



Beratungsvorlage

Vorlage Nr.: 0045/2023

Az.

621.41:Bahnhofsareal/2. Änderung
(Gemeinschaftsunterkunft)/Gemeinderat

2. Änderung des Bebauungsplans und 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften "Bahnhofsareal" im beschleunigten Verfahren § 13 a BauGB

A) Billigung des Änderungsentwurfes

B) Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB

Amt:	Bauverwaltung	Datum:	06.04.2023
Beratungsfolge:	Sitzungstermin:		
Gemeinderat	24.04.2023	öffentlich	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat

- A) billigt den vom Planungsbüro FSP Stadtplanung Freiburg ausgearbeiteten Änderungsentwurf,
- B) beschließt die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen.

Begründung:

Sachverhalt:

Wegen des Sachverhalts wird auf die Beratungsvorlage zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 30.01.2023 sowie die erfolgte Beschlussfassung verwiesen.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 30.01.2023 hat der Gemeinderat für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsareal“ und die 2. Änderung der örtlichen Bauvorschriften den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB mit Geltungsbereich wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 10.02.2023 öffentlich bekanntgemacht.

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt plant die Gemeinde Münstertal zusammen mit dem Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, westlich des Bahnhofs eine weitere Wohnbebauung im Geschossbau (Gemeinschaftsunterkunft) zu realisieren, welche der Unterbringung von Flüchtlingen und sozialen Wohnzwecken (Sozialer Wohnungsbau) dienen soll.

Der projektierte Standort umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 728/5 (Teil) bzw. 728/6 und bietet sich aufgrund der zentralen Lage, der direkten Verkehrserschließung über die Belchenstraße und der ÖPNV-Anbindung mit dem in der Nachbarschaft gelegenen Bahnhof in idealer Weise für eine solche Nutzung an.

Einbezogen in den Geltungsbereich werden ferner das westlich gelegene und bebaute Grundstück Flst. Nr. 427/4 sowie die unbebauten Grundstücke Flst. Nrn. 427/3 (Teil), 427/5 und 429 (Teil).

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung der Bebauungsplanes „Bahnhofsareal“ erforderlich. Das Stadtplanungsbüro FSP Stadtplanung Freiburg hat hierzu einen Änderungsentwurf erarbeitet.

Der westlich des bestehenden Park & Ride Parkplatz, im Bebauungsplan festgesetzte weitere Park & Ride Parkplatz, entfällt. Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Höhenentwicklung und Dachform werden im Geltungsbereich neu geregelt. Es ist eine dreigeschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach vorgesehen. Die bestehende, im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart, Mischgebiet (Wohnen / Gewerbe) wird durch ein Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO ersetzt. Damit entsteht eine größere Flexibilität insbesondere in der Nutzungsdurchmischung (Wohnen / Gewerbe / soziale Zwecke). Hierzu wird auf den beiliegenden Planentwurf verwiesen.

Um den Bussen eine Wendemöglichkeit zu eröffnen wird der bestehende P & R-Parkplatz vorübergehend so gestaltet, dass Busse bis zu einer Länge von 18 wenden können. Perspektivisch ist eine Anbindung der Belchenstraße nach Westen zur L 123 geplant.

Der Änderungsentwurf mit dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), die Änderung der textlichen Festsetzungen mit Begründung sowie der Umweltbeitrag, die artenschutzrechtliche

Relevanzprüfung, die schalltechnische Untersuchung sowie die Baugrunduntersuchung liegen der Beratungsvorlage als Anlage bei.

Stadtplaner Schill vom Stadtplanungsbüro FSP Stadtplanung Freiburg wird in der heutigen Sitzung anwesend sein, um den Änderungsentwurf zu erläutern.

Die Verwaltung empfiehlt

- A) den vom Planungsbüro FSP Stadtplanung Freiburg ausgearbeiteten Änderungsentwurf zu billigen und
- B.) die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen.

Anlagen

1. Satzung
2. Deckblatt
3. Bebauungsvorschriften
4. Begründung
5. Baugrunduntersuchung v. 06.02.2023
6. Schalltechnische Untersuchung v. 31.03.2023
7. Umweltbeitrag
8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung