



SITZUNGSVORLAGE		Bauverwaltungsamt		
Nr. 074/2019	vom 29.03.2019			
Sitzung des	GR			
am	10.04.2019			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)				
Entscheidung (E)	E			

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen

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

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen, und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen, wird beschlossen:

- 3.1 Für den in der Planzeichnung vom 10.04.2019 dargestellten Bereich werden nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen, und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen, gemäß § 74 Abs. 7 LBO aufgestellt und gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt.
- 3.2 Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 10.04.2019) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1. vom 10.04.2019) wird mit der Begründung vom 10.04.2019 gebilligt.
- 3.2 Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Lange Gasse“, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 10.04.2019) und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2. vom 10.04.2019) werden mit Begründung vom 10.04.2019 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.

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:

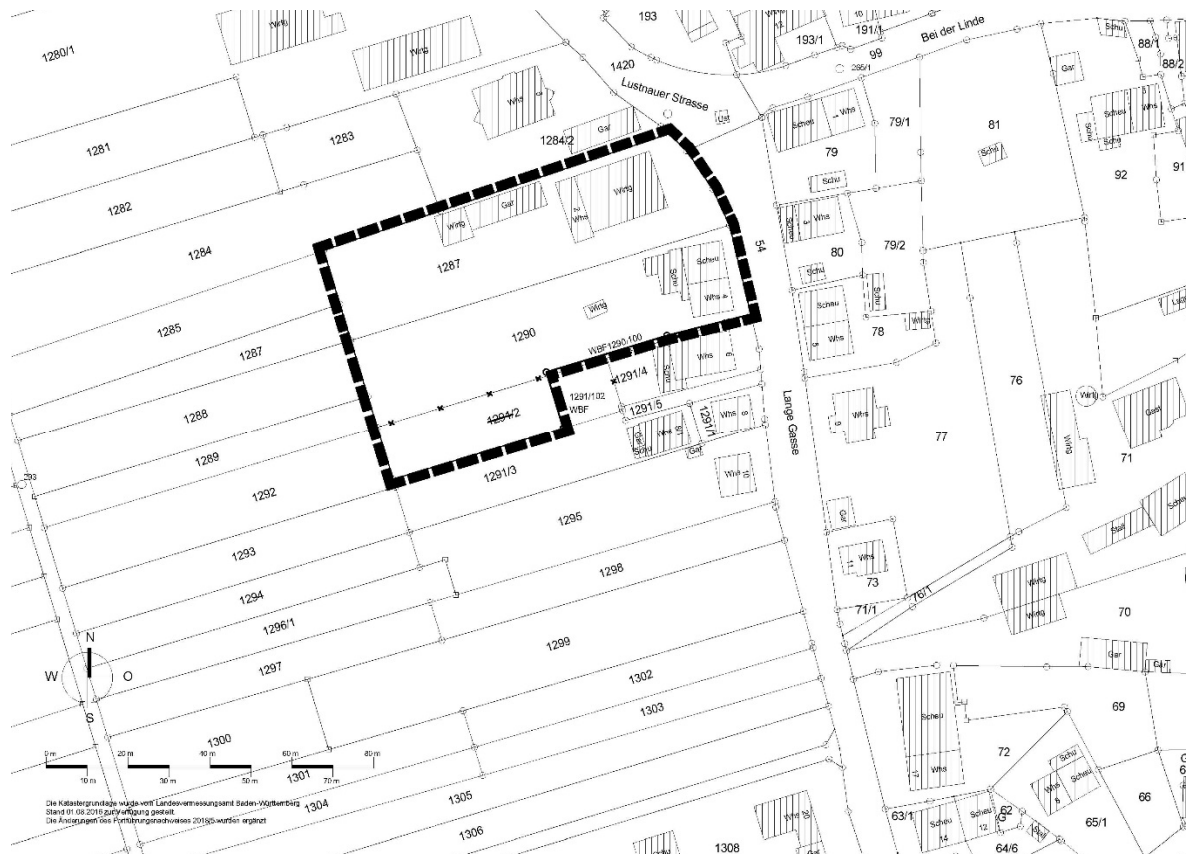
Darstellung des Sachverhalts:

Im Plangebiet möchte der Investor „Die Ziegler’schen e.V.“ ein neues Pflegeheim mit max. 60 Plätzen errichten. Zusätzlich sollen 15-20 Plätze in der Tagespflege im Pflegeheim entstehen. Des Weiteren sind in dem Quartier 30 Wohnungen mit Service geplant.

Die Gebäude werden auf den Grundstücken 1287 und 1290 mit zusammen ca. 0,5 ha errichtet. Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplanten Gebäude zu schaffen wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Ziel des Projektes ist es, den steigenden Bedarf an Pflegeplätzen für ältere Menschen zu decken und das bestehende Angebot in Kusterdingen zu ergänzen. Durch die mögliche Kooperation mit externen Dienstleistern des Gesundheits- und Sozialwesens soll ein passgenaues Angebot und somit eine bedarfsgerechte Betreuung in einem modernen und äußerst funktionalen Quartier zugesichert werden. Durch die zentrale Lage und einem Einzugsgebiet, das sich primär auf die Gemeinde Kusterdingen mit ihren Teilorten und die umliegenden Gemeinden konzentriert, soll gewährleistet werden, dass das neue Pflegeheim in der Bevölkerung verankert ist und sich die Bürgerinnen und Bürger mit ihm identifizieren.

Der Geltungsbereich 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. 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.

Der Bebauungsplan orientiert sich teilweise an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Dorfbereich Kusterdingen Süd, Teilbereich 3“. Die Art und das Maß der Nutzung sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden auf das geplante Vorhaben abgestimmt.

Beschlusslage im Gemeinderat:

Am 22.02.2017 fasste der GR folgenden Beschluss:

„Für den Neubau eines Seniorenpflegeheims nebst betreuten Wohnungen im Bereich Lange Gasse 2-6 wird die Aufstellung eines dafür geeigneten Bebauungsplans in Aussicht gestellt.“

Am 24.01.2018 (siehe Sitzungsvorlage 011/2018) fasste der GR folgenden Beschluss:

„Der Gemeinderat stimmt der Planung der Zieglerschen für den Bau eines Seniorenpflegeheims und betreuten Wohnungen auf dem Areal Lange Gasse 2-6 grundsätzlich zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte zur Schaffung des dazu erforderlichen Planungsrechts einzuleiten, insbesondere die Änderung des Flächennutzungsplans in die Wege zu leiten und ein geeignetes Planungsbüro mit der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung zu beauftragen.“

Katja Reinhuber

Anlagen:

- Planzeichnung Nr. 3 vom 10.04.2019, col., A3 verkleinert
- Schriftlicher Teil vom 10.04.2019, s/w, A4 (7 Seiten)
- Begründung zum Bebauungsplan vom 10.04.2019, s/w, A4 (9 Seiten)
- Anlage 1 zur Begründung - Vorhaben und Erschließungsplan s/w, A4 (1 Seite), col, A3 (3 Seiten)
- saP-Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Lange Gasse“ vom 28.11.2018 col, A4 (19 Seiten)
- Sitzungsvorlage 011/2018 (6 Seiten)