



| SITZUNGSVORLAGE           |                | BAUVERWALTUNGSAMT |  |  |
|---------------------------|----------------|-------------------|--|--|
| Nr. 071/2018              | vom 11.06.2018 |                   |  |  |
| Sitzung des               | OR Wa          | GR                |  |  |
| am                        | 20.06.2018     | 20.06.2018        |  |  |
| öff. (ö) / nichtöff. (nö) | ö              | ö                 |  |  |
| Vorberatung (V)           | V              |                   |  |  |
| Entscheidung (E)          |                | E                 |  |  |

### TAGESORDNUNGSPUNKT:

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Wankheim

- Aufstellungsbeschluss nach § 13a -
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung-

### BESCHLUSSVORSCHLAG:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Wankheim, Landkreis Tübingen, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Wankheim, Landkreis Tübingen, wird beschlossen:

- 3.1 Für den in der Planzeichnung vom 20.06.2018 dargestellten Bereich werden nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Wankheim, Landkreis Tübingen, und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Wankheim, Landkreis Tübingen, gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt und gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.
- 3.2 Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 20.06.2018) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1. vom 20.06.2018) wird mit der Begründung vom 20.06.2018 gebilligt.
- 3.2 Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 20.06.2018) und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2. vom 20.06.2018) werden mit Begründung vom 20.06.2018 gebilligt.
- 3.3 Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jedermann die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.
- 3.4 Gemäß § 4 (1) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von den Planungen unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

---

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat

wie Beschlussvorschlag

wie Beschlussvorschlag

mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA

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 einer neuen Nutzung zuführen. Es handelt sich im Wesentlichen um die Grundstücke 2/1 und 3/1 mit zusammen ca. 0,33 ha und die angrenzenden Verkehrsflächen.

Im Juli 2017 wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt über eine Bebauung mit vier Gebäuden. Bei drei Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude mit insgesamt 21 Wohnungen. Im vierten Gebäude sind 16 betreute Wohnungen vorgesehen.

Gemäß dem geltenden Bebauungsplan „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 2“ sind auf den beiden Grundstücken 21 Wohnungen zulässig.

Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die betreuten Wohnungen zu schaffen wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

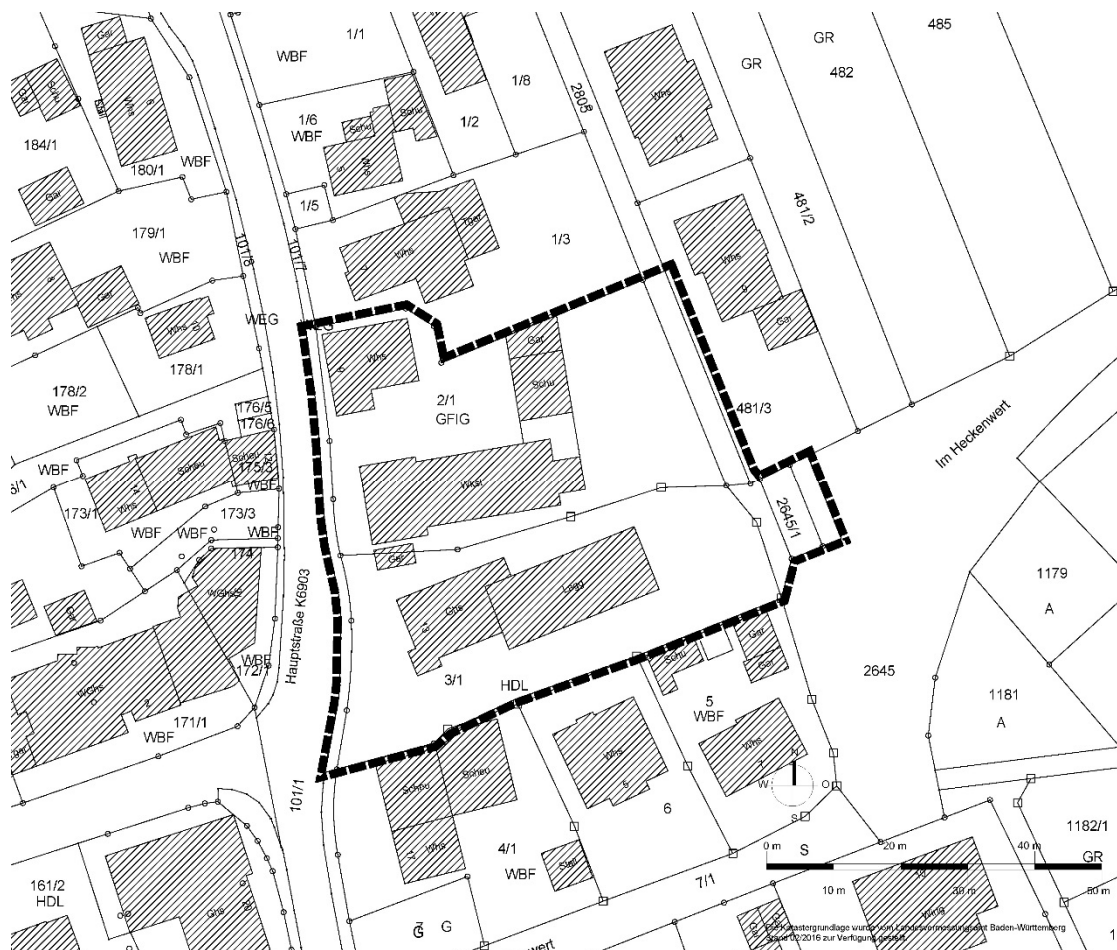
Ein Bedarf an betreuten Wohnungen in der älter werdenden Gesellschaft besteht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an denen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 2“ und werden soweit erforderlich auf das Bauvorhaben abgestimmt.

Die Zahl und Größe der Gebäude der derzeitigen Planung entsprechen weitgehend der ursprünglichen Planung, die Nutzung der drei Wohngebäude bleibt auch erhalten.

Die Nutzung des vierten Gebäudes als betreute Wohnanlage wird vertraglich unter Auflage spezieller Kriterien verbindlich festgelegt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,36 ha und wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



### **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da es sich bei dem Plangebiet um eine kleine innerörtliche Fläche handelt und mit dem Bebauungsplan im Wesentlichen das Maß der Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dorfbereich Wankheim, Teilbereich 2“ vom 19.02.2013 geändert wird. Das Eingriffspotential ist daher gering. Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird in zwei Schritten aufgestellt. Zusätzlich zur erforderlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Träger besonders zu berücksichtigen und das geplante Vorhaben abstimmen zu können.

Sandra Zizelmann

### Anlagen:

- Planzeichnung Nr. 2 vom 20.06.2018, col., A3 verkleinert
- Schriftlicher Teil vom 20.06.2018, s/w, A4 (8 Seiten)
- Begründung zum Bebauungsplan vom 20.06.2018, s/w, A4 (6 Seiten)
- Anlage 1 zur Begründung - Vorhaben und Erschließungsplan