Gemeinde KUSTERDINGEN

SITZUNGSVORLAGE					
Nr. 133/2019 vom 18.04.2019		Bauverwaltungsamt			
Sitzung des	OR Wa	GR			
am	06.05.2019	22.05.2019			
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
- Satzungsbeschluss -

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1.1 Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen und zum Entwurf 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.

1.2 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 22.05.2019) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1. vom 22.05.2019) wird mit der Begründung vom 22.05.2019 gebilligt und als Satzung beschlossen.

1.3 Die Örtlichen Bauvorschriften „VR-Bank-Gelände“, Gemeinde Kusterdingen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A vom 22.05.2019) und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2. vom 22.05.2019) werden mit Begründung vom 22.05.2019 gebilligt und als Satzung beschlossen.

1.4 Die Begründung zum Bebauungsplan mit Datum vom 22.05.2019 wird festgestellt.

Die Satzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Ergebnis der Vorberatung:

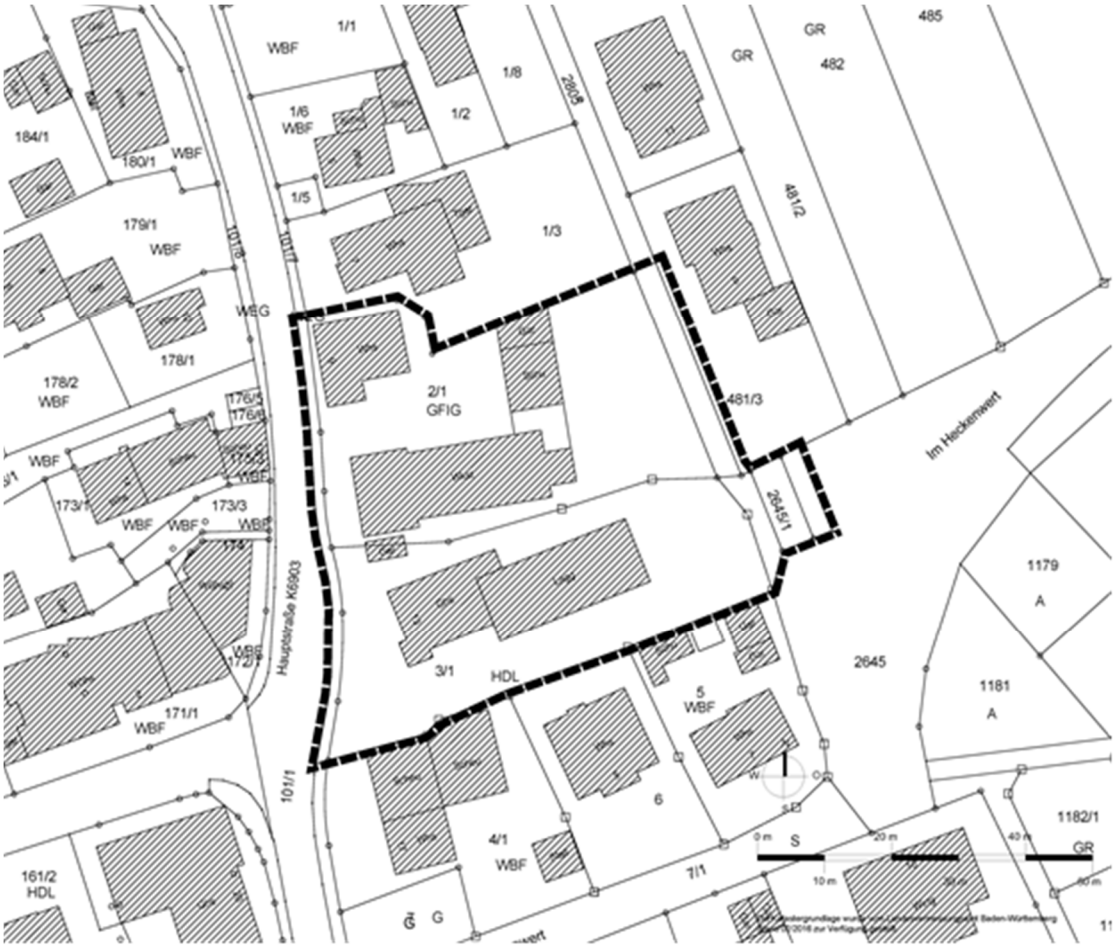
1.	im Ortschaftsrat	2.	im TA / VA
☐	wie Beschlussvorschlag	☐	wie Beschlussvorschlag
☐	wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:	☐	wie Beschlussvorschlag mit folgenden Änderungen:
☐		☐	wie Ortschaftsratsbeschluss
		☐	wie Ortschaftsratsbeschluss mit folgenden Änderungen:

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. 0,36 ha und die angrenzenden Verkehrsflächen.

Im Juli 2017 wurde bereits eine Bauvoranfrage für eine Bebauung mit vier Gebäuden gestellt. Bei drei Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude mit insgesamt 21 Wohnungen. Im vierten Gebäude sind 16 Wohnungen vorgesehen, in denen „betreutes Wohnen“ stattfinden soll.
Gemäß dem geltenden Bebauungsplan „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 2“ sind auf den beiden Grundstücken insgesamt 21 Wohnungen zulässig.
Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die „betreuten Wohnungen“ zu schaffen wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.
In der älter werdenden Gesellschaft besteht ein Bedarf an betreuten Wohnungen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an denen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Dorfbereich Wankheim Teilbereich 2“ und werden soweit erforderlich für das Bauvorhaben angepasst.
Die Zahl und Größe der Gebäude der Planung entsprechen weitgehend der ursprünglichen Planung, die Nutzung der drei Wohngebäude bleibt erhalten.
Die Nutzung des vierten Gebäudes als Wohnanlage mit betreutem Wohnen 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 Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften wurde am 21.11.2018 gefasst.

Im Rahmen der Auslegung vom 07.12.2018 bis 07.01.2019 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 im gleichen Zeitraum am Verfahren beteiligt.

In der Anlage sind die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung aufgeführt. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes wurde die Festsetzung zu Nebenanlagen redaktionell angepasst.

Nach Erstellung der artenschutzrechtlichen Beurteilung wird der Hinweis Artenschutz im Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Katja Reinhuber

Anlagen:
- Planzeichnung Nr. 4 vom 22.05.2019, col., A3 verkleinert
- Satzungstext s/w, A4 (1 Seite)
- Schriftlicher Teil vom 22.05.2019, s/w, A4 (9 Seiten)
- Begründung zum Bebauungsplan vom 22.05.2019, s/w, A4 (6 Seiten)
- Anlage 1 zur Begründung - Vorhaben und Erschließungsplan
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 22.05.2019 (20 Seiten)
- Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 24.01.2019 (10 Seiten)
- Durchführungsvertrag und Teilungserklärung Stand 11.04.2019