

Begründung

Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Lange Gasse "

Örtliche Bauvorschriften "Lange Gasse "

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Kusterdingen, Landkreis Tübingen

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Bedarf
4. Standortfindung
5. Gebäudeplanung
6. Überörtliche Planungen
 - 6.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 6.2 Regionalplan
7. Örtliche Planungen
 - 7.1 Flächennutzungsplan
8. Angaben zum Plangebiet
 - 8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 8.2 Örtliche Rahmenbedingungen
9. Verfahren
10. Umweltverträglichkeit
 - 10.1 Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz
 - 10.2 Geruchsemissionen
11. Städtebauliche Konzeption
 - 11.1 Erschließung
 - 11.2 Bau- und Nutzungsstruktur
12. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 12.1 Wasserversorgung
 - 12.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
 - 12.3 Stromversorgung
 - 12.4 Müllentsorgung
 - 12.5 Fernmeldetechnische Versorgung
13. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 13.1 Art der baulichen Nutzung
 - 13.2 Maß der baulichen Nutzung
14. Örtliche Bauvorschriften
 - 14.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
15. Flächenbilanz

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 2: Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung

Anlage 3: Verortung Nistkästen

Anlage 4: Protokoll GERDA Ausbreitungsberechnung der Geruchsemissionen

Anlage 5: Baugrundgutachten

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Kusterdingen liegt zwischen Tübingen und Reutlingen oberhalb des Neckartals. Kusterdingen gehört zum Landkreis Tübingen. Die Gemeinde Kusterdingen besteht aus den Ortsteilen Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim.

Die Gemeinde Kusterdingen hat insgesamt ca. 8.783 Einwohner (Statistisches Landesamt, Stand Quartal 02/2022). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Kusterdingen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Plangebiet möchte der Investor „Die Zieglerschen e.V.“ ein neues Pflegeheim mit max. 60 Plätzen errichten. Zusätzlich sollen 15 Plätze in der Tagespflege im Pflegeheim entstehen. Des Weiteren sind in dem Quartier 21 Wohnungen mit Service und 2 Mitarbeiterwohnungen 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.

Das Haus befindet sich in der Nähe zum Ortskern von Kusterdingen. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheke, Rathaus, Kirche und weitere Einrichtungen schnell erreichbar. Aus dem diakonischen Selbstverständnis heraus wird die Nachbarschaft in der Gemeinde gesucht und gelebt. Auf generationenübergreifende Kontakte mit den örtlichen Kindergärten, Schulen und Vereinen usw. wird Wert gelegt. Das Haus wird offen und einladend, schützt jedoch gleichzeitig die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner.

3. Bedarf

In Kusterdingen wird von den „Zieglerschen“ bereits das Gemeindepflegehaus „Härten“ betreut. Das Haus bietet Platz für 30 Bewohnerinnen und Bewohner im Bereich der Dauerpflege und 14 betreute Wohnungen.

Der steigende Bedarf kann nicht über das bestehende Haus abgedeckt werden. Daher soll ein weiteres Haus in Kusterdingen zur Pflege älterer Menschen gebaut werden.

4. Standortfindung

Die räumliche Nähe des Standortes des neuen Pflegeheims zum Ortskern mit ca. 150m bietet eine optimale Ausgangslage zur Einbindung des Pflegeheims in die Gemeinde. Es haben bereits einige Abstimmungstermine zwischen der Gemeinde Kusterdingen und den „Zieglerschen“ zur gemeinsamen Entwicklung des Quartiers stattgefunden. Es besteht ein ausdrückliches Interesse an einer gemeinsamen Planung des Pflegeheims sowie einer gemeinsamen Neugestaltung des gesamten Areals.

Das Quartier soll vor allem den Kontakt zwischen „Jung und Alt“ fördern. Die Nähe zum Gemeindezentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen begünstigt

den Austausch mit anderen Personen und sorgt für Bewegung im Gebiet und der Nutzung der Wege um das Pflegeheim von externen Personen. Um der Bewohnerschaft des Pflegeheims den Kontakt zu anderen Personen in der Gemeinde und im Quartier zu erleichtern und die soziale Integration zu fördern, ist beabsichtigt verschiedene Kooperationen zu etablieren. Bereits gute Kontakte sind zu vielen Vereinen und gesellschaftlichen Anbietern vorhanden. Weitere Vertiefung der Kooperationen sind v. a. zwischen den Ärzten, der Apotheke und den am Ort ansässigen Vereinen gewünscht.

Das bestehende Gemeindepflegehaus „Härten“ liegt ca. 250m nördlich des Ortskerns. Da dort keine Erweiterung möglich ist, konnte in direkter Nähe südlich des Ortskerns die Flächen des Plangebiets erworben werden. Die bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Plangebiet wurden bereits abgebrochen.

5. Gebäudeplanung

Zur Einbettung des Quartiers in den Bestand sind 2 getrennte Baukörper geplant.

Somit fügt sich die Baumasse besser in die örtliche Struktur ein.

Entsprechend der dörflichen Struktur ist entlang der „Langen Gasse“ ein schmaler Baukörper mit Wohnungen geplant, der von der Langen Gasse abgerückt ist.

Der größere Baukörper mit der Nutzung des Pflegeheims ist im rückwärtigen Bereich zur freien Landschaft angeordnet.

Nutzung

Im Plangebiet entsteht ein Seniorenwohn- und Pflegeheim (Heim im Sinne des § 1 Abs. 1 HeimG und Pflegeheim im Sinne des § 71 Abs. 2 SGB XI).

Das Gebäude stellt 60 Pflegeplätze als Einzelzimmer zur Verfügung, davon sind 4 Bewohnerzimmer rollstuhlgerecht. Die Zimmer haben eine Mindestgröße von 16,00 qm mit eigener Nasszelle. Die Pflegeplätze sind in den Obergeschossen in 4 Wohngruppen aufgeteilt mit jeweils dazugehörenden Wohn-/Küchen- und Essbereichen sowie Nebenräumen.

Ein separater Bereich im Erdgeschoss mit Tagespflege bietet noch zusätzlich 15 Tagespflegeplätze.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem noch die Empfangs- und Büroräume für die Verwaltung des Pflegeheims sowie Pflegebad, Umkleiden, Lagerräume und Verteilerraum für Essen, Umkleiden und sonstige Nebenräume sowie die Technikräume.

Ein großer Mehrzweckraum steht den Bewohnern zur Beschäftigung, Anregung und Austausch zur Verfügung. Dort können interne Veranstaltungen wie Kaffeenachmittage, Vorträge, Musikveranstaltungen, Gottesdienste etc. stattfinden, aber auch private Bewohnerveranstaltungen wie Geburtstagsfeiern oder Jubiläen.

Zwei separate Wohnungen mit externem Eingang für beispielsweise pflegenahes Wohnen (betreute Wohnungen oder Mitarbeiterwohnungen) sind auch im Gebäude integriert. Zu diesen Wohnungen gehören auch entsprechend 2 Stellplätze.

Weitere Stellplätze für das Pflegeheim (1 Stpl. pro 10 Plätze) stehen zur Verfügung, sowie auch überdachte Stellplätze für Fahrräder.

Gebäude

Der kompakte, dreigeschossige Baukörper mit Balkonen und Terrassen wird als Stahlbetonskelettkonstruktion ausgeführt. Treppenhäuser, Aufzugsschächte und ein paar einzelne statisch relevante Wände werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Außenwände werden als Lochfassade in Mauerwerk ausgeführt, die Innenwände in Trockenbauweise. Diese gewählte Konstruktion ermöglicht eine große Flexibilität in Bezug auf Umbauten, Nachinstallationen oder auch Nachnutzungen.

Das Gebäude wird durch die Lochfassade, den Reibputz und die großzügigen raumhohen Fensterelemente geprägt. Diese raumhohen Fensterelemente sind vor allem für bettlägerige Bewohner von Bedeutung, um den Außenraum für sie spürbar zu machen.

6. Überörtliche Planungen

6.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Kusterdingen dem „Verdichtungsraum“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

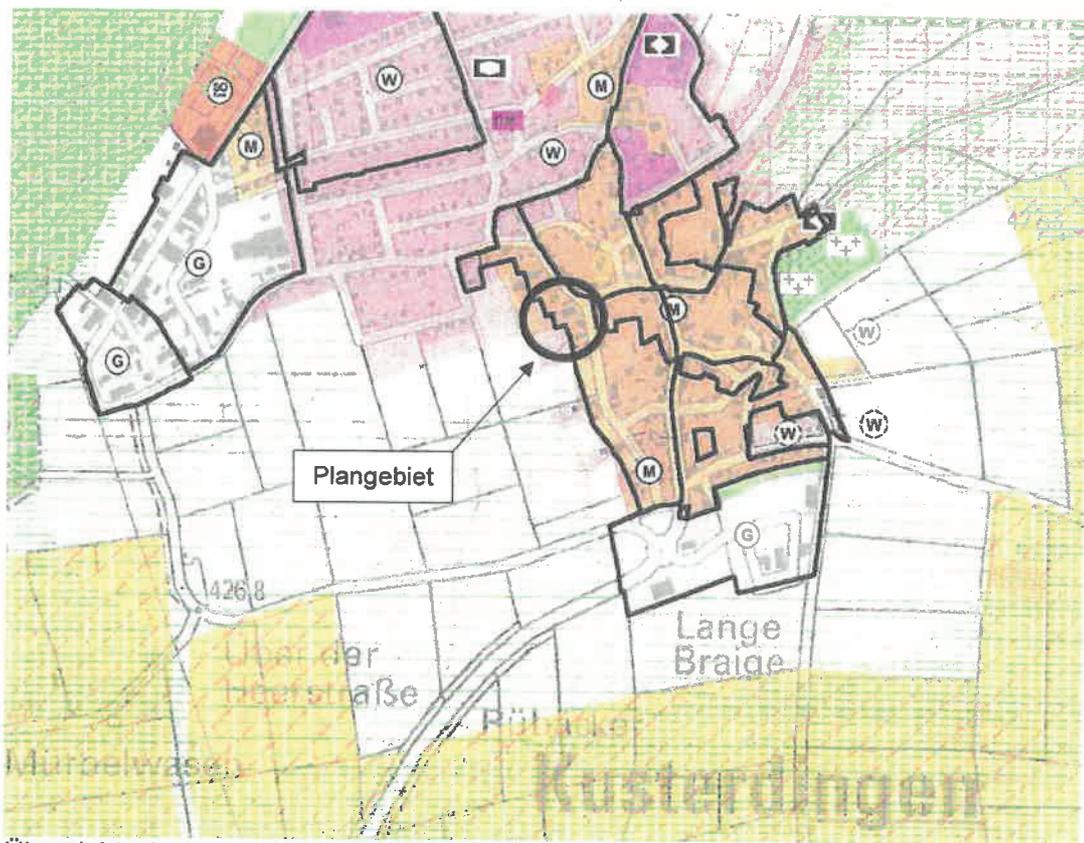
- Verdichtungsräume sind bedeutende Wohnschwerpunkte und herausragende Wirtschaftsstandorte hoher Standortqualität. Sie zeichnen sich durch eine hohe wirtschaftliche Leistungskraft, ein breitgefächertes und hochwertiges Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, einen differenzierten Arbeitsmarkt und eine Vielzahl hochqualifizierter Arbeitsplätze aus.
- Eine zentrale entwicklungspolitische Aufgabe in Verdichtungsräumen ist daher, eine weitere Verschärfung nachteiliger Verdichtungsfolgen zu vermeiden, bestehende Belastungen zu verringern und die Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Verdichtungsräume zu erhalten bzw. zu verbessern.
- Auf Grund der intensiven Raumbeanspruchung und der Knappheit von Freiräumen ist in Verdichtungsräumen ein besonders sparsamer Umgang mit dem verfügbaren Grund und Boden geboten und die weitere Freirauminanspruchnahme für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind daher vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Flächenpotenziale zu nutzen.
- Soweit der künftige Siedlungsflächenbedarf nicht im Bestand gedeckt werden kann, soll die Ausweisung von Neubauflächen grundsätzlich auf Siedlungsschwerpunkte und Siedlungsbereiche mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem, konzentriert werden.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2002.

6.2 Regionalplan

Der Regionalplan „Neckar-Alb 2013“ ist seit dem 10.04.2015 verbindlich. Kusterdingen wird im Regionalplan 2013 als Kleinzentrum im „Verdichtungsraum“ ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 2013.



Übersichtsplan geoportal Raumordnung BW

Das Plangebiet liegt im bisherigen Außenbereich teilweise im Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung.

Der Eingriff mit neuen Gebäuden in Ergänzung eines Bestandsgrundstückes in den Bereich des Vorbehaltsgebietes für Bodenerhaltung wird mit einer Tiefe von weniger als 50m, als planerische Unschärfe angesehen. Diese Flächen sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits als Bauflächen ausgewiesen. Die Gemeinde entscheidet sich durch die Nutzung der Bestandsflächen und die geringfügige Ergänzung im Außenbereich dafür, die Flächen für eine Bebauung heranzuziehen, um dem überwiegenden öffentlichen Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit einem Pflegeheim und Seniorenwohnungen nachzukommen. Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wird von einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abgesehen. Trotzdem werden zur Minderung des Eingriffs Maßnahmen zur Reduktion des Eingriffes, wie Dachbegrünung zur Pufferung des Niederschlagswassers, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen, festgelegt.

Im angrenzenden Außenbereich ca. 70m südlich des Plangebietes ist im Regionalplan die Signatur des regionalen Grünzuges (VBG) eingetragen. Ein Konflikt entsteht hieraus nicht.

7. Örtliche Planungen

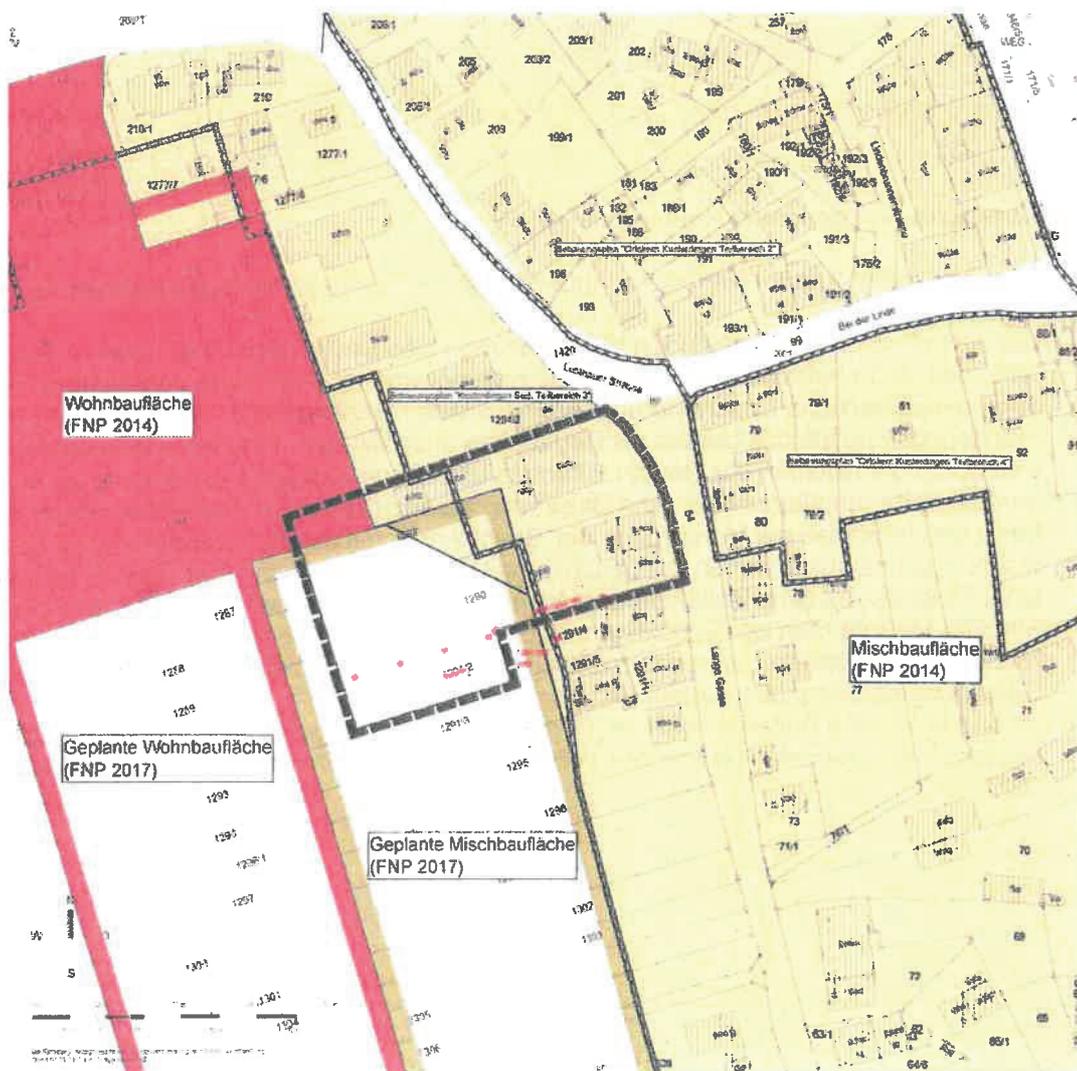
7.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarnschaftsverbands Reutlingen-Tübingen vom August 2014 überwiegend im östlichen Teil als gemischte Baufläche dargestellt und im Nordwesten als Wohnbaufläche festgelegt. Im Südwesten sind ca. 2000m² als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarnschaftsverbands Reutlingen-Tübingen, Vorentwurf vom 27.03.2017 und Arbeitsplan Entwurf 2020 ist das Gebiet als gemischte Baufläche und zu einem geringfügigen Teil im Nordosten als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren aber ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung liegt hier nicht vor.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.



8. Angaben zum Plangebiet

8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Gemarkung Kusterdingen. Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,49 ha.



Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden	durch das Flst. 1284/2 und Teile des Flst. 1284
im Osten	Lange Gasse, Flst. 54 und Lustnauer Straße, Flst. 1420
im Süden	durch die Flst. 1291/3 und 1291/4
im Westen	durch Flst. 1285, 1288, 1289, und 1292 und Teile des Flst. 1287

In das Plangebiet sind die Flurstücke Flst. 1287 (teilweise) und das Flurstück 1290 einbezogen.

8.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortsbereich von Kusterdingen und ist relativ eben. Die Fläche ist frei von Gebäuden. Der aktuelle Baumbestand soll nach den bereits 2019 umgesetzten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Winter 2022/23 gerodet werden.

9. Verfahren

Da es sich beim Plangebiet um eine innerörtliche, ungenutzte Fläche handelt, die nachverdichtet werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das BauGB führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder für die Notwendigkeit der Einhaltung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG vorliegen.“

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- Die Gesamtfläche beträgt nur ca. 4.900 m², so dass 20.000 m² Grundfläche auf jeden Fall unterschritten werden,
- es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen; es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nichts entgegen.

Zusätzlich zur erforderlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um das geplante Vorhaben abstimmen zu können.

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

10. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

10.1 Aussagen und Maßnahmen zum Artenschutz

Es wird auf den Artenschutzbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen. (Menz Umweltplanung, 28.11.2018) Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind zu beachten und werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die vorgezogenen Maßnahmen zur Anbringung von Nisthilfen wurden bereits im Jahr 2019 durchgeführt. Ein Plan mit den Standorten der Nistkästen wurde vom NABU in Abstimmung mit dem Bauherrn und der Gemeinde erstellt.

Die Pläne der Gemeinde und des NABU mit den platzierten Nistkästen dokumentieren die Anbringung im näheren Umfeld des Plangebietes. (Anhang 1 zur Begründung)

Folgende Nistgelegenheiten wurden als CEF-Maßnahme aufgehängt:

Bereich Gächt – innerörtlicher Streuobstbereich nördlich der Lederstraße:

- 3 Feldsperlingkästen,
- 2 Fledermauskästen
- 4 Haussperlingkästen

Bereich südlich der Straße „Bei der Linde“:

- 1 Haussperlingkasten

Bereich Holzwiesenstraße:

- 3 Fledermauskästen

Ergänzend wird nach Aufnahme des NABU, während der Aufhängung der Nistgelegenheiten 2019, eine Nistgelegenheit für ein Turmfalkenpaar vorgeschlagen, die in Maßnahme 4 ergänzt wird.

Der Abbruch der Gebäude ist bereits 2019 erfolgt.

Die CEF-Maßnahmen sind wie oben aufgezeigt bereits umgesetzt.

Die Rodung der Bäume erfolgt nun, wie vom NABU vorgeschlagen erst in diesem Winter 2022/23 vor der Neubebauung im Jahr 2023.

Die Nistgelegenheiten an Gebäuden werden wie unter Maßnahme 4 festgelegt an den künftigen Gebäuden umgesetzt.

10.2 Geruchsemissionen

Eine Geruchsemissionsprognose der Unteren Landwirtschaftsbehörde und des Stallklimadienstes des Regierungspräsidiums Tübingen wurde zu den relevanten Betrieben im Umfeld des Plangebietes bereits durchgeführt.

Auf Grundlage dieser Untersuchung ist von keinen unzumutbaren Belästigungen mit Gerüchen auszugehen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes treten in einem kleinen Teil Geruchstunden von ca. 15,9% auf. In diesem Bereich wird eine Bebauung untersagt.

Das Protokoll der GERDA Ausbreitungsberechnung der Geruchsemissionen liegt der Begründung als Anlage bei.

11. Städtebauliche Konzeption**11.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Lange Gasse erschlossen.

11.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Die überbaubare Fläche im Plangebiet wird entsprechend der 2 geplanten Gebäude abgegrenzt. Die Grund- und Geschossflächenzahl, sowie die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Planung festgelegt.

12. Maßnahmen zur Verwirklichung**12.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser wird gewährleistet.

12.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal. Die Ableitung des Regenwassers wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Es wurde bereits ein Baugrundgutachten zur Erstellung des Pflegeheims „Lange Gasse 2-4, erstellt. (Anlage Begründung).

Folgendes kann daraus zitiert werden.:

„5.2.1 Versickerungsfähigkeit nach DWA A-138

Für die Planung und den Betrieb einer Versickerungsanlage werden gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 kf-Werte von 1×10^{-6} m/s bis 1×10^{-3} m/s benötigt.

Die angetroffenen Böden weisen keine ausreichende Durchlässigkeit auf.

Anfallendes Niederschlagswasser kann vor Ort nicht versickert werden und muss in das öffentliche Mischwassersystem oder vgl. eingeleitet werden.“

Durch die Vorgaben der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann der Eingriff minimiert werden und zu starker Versiegelung der Stellplatzbereiche bei Neubauten entgegengewirkt werden.

Weiterhin wird eine Festlegung zur Retention des Niederschlagswassers in den Bebauungsplan aufgenommen

Die geplanten Gebäude werden mit einem Gründach ausgestattet. Dachbegrünung wird als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Somit entsteht ausreichend Retentionsfläche um das Regenwasser verzögert in den Mischwasserkanal einzuleiten, da der Boden auf dem Grundstück nachweislich nicht versickerungsfähig ist.

12.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

12.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

12.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

13. Festsetzungen zum Bebauungsplan**13.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Da die Nutzung eines Mischgebietes nicht der angestrebten Nutzung entspricht wird das Plangebiet entsprechend seiner Nutzung als Pflegeheim als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung - Pflegeheim, betreutes Wohnen, Mitarbeiterwohnungen- festgesetzt.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grund- und Geschossflächenzahl und die die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ausreichend bestimmt.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Planung festgelegt, so dass entlang der Straße „Lange Gasse“, entsprechend der dörflichen Struktur ein schmaler langgezogene Baukörper möglich ist. Dieser ist von der Straße zurückversetzt. Direkt an der Straße gibt es ein Sockelgeschoss mit Zufahrt zur Tiefgarage. Somit wird das 3-geschossige Gebäude in Hanglage zur Langen Gasse in die Topographie integriert.

Dort wird das künftige Gebäude für betreutes Wohnen erstellt.

Dieses wurde in seiner Gebäudehöhe an der Langen Gasse explizit zurückgenommen um diese entlang der Langen Gasse an den Bestand anzugleichen. Die Nachbargebäude dort sind von Ihrer maximalen Gebäudehöhe südlich ca. 1m und nördlich ca. 3,5m höher, als die Neuplanung.

Die festgelegte maximale Gebäudehöhe von 10,0m fügt sich somit städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein.

Im westlichen Teil des Plangebiets ist das Pflegeheim geplant. Die Gebäudehöhe wird dort aufgrund der etwas höheren Geschosshöhen auf 11,50m begrenzt, was eine 3-geschossige Bebauung zulässt.

Da das Pflegeheim als Solitärgebäude in Richtung Außenbereich von der Bestandsbebauung an der Langen Gasse abgesetzt ist, ist die größere Kubatur städtebaulich vertretbar.

Durch die Festlegung des Flachdaches und der Begrenzung der Gebäudehöhe sind die neuen Baukörper in Bezug auf die Umgebungsbebauung in der Nähe des Ortskerns städtebaulich vertretbar.

14. Örtliche Bauvorschriften**14.1 Äußere Gestaltung der Baukörper**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kusterdingen- Süd Teilbereich 3“ können aufgrund der Planung des Pflegeheims nur in Teilen übernommen werden.

Es wird aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung festgelegt, dass eine grelle und reflektierende Farbgebung unzulässig ist.

Im Sinne der Innenentwicklung ist im Plangebiet eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Um die Gebäude in Ihrer Höhe zu beschränken und trotzdem die Grundfläche bestmöglich auszunutzen, wird die Dachform Flachdach zugelassen.

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes wird eine extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern kombiniert mit dem Einsatz von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie festgelegt.

Um das Plangebiet in die umgebende Landschaft einzubinden, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Zur besseren Versickerung des Oberflächenwassers und der Gestaltung des Plangebiets, wird die Ausbildung von Stellplatzflächen und die Gestaltung der unbebauten Flächen geregelt.

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt eine Vorentwurfsplanung der Außenanlagen bei, aus dem die Durchgrünung des Plangebietes ersichtlich ist.

15. Flächenbilanz

Sondergebiet	ca.	0,49 ha	100,0 %
Gesamtgebiet	ca.	0,49 ha	100,0 %

Reutlingen, den 14.12.2022

Kusterdingen, den 14.12.2022

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister