
Gemeinderat

| | | | |
|--------------|------------|-------------|---------|
| Vorlage für: | öffentlich | Beilage Nr. | 40/2019 |
| | 26.06.2019 | TOP | 3 |

Betreff: **Bebauungsplan Schießmauer**
Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

- Der Bebauungsplan Schießmauer wird nach §2 Absatz 1 BauGB geändert. Die Änderung bezieht sich auf den im nachstehenden Lageplan dargestellten Bereich.
- Der Geltungsbereich umfasst das Baugebiet Schießmauer, Teil „Sondergebiet“ mit den Grundstücken Flst. 1917 und 547/1.
- Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wird öffentlich bekannt gemacht.
- Die Änderung erfolgt im vereinfachten/beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird abgesehen.
- Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans (siehe Anlagen) wird gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wird auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (§ 3 Absatz 2 BauGB); die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Absatz 2 BauGB).

Anlagen:

- 1.) Satzungsentwurf
- 2.) Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 11.06.2019
- 3.) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.06.2019 mit Ergänzungen vom 17.06.2019
- 4.) Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.06.2019

1. Vorbemerkungen:

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Maulbronn-Sternenfels stellt das Plangebiet als Sondergebiet „Tagungsstätte“ dar.

Im März 2017 eröffnete die Lichtblick gGmbH, vertreten durch Herrn Jochen Röckle, drei Wohngruppen für „unbegleitete minderjährige Asylbewerber“ (UMAs) mit insgesamt 24 Plätzen im Haus Schmie (Gebäude Lienzinger Straße 52). Hierfür liegt eine befristete Baugenehmigung vor, die Ende Januar 2020 abläuft.

Ziel der Lichtblick gGmbH ist es, die Jugendhilfeangebote am Standort Schmie weiterführen zu können. Auch seitens des Kreisjugendamtes ist man sehr an einer weiteren Zusammenarbeit mit der Lichtblick gGmbH interessiert. Gleichzeitig soll die Nutzung als Tagungsstätte erhalten bleiben, um dort wie bisher Weiter- und Fortbildungsangebote anbieten zu können.

Die baurechtliche Genehmigung für die Fortführung dieser Angebote wurde durch das Landratsamt Enzkreis (untere Baurechtsbehörde) jedoch nur in Aussicht gestellt, wenn der aktuell gültige Bebauungsplan geändert und an die erweiterten Nutzungen der Tagungsstätte angepasst wird. Diesem Umstand wird nunmehr Rechnung getragen.

Die Bebauungsplanänderung soll unter Anwendung des §13a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Durch die Änderung werden die langfristige Nutzung und Auslastung des Gebäudes sowohl als Tagungsstätte als auch als Jugendhilfeeinrichtung und Flüchtlingsunterkunft gesichert.

Von der Möglichkeit eines Verzichts auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet. Im „Beschleunigten Verfahren“ wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

2. Inhalt des Bebauungsplans:

Die geplanten Änderungen beziehen sich auf einen kleinen Ausschnitt des Baugebiets.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 11. Juni 2019. Er umfasst die Flurstücke 1917 und 547/1 auf der Gemarkung Schmie. Die Fläche beträgt ca. 0,72 Hektar.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Oskar-Schrade-Straße und im Norden durch die Lienzinger Straße begrenzt. Im Osten und Süden grenzen die Grünflächen auf den Flurstücken 1916 und 547 an.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Gebäude des Haus Schmie mit samt seinen Anbauten und Grünflächen.

3. Gegenstand und Umfang der Änderung:

Die textlichen Festsetzungen werden unter 1.1 Art der baulichen Nutzung Punkt 3 sowie der Lageplan zum Bebauungsplan durch ein Deckblatt geändert.

Konkret geändert wird:

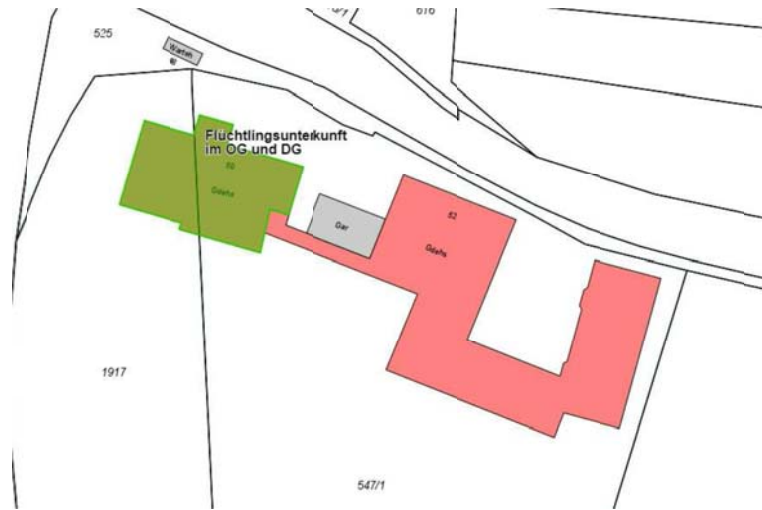
Die Art des Sondergebiets (SO) gemäß § 11 BauNVO wird von „Tagungsstätte“ in „Jugendhilfeeinrichtung/Tagungsstätte/Flüchtlingsunterkunft“ erweitert.

In den textlichen Festsetzungen wird die Zulässigkeit einer Hausmeisterwohnung ergänzt. Ebenfalls werden Anlagen für soziale Zwecke gemäß BauNVO zugelassen. Die Flächen für Wohnungen werden auf insgesamt 260 Quadratmeter begrenzt um die untergeordnete Nutzung innerhalb des Sondergebiets zum Ausdruck zu bringen.

Geplant ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im EG sowie eine Hausmeisterwohnung im OG.



Die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft befindet sich im westlichen Gebäude im Ober- und im Dachgeschoss.



Die restlichen Bereiche des Haus Schmie werden als Tagungsstätte und für Räume der Jugendhilfeeinrichtung genutzt.