Gemeinde
KUSTERDINGEN

SITZUNGSVORLAGE				
Nr. 132/2017 vom 26.10.2017		BÜRGERMEISTERAMT		
Sitzung des	GR			
am	15.11.2017			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Überplanung der Grundstücke 2/1 und 3/1 in Wankheim durch die VR Bank Tübingen

Beschlussvorschlag:

Der von der VR Bank Tübingen und ihrem Architekten Albert Eisele vorgelegten Planung wird im Grundsatz zugestimmt.
Zur Absicherung des Betreuten Wohnens wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt. Die Kosten dafür werden von der VR Bank übernommen.

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

2. im BUA / AFSV
☐ wie Beschlussvorschlag
☐ wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:

☐

☐ wie Ortschaftsratsbeschluss
☐ wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Die VR Bank Tübingen möchte, nachdem ihre Zweigstelle in Wankheim geschlossen wurde, das Areal dort vermarkten. Es handelt sich im Wesentlichen um die Grundstücke 2/1 mit 1713 qm und 3/1 mit 1566 qm, zusammen also 3279 qm.

Im Juli dieses Jahres wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt über eine Bebauung mit vier Gebäuden (s. Anlage 1). Bei drei Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude mit zusammen 21 Wohnungen. Im vierten Gebäude waren 16 betreute Wohnungen vorgesehen.
Gemäß dem geltenden Bebauungsplan Dorfbereich Wankheim Teilbereich 2 sind auf den beiden Grundstücken 20 Wohnungen zulässig. Diese wären von den drei Wohngebäuden bereits ausgeschöpft. Die betreuten Wohnungen, bei denen es sich unzweifelhaft um Wohnungen im Sinne des Bebauungsplans handelt, würden noch „oben drauf" kommen und damit zu einer deutlichen Überschreitung der zulässigen Zahl der Wohnungen führen.
Nachdem in unserer älter werdenden Gesellschaft sicher ein Bedarf an betreuten Wohnungen besteht, wurde die Aufstellung eines speziell auf dieses Vorhaben gemünzten Bebauungsplans (oder Vorhaben- und Erschließungsplans = V&E-Plan) in Erwägung gezogen. Eine Abweichung vom bestehenden Bebauungsplan in dieser Größenordnung ist aus Sicht der Verwaltung nicht vorstellbar.

Der Ortschaftsrat Wankheim lehnte in seiner Sitzung vom 04.07.2017 die Bauvoranfrage ab und sprach sich auch gegen die Schaffung neuen Planungsrechts für das Projekt aus. Daraufhin zog die VR Bank ihre Bauvoranfrage zurück, die dementsprechend im TA nicht mehr behandelt wurde.

Vor wenigen Tagen stellten die VR Bank und ihr Architekt eine neue Planung vor (Anlage 2). Die Zahl und Größe der Gebäude entsprechen weitgehend der ursprünglichen Planung, die Nutzung der drei Wohngebäude blieb auch erhalten. Als Nutzung für das vierte Gebäude wird jetzt „Beherbergungzimmer" angegeben, und zwar 26-28 Beherbergungszimmer zur studentischen Unterbringung.

Ob diese Beherbergungszimmer baurechtlich und damit im Sinne des geltenden Bebauungsplans als Wohnungen gelten und damit auf die Zahl der zulässigen Wohnungen anzurechnen sind, ist zumindest nicht eindeutig. Evtl. würde sie auch als Beherbergungsbetrieb qualifiziert werden und wäre dann nicht den Wohnungen zuzurechnen. Dies würde von der genauen Gestaltung abhängen. Das Landratsamt schätzt ein, dass es sich bei den Beherbergungszimmern um Wohnungen handelt, die auf die zulässige Zahl der Wohnungen anzurechnen wären. Damit wäre auch die jetzt vorliegende Planung nicht konform mit dem Bebauungsplan.

Aus Sicht der Verwaltung wären betreute Wohnungen, die einen Bedarf unserer Gemeinde und speziell des Ortes Wankheim befriedigen würden, auf alle Fälle einem Beherbergungsbetrieb (für Studierende oder für andere Nutzergruppen, das entzöge sich ja dem Einfluss der Gemeinde) vorzuziehen. Dies könnte, wie oben beschrieben, erreicht werden mit der Schaffung eines neuen Planungsrechts, das speziell auf dieses Projekt hin ausformuliert wird. Wichtig dabei ist, dass die vorgelegte Planung verbindlich festgelegt wird (dafür eignet sich besonders das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans) und dass auch die Nutzung des vierten Gebäudes als betreute Wohnanlage verbindlich festgelegt wird. Kriterien dafür wären aus Sicht des Unterzeichners insbesondere:

- Die Wohnanlage sollte zentral liegen und die Einkaufsmöglichkeiten sollten zu Fuß erreichbar sein. (Ist bei dem vorliegenden Standort gegeben)
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe befinden (ebenfalls gegeben)
- Eigenes behindertengerechtes Apartment
- Hausnotruf-System
- Gemeinsame Veranstaltungen
- Evtl. gemeinsamer Mittagstisch
- Betreuung bei Schriftverkehr mit Versicherungen und Verwaltungen
- Fahr- und Begleitdienste
- Behörden- und Botengänge
- Gemeinschaftsräume
- Serviceleistungen wie Reinigung, Wäsche, Vollpension
- Ambulante Pflegeleistungen (in der Regel bis Pflegestufe 1 bzw. Pflegegrad 3)

Diese Kriterien nebst der Planung selbst müssten im V&E-Plan und auch ggf. in einem städtebaulichen Vertrag verankert sowie evtl. im Grundbuch abgesichert werden.
Herr Bierfreund, Vorstandsmitglied der VR-Bank, und der Architekt der VR Bank, Herr Eisele, werden in der gemeinsamen Sitzung von Gemeinderat und Ortschaftsrat Wankheim anwesend sein, die Planung vorstellen und für Fragen und Anregungen zur Verfügung stehen.

Dr. Soltau

Anlage 1


K 6903
Hauptstraße
TG Ein- & Ausfahrt
101/7
1/5
5
Whs
7
Whs
Tgar
Scheu
Scheu
Arztpraxis
Aufenthaltsraum Gemeinschaft
Praxis/ Büro/ Gewerbe
Praxis/ Büro/ Gewerbe
Gewerbe/Praxis ohne Bedarf vorhanden (ggf. Wohnen) ca. 119,77 m²
gegebenenfalls große Praxis, sofern Bedarf vorhanden ca. 219,58 m²
Gewerbe/Praxis ohne Bedarf vorhanden (ggf. Wohnen) ca. 90,62 m²
Spielplatz
Spielplatz
1/3
2/1
3/1
Whs
5
Schu
WBF 5
Whs
7
Gar
Gar
Stellplätze "Carport"
2645/1
481/3
Whs
9
Gar
N
BV: WANKHEIM
BAUVORANFRAGE
Überbauung VR-Bank-Gelände
72127 Kusterdingen-Wankheim
Flurstück-Nr.: 2/1, 3/1 & 2645/1
Grundriss Erdgeschoss
Variante 2
M1: 100
BAUHERR:
VR Bank eG Steinlach-Wiesaz-Härten
Ansprechpartner: Herr Thomas Bierfreund
Karl-Jaggy-Straße 6
72116 Mössingen
Tel. 07473 9446-0
Fax 07473 9446-8031
PLANUNG:
EISELE; Architekten & Ingenieure
Albert J. Eisele Dipl. Ing.
Freier Architekt
Josefsgasse 1
78050 VS- Villingen
Tel. 07721/ 52654
Fax. 07721/ 52654
26.04.2017 AE/MB
A

Anlage 2


K 6903
Hauptstraße
TG Ein- & Ausfahrt
101/7
1/5
5
Whs
7
Whs
Tgar
Scheu
Scheu
Spielplatz
1/3
3/1
2/1
Whs
5
Schu
WBF 5
Whs
7
Gar
Gar
Stellplätze "Carport"
2645/1
481/3
Whs
9
Gar
N
BV: WANKHEIM
BAUVORANFRAGE
Überbauung VR-Bank-Gelände
72127 Kusterdingen-Wankheim
Flurstück-Nr.: 2/1, 3/1 & 2645/1
Grundriss Erdgeschoss
M1: 100
BAUHERR:
VR Bank eG Steinlach-Wiesaz-Härten
Ansprechpartner: Herr Thomas Bierfreund
Karl-Jaggy-Straße 8
72116 Mössingen
Tel. 07473 9448-0
Fax 07473 9448-8031
PLANUNG:
EISELE, Architekten & Ingenieure
Albert J. Eisele Dipl. Ing.
Freier Architekt
Josefgasse 1
78050 VS- Villingen
Tel. 07721/ 52554
Fax. 07721/ 52554
19.07.2017 AE/MB
A