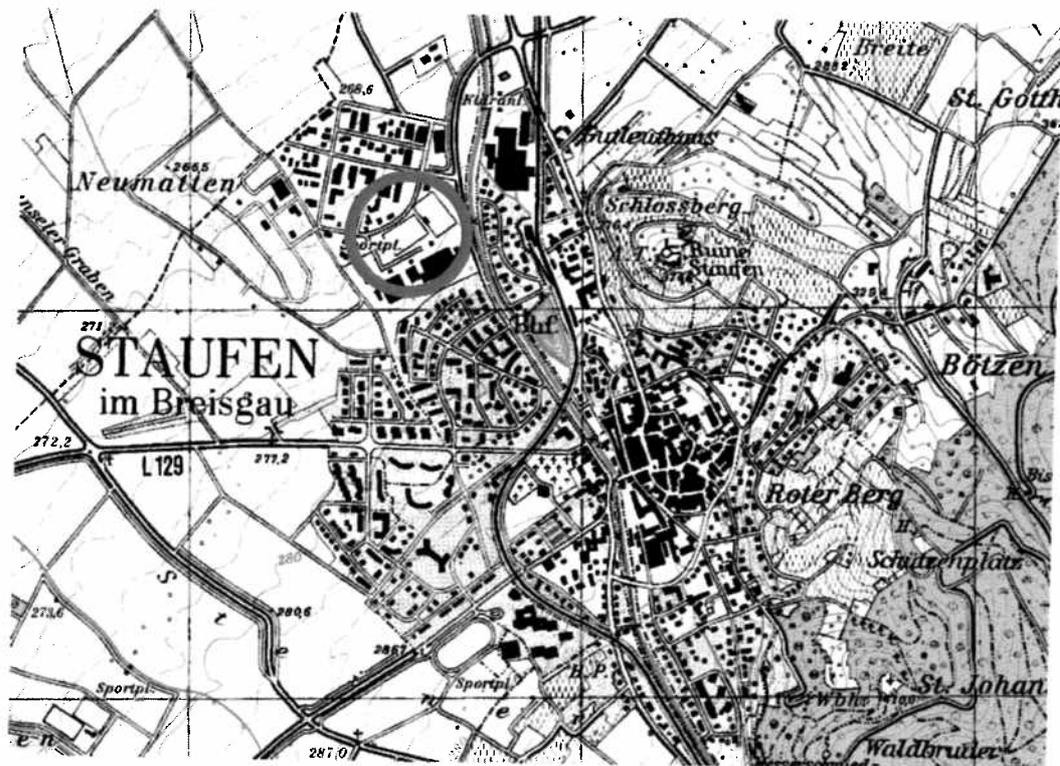




Stadt Staufen i.Br. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“

Stand: 25.07.2012
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



Inhalt:
Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Anlagen

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761 36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Stadt Staufen im Breisgau

SATZUNGEN

über

- a) den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Stadt Staufen im Breisgau hat am 25.07.2012

- a) den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“
- ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 25.07.2012). Durch den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ wird der bestehende Bebauungsplan „Gaisgraben“ vom 29.08.1991 (Satzung) im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 2884, 2885 und für einen Teilbereich des Flst. Nr. 2922 überlagert.

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 25.07.2012
 - b) dem textlichen Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 25.07.2012
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2012
 - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 25.07.2012
3. Beigefügt sind
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 25.07.2012
 - b) die UVPG Vorprüfung vom 26.10.2011
 - c) die gutachterliche Stellungnahme (Marktverträglichkeitsuntersuchung) von der BBE Baden Württemberg vom März 2011
 - d) das Sortimentskonzept Einzelhandel von der BBE Baden Württemberg vom März 2012
 - e) die Lärmprognose vom Büro Rink in Vörstetten vom April 2012
 - f) die Hydrogeologische Stellungnahme vom Geotechnischen Institut in Weil am Rhein vom 04.04.2012

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Gaisgraben“ vom 29.08.1991 (Satzung) im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 2884, 2885 und für einen Teilbereich des Flst. Nr. 2922 außer Kraft.

Stadt Staufen, den 25. Juli 2012


Michael Benitz
Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes Lebensmittelmarkt und Gewerbe mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.07.2012 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 27.07.2012



Michael Benitz
Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan Lebensmittelmarkt und Gewerbe und die örtlichen Bauvorschriften Lebensmittelmarkt und Gewerbe sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 02.08.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 02.08.2012



Michael Benitz
Bürgermeister



Stadt Staufen i. Br.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“

Bebauungsvorschriften

Stand: Satzung
25.07.2012

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761 36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit integriertem Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² zuzüglich der notwendigen Nebenanlagen. Die zulässige Verkaufsfläche des integrierten Backshops beträgt maximal 85 m². Der Anteil der Verkaufsfläche für Non-Food I und Non-Food II Artikel darf 25% der zulässigen Verkaufsfläche (insgesamt 375 m²) nicht übersteigen.

Non-Food I Artikel sind: Drogerieartikel wie Wasch- und Putzmittel, Kosmetik, Körperpflege, Hygienepapiere und Tiernahrung.

Non-Food II Artikel sind: Zeitschriften/Bücher, Papier- und Schreibwaren, Blumen/Pflanzen/Düngemittel, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Geschenke, Spielwaren, Textil/Wäsche/Bekleidung/Schuhe, Lederwaren, Schirme, Tonträger, Uhren/Schmuck, Autozubehör, Gartenartikel/Camping/Sportartikel, Fotowaren/Bilderservice, Bastelbedarf, Elektroartikel.

Die Nutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss unterzubringen.

1.1.2 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO)

1.1.2.1 Einschränkung und Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und § 8 Abs. 2 BauNVO)

1.1.2.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

- 1.1.2.1.2 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- 1.1.2.1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Tankstellen und KFZ-Lagerplätze nicht zulässig.
- 1.1.2.1.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können unselbständige Verkaufsstätten zugelassen werden, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche belegt. Die absolute Obergrenze der Verkaufsfläche einer unselbständigen Verkaufsstätte beträgt 200 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Höhen, Höhenlage (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

- 1.2.1.1 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ wird die maximale Traufhöhe (TH) auf 6,00 m und im Gewerbegebiet GE auf 8,00 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut, an der Mitte des Gebäudes.
- 1.2.1.2 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ gilt bei Gebäuden mit Flachdach als maximale Gebäudehöhe die maximale Traufhöhe (TH) von 6,00 m, gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungskante, an der Mitte des Gebäudes.
- 1.2.1.3 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ wird die maximale Firsthöhe (FH) auf 9,00 m und im Gewerbegebiet GE auf 12,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungslinie an der Mitte des Gebäudes.
- 1.2.1.4 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ und Gewerbegebiet GE dürfen untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung etc.) die jeweilige maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

1.3 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)

- 1.3.1 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den dafür festgesetzten Stellplatzzonen (ST) zulässig.
- 1.3.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind offene Stellplätze mit Ausnahme der privaten Grünfläche im gesamten Gebietsteil zulässig.
- 1.3.3 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ und Gewerbegebieten GE1 sowie GE 2, sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Als Carports gelten überdachte Stellplätze die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14, BauNVO)

- 1.4.1 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sind untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen wie überdachte Einkaufswagenboxen bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.4.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE2 sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.4.3 Im gesamten Plangebiet sind zulässig, technisch erforderliche Nebenanlagen wie die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ darf die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

1.7 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ und im Gewerbegebiet GE 1 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten hierbei die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Im gesamten Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.9.1 Pkw-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainpflaster) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.9.3 Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich solche Lampen zulässig, welche keine Gefahr für Insekten darstellen (z.B. Natriumniederdruck-Dampflampen, LED-Leuchten).
- 1.9.4 Zum Schutz des Grundwassers darf gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil, unterhalb der festgesetzten Höhengleichen (Mittlerer Grundwasserhöchststand MGWH) nicht gegründet werden. Bis zum höchsten Grundwasserstand (Mittlerer Grundwasserhöchststand + 0,8 m) sind zum Schutz des Grundwassers in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse oder Tiefgaragen wasserdicht gegen drückendes Wasser auszuführen.

HINWEIS: Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

1.10 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25 a und 25 b BauGB)

- 1.10.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.2 Entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche ist pro 2 m² ein standortheimischer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche, mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.4 Die mit einem Pflanzhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.10.5 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen.
- 1.10.6 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen zugelassen werden.

HINWEIS: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im GE sind innerhalb der auf dem Grundstück Flst.Nr. 2922 durch das Planzeichen 15.6 festgesetzten Fläche als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von schutzbedürftigen Räumen so auszubilden, dass in Wohn-, Schlaf- und Büroräumen nachweislich Innenraumpegel von ≤ 40 dB(A) tagsüber und ≤ 30 dB(A) nachts eingehalten wer-

den. Dies kann dadurch erfolgen, dass keine öffenbaren Fenster mit Sichtverbindung zum „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt“ eingerichtet werden und/oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung.

Anstelle der vorgenannten Vorkehrungen können auch andere Vorkehrungen getroffen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der erforderliche Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise nachgewiesen wird.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sind Hauptdächer als Flachdächer und/oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Alle Hauptdächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm extensiv zu begrünen. Untergeordnete Dächer wie Eingangsüberdachungen sind auch ohne Begrünung zulässig.

2.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Hauptdächer von Wohn-, Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäuden mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zulässig. Alle anderen Dächer von gewerblichen Hallen etc. sind mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Die Dächer sind mit einer rotbraunen bis braunen oder grauen Eindeckung auszuführen.

2.1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind untergeordnete Nebendächer wie Eingangsüberdachungen auch als Flachdächer zulässig.

2.1.4 Wellfaserzement, Dachpappe, und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

2.1.5 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Dachaufbauten mit Ausnahme der in Ziffern 2.1.6 und 1.2.1.4 genannten Anlagen, nicht zulässig.

2.1.6 Anlagen die der Energiegewinnung dienen (Solar, Photovoltaik), sind im Sondergebiet SO „Großflächiger Einzelhandel“ und in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 bei jeder Dachneigung zulässig. Eine Überschreitung der jeweiligen Gesamthöhe um bis zu 1,5 m ist zulässig.

2.2 Carports, Garagen und Nebengebäude

2.2.1 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sowie in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 30° auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.3 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.3.1 Bei der Fassadengestaltung sind glänzende Fassaden nicht zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sind Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von jeweils max. 10,5 m² zulässig. Diese dürfen jedoch 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge und die max. Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- 2.4.2 Im Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ und den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind freistehende Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 6 m² zulässig.
- 2.4.3 Im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sind Fahnen ohne Größen- und Höhenbeschränkung zulässig.
- 2.4.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zur Traufhöhe und einer maximalen Fläche von 6 m² zulässig. Diese dürfen jedoch 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 2.4.5 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.5 Antennen (§ 74 (1) Nr. 1 und 4 LBO)

- 2.5.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.5.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.6 Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Baugebiet nicht zugelassen. Das neue Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.7.1 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Bei Ausfahrtbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Gewerbestraße) im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ dürfen Einfriedigungen nicht höher als 0,80 m sein. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.7.2 Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.7.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zugelassen.

2.8 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

- 2.9 **Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser** (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
- 2.9.1 Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Alternativ ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der bestehenden Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.
- 2.9.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagsbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 von Januar 2002 zu bemessen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26, Archäologische Denkmalpflege, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/208-3500, Fax.: 0761/208-3544, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bodenschutz

3.2.1 **Allgemeine Bestimmungen**

3.2.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.2.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.2.1.5 Zur wasserdurchlässigen Befestigung der in den Bauvorschriften genannten Flächen (Wegeflächen, Zufahrten etc.) werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

3.2.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.2.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.2.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

3.2.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

3.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.2.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

3.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Abfallentsorgung

- 3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden, oder
 - sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

3.4 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 1.1.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem Stand der Technik auszuführen und müssen auch entsprechend gekennzeichnet sein.

3.5 Grundwasserschutz

Das Bauen im Grundwasser und soweit wie möglich auch in dessen Schwankungsbereich ist im Interesse des Grundwasserschutzes und der Bauherren zu vermeiden. Nach § 9 Abs.2 Nr.1 WHG gelten auch Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind als wasserrechtlich relevante Benutzungen. Eine solche Benutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auch die Entnahme von Grundwasser für eine Wasserhaltung während der Bauzeit der Untergeschosse, bedürfte einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob diese erteilt werden können, wäre im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.

3.6 Altablagerung

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Altablagerung Objekt Nr. 02255 im Bereich „Urwäldele“. Diese wurde auf das Beweinsniveau "BN 2" hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. (Kriterium: Entsorgungsrelevanz). Dies bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Auf den Flächen können dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein.

Aus o. g. Gründen sollte anfallender unbelasteter Erdaushub vorrangig nicht abgefahren, sondern auf dem Grundstück verbleiben und darauf wieder eingebaut werden. Sollten im Rahmen der Aushubmaßnahmen Stoffe anfallen, für die eine Verwertung nachweislich nicht möglich ist, sind diese getrennt zu erfassen und in abfallrechtlicher Weise zu entsorgen.

Im Fall einer vorgesehenen Versickerung von Regenwasser ist der Nachweis der unbedenklichen Boden- und Untergrundverhältnisse zu erbringen.

Die Fläche ist im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet.

3.7 Geotechnik

Der Baugrund wird von bindigen Deckschichten über Talschottern aufgebaut. Nach Kenntnis des LGRB ist zumindest im östlichen Abschnitt des Plangebiets mit Auffüllungen (überwiegend Bauschutt) zu rechnen.

Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

3.8 Stromversorgung

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten.

Die elektrische Versorgung des Lebensmittelmarktes kann, je nach Leistungsbedarf, aus der Trafostation „Innere Neumatten“ oder einer kundeneigenen Trafostation erfolgen. Im Zusammenhang mit dem Anschluss müssen bestehende öffentliche Gehwege bzw. Straßen für die Kabelverlegung aufgegeben werden.

Sollten die Erschließungsmaßnahmen seitens der Kommune an eine bei der Energiedienst nicht zugelassene bzw. gesperrte Firma vergeben werden, werden die Arbeiten an einen eigenen Jahresvertragsunternehmer vergeben.

Im Rahmen der Ausschreibung wird vorsorglich gebeten, auf die Einplanung eines Bauzeitenfensters für die Kabeltiefbau- und Kabelverlegemaßnahmen hinzuweisen, um ggfs. späteren Forderungen wegen Bauverzögerung entgegenzuwirken.

Detailfestlegungen und Vergabe der Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z. B. auch im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Es wird eine Vorlaufzeit von mindestens 12 Wochen. Der Ansprechpartner im Hause ist unter der Tel.-Nr. 0 76 23 / 92 - 61 22 zu erreichen.

3.9 Flüssiggasanlage

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2922 befindet sich noch eine Flüssiggasanlage für die Versorgung des Clubheim des FC Staufen (Janke und Kunkel-Straße 13). Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss diese Anlage zurückgebaut werden.

3.10 Gasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann der geplante Markt ausgehend von der Gewerbestraße mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn

und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

3.11 Telekommunikation

Im genannten Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

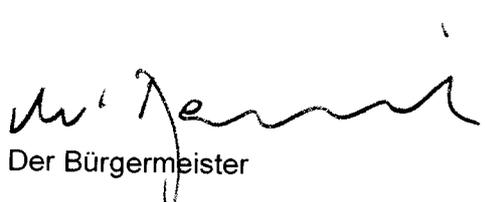
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH wird voraussichtlich die Verlegung neuer Kabel innerhalb und auch außerhalb des Planbereiches erforderlich. Dies kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m – 0,4 m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an:

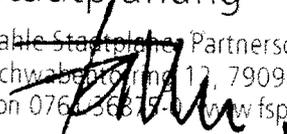
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

Stadt Staufen, den 25. Juli 2012


Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fakle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabstraße 17, 79098 Freiburg
Fon 0761 36877-0 www.fsp-stadtplanung.de


Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes Lebensmittelmarkt und Gewerbe mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.07.2012 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 27.07.2012



Michael Benitz
Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan Lebensmittelmarkt und Gewerbe und die örtlichen Bauvorschriften Lebensmittelmarkt und Gewerbe sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 02.08.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 02.08.2012



Michael Benitz
Bürgermeister

ANHANG

Pflanzenliste für Pflanzgebote (Auswahl nach Liste LfU)

Bäume für Stellplatzzonen und Parkplätze

Größe: 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Artenempfehlung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Mehlbeere	Sorbus aria
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Bäume für sonstige Flächen

Größe: 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Artenempfehlung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Mehlbeere	Sorbus aria
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

Obsthochstämme (altbewährte Sorten)

Sträucher/Bäume für private Grünflächen

Größe: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Artenempfehlung:

Feldahorn	Acer campestre
Eingriffeliger Weißdorn	Crateagus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europäus
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana



Stadt Staufen i.Br.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“

Begründung

Stand: Sitzung
25.07.2012

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761.36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1	LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH	4
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
3	ALTERNATIVE STANDORTE	6
4	PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN	15
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	15
4.2	Verfahrensdaten	16
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	18
5.4	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	18
5.5	Bauweise	19
5.6	Abgrabungen und Aufschüttungen	19
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen	19
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
6.1	Gestaltung baulicher Anlagen	19
6.2	Werbeanlagen und Antennen	20
6.3	Einfriedungen und Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke	20
7	UMWELTBELANGE/GRÜNORDNUNG	21
7.1	Allgemein	21
7.2	Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen	21
7.2.1	Schutzgut Boden	21
7.2.2	Schutzgut Wasser	21
7.2.3	Schutzgut Pflanzen/Tiere	21
7.2.4	Schutzgut Klima/Luft	22
7.2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	22
7.2.6	Schutzgut Mensch	22
8	RAUMORDNERISCHE BEWERTUNG	22
9	GRUNDWASSER	23
10	LÄRMEMISSIONEN	24
11	BODENORDNUNG	25
12	STÄDTEBAULICHE DATEN	25
13	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	26

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Stadt Staufen i.Br. liegt eine konkrete Anfrage von einem im Gewerbegebiet „Gaisgraben“ bereits ansässigen Betreiber eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes zur Verlegung seines Betriebes vor. Hintergrund dieser Anfrage ist, dass dieser sich aufgrund der sehr beengten Lage am bisherigen Standort nicht mehr weiterentwickeln kann und daher die Anforderungen an eine zeitgemäße Lebensmittelversorgung nur noch bedingt erfüllen kann.

Um diese Versorgung auch in Zukunft zu sichern, hat die Stadt Staufen i.Br. dem Betreiber das zwischenzeitlich zur Verfügung stehende Sportplatzgelände, das weiter südlich des bestehenden Standorts und damit näher an der Innenstadt liegt, für eine Neuansiedlung angeboten. Diese Standort bietet sich aufgrund seiner Größe, Lage zu nahe gelegenen Wohngebieten, sowie sehr guten Verkehrsanbindung für die Ansiedlung eines geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) in idealer Weise an. Die Notwendigkeit einer Erweiterung wird durch ein qualifiziertes Gutachten der BBE Baden Württemberg GmbH – Beratungsgesellschaft Handel und Kommune bestätigt.

Neben der Ansiedlung dieses Marktes soll der westlich gelegene Bereich des Sportplatzgeländes neu geordnet und einer hochwertigen Gewerbebebauung zugeführt werden. Das bestehende Clubheim mit Gaststätte soll dabei erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. In diesem Bereich sollen auch weiterhin Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein.

Für die Stadt Staufen i.Br. eröffnet sich mit der Aufgabe des Sportgeländes des FC 08 Staufen nun die einmalige Chance, diesen Bereich als Sondergebiet mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt und Gewerbe baulich weiter zu entwickeln.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen „Gewerbestraße“ sowie die daran anschließende Stichstraße „Janke-und-Kunkel-Straße“ im südwestlichen Bereich. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Entwicklungsziele. Im Vordergrund stehen dabei folgende Planungsinhalte:

- Anordnung, Erschließung und Gestaltung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit den dazugehörigen Parkierungs- und Anlieferungsflächen
- Neuordnung der westlich angrenzenden Gewerbeflächen und ihrer Erschließung
- Ordnung und Gestaltung von Grünflächen und Bepflanzungen im gesamten Planungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 2884, 2885, 2922 (Teilbereich) und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gaisgraben“ der Stadt Staufen i.Br., der am 29.08.1991 als Satzung beschlossen wurde. Dieser sah bisher für den Bereich des neuen Bebauungsplans eine gewerbliche Nutzung sowie eine öffentliche Grünfläche vor.

Durch die Überlagerung werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gaisgraben“ aufgehoben und besitzen daher keine Gültigkeit mehr.

Da es sich um einen Standort im Innenbereich von Staufen i.Br. handelt, kommt das sogenannte beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Anwendung. Voraussetzung hierfür war die Durchführung einer

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Abs. 1 S. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6 i.V.m. Anlage 2 zum UVPG. Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit besteht. Dies wurde von den zuständigen Behörden, die im Rahmen einer vorgezogenen frühzeitigen Beteiligung beteiligt wurden, so bestätigt.

2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet liegt westlich des Innenstadtbereichs der Stadt Staufen im Breisgau zwischen der „Gewerbestraße“ und den bebauten Grundstücken entlang der Straße „Im Gaisgraben“ im Norden, der Landesstraße L123 „Neumagenstraße“ im Osten sowie der angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke im Süden und Westen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Plangrundlage stellt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gaisgraben“ der Stadt Staufen i.Br. dar, in dessen Geltungsbereich sich das Plangebiet befindet. Durch die Überlagerung werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes aufgehoben und besitzen daher keine Gültigkeit mehr.

Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ (ohne Maßstab)



3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

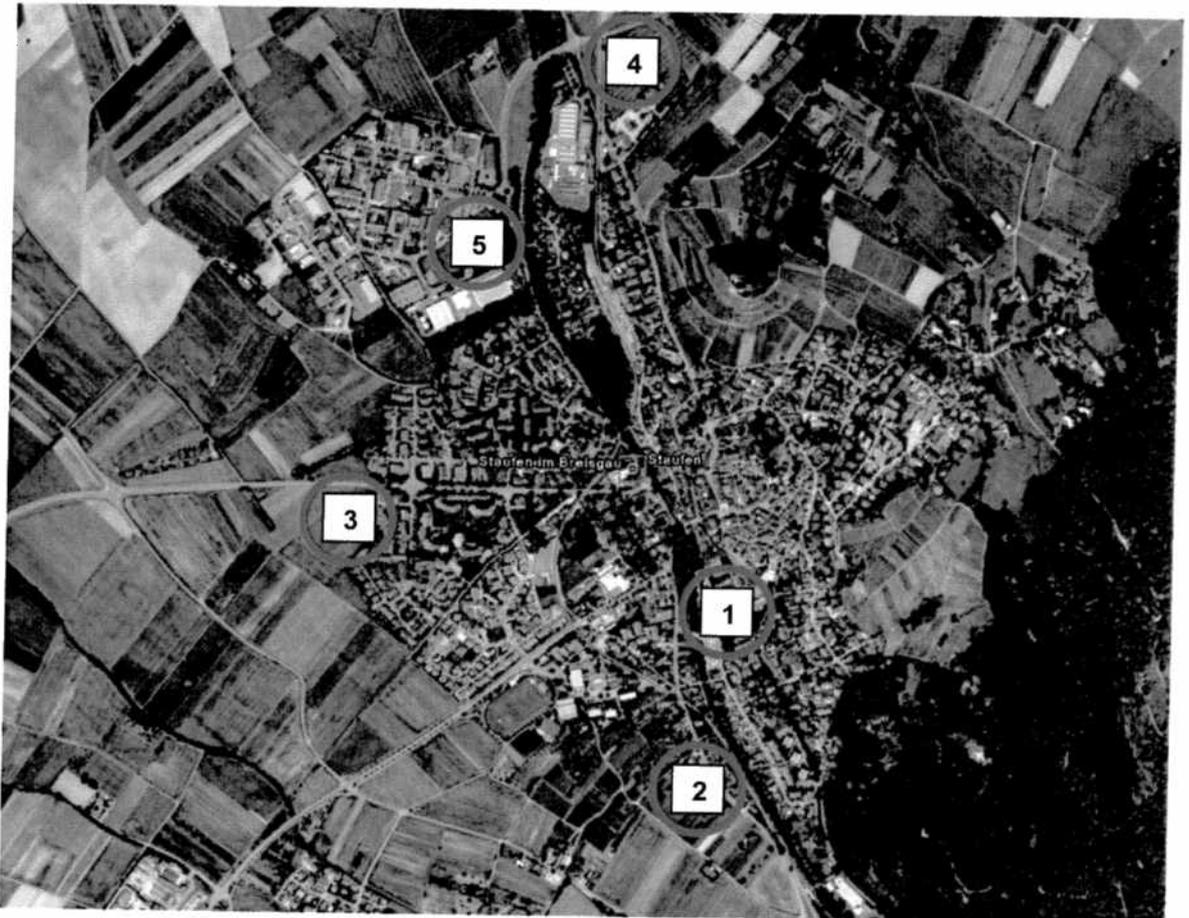
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Staufen – Münstertal als Gewerbefläche und Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen nun ein Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ sowie ein Gewerbegebiet vor. Damit entspricht die Festsetzung eines Sondergebietes nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die vorgesehene Sondergebietsnutzung nicht beeinträchtigt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2. BauGB vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4 ALTERNATIVE STANDORTE

Der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwicklungsprojektes (großflächiger Lebensmittelmarkt) ging eine Untersuchung alternativer Standorte voraus.

Für diese Untersuchung wurden neben dem geplanten Standort weitere vier Standorte in Betracht gezogen. Diese sind in folgendem Übersichtsplan dargestellt.



Quelle: google earth

Standort 1 (Schladerer Areal)



Quelle: google earth

Übergeordnete Planungen und rechtliche Vorgaben

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb des ausgewiesenen Naturparks Südschwarzwald. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km. Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb und in der näheren Umgebung des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Gewerbe dargestellt.

