

Bebauungspläne „Klosterareal“ und „Sonniges Plätzle“ im Stadtteil Mariaberg als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

- **Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Satzungsbeschlüsse gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

I. Sachstandsbericht

Mariaberg e.V. ist die älteste Komplex-Einrichtung der Behinderten- und Eingliederungshilfe in Deutschland, die – zusammen mit ihren Tochtergesellschaften – für Menschen mit Behinderung ein Rundum-Angebot vom Wohnen über Schulunterricht, medizinisch-pflegerische Angebote bis zur Beschäftigung in Werkstätten vorhält. Mit seinen rund 1.400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreut Mariaberg e. V. über 2.700 Menschen in der Region. Der Abbau von Wohn- und Betreuungsplätzen (Tagesstruktur) am zentralen Standort und der gleichzeitige Aufbau der Plätze in der Region sind ausschlaggebend für den laufenden Konversionsprozess bzw. die gezielte Stadtteilentwicklung, mit dem die Einrichtung Mariaberg e. V. in Baden- Württemberg eine Vorreiterrolle einnimmt.

Die Ziele und Rahmenbedingungen dieser Gesamtentwicklung lassen sich mit den Stichworten „Inklusion, Regionalisierung und Konversion“ umreißen. Mit dem Entwurf zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Laucherttal bezogen nur auf den Gammertinger Stadtteil Mariaberg und den beiden daraus entwickelten Bebauungsplänen „Klosterareal“ und „Sonniges Plätzle“ erfolgt nun die planungsrechtliche Umsetzung dieses Konzeptes. Vor allem sollen dabei die vorhandenen Stärken des Stadtteils Mariaberg hervorgehoben und erhalten, sowie bestehende Zuordnungen weiter entwickelt und verstärkt werden. Das planungsrechtliche Neuordnungskonzept geht hierbei von einer reinen Maßnahme der Innenentwicklung bereits bebauter Flächen aus.

Die verbindliche Bauleitplanung der Stadt Gammertingen für den Stadtteil Mariaberg umfasst zwei Bebauungspläne: den Bebauungsplan „Klosterareal“ (einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30, Abs. 3 BauGB, Regelung der Art der baulichen Nutzung) und den Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ (qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30, Abs. 1 BauGB). Die Verfahren werden parallel durchgeführt.

II. Verfahrensstand

Die Aufstellung der beiden Bebauungspläne wurde am 21. Juli 2015 gemäß § 2, Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und am 10. September 2015 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21. September 2015 bis 23. Oktober 2015 durch Offenlage. Anregungen bzw. Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden nicht vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB vom 08. September 2015 bis 12. Oktober 2015 gehört. Die Stellungnahmen, die hierbei eingegangen sind, wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 18. Oktober 2016 behandelt und beraten. Sie sind in der Abwägungstabelle (**siehe Anlage 1, Spalten 1 und 2**) nochmals aufgeführt.

Der Gemeinderat der Stadt Gammertingen hat am 28. Juni 2016 einstimmig beschlossen, einen Antrag auf Herausnahme der überplanten Flächen in der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Mariaberg sowie in den Bebauungsplänen „Sonniges Plätzle“ und „Klosterareal“ im Stadtteil Mariaberg aus dem Landschaftsschutzgebiet „Laucherttal mit Nebentälern“ zu stellen. Das Verfahren ist inzwischen erfolgreich abgeschlossen.

Der Gemeinderat der Stadt Gammertingen hat in seiner Sitzung am 18. Oktober 2016 die Entwürfe der Bebauungspläne gebilligt und die Offenlage mit der Beteiligung gem. § 3, Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage wurde am 01. Dezember 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlage wurde vom 12. Dezember 2016 bis einschließlich 15. Januar 2017 durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

Bei der in der Offenlage durchgeführten öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den Erläuterungen in der **Abwägungstabelle** überwiegend in den Bebauungsplänen berücksichtigt, soweit Änderungen und Ergänzungen vorgenommen wurden, sind die hiervon Betroffenen gem. § 4 a, Abs. 3 BauGB beteiligt worden (Mariaberg e.V.).

Die Behandlungsvorschläge für die im Rahmen der Offenlage entgegengebrachte Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange im Einzelnen sind in der Abwägungstabelle (**siehe Anlage 1, Spalten 3 und 4**) dargestellt.

Beschlussvorschläge:

- 1. Die vorgetragenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage werden zur Kenntnis genommen.**
- 2. Dem vorliegenden Abwägungsvorschlag vom 09. Mai 2017 wird zugestimmt (Abwägungstabelle Anlage 1).**
- 3. Der Gemeinderat beschließt die Bebauungspläne gem. § 10, Abs. 1 BauGB als Satzungen. Die Satzungen werden ortsüblich bekannt gemacht.**

Anlagen

In Papierform

- Stellungnahmen der TÖBs und der Abwägungsvorschlag mit Stand vom 09. Mai 2017
- Planzeichnung Bebauungsplan „Klosterareal“ in Gammertingen-Mariaberg vom 03. Mai 2017
- Planzeichnung Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ in Gammertingen-Mariaberg vom 03. Mai 2017
- Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan „Klosterareal“ in Gammertingen-Mariaberg
- Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ in Gammertingen-Mariaberg

Auf CD

- Stellungnahmen der TÖBs und der Abwägungsvorschlag mit Stand vom 09. Mai 2017
- Planzeichnung Bebauungsplan „Klosterareal“ in Gammertingen-Mariaberg vom 03. Mai 2017
- Planzeichnung Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ in Gammertingen-Mariaberg vom 03. Mai 2017
- Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan „Klosterareal“ in Gammertingen-Mariaberg
- Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ in Gammertingen-Mariaberg
- Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Klosterareal“ in Gammertingen-Mariaberg
- Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ in Gammertingen-Mariaberg
- Begründung zum Bebauungsplan „Klosterareal“ in Gammertingen-Mariaberg, Stand: 03. Mai 2017
- Begründung zum Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ in Gammertingen-Mariaberg, Stand: 03. Mai 2017
- Protokoll Vor-Ort-Termin 30. Juni 2016 zum Waldabstand beim Bebauungsplan „Sonniges Plätzle“ in Gammertingen Mariaberg
- Unternehmensplanung Mariaberg e.V. für die Jahre 2013-2020