

Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Abt-Columban-Schule“ mit örtlichen Bauvorschriften – Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach §§ 2 Abs.1 i. V. m. § 13 a BauGB und § 74 LBO

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
--

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat am 15.05.2017 in öffentlicher Sitzung aufgrund von §§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich der Abt-Columban-Schule" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Aufgrund der Komplexität ist im vorliegenden Fall geplant, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden sowie Träger sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen.

Der Planbereich wird begrenzt:

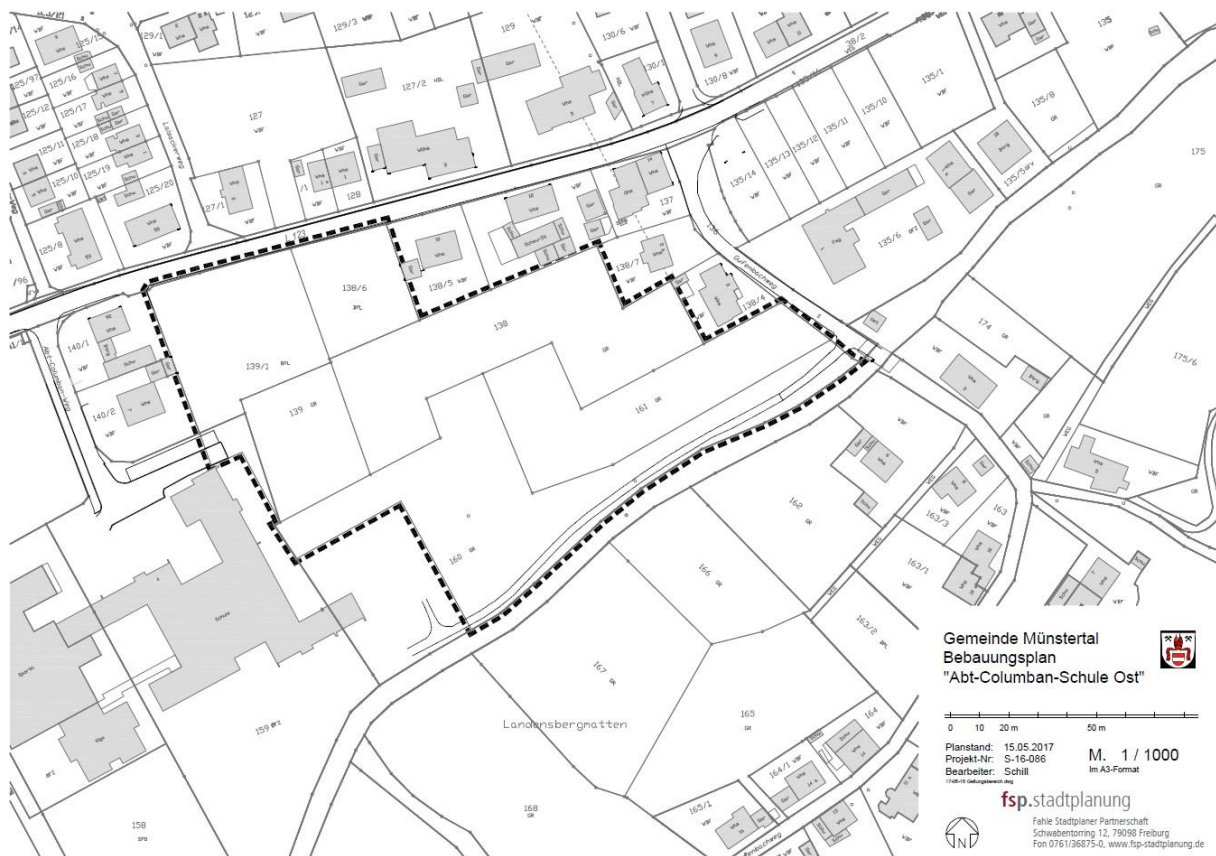
Im Norden: durch die L 123 (Flurst. Nr. 38/2 Teil), bzw. des Anwesen „Münster 10“ bzw. der Nebengebäude des Anwesen „Münster 12“

Im Osten: durch die Grundstücke Flurst. Nr. 138/7 (Gufenbachweg 2a), Flurst. Nr. 138/4 (Gufenbachweg 2) und den Gufenbachweg (Flurst. Nr. 136)

Im Süden: durch das Gewässer „Neumagen“ (Flurst. Nr. 27)

Im Westen: durch die Grundstücke Flurst. Nr. 140/1 (Wasen 92), Flurst. Nr. 140/2 (Abt-Columban-Weg 7) und Flurst. Nr. 159 (Abt-Columban-Schule) und das Minispielfeld

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Östlich der Abt-Columban-Schule“ ist in dem nachfolgend abgedruckten Planausschnitt (ohne Maßstab) dargestellt:



Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Münstertal beabsichtigt in zentraler Lage ein neues, hochwertiges Wohngebiet mit einem Pflegezentrum zu entwickeln. Hierbei handelt es sich um die östlich der Abt-Columban-Schule liegenden, noch unbebauten Frei- bzw. Wiesenflächen.

Anlass für die Planung ist, dass neben der weiterhin großen Nachfrage nach Wohnraum, ein sehr großer Bedarf insbesondere an Pflegeplätzen für ältere Menschen besteht, zumal in Münstertal derzeit kein adäquates Angebot an dieser Wohnform vorhanden ist.

Hierzu hat die Gemeinde im Vorfeld des Verfahrens Kontakt mit verschiedenen Institutionen bzw. Trägern aufgenommen und mit dem Caritasverband für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald e.V. einen zuverlässigen Partner mit langjähriger Erfahrung für das Projekt gewinnen können.

Der Caritasverband widmet sich allen Aufgaben sozialer und caritativer Hilfe. Er ist Träger von ambulanten Diensten, teilstationären und vollstationären Einrichtungen in allen Aufgabenbereichen sozialer und caritativer Hilfe.

Der projektierte Standort östlich der bestehenden Abt-Columban-Schule eignet sich für dieses Vorhaben in hervorragender Weise, da sich die Ortsmitte mit dem Rathaus und Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe befinden und mit dem Uferbereich des Neumagens ein Naherholungsgebiet direkt im Süden an das Gelände anschließt. Zudem wird durch die benachbarte Schule eine gewünschte

Belebung geschaffen, wo sich „Alt“ und „Jung“ begegnen können.

Das Areal ist in idealer Weise über die bestehende L 123 an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Münstertal angebunden. Von dieser Straße erfolgt auch die innere Erschließung des Plangebiets.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Abt-Columban-Schule“ werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Entwicklung eines Pflegezentrums mit 45 voll stationären Plätzen und 20 Tagespflegeplätzen incl. aller notwendigen Gruppen- und Nebenräume sowie von diesem Projekt unabhängigen Mietwohnungen im Dachgeschoss eines Gebäudeteils
- Schaffung von hochwertigem Wohnraum in Form von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen
- Ökonomische Erschließung über die bestehende „Ortsdurchgangsstraße (L 123)“ durch eine verkehrsberuhigte Sticherschließung
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Grünstrukturen im Süden des Plangebiets zum „Neumagen“
- Bewältigung der Lärmkonflikte im Zusammenhang mit der Landesstraße 123 und angrenzenden Nutzungen
- Schaffung von Wohnraum insbesondere für junge Familien
- Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen

Insgesamt soll der Entwicklungsbereich insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer hochwertigen Wohnbebauung in Form von Sonderwohnen (Pflegeheim) sowie Geschosswohnbau und Einfamilienhausbau auch vor dem Hintergrund energetischer Gesichtspunkte zugeführt werden.

Münstertal, den 19. Mai 2017

Rüdiger Ahlers
Bürgermeister