

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Ortsbeirat Lustnau**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
„Luise-Poloni-Heim“ in Tübingen – Lustnau
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

Bezug: 100/2006, 223/2008

Anlagen: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 23.04.2008 (Anlage 1)

Durchführungsvertrag mit 3 Anlagen (Anlage 2)

Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

Beschlussantrag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, planungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.04.2008 wird nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und § 10 BauGB i. V. m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen. Es wird auf die Anlagen der Vorlage 223/2008 verwiesen.
2. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 23.04.2008 werden nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 GemO als selbständige Satzung beschlossen. Es wird auf die Anlagen der Vorlage 223/2008 verwiesen.
3. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie Begründung und Umweltbericht vorgebrachten Stellungnahmen werden unter Nr. 2. dieser Vorlage (Sachstand) mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen.
4. Dem Durchführungsvertrag (Anlage 2) wird zugestimmt.

Ziel:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Luise-Poloni-Heim“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des Luise-Poloni-Heims in Tübingen- Lustnau geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Antrag vom 28.03.2006 hat die Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn zusammen mit der Kirchengemeinde St. Petrus einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Das bestehende Pflegeheim soll abgebrochen werden. Am Standort soll ein Altenpflegeheim mit 60 Dauerpflegeplätzen im Verbund mit 19 Betreuten Wohnungen und einer Begegnungsstätte mit zugehörigen Stellplätzen neu errichtet werden. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Vorhabens soll auch die Zufahrtssituation neu geregelt werden. Die nicht überbauten Freiflächen und die bereits heute durch das Luise-Poloni-Heim genutzte, südlich an das Vorhaben angrenzende städtische Freifläche sollen neu gestaltet werden.

Angepasst an das bestehende Pflegeheim werden im Ortsbauplan „Pfrondorfer Straße“ aus dem Jahr 1958 Baulinien, Baufelder und nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Das geplante Vorhaben wäre in Größe und Dimension planungsrechtlich dort nicht zulässig. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Gemeinderat am 22.05.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Luise-Poloni-Heim“ beschlossen.

2. Sachstand

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, planungsrechtlichen Festsetzungen und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 23.04.2008 gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, die Entwürfe auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.06.2008 im Schwäbischen Tagblatt wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplänen, zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung in der Fassung vom 23.04.2008 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Umweltbericht, Freiflächengestaltungsplan) von 30.06.2008 bis einschließlich 01.08.2008 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 2 Stellungnahmen ein, die als Hinweise zu werten sind:

Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen (03.07.2008)

Der Nachbarschaftsverband weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan von Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Parallelverfahren in Wohnbaufläche zu ändern ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Parallelverfahren wird im Herbst 2008 im Nachbarschaftsverband eingeleitet.

Deutsche Telekom GmbH (01.07.2008)

Die Telekom weist darauf hin, dass zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird an die Vorhabenträger weitergegeben.

3. Lösungsvarianten

Keine.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

6. Anlagen

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 23.04.2008 (Anlage 1)
Durchführungsvertrag mit 3 Anlagen (Anlage 2)
Verfahrens- und Datenübersicht (Anlage 3)

Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone	Gebäudehöhe
Baugebiet	Grundflächenzahl
	Bauweise

ü NN zulässige max. Gebäudehöhe oder Gelände-
höhe in Meter über Meereshöhe

- GH Gebäudehöhe
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- Baugrenze

- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume PFG 1-6

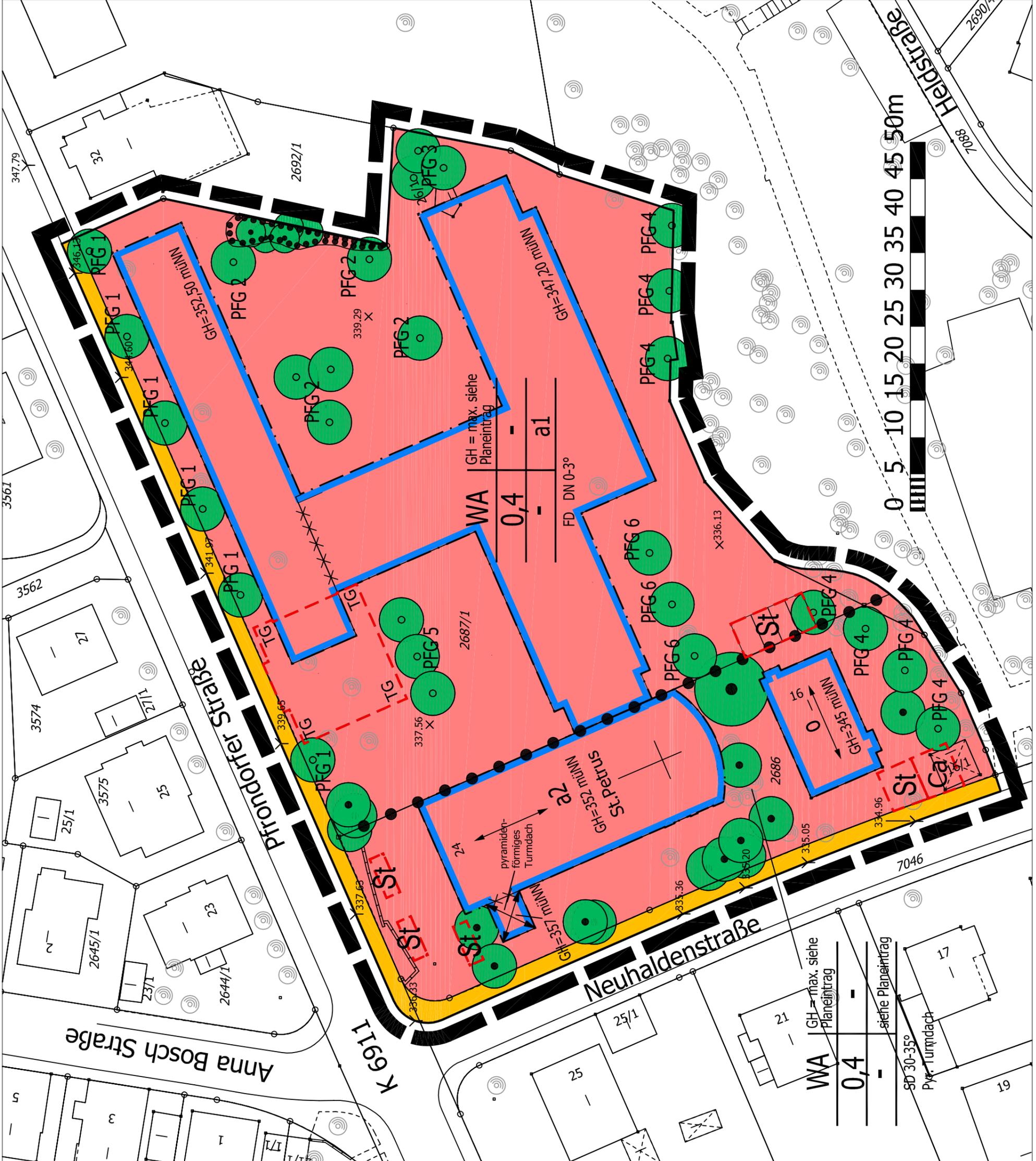
- Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

- Öffentliche Verkehrsflächen

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Höhe Randstein unten
- Höhe Geländepunkt

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungspläne und der örtlichen Bauvorschriften



Tübingen
Universitätsstadt
Stadtplanungsamt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Luise-Poloni-Heim"

Maßstab: 1:500
Datum: 23.04.2008

Verfahrens- und Datenübersicht			
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Luise-Poloni-Heim“			Gemarkung Tübingen
			Stadtgebiet / Stadtteil Lustnau
Baugebiet: Allgemeines Wohngebiet			Gebietsgröße: ca. 0,8 ha
Baugrundstücke: 1	Wohneinheiten: 19 Betreute Wohnungen 60 Dauerpflegeplätze	Gewerbe- einheiten: -	Baudichte in E / ha
Sonstige Nutzung:		Brutto:	Netto:
Übereinstimmung mit FNP: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.			
<u>Anlass der Planung</u> Mit Antrag vom 28.03.2006 hat die Stiftung St. Franziskus Heiligenbronn zusammen mit der Kirchengemeinde St. Petrus einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt. Das bestehende Pflegeheim soll abgebrochen werden. Am Standort soll ein Altenpflegeheim mit 60 Dauerpflegeplätzen im Verbund mit 19 Betreuten Wohnungen und einer Begegnungsstätte mit zugehörigen Stellplätzen neu errichtet werden. Im Zusammenhang mit dem Neubau des Vorhabens soll auch die Zufahrtssituation neu geregelt werden. Die nicht überbauten Freiflächen und die bereits heute durch das Luise-Poloni-Heim genutzte, südlich an das Vorhaben angrenzende städtische Freifläche sollen neu gestaltet werden.			
<u>Ziele und Zwecke der Planung:</u> Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des Luise-Poloni-Heims in Tübingen – Lustnau durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.			
Verfahren:			Zeitraum/Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss			22.05.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:			
- Informationsveranstaltung			14.02.2008
- Planauflage			11.02.2008 – 22.02.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			07.02.2008
Auslegungsbeschluss			16.06.2008
Öffentliche Auslegung			30.06.2008 – 01.08.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			17.06.2008
Umweltbericht			23.04.2008
Behandlung der Anregungen			
Satzungsbeschluss			
IN-KRAFT-TRETEN			