

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Johanneum“**
Behandlung der Stellungnahmen, Zustimmung zum Durchführungsvertrag und Satzungsbeschluss

Bezug: 336/2009, 194/2010

Anlagen: Bebauungsplanentwurf vom 14.05.2010 (Anlage 1)
Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 2)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

In den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf, textliche Festsetzungen, Begründung und Vorhaben- und Erschließungspläne je in der Fassung vom 14.05.2010) wurden keine bzw. nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen aus Vorlage 194/2010 verwiesen.

Beschlussantrag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2010 vorgebrachten Stellungnahmen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 2 dieser Vorlage mit den öffentlichen und privaten Belangen abgewogen.
2. Dem Durchführungsvertrag (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.05.2010 wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i. V. mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 14.05.2010 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. mit § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen.

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 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. Sachstand

Der Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt hat in der Sitzung am 21.06.2010 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den Vorhaben- und Erschließungsplänen in der Fassung vom 14.05.2010 gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.06.2010 im Schwäbischen Tagblatt in der Zeit von 05.07.2010 bis einschließlich 13.08.2010 bei der Fachabteilung Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 13.08.2010 aufgefordert.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 2 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen werden unter 2.1 dieser Vorlage behandelt.

2.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

• Deutsche Telekom (01.07.2010)

Die Deutsche Telekom GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich und an den Planbereich angrenzend hochwertige Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom mit Kabelschacht und Kabelkanal befinden, die nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Kostenaufwand verlegt werden können.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur neue Telekommunikationslinien erforderlich werden.

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Telekommunikationsanlagen befinden sich im öffentlichen Raum. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

• Landratsamt Tübingen (27.07.2010)

Das Landratsamt weist darauf hin, dass im ersten Teil der Festsetzung zum Niederschlagswasser (Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen) von Versickerung gesprochen wird, obwohl das Baugrund- und Gründungsgutachten zu dem Ergebnis kommt, dass der Baugrund zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wenig geeignet ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der erste Teil der Festsetzung wird redaktionell gestrichen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Keine.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vom Vorhabenträger getragen. Mit Datum vom 25.05.2010 wurde hierzu ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden diese mit dem Vorhabenträger abgerechnet.

Die dem Vorhaben zuordenbaren tatsächlichen Kosten für die verkehrliche Umgestaltung der Einmündung Perthesstraße/Goethestraße werden vom Vorhabenträger getragen. Ebenso werden die Kosten für die im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt erforderlichen Bordsteinabsenkungen vom Vorha-

beträger getragen. Entsprechende Regelungen wurden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. § 5, § 6 in Anlage 2) aufgenommen.

6. Anlagen

Bebauungsplanentwurf vom 14.05.2010 (Anlage 1)

Durchführungsvertrag mit Anlagen (Anlage 2)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

In den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Bebauungsplanentwurf, textliche Festsetzungen, Begründung und Vorhaben- und Erschließungspläne je in der Fassung vom 14.05.2010) wurden keine bzw. nur redaktionelle Änderungen vorgenommen. Es wird insoweit auf die Anlagen aus Vorlage 194/2010 verwiesen.



WA	FH max. s.Planeintrag
0,3	-
-	0
SD	45-55°

WA	GH max. s.Planeintrag
0,3	-
-	0
FD	0-3°

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	-
-	Bauweise

Dachform Dachneigung

- o offene Bauweise
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- DN Dachneigung
- GH Gebäudehöhe
- FH Firsthöhe

Tübinger Höhen

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

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

× 344.54 Höhe Geländepunkt

Entwurf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Johanneum

Maßstab: 1:750
Datum: 14.05.2010



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 Gästebe- reich 3 Wohneinheiten mit je 6 studentischen Wohnplät- zen	Gewerbeseinheiten: -	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			21.06.2010
Öffentliche Auslegung			05.07.2010 – 13.08.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			23.06.2010 – 13.08.2010
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			