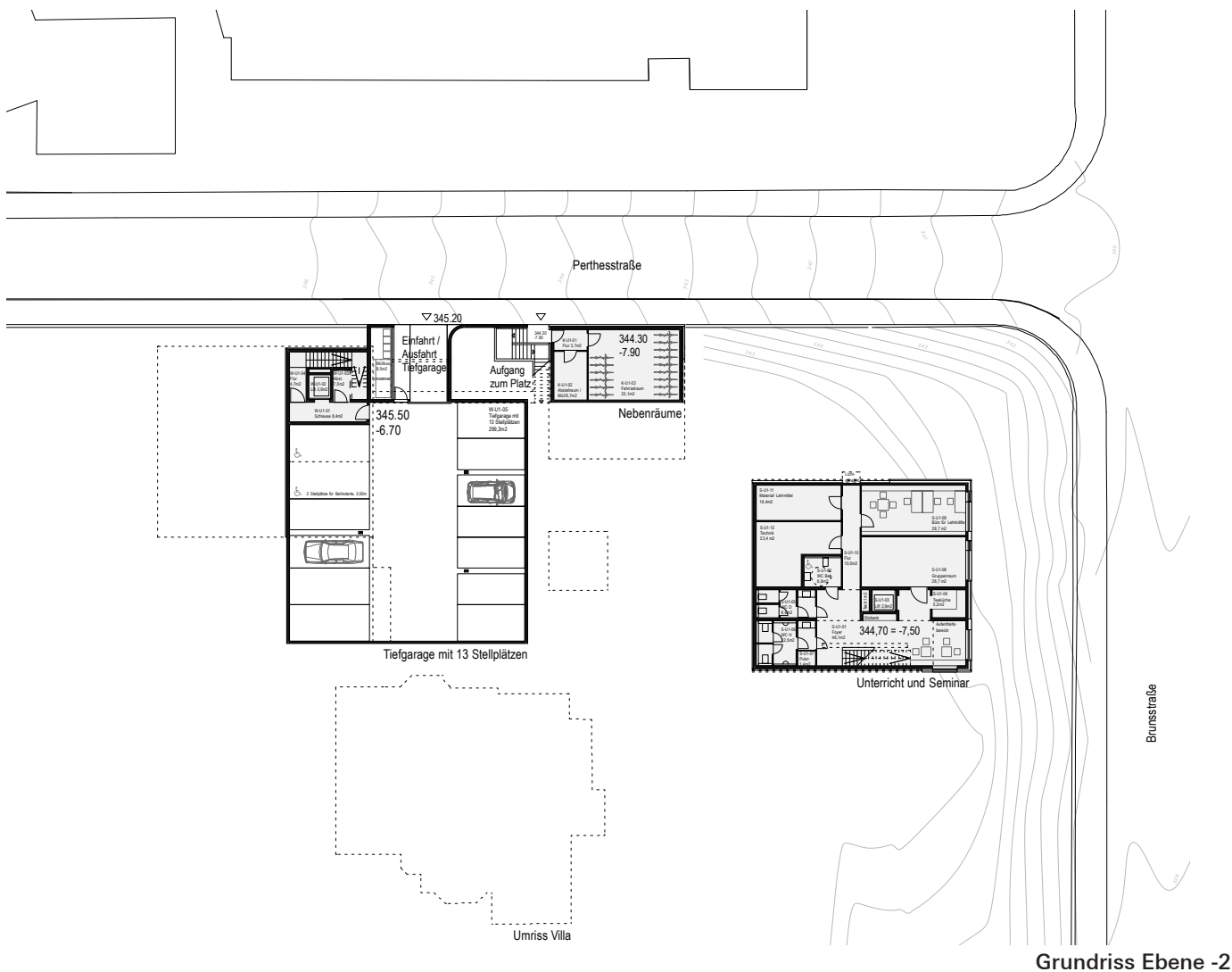
Anlage 4 zur Vorlage 194/2010

Johanneum Tübingen

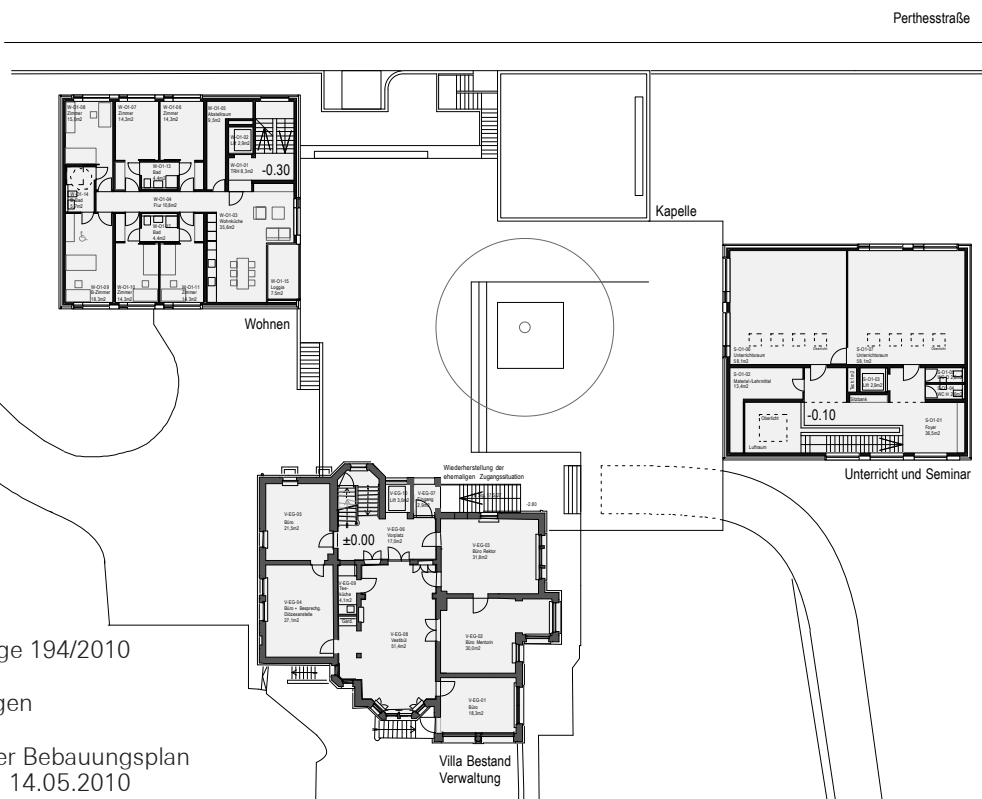
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Lageplan M 1.500
DIN A3 . 14.05.2010

Seite 1 von 8

Patzner Architekten
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Grundriss Ebene -2



Grundriss Ebene 0

Anlage 4 zur Vorlage 194/2010

Johanneum Tübingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
M 1.500 . DIN A4 . 14.05.2010

Seite 2 von 8

Patzner Architekten
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de

Anlage 4 zur Vorlage 194/2010

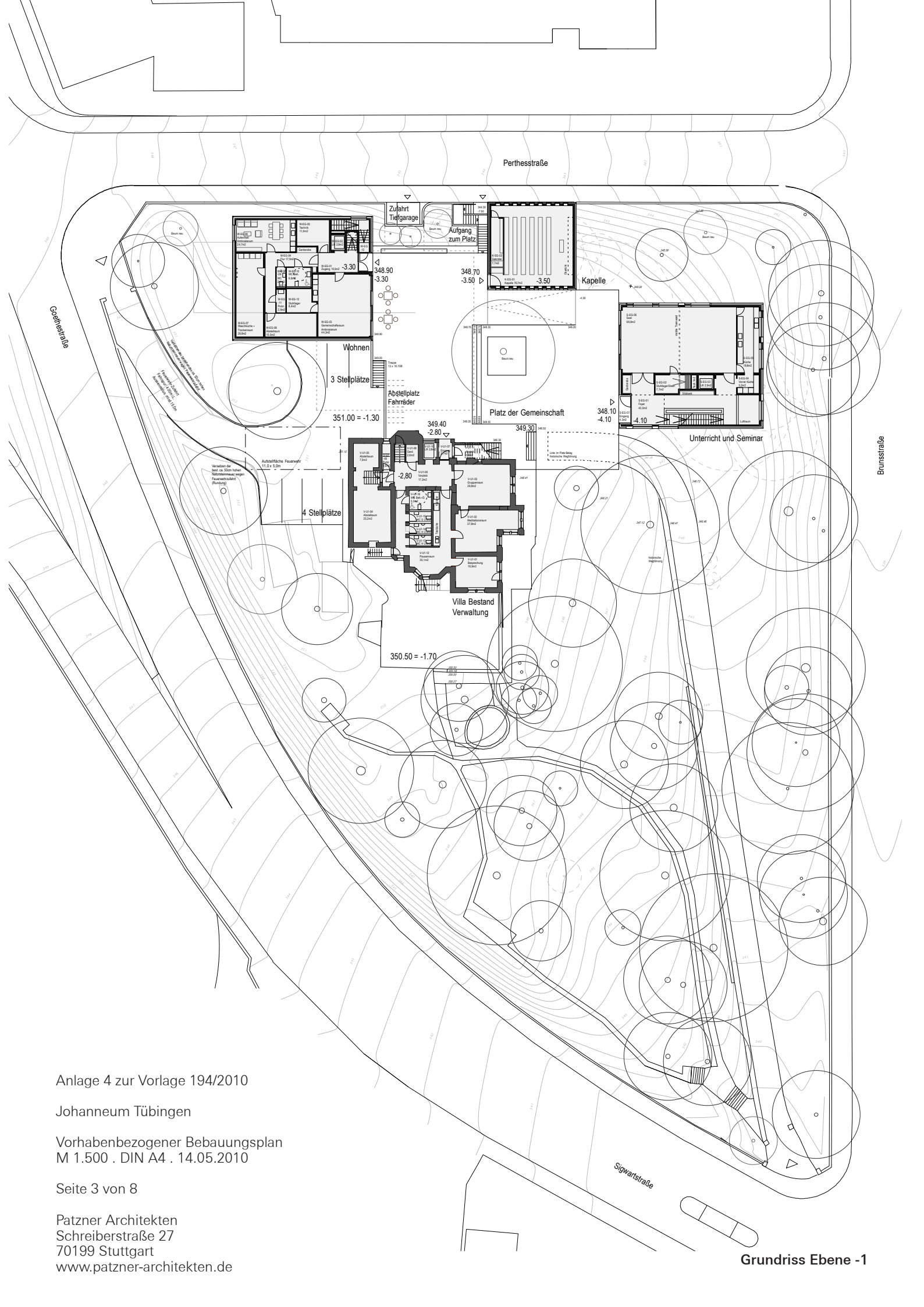
Johanneum Tübingen

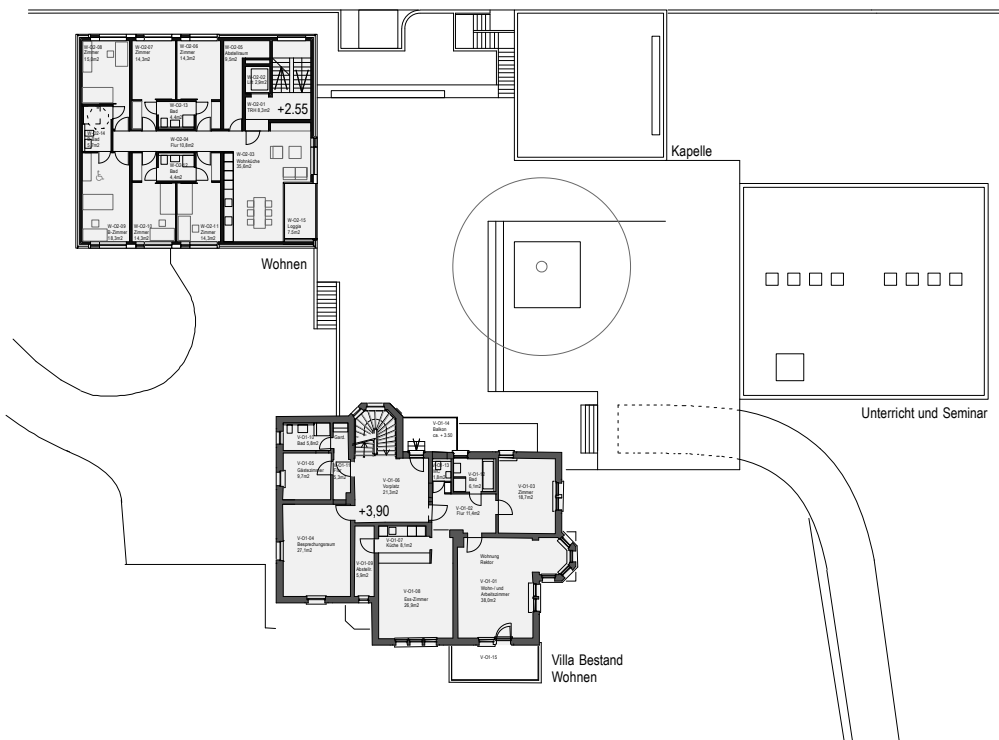
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
M 1.500 . DIN A4 . 14.05.2010

Seite 3 von 8

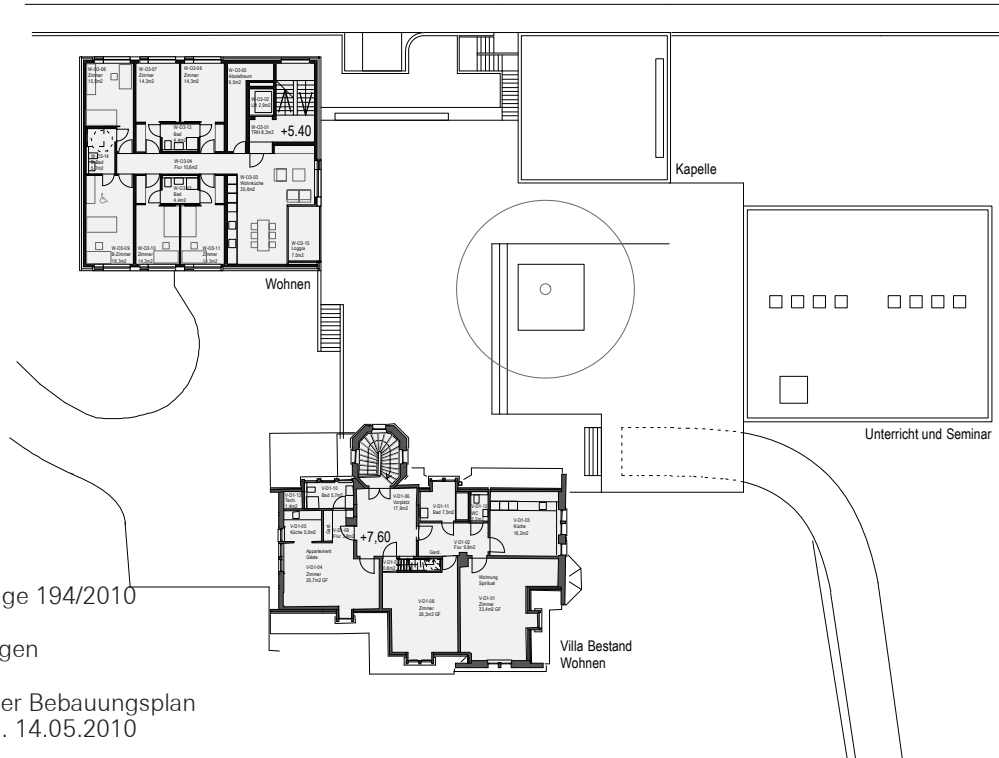
Patzner Architekten
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de

Grundriss Ebene -1





Grundriss Ebene 1



Anlage 4 zur Vorlage 194/2010

Johanneum Tübingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
M 1.500 . DIN A4 . 14.05.2010

Seite 4 von 8

Patzner Architekten
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de

Grundriss Ebene 2

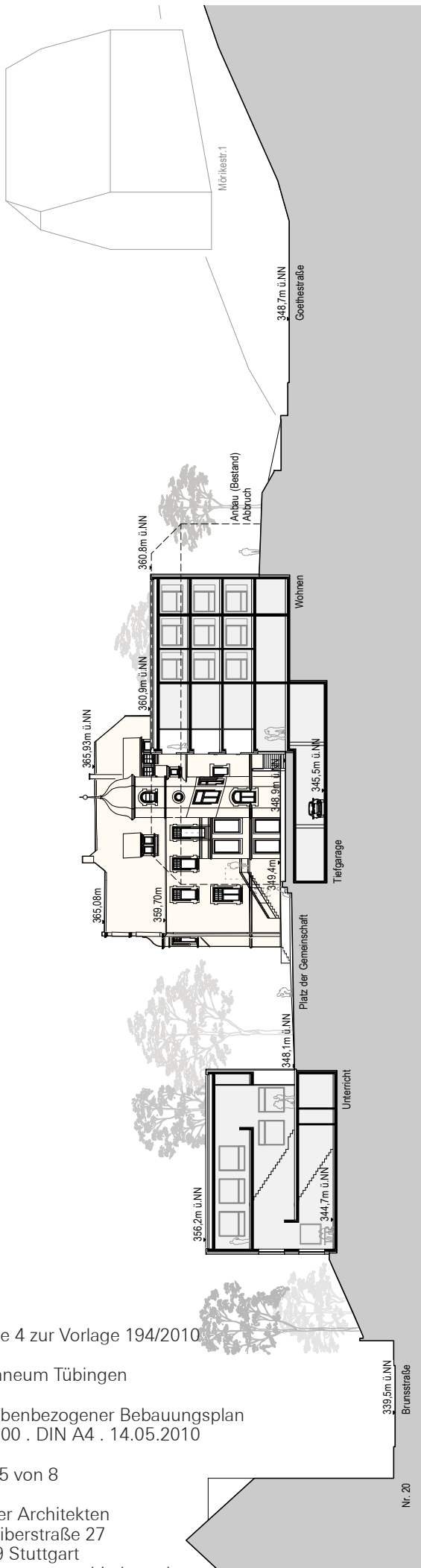
Anlage 4 zur Vorlage 194/2010

Johanneum Tübingen

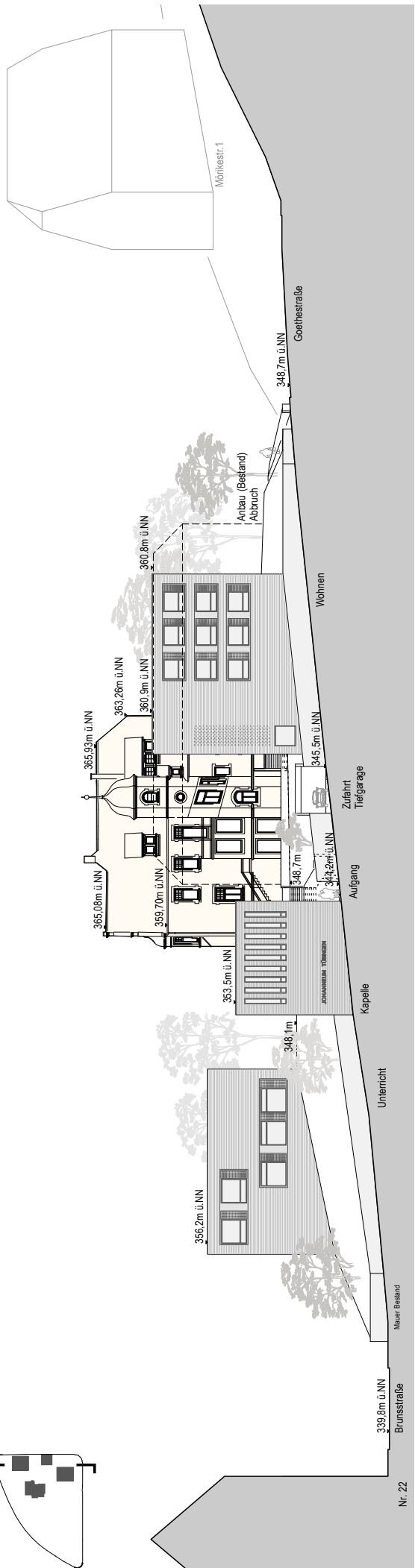
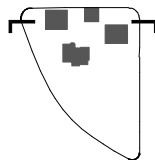
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
M 1.500 . DIN A4 . 14.05.2010

Seite 5 von 8

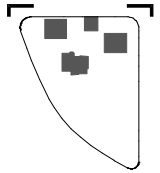
Patzner Architekten
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Schnitt Nord-Ost, Gebäude Unterricht und Wohnen



Ansicht Nord-Ost, Schnitt Perthesstraße



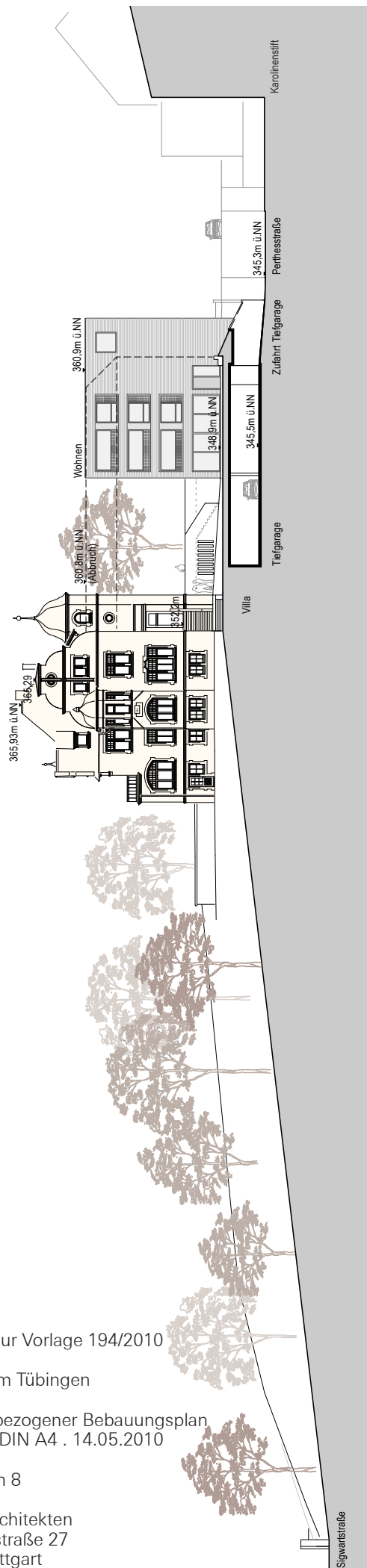
Anlage 4 zur Vorlage 194/2010

Johanneum Tübingen

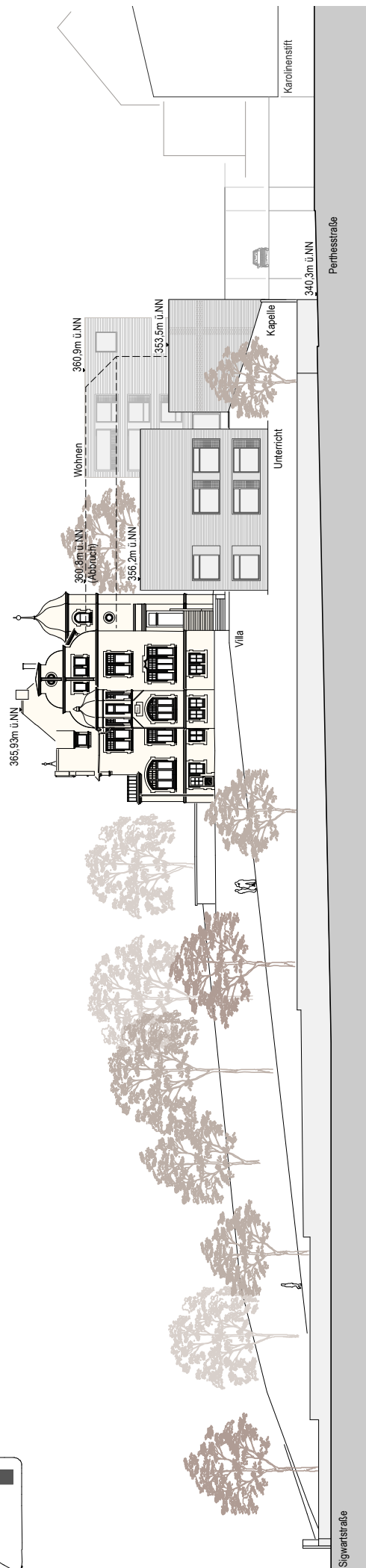
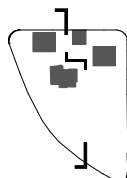
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
M 1.500 . DIN A4 . 14.05.2010

Seite 6 von 8

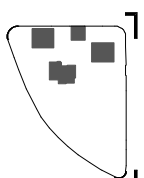
Patzner Architekten
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Ansicht Süd-Ost, Villa und Gebäude Wohnen



Ansicht Süd-Ost, Gebäude Unterricht und Kapelle, Schnitt Brunsstraße



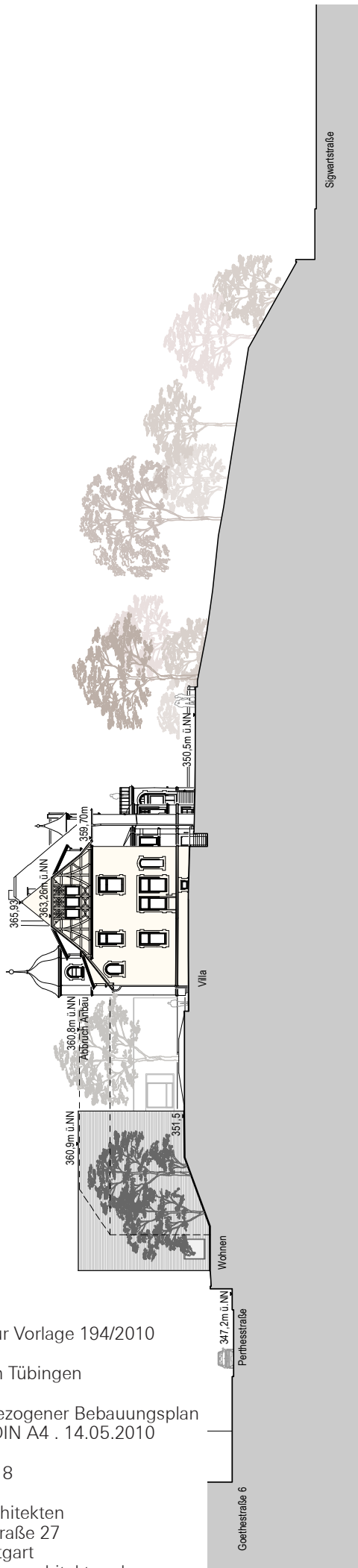
Anlage 4 zur Vorlage 194/2010

Johanneum Tübingen

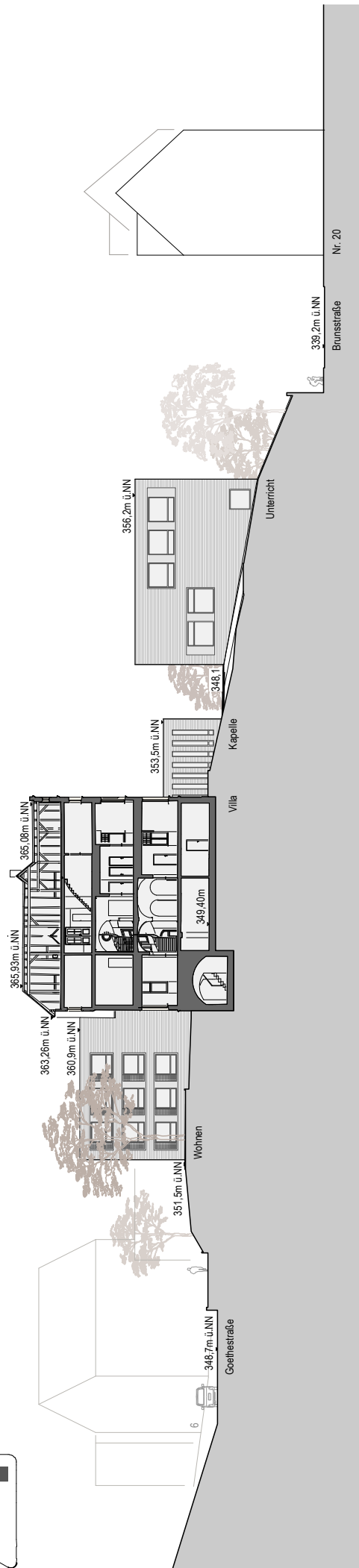
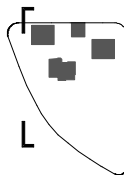
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
M 1.500 . DIN A4 . 14.05.2010

Seite 7 von 8

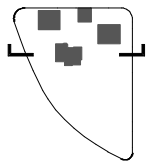
Patzner Architekten
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Ansicht Nord-West, Gebäude Wohnen und Villa



Ansicht Süd-West, Schnitt Villa



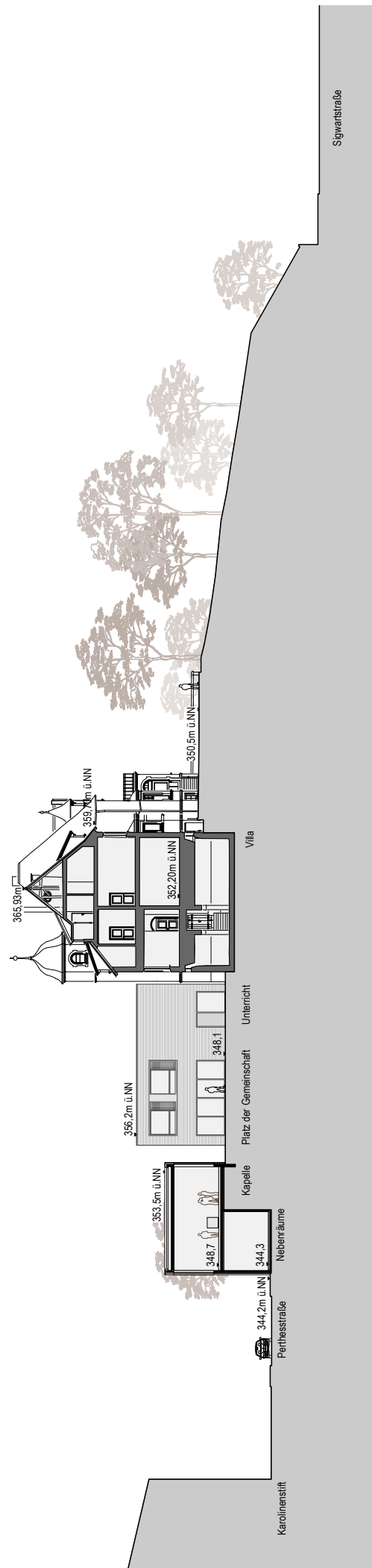
Anlage 4 zur Vorlage 194/2010

Johanneum Tübingen

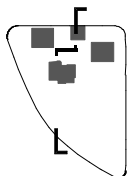
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
M 1.500 . DIN A4 . 14.05.2010

Seite 8 von 8

Patzner Architekten
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
www.patzner-architekten.de



Ansicht Nord-West Gebäude Unterrichts und Schnitt Kapelle und Villa



Anlage 5

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Johanneum“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Mitte
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: 0,66 ha
Baugrundstücke: 1	Wohneinheiten: 3 Wohneinheiten und ein Gästebereich 3 Wohneinheiten mit je 6 studentischen Wohnplätzen	Gewerbeeinheiten: -	Baudichte in E / ha -
Sonstige Nutzung: kirchliche Nutzungen, Verwaltungsnutzungen			Brutto: Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Anpassung <input type="checkbox"/> Fortschreibung			
<u>Anlass der Planung</u> Das Bistum Rottenburg – Stuttgart möchte die Nutzungen des Johanneums auf dem Flst. Nr. 1720 neu ordnen und hat hierfür einen Wettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des ersten Preisträgers soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Johanneum“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Johanneums auf dem Flst. Nr. 1720 in Anlehnung an den Entwurf des ersten Preisträgers aus dem durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb geschaffen werden.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			16.11.2009
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Informationsveranstaltung			08.12.2009
- Planauslage			30.11.2009 – 18.12.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			23.11.2009 – 18.12.2009
Auslegungsbeschluss			
Öffentliche Auslegung			

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Behandlung der Anregungen	
Satzungsbeschluss	
IN-KRAFT-TRETEN	