Lage und Nutzung

Der Standort befindet sich in integrierter Lage südlich angrenzend an die historische Altstadt von Staufen i.Br.. Der südliche Bereich weist eine Größe von ca. 6.000 m² auf und wird derzeit von der Fa. Schladerer als Betriebsgelände genutzt. Topografisch handelt es sich um ein ebenes Gelände, das mit einer Betriebshalle bestanden ist und als Verkehrsfläche fungiert.

Erreichbarkeit

Der Bereich kann über die bestehende Schladerer Straße direkt erschlossen werden und ist sowohl für den PKW- als auch für den Fußgängerverkehr sehr gut erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig in ca. 250 m und der Bahnhof in ca. 800 m Entfernung.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben, da sich das Gelände in Privatbesitz befindet und noch betrieblich genutzt wird.

Nutzungskonflikte

Im Süden des Untersuchungsbereiches schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Hinblick auf diese Nutzung sind Konflikte durch Anlieferung/Parkplatz möglich. Im Osten und Norden befindet sich das weitere Betriebsareal. Im Westen grenzt die öffentliche Parkplatzfläche der Stadt Staufen i.Br. an. Konflikte im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Der Bereich liegt innerhalb der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Historischer Stadtkern Staufen“. Für diesen Bereich gelten besondere Anforderungen im Hinblick auf denkmalschützende Belange.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Areal befindet sich im bebauten Innenbereich von Staufen i.Br. und hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das historische Gebäudeensemble auf dem Betriebsareal hat eine besondere Bedeutung für das Stadtbild südlich des Altstadtbereichs.

Biotope

Durch bestehende Bebauung und Verkehrsflächen weist der Bereich eine geringe ökologische Bedeutung auf. Im Süden grenzt eine Baumreihe das Areal von der Schladererstraße ab. Eine kleine Grünfläche mit Gehölzstrukturen grenzt im Osten an.

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage und sehr guten Erreichbarkeit im Innenstadtbereich prinzipiell für eine Einzelhandelsnutzung. Gegen eine solche großflächige Nutzung mit einem erhöhten Stellplatzbedarf sprechen jedoch denkmalschützerische Belange, da der Bereich innerhalb der geschützten Gesamtanlage liegt. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist als gering zu werten. Da sich der Bereich in Privatbesitz befindet und derzeit noch betrieblich genutzt wird, ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine kurz- bis mittelfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Standort 2 (Südlicher Ortsrand/Münstertäler Straße)



Quelle: google earth

Übergeordnete Planungen und rechtliche Vorgaben

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb des ausgewiesenen Naturparks Südschwarzwald. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 0,6 km. Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb und in der näheren Umgebung des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Wohnen und Landwirtschaft dargestellt.

Lage und Nutzung

Der Standort befindet sich im Außenbereich am südlichen Ortsrand von Staufen i.Br. im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Die Fläche weist eine ausreichende Größe für eine mögliche Marktansiedlung auf und wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (Weinbau/Acker) genutzt. Topografisch handelt es sich um ein ebenes Gelände.

Erreichbarkeit

Der Bereich ist über die Münstertäler Straße direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und für den PKW- Verkehr gut und für Fußgänger und Radfahrer schlecht erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig in ca. 300 m und der Bahnhof in ca. 1.500 m Entfernung.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben, da sich das Gelände in Privatbesitz befindet und landwirtschaftlich genutzt wird.

Nutzungskonflikte

Im Norden und Osten des Untersuchungsbereiches schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Hinblick auf diese Nutzungen sind Konflikte durch Anlieferung/Parkplatz möglich.

Kultur- und Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind innerhalb des Untersuchungsbereiches nicht bekannt.

Stadt- und Landschaftsbild

Der Bereich befindet sich im Außenbereich von Staufen i.Br. und ist im Westen und Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als mittel bis hoch zu werten.

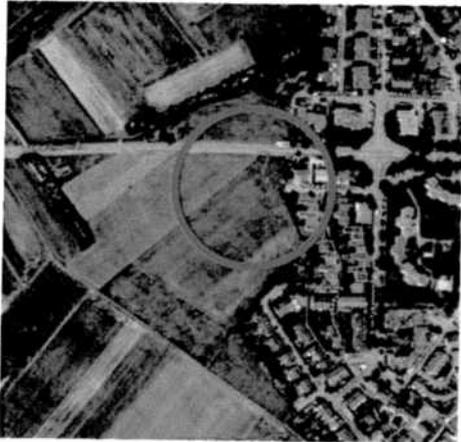
Biotope

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit intensiv als Acker und für den Weinanbau genutzt. Besondere schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Die ökologische Bedeutung ist daher gering.

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort eignet sich aufgrund der nicht integrierten Lage im unbebauten Außenbereich am südlichen Ortsrand von Staufen i.Br. und der schlechten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer nicht für eine Einzelhandelsnutzung. Zudem würde diese Ansiedlung einen hohen Eingriff in das vorhandenen Landschaftsbild bedeuten. Der Eingriff in den Natur und Landschaft ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen als gering zu werten. Da sich der Bereich in Privatbesitz befindet und derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Standort 3 (Westlich Falkenstein)



Quelle: google earth

Übergeordnete Planungen und rechtliche Vorgaben

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb des ausgewiesenen Naturparks Südschwarzwald. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km. Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb und in der näheren Umgebung des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Wohnen dargestellt.

Lage und Nutzung

Der Standort befindet sich im Außenbereich westlich angrenzend an bestehende Wohnbebauung im Gebiet Falkenstein. Die Fläche weist eine ausreichende Größe für eine mögliche Marktansiedlung auf und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Topografisch handelt es sich um ein ebenes Gelände.

Erreichbarkeit

Der Bereich kann über die bestehende Wettelbrunnerstraße direkt an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Staufen i.Br. erschlossen werden und ist daher für den PKW gut erreichbar. Fußläufig ist der Bereich von den westlich gelegenen Wohngebieten gut und von der Innenstadt schlecht erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig in ca. 850 m und der Bahnhof in ca. 1.000 m Entfernung.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit ist kurzfristig nicht gegeben, da sich das Gelände überwiegend in Privatbesitz befindet.

Nutzungskonflikte

Im Osten des Untersuchungsbereiches schließt direkt bestehende Wohnbebauung an. Im Hinblick auf diese Nutzung sind Konflikte durch Anlieferung/Parkplatz möglich.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsbereich nicht bekannt.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Areal befindet sich im Außenbereich und grenzt im Osten an bestehende Bebauung und im Norden an das in Planung befindliche Baugebiet „Rundacker II“ an.

Durch diese Vorbelastung und der weiter im Süden gelegenen Bebauung ist der Eingriff in das Landschaftsbild als Mittel zu werten.

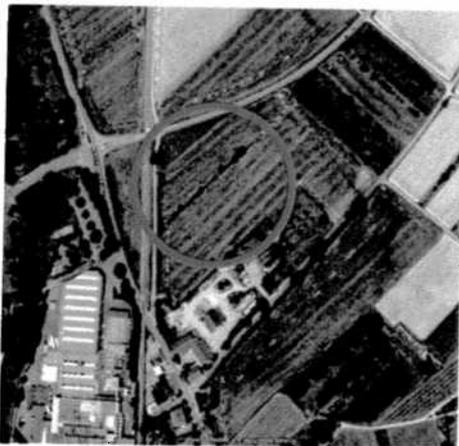
Ökologie

Der Bereich wird derzeit intensiv als Ackerfläche und Grünland genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Aufgrund dieser Strukturen wird die ökologische Bedeutung als gering bewertet.

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort eignet sich aufgrund der nicht integrierten Lage im unbebauten Außenbereich am westlichen Ortsrand von Staufen i.Br. und der schlechten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer insbesondere von der Innenstadt nicht für eine Einzelhandelsnutzung. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist als mittel einzustufen und durch entsprechende Maßnahmen minimierbar. Der Eingriff in den Natur und Landschaft ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen als gering zu werten. Da sich der überwiegende Bereich in Privatbesitz befindet und derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Standort 4 (Nördlicher Ortsrand)



Quelle: google earth

Übergeordnete Planungen und rechtliche Vorgaben

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb des ausgewiesenen Naturparks Südschwarzwald. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,6 km. Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb und in der näheren Umgebung des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Lage und Nutzung

Der Standort befindet sich im Außenbereich zwischen L 125 und Bauhof am nördlichen Ortsrand von Staufen i.Br.. Die Fläche weist eine ausreichende Größe für eine mögliche Marktansiedlung auf. Topografisch handelt es sich um ein ebenes Gelände.

Erreichbarkeit

Der Bereich ist über die bestehende Straße L 125 direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und ist für den PKW-Verkehr von den bestehenden Wohngebieten relativ gut erreichbar.

Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist dagegen aufgrund der Lage im Außenbereich negativ zu werten. Die nächste Bushaltestelle befindet sich fußläufig in ca. 450 m und der Bahnhof in ca. 600 m Entfernung.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben, da sich das Gelände ausschließlich in Privatbesitz befindet und noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Nutzungskonflikte

Aufgrund der Lage zu unsensiblen Nutzungen wie Gewerbe, Bauhof und landwirtschaftlichen Flächen sind keine Nutzungskonflikte im Hinblick auf Lärmemissionen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Areal befindet sich im unbebauten Außenbereich von Staufen i.Br. und hat daher hohe Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Biotope

Der Bereich wird landwirtschaftlich als Ackerfläche und untergeordnet als Grünland genutzt. Auf der Ackerfläche befindet sich ein linearen Streifen mit einigen Obstbäumen. Insgesamt ist aufgrund der vorhandenen Strukturen von einer geringen bis mittleren Bedeutung für den Biotopschutz auszugehen.

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort eignet sich aufgrund der nicht integrierten Lage im unbebauten Außenbereich im Norden von Staufen i.Br. und der schlechten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer insbesondere von der Innenstadt nicht für eine Einzelhandelsnutzung. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist als hoch einzustufen. Der Eingriff in den Natur und Landschaft ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen gering bis mittel. Da sich der Bereich ausschließlich in Privatbesitz befindet und derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Standort 5 (Gewerbegebiet Gaisgraben)



Quelle: google earth

Übergeordnete Planungen und rechtliche Vorgaben

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb des ausgewiesenen Naturparks Südschwarzwald. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,8 km. Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb und in der näheren Umgebung des Untersuchungsbereiches nicht vorhanden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Gewerbe dargestellt.

Lage und Nutzung

Der Standort befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes im Innenbereich von Staufen i.Br.. Die Fläche weist eine ausreichende Größe für eine mögliche Marktansiedlung auf und wird noch als Sportanlage des ansässigen Fußballvereines genutzt. Dieser Standort wird zeitnah aufgegeben und nach Grunern verlegt. Topografisch handelt es sich um ein ebenes Gelände.

Erreichbarkeit

Der Bereich kann über die bestehende Gewerbestraße direkt an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Staufen i.Br. angebunden werden und ist sowohl für den PKW- als auch für den Fußgängerverkehr insbesondere von den nördlich und westlich der Altstadt gelegenen Wohngebiete sehr gut erreichbar. Eine gute Erreichbarkeit ist auch vom derzeit in Planung befindlichen Wohngebiet „Rundacker II“ gegeben. Die nächste Bushaltestelle (Bahnhof) und der Bahnhof selber befinden sich fußläufig gut erreichbar in ca. 400 bis 500 m Entfernung.

Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit ist kurzfristig gegeben, da sich das Gelände im Besitz der Stadt Staufen i.Br. befindet und der örtliche Fußballverein den Standort aufgeben wird.

Nutzungskonflikte

Im Norden des Untersuchungsbereiches schließt bestehende Gewerbebebauung an, bei der auch untergeordnet eine Wohnnutzung für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig ist. Im Hinblick auf diese Nutzung sind Konflikte durch Anlieferung/Parkplatz möglich. Weitere Konflikte zu angrenzenden Nutzungen wie dem im Süden angrenzenden Industriebetrieb können ausgeschlossen werden.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsbereich nicht bekannt.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Areal befindet sich im bebauten Innenbereich von Staufen i.Br. und hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das Stadtbild in diesem Bereich wird durch Gewerbebebauung geprägt. Insofern fügt sich der geplante Markt sehr gut in die bauliche Umgebung ein.

Ökologie

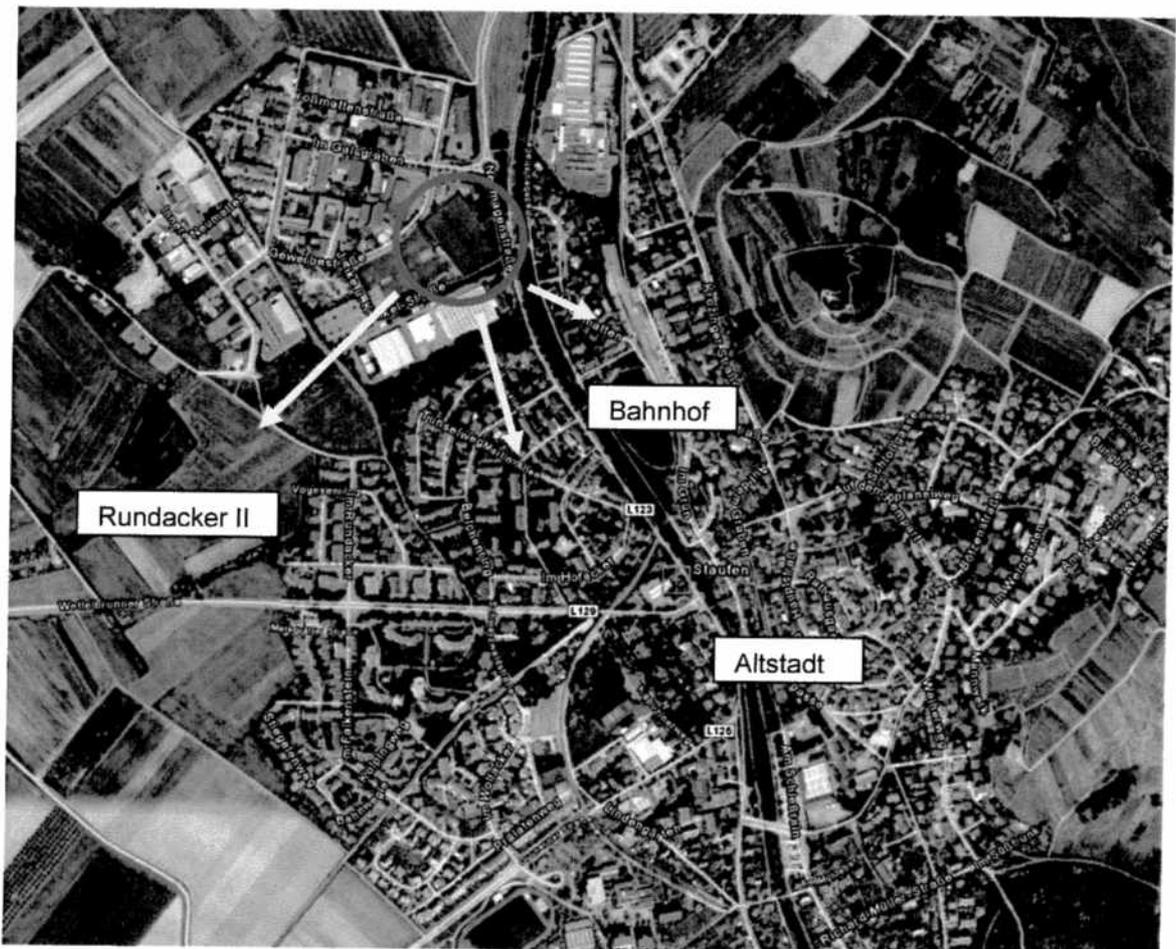
Durch bestehende Bebauung und Verkehrsflächen weist der Bereich eine geringe ökologische Bedeutung auf. Im Süden grenzt eine Baumreihe das Areal von der Schladererstraße ab. Eine kleine Grünfläche mit Gehölzstrukturen grenzt im Osten an.

Zusammenfassende Bewertung

Der Standort eignet sich aufgrund der innerörtlichen Lage und guten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer insbesondere von den östlich und südlich gelegenen Wohngebieten sowie dem neu geplanten Wohngebiet „Rundacker II“ für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Zudem ist der Bahnhof (Münstertalbahn) mit Busbahnhof in einer Entfernung von ca. 400 m bis 500 m sehr gut zu erreichen.

Die Erschließung für den KFZ-Verkehr ist gewährleistet und erfolgt über die Gewerbestraße, welche an die Neumagenstraße angebunden ist. Für den Standort sprechen zudem auch die Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet mit lärmunempfindlichen Nutzungen. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist gering zu werten. Hochwertige Biotopflächen sind nicht betroffen, da der Bereich bisher als Sportplatz genutzt wurde. Eine Flächenverfügbarkeit ist kurzfristig gegeben, da sich das Areal im Besitz der Stadt Staufen i.Br. befindet und der örtliche Fußballverein den Standort nach Grunern verlegt.

Übersichtsplan mit dem geplanten Sondergebiet im Stadtgebiet ohne Maßstab



Quelle: Google earth

5 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Allgemeines Planungsziel ist die bauliche Neuordnung einer in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet gelegenen, bisher als Sportanlage genutzten Fläche.

In fachlicher und planungsrechtlicher Hinsicht ist dieser Standort als Fläche der Innenentwicklung einzustufen, da es sich um einen integrierten Standort handelt, die Grundfläche mit 17.351 m² weniger als 20.000 m² aufweist und im Zusammenhang mit dem großflächigen Einzelhandelsprojekt voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zudem existieren keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH Richtlinie und der Vogelschutz Richtlinie.

Im Übrigen entspricht das vorliegende städtebauliche Entwicklungsprojekt den allgemeinen, kommunalen Zielen der Stadt Staufen i.Br., den Flächenverbrauch an der Siedlungsperipherie und weitere Landschaftsbeeinträchtigungen durch eine städtebauliche Neuordnung und Ergänzung bereits vorhandener, baulich vorgrenzter Flächen zu vermindern. Gleichzeitig verfolgt das vorliegende städtebauliche Entwicklungsprojekt insbesondere das ausdrückliche allgemeine Ziel der Bebauungspläne der Innenentwicklung, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Siedlungsbereiche zu begünstigen.

Die Neuansiedelung des großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) stellt zudem eine bedeutende Rolle für die gegenwärtige und zukünftige Nahversorgung der Stadt Staufen i.Br. dar. Die Notwendigkeit der Erweiterung wird durch ein qualifiziertes Gutachten der Beratungsgesellschaft BBE Baden Württemberg bestätigt.

Das Planungsverfahren wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im Beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung des Einzelhandelsbetriebs mit einer Geschossfläche von über 1.200 m² jedoch unter 5.000 m² war eine Prüfung des Einzelfalls (Umweltverträglichkeitsprüfung) gemäß § 3 c Abs. 1 S. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6 i.V.m. Anlage 2 zum UVPG durchzuführen. Hierzu wurden die zuständigen Behörden im Rahmen einer allgemeinen frühzeitigen Behördenbeteiligung gehört. Im Ergebnis, sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass damit keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit besteht.

5.2 Verfahrensdaten

25.05.2011	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat
26.10.2011	Billigung des Planungsentwurfs und Durchführung der allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 sowie Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Anschreiben vom 09.11.2011 bis 13.12.2011	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben berührt sein können, an der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 sowie Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB.
25.04.2012	Behandlung der eingegangenen Anregungen im Zusammenhang mit der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls und der Frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
14.05.2012 bis 13.06.2012	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
25.07.2012	Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Lebensmittelmarkt und die dazugehörigen Stellplatz- und Nebenflächen werden entsprechend der vorgesehenen Nutzungen als Sondergebiet SO „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Die raumordnerischen Grundlagen der Integration und Nahversorgungsfunktion dieses Marktes wurden im Vorfeld der Planung im Rahmen eines Gutachtens der BBE Baden-Württemberg vom März 2011 geprüft und bestätigt. Siehe hierzu auch Ziffer 7 dieser Begründung.

Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m² inklusive Backshop zuzüglich der notwendigen Nebenanlagen. Die maximale Verkaufsfläche des Backshops beträgt 85 m². Die Nutzungen sind ebenerdig im Erdgeschoss unterzubringen. Die im Vorentwurf vorgesehene Verkaufsfläche von maximal 1.550 m² wurde auf die Anregung mehrerer Träger öffentlicher Belange hin wieder auf maximal 1.500 m² begrenzt.

Zusätzlich wird zum Schutz der Innenstadt der Anteil der Verkaufsfläche für Non-Food I und Non-Food II Artikel gemäß Eurohandelsinstitut beschränkt. Diese dürfen maximal 25% der zulässigen Verkaufsfläche (insgesamt 375 m²) betragen.

Non-Food I Artikel sind: Drogerieartikel wie Wasch- und Putzmittel, Kosmetik, Körperpflege, Hygienepapiere und Tiernahrung.

Non-Food II Artikel sind : Zeitschriften/Bücher, Papier- und Schreibwaren, Blumen/Pflanzen/Düngemittel, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Geschenke, Spielwaren,

Textil/Wäsche/Bekleidung/Schuhe, Lederwaren, Schirme, Tonträger, Uhren/Schmuck, Autozubehör, Gartenartikel/Camping/Sportartikel, Fotowaren/Bilderservice, Bastelbedarf, Elektroartikel.

Der restliche Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO festgesetzt, wobei die nach der BauNVO allgemein und zulässigen Nutzungen nach den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten im einzelnen differenziert wurden. Insbesondere sollen im Gewerbegebiet Bauflächen zur Ansiedlung von kleineren Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes zur Verfügung gestellt werden.

Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Tankstellen und KFZ-Lagerplätze werden ausgeschlossen, da diese mit der oben beschriebenen Gebietcharakteristik, nämlich hauptsächlich zur Unterbringung von Handwerksbetrieben und produzierender Gewerbebetriebe nicht vereinbar sind.

Aus gleichen Gründen sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig. Den angesiedelten Gewerbebetrieben soll jedoch die Möglichkeit geboten werden, ihre Waren an Ort und Stelle zu verkaufen. Deshalb können ausnahmsweise unselbständige Verkaufsstätten zugelassen werden, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet sind und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, wenn das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70 % der Verkaufsfläche belegt. Die absolute Obergrenze der Verkaufsfläche einer unselbständigen Verkaufsstätte beträgt 200 m². Die Größenbegrenzung für die Einzelhandelsbetriebe dient hierbei nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt.

Wie im bestehenden Gewerbegebiet „Gaisgraben“ sollen auch im geplanten Gewerbegebiet Schank- und Speisewirtschaften prinzipiell ausgeschlossen werden. Gründe hierfür sind, dass zum einen einer schleichende Gebietsveränderung im Plangebiet selber entgegengewirkt und zum anderen die bestehenden Betriebe insbesondere im historischen Stadtkern geschützt werden sollen. Die Gaststätte im bestehenden Clubheim soll jedoch weiterbetrieben werden können. Deshalb sollen für einen eng begrenzten Bereich (GE 2) mit dem bestehenden Gebäude Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gebietes sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Einfügung in die bebaute Umgebung andererseits zu berücksichtigen.

Die Begrenzung der Trauf- und Firshöhen auf 6,0 m (TH) bzw. 8,0 m (FH) im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ und 8,0 m (TH) bzw. 12,0 m (FH) im Gewerbegebiet orientiert sich an der umgebenden Bebauung und soll eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke sicherstellen. Entsprechend wird im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach entsprechend der Traufhöhe auf 6,0 m begrenzt.

Gemessen werden die festgesetzten Traufhöhen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes. Die maximalen Firshöhen werden gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungslinie Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut, an der Mitte des Gebäudes.

Zur Gewährleistung der technischen Funktionsfähigkeit der baulichen Anlagen dürfen untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung etc.) die jeweilige maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

6.3 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung und zur Sicherung unversiegelter Grünflächen werden die Stellplatzflächen im Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelmarkt“ reguliert. Sie sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den dafür ausgewiesenen Stellplatzzonen (ST) zulässig. Aus gleichem Grunde sind Stellplätze im Gewerbegebiet GE mit Ausnahme der privaten Grünflächen im gesamten Gebietsteil zulässig. Ergänzend werden Carports- und Garagen im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Als Carports gelten überdachte Stellplätze die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Nebengebäude sind im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ als untergeordnete, ausgelagerte Nutzungen (z.B. überdachte Einkaufswagenboxen) bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 m² uneingeschränkt zulässig. Im Gewerbegebiet sind sie hingegen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen dienen ebenfalls der Sicherung unversiegelter Flächen.

Lediglich technisch erforderliche Nebenanlagen wie die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

6.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Für das Sondergebiet wird entsprechend der Planung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf durch notwendige Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 0,95 überschritten werden.

Diese Überschreitung entspricht im Wesentlichen der Planung, da nahezu alle Flächen entweder mit baulichen Anlagen oder Erschließungsflächen versiegelt sind. Eine solch hohe Ausnutzung erscheint insbesondere auch vor dem Hintergrund an diesem Standort angemessen, da es sich bei dem Vorhaben um eine Innenbereichsfläche handelt, die gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gaisgraben“ schon hätte bebaut werden können und die Ansiedlung des Marktes auf einer möglichst kompakten Fläche auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als städtebaulich sinnvoll erachtet wird. Zudem können die unmittelbar östlich gelegenen Grünflächen als Ausgleichsflächen im Bereich des Neumagens herangezogen werden. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt werden.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Ausnutzung wird an dem Standort auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als angemessen betrachtet und entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ für diesen Bereich.

In den einzelnen Gebietsbereichen wird auf eine Geschossflächenzahl verzichtet, da die jeweiligen Gebäudevolumina durch die vorgegebene Bauweise, max. überbaubare Fläche (Baufenster), Trauf- und Firshöhen, sowie Dachneigungen ausreichend definiert sind.

6.5 Bauweise

Aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen der Nutzungen des Sondergebietes „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ mit einer Gebäudelänge von über 50 m wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die gleiche Bauweise gilt auch für das Gewerbegebiet GE 1. Diese entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gaisgraben“ und den Regelungen im benachbarten Gewerbegebiet „Gaisgraben II“ und wird an diesem Standort als angemessen angesehen. Abweichend hiervon wird für das Gewerbegebiet GE 2 aufgrund der vorhandenen, spezifischen Nutzung und des Grundstückszuschnitts eine offene Bauweise festgesetzt. Bei dieser Bauweise sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um zu verhindern, dass die Bebauung auf sogenannten Erdhügeln errichtet wird, dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind innerhalb des Plangebietes verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Des Weiteren sollen schützenswerte Bäume erhalten werden, die von der Planung nicht tangiert werden.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den einzelnen Gebietsbereichen (Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ und Gewerbegebiet) werden Festsetzungen getroffen insbesondere zur Dachgestaltung, zu den Dachaufbauten sowie zu den Werbeanlagen. Diese Festsetzungen dienen der gestalterischen Integration der neuen Gebäude in die bauliche Umgebung.

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen der Dachform und Dachneigung im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ orientieren sich am hochbaulichen Entwurf des Investors. Entsprechend wird eine Dachneigung von 0° bis 30° festgesetzt. Diese entspricht den Obergrenzen des bestehenden Bebauungsplans.

Die Festsetzungen der Dachgestaltung im Gewerbegebiet GE sind ebenfalls angelehnt an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die neuen Gewerbebauten in ihrer Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild in der Dachlandschaft im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung im Gewerbegebiet „Gaisgraben“ zu gewährleisten, ist die Dacheindeckung im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ ausschließlich als Begrünung und im Gewerbegebiet als Begrünung oder in dunkelroter bis brauner oder grauer Dacheindeckung auszuführen, womit gleichzeitig schwarze oder anthrazitfarbene Dächer ausgeschlossen werden. Zudem werden Materialien wie Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien nicht zugelassen, um negative Erscheinungsformen in der Dachlandschaft zu vermeiden. Aus gleichem Grunde werden Dachaufbauten im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen die der Energiegewinnung dienen. Diese sind mit einer Gesamthöhe von 1,5 m im gesamten Plangebiet zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung der Carports, Garagen und Nebengebäude orientieren sich an den Festsetzungen zur Dachgestaltung der Hauptgebäude. Hierdurch soll eine optimale bauliche Integration in die umgebende Bestandsbebauung gewährleistet werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen, sind glänzende Fassaden nicht zugelassen.

7.2 Werbeanlagen und Antennen

Zum Schutz der umgebenden Bebauung und aus stadtgestalterischen Gründen werden Werbeanlagen im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ an Gebäuden bis zu einer Größe von jeweils 10,5 m² zugelassen. Diese dürfen jedoch 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge und die max. Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Aus dem gleichen Grunde sind im Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ freistehende Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 6 m² zulässig. Fahnen sind hingegen ohne Größen- und Höhenbeschränkung möglich.

Aus dem oben bereits genannten Grunde, nämlich zum Schutz der umgebenden Bebauung und aus ortsgestalterischen Gründen werden im Gewerbegebiet GE die Größe der Werbeanlagen entsprechend der Festsetzungen für die umgebenden Gewerbebetriebe reguliert. Diese sind nur bis zur Traufhöhe und einer maximalen Fläche von 6 m² zulässig.

Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbungen sind im gesamten Plangebiet zum Schutz der umgebenden Bebauung ausgeschlossen.

Aus ortsgestalterischen Gründen ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen. Zudem müssen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche haben.

7.3 Einfriedungen und Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen der Einfriedungen der Grundstücke orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne, um eine einheitliche Gestaltung gewährleisten zu können. Die Höhe der Einfriedungen, gemessen ab der Straßenoberkante wird deshalb prinzipiell auf 2,0 m begrenzt. Um jedoch eine übersichtliche Ausfahrtssituation bei zu erwartenden erhöhten Fahrbewegungen im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt zu erhalten, werden im Bereich des Sondergebietes bei der Ausfahrt zu der öffentlichen Verkehrsfläche (Gewerbestraße) Einfriedigungen auf eine Höhe von 0,80 m beschränkt.

Zudem sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind unbebaute Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

8 UMWELTBELANGE/GRÜNORDNUNG

8.1 Allgemein

Der Bebauungsplan soll im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hierzu wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Grundsätzlich ist bei Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² gem. § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen. Im vorliegenden Fall beträgt die maximale Grundfläche ca. 17.350 m² und liegt damit unter diesem Schwellenwert. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen

Für das Plangebiet liegt bereits ein Bebauungsplan vor, der für den überwiegenden Bereich ein Gewerbegebiet mit einem grundstücksumfassenden Baufenster vorsieht. Diese Grundstücksteile werden derzeit als Sportflächen (Fußballplätze) genutzt und intensiv gepflegt.

Östlich davon schließt zur Neumagenstraße ein Grünstreifen an, der zusätzlich in Anspruch genommen wird. Dieser Bereich ist mit einer Gruppe von alten Silberpappeln (*Populus alba*) bestanden, die nicht alle erhalten werden können. Diese Bäume sind aufgrund ihres Alters sehr bruchgefährdet und stellen insbesondere bei starken Stürmen eine Gefahr für den KFZ- sowie Fuß- und Radfahrverkehr an der Neumagenstraße dar (Verkehrssicherungspflicht). Vor einigen Jahren ist bereits einer dieser Bäume einem Sturm zum Opfer gefallen.

8.2.1 Schutzgut Boden

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Versiegelungen kommen. Damit ist mit keinen zusätzlichen Eingriffen in dieses Schutzgut zu rechnen.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selber sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch fließt östlich des Plangebiets der Neumagen vorbei. Durch die Tieflage und bestehende Neumagenstraße, die das Plangebiet von diesem Gewässer trennt, ist eine Überschwemmungsgefahr jedoch auszuschließen. Da gegenüber den bisher planungsrechtlichen Möglichkeiten mit keiner wesentlichen Erhöhung der Versiegelung zu rechnen ist, sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen insbesondere auf die Grundwasserneubildung und damit das Schutzgut Wasser zu erwarten. Da im Plangebiet das Grundwasser relativ hoch ansteht, sind zu dessen Schutz entsprechende Maßnahmen insbesondere bei Gründungen durchzuführen.

8.2.3 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Die bestehenden, intensiv genutzten Sportplatzflächen weisen für das Schutzgut Pflanzen/Tiere keine Bedeutung auf.

Der Grünstreifen mit der bestehenden Gruppe aus Silberpappeln hat aufgrund der Störintensität der unmittelbar angrenzenden Neumagenstraße und umgebenden Bebauung im Gewerbegebiet, eine mittlere Bedeutung für dieses Schutzgut. Bei einer Ortsbegehung wurden keine Baumhöhlen, die Vögeln und Fledermäusen dienen könnten, vorgefunden.

Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden, wenn die Bäume zwischen Oktober und März entfernt werden.

8.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Lage innerhalb eines bereits bebauten Gewerbegebietes und der Tatsache, dass bereits ein Eingriff vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wäre, hat der Bereich keine bzw. nur eine sehr geringe Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft.

8.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich und der vorgesehenen Angleichung der festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen an die Festsetzungen des bestehenden bzw. der umgebenden Bebauungspläne ist gegenüber den bisherigen Höhenfestsetzungen kein zusätzlicher Eingriff insbesondere in das Landschaftsbild zu erwarten. Für die Erholung hat das Gebiet aufgrund der Lage in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet keine Bedeutung. Im Süden ist ein Fuß- und Radweg vorhanden, der eine wichtige Verbindung von den östlich gelegenen Wohngebieten über den Neumagen in das Gewerbegebiet herstellt. Dieser Weg wird in das Konzept integriert und planungsrechtlich gesichert.

8.2.6 Schutzgut Mensch

Durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt sind aufgrund der Lage im Gewerbegebiet keine schützenswerten Nutzungen (Wohnen etc.) betroffen. Das gleiche gilt für die Nutzung selber. Zum Thema Lärm wurde durch ein qual. Fachbüro eine Lärmprognose erstellt. Ergebnis dieser Prognose ist, dass durch entsprechende Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf das Schutzgut Mensch gewährleistet sind. Im Einzelnen wird auf die gutachterliche Stellungnahme verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

Durch den geplanten Markt wird die Lebensmittelversorgung insbesondere in Staufen i.Br. gestärkt und damit in positiver Weise dem Schutzgut Mensch Rechnung getragen.

9 RAUMORDNERISCHE BEWERTUNG

Zur Bewertung der Raumordnerischen Belange im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhaben wurde durch die Beratungsgesellschaft Handel und Kommune - BBE Baden-Württemberg eine Marktverträglichkeitsuntersuchung mit gutachterlicher Stellungnahme verfasst.

Aus dieser analytischen Betrachtung ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

Bezogen auf die derzeitige Ausgangssituation der Stadt Staufen i.Br. (derzeit vorhandener Flächenbesatz – aktueller Einwohnerstand) wäre unter der Prämisse der „Vollversorgung“ im Lebensmitteleinzelhandel bezogen auf die Vertriebsform „Vollsortimenter“ eine Erhöhung des Verkaufsflächenbestandes um ca. 900 m² als adäquat anzusehen.

Zudem wird der derzeitige Flächenbestand im Vollsortimentsbereich als unterdurchschnittlich bewertet. Somit würde die angestrebte Flächenvergrößerung von ca. 570 m² im Bereich Vollversorgung zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Einkaufsstadt Staufen beitragen und andauernde Kaufkraftabflüsse im Vollsortimentsbereich zurück gewinnen.

Der Wunsch einer Flächenausweitung kann unter Berücksichtigung der zum Teil großflächigen Vollsortimenter und auch Lebensmitteldiscounter (über 800 m²) in den

Umlandgemeinden durchaus nachvollzogen werden und würde zu einer deutlichen Steigerung der Zukunftsfähigkeit des bestehenden Marktes führen.

Bei Betrachtung der Lebensmittelmarkt-Planungen in den umgebenden Gemeinden Bad Krozingen, Münstertal und Ballrechten-Dottingen sowie den damit einhergehenden Veränderungen des Marktgefüges im Lebensmittelbereich wird die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes zur Existenzsicherung des Edeka-Lebensmittelmarktes sogar als zwingend geboten bewertet. So wird ohne die Vergrößerung um ca. 60- 70 % ein existenzgefährdender Umsatzrückgang von bis zu 25 % prognostiziert. Diese Umsatzabzüge durch die vehemente Flächenexpansion in den Nachbargemeinden könnten bei einer Marktgröße von 1.500 m² minimiert werden.

Die angestrebte Flächenerweiterung wird deshalb als zwingend erforderlich bewertet, um den Bestandsmarkt als leistungsstarken Vollsortimenter in seiner Existenz zu sichern. Ohne diese Erweiterung auf eine marktfähige Betriebsgröße werden hohe Umsatzeinbußen am Standort Staufen prognostiziert. Auch das Regierungspräsidium und der Regionalverband haben die geplante Verkaufsfläche von 1.550 m² für das Teil-Mittelzentrum Staufen noch als angemessen betrachtet. Zudem wurde die zulässige Verkaufsfläche inzwischen wieder auf 1.500 m² reduziert.

Zudem wird die Lage des vorgesehenen Standortes (ehemaliger Sportplatz) unter dem Aspekt einer „wohnnahen Versorgung“ auf Grund der näheren Lage an bestehende und geplante Wohngebiete als positiv bewertet. Das Regierungspräsidium Freiburg hat zurecht darauf hingewiesen, dass der Standort zwar nicht als städtebaulich integriert bezeichnet werden kann, jedoch im Vergleich zum bisherigen Markt näher – um 175 m und nicht wie von der BBE angenommen um 30 m – an die Wohnbebauung heranrückt. Im übrigen wird auf die oben genannte Standortalternativenprüfung verwiesen.

10 GRUNDWASSER

Zur Ermittlung des Mittleren und des Höchsten Grundwasserhöchststandes im Plangebiet, wurde eine Untersuchung durch das Geotechnische Institut in Weil am Rhein durchgeführt. Anhand von verschiedenen Grundwasserstandsmessungen, die im Zeitraum vom 20.02.2012 bis 02.04.2012 durchgeführt wurden, sowie anhand einer vom Regierungspräsidium durchgeführten langjährigen Messreihe an einer Grundwassermessstelle, wurde ein Grundwassergleichenplan erstellt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass der Grundwasserstrom nach NW gerichtet ist. Im Plangebiet beträgt das Grundwassergefälle zwischen der westlichen und östlichen Grenze ca. 3,0 m, was einem Grundwassergradienten von ca. 2,5% entspricht. Die mittlere Grundwasserhöhe wurde anhand der Auswertung der Stichtagsmessungen mit ca. 270,50 m ü.NN an der westlichen Plangebietsgrenze und ca. 273,75 m ü.NN an der östlichen Plangebietsgrenze bestimmt.

Entsprechend diesen Vorgaben wird der Grundwassergleichenplan in die Planzeichnung übernommen und entsprechende Festsetzungen dahingehend aufgenommen, dass zum Schutz des Grundwassers unterhalb der festgelegten Höhengleichen (mittlerer Grundwasserhöchststand MGWH) nicht gegründet werden darf. Bis zum höchsten Grundwasserhöchststand sind zum Schutz des Grundwassers in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse oder Tiefgaragen wasserdicht auszuführen. Zur Klarstellung bedeutet Wasserdicht, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Im Einzelnen wird auf die Hydrogeologische Stellungnahme verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

11 LÄRMEMISSIONEN

Zum Thema Lärm wurde vom Ing. Büro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink in Vörstetten im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt eine Prognose und Beurteilung von Lärmeinwirkungen erstellt.

Situation „tags“

Bei der Ermittlung und Beurteilung der aus dem bestimmungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarkts resultierenden Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung wurde vereinfachend vorausgesetzt, dass der Lebensmittelmarkt nicht vor 7.00 Uhr öffnet.

Unter den genannten Voraussetzungen wird der durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts verursachte Beurteilungspegel "tags" an allen schutzbedürftigen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets - ausgenommen jedoch Immissionsorte auf dem in westlicher Richtung unmittelbar angrenzenden Flurstück 2922 - den maßgebenden Immissionsrichtwert "tags" um mehr als 6 dB(A) unterschreiten; unabhängig von einer eventuellen Lärmvorbelastung wird der Lebensmittelmarkt keine unzulässige Lärmeinwirkung zur Folge haben, zumal eine durch kurz-dauernd lärmintensive Vorgänge verursachte Immissionsrichtwert-Überschreitung um mehr als 30 dB(A) auszuschließen ist.

Zum Schutz des angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 2922 und zur Konfliktbewältigung ist in die Bauvorschriften folgende Festsetzung aufgenommen worden:

„Im GE sind innerhalb der auf dem Grundstück Flst.Nr. 2922 durch das Planzeichen 15.6 festgesetzten Fläche als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von schutzbedürftigen Räumen so auszubilden, dass in Wohn-, Schlaf- und Büroräumen nachweislich Innenraumpegel von ≤ 40 dB(A) tagsüber und ≤ 30 dB(A) nachts eingehalten werden. Dies kann dadurch erfolgen, dass keine offenbaren Fenster mit Sichtverbindung zum „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt“ eingerichtet werden und/oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung.

Anstelle der vorgenannten Vorkehrungen können auch andere Vorkehrungen getroffen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der erforderliche Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise nachgewiesen wird.“

Situation „nachts“

Durch einen mit dem Vorhabenträger abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr keine Lkw-Andienung stattfindet. Daher kann eine für die Situation „nachts“ entscheidende Lärmquelle von vornherein vermieden werden. Als relevante Lärmquelle verbleiben deshalb die Schallimmissionen durch Kraftfahrzeuge von Kunden und Mitarbeitern des Lebensmittelmarkts auf dem Kundenparkplatz nach 22 Uhr. Insoweit konnte eine vertragliche Beschränkung der Ladenöffnungszeiten auf 22 Uhr nicht erreicht werden. Nach den Berechnungen des Ingenieurbüros isw werden jedoch durch Kraftfahrzeuge von Kunden und Mitarbeitern des Lebensmittelmarkts auf dem Kundenparkplatz nach 22 Uhr auf den benachbarten Grundstücken Flst.Nrn. 2901/2 und 2922/1 außerhalb des Bebauungsplangebiets keine Überschreitungen des Beurteilungspegels verursacht. Für eine Vorhersage der zu erwartenden Fahrten nach 22 Uhr liegen zwar keine Veröffentlichungen vor. Eine Prognose kann jedoch auf Erfahrungen aus anderen vergleichbaren Fällen gestützt werden. Nach den Erfahrungswerten kann davon ausgegangen werden, dass die Annahme zu den Schallemissionen nach 22 Uhr konservativ gewählt wurde. Das hängt mit der im Vergleich zu Spitzenzeiten an

Nachmittagen geringeren Auslastung im Zeitfenster vor und nach Schließen des Marktes zusammen, wodurch sich ein geminderter Suchverkehr auf dem Parkplatz, eine erhöhte Nutzung von Parkplätzen direkt vor dem Eingang und ein geringerer Anteil der Nutzer von Einkaufswagen (kleinere Einkäufe, Fahrbewegungen von Mitarbeitern und Reinigungskräften einstellen.

Unabhängig davon liegt an diesen Immissionsorten eine im Zeitraum "nachts" schutzbedürftige Nutzung nicht vor. Für das Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 2901/2 liegt keine Baugenehmigung für eine Wohnung oder eine Betriebsleiterwohnung vor. Das bestehende Gebäude auf diesem Grundstück ist auch tatsächlich nicht bewohnt. Das Grundstück Flst.Nr. