

Wiederholung der Öffentlichen Bekanntmachung

über die Durchführung einer erneuten (3.) Offenlage zum Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Falkenstein (Neufassung)“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

In öffentlicher Sitzung vom 25.09.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Staufen im Breisgau die im Rahmen der erneuten (2.) Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Falkenstein (Neufassung)“ eingegangenen Stellungnahmen behandelt. Aufgrund inhaltlicher Änderungen hat der Gemeinderat beschlossen, eine erneute (3.) Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Hierbei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Falkenstein (Neufassung)“ ist der nachfolgende Lageplan des Büros fsp.stadtplanung (hier nicht maßstabsgetreu wiedergegeben) maßgebend:



Der Geltungsbereich umfasst die „Falkenstein-Siedlung“ und somit weitestgehend den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Falkenstein“. Ausgenommen sind die hiervon städtebaulich deutlich abgesetzten Flächen östlich der Schwarzwaldstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Wettelbrunner Straße“ (Teil) mit angrenzenden Wege- und Straßengrundstücken („Belchenring“ und „Im Rundacker“)
- im Osten durch die „Wettelbrunner Straße“ (Teil) sowie „Schwarzwaldstraße“ mit angrenzendem Straßengrundstück bzw. bebauten Grundstücken
- im Südosten durch ein unbebautes Grundstück (Teil) Grünzug
- im Süden durch ein unbebautes Grundstück (Teil) Grünfläche mit Bolzplatz, durch ein bebautes Grundstück und ein Wegegrundstück bzw. der Straße „Im Falkenstein“ (Teil) sowie im
- Westen durch die Straße „Im Falkenstein“ (Teil), einem Wegegrundstück (Teil) und der „Wettelbrunner Straße“ (Teil)

Die Falkenstein-Siedlung ist durch den Bebauungsplan „Falkenstein“ überplant, der im Jahr 1970 in Kraft getreten ist. Damit wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die heutige Siedlung geschaffen. Das Gebiet umfasst insgesamt fünf Wohngebäude, welche in der Lage und Höhenstaffelung sorgfältig aufeinander abgestimmt sind. Neben diesem Merkmal ist die wabenförmige Struktur der einzelnen Baukörper typisch. Der Erhalt dieser für die 70 er Jahre typischen Siedlung ist daher für die Stadt Staufen i.Br. von großem städtebaulichem Interesse.

Die Falkenstein-Siedlung ist zuletzt mehrfach in den Fokus des Gemeinderats gerückt. Es ist deutlich geworden, dass eine Veränderung, hier insbesondere eine Aufstockung von Gebäuden im Bereich der Falkenstein-Siedlung, nicht im Sinne des Gemeinderats ist und somit dem Planungswillen der Stadt Staufen i.Br. widerspricht.

Zur Sicherung des gemeindlichen Planungswillens soll der Bebauungsplan „Falkenstein“ nun neu gefasst und auf aktuelle Rechtsgrundlagen gestellt werden. Insbesondere werden im Rahmen der Neufassung für jedes Gebäude die exakte Gebäudehöhe festgesetzt. Damit soll die aufeinander abgestimmten treppenförmigen Abstufungen zwischen den Gebäuden in der jetzigen Form und Höhenentwicklung bewahrt bzw. geschützt werden. Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wäre eine städtebaulich unerwünschte Aufstockung durch ein „Nichtvollgeschoss“ möglich, welche das sorgfältig aufeinander abgestimmte Gefüge der derzeit bestehenden treppenförmigen Abstufungen zwischen den Gebäuden städtebaulich negativ beeinträchtigen würde.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich aus dem Bedürfnis nach Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit, die der Ursprungsbebauungsplan „Falkenstein“ nicht mehr gewährleisten kann.

Es ergeben sich folgende Einzelziele:

- Regelung der einzelnen Gebäudehöhen über NHN im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse
- Präzise Festsetzung der überbaubaren Grundfläche für jedes Baufenster und der Zahl der Vollgeschosse
- Erhalt bzw. Sicherung von Wohnraum innerhalb der bisherigen Struktur bzw. Dichte
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien insbesondere im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Gebietes

- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen
- Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen
- Beachtung der Lärmemissionen
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Falkenstein (Neufassung)“ wird der bestehende Bebauungsplan „Falkenstein“ mit Satzungsbeschluss vom 25.05.1970 in der Fassung der letzten Änderung im westlichen Teil überlagert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten (2.) Offenlage wird es aufgrund inhaltlicher Änderungen erforderlich, eine weitere (3.) Offenlage durchzuführen. Insbesondere wird entgegen der bisher für das Plangebiet gültigen Stellplatzsatzung vom 22.05.1996 die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden, notwendigen Stellplätze für Wohnungen anstatt von bisher 1,5 auf 1,2 Stellplätze festgesetzt (siehe Bauvorschriften in Ziffer 2.5). Dies entspricht dem Stellplatzschlüssel im benachbarten Bauungsplangebiet „Schwarzwaldstraße“. Die Stellplatzzone (ST) auf dem Grundstück Flst. Nr. 2744 Gemarkung Staufen wurde so angepasst, dass die für 12 Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Ergänzend wurde die Stellplatzzone (ST) auf dem benachbarten Grundstück Flst. Nr. 2742 in Anlehnung an die Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan vergrößert. Im Sinne der Gleichbehandlung wurde zudem für das Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 2744 im Bereich des Treppenhauses eine überbaubare Fläche für einen Aufbau mit einer maximalen Gebäudehöhe von 298,3 m ü NHN festgesetzt.

Umfangreiche Ergänzungen haben sich zudem hinsichtlich der Hinweise zum Bodenschutz / Bodenschutzkonzept / Erdmassenausgleich ergeben.

Der Bebauungsplan „Falkenstein (Neufassung)“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie aller Fachgutachten (Prognose und Beurteilung der Verkehrs- und Sportlärmeinwirkung vom 06.07.2022 Büro Dr. Wilfried Jans in Ettenheim, Umweltbeitrag mit artenschutzfachlicher Relevanzprüfung vom 11.09.2024, Büro faktorgruen in Freiburg)

vom 09.12.2024 bis einschließlich 17.01.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Website der Stadt Staufen (www.staufen.de) unter „Bauen & Umwelt / Planen & Bauen / Bebauungspläne“ zur Einsicht veröffentlicht.

Für den Zeitraum dieser Veröffentlichungsfrist wird Gelegenheit zur Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs und ihren möglichen Auswirkungen gegeben (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden die vorstehend genannten Unterlagen beim Bürgerbüro der Stadt Staufen, Hauptstr. 53, Zimmer Nr. E.01, 79219 Staufen i.Br., während der üblichen Öffnungszeiten

Mo. - Fr. von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr,

Mo. von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

sowie

Di. und Do. von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr

zusätzlich öffentlich zur Einsicht ausgelegt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Stadt Staufen i.Br. wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz

Stellungnahme vom 04.10.2022:

Anregung, dass das Thema Lärm (Lärmprognose) zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen ist.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz

Stellungnahme vom 04.10.2022:

Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse und zur Sicherung artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser & Boden

Stellungnahme vom 06.09.2023:

Hinweis zum Bauen im Grundwasser.

Hinweis, dass das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebiets zur Thermalquelle IV Bad Krozingen (Zone 3) liegt.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht

Stellungnahme vom 04.10.2022:

Hinweis auf einen möglichen Nutzungskonflikt mit dem angrenzenden Bolzplatz und dass der Verkehrslärm (Münstertalbahn, Landesstraßen L 123 und L 129) zu berücksichtigen ist.

Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 10.10.2022:

Hinweise zur Geotechnik und zum Grundwasser.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zu den vorgenannten Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten werden.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (k.kiefer@staufen.de), bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden können und
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Es besteht auch die Gelegenheit, beim o.g. Bürgerbüro, Anregungen und Stellungnahmen unter Angabe der vollen Anschrift und betroffenen Grundstücke vorzubringen. Anregungen werden auf jeden Fall entgegengenommen, auch wenn Sie dieser Bitte nicht entsprechen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Staufen i. Br., den 05.12.2024



Michael Benitz
Bürgermeister

