

<b>SITZUNGSVORLAGE</b>		<b>BAUVERWALTUNGSAMT</b>		
Nr. 119/2018	vom	26.10.2018		
Sitzung des		OR Wa	GR	
am		05.11.2018	21.11.2018	
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  
 - Auslegungsbeschluss**

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

1. Die zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen und zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme“ aufgeführt behandelt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 21.11.2018) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1. vom 21.11.2018) wird mit der Begründung vom 21.11.2018 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
3. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 21.11.2018) und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2. vom 21.11.2018) werden mit Begründung vom 21.11.2018 gebilligt und deren öffentliche Auslegung nach § 74 (7) LBO i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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.

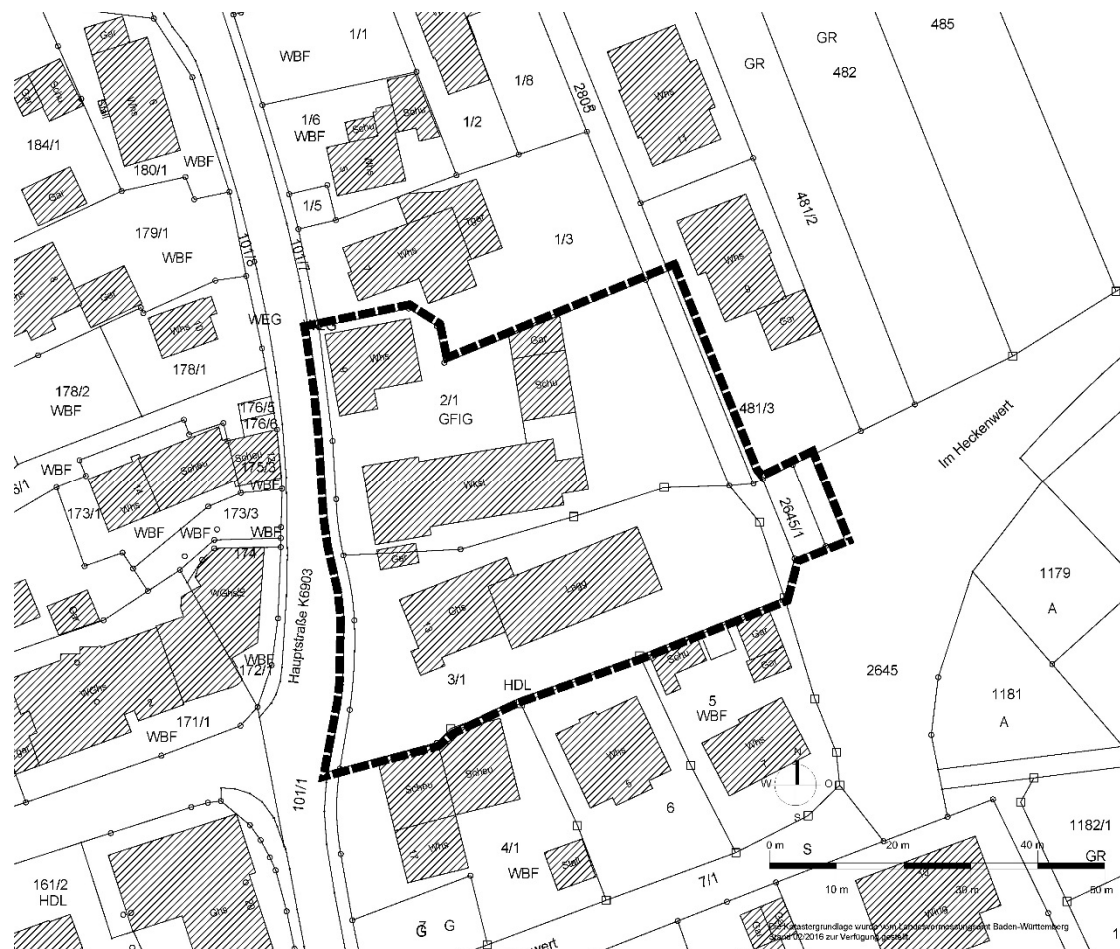
Ein Bedarf an betreuten Wohnungen in der älter werdenden Gesellschaft besteht.

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:

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 bestand bei der Gemeinde Kusterdingen für jedermann die Gelegenheit, die Planungen mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu den Planungen zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 am Verfahren beteiligt.

In der Anlage sind die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung aufgeführt. Im Wesentlichen wurden nach der Stellungnahme der ENBW eine Umspannstation als Fläche für Versorgung festgesetzt und entsprechend Stellungnahme des Landratsamtes die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude geändert und artenschutzrechtliche Maßnahmen unter den Hinweisen ergänzt sowie die Festsetzung zu Nebenanlagen angepasst.

Entsprechend den Vorgaben des Gemeinderates zum Vorentwurfsbeschluss wurde eine Außenanlagenplanung erarbeitet und hierzu entsprechende Pflanzgebote festgelegt.

Sandra Zizelmann

Anlagen:

- Planzeichnung Nr. 2 vom 21.11.2018, col., A4 verkleinert
- Schriftlicher Teil vom 21.11.2018, s/w, A4 (9 Seiten)
- Begründung zum Bebauungsplan vom 21.11.2018, s/w, A4 (6 Seiten)
- Anlage 1 zur Begründung - Vorhaben und Erschließungsplan
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen (9 Seiten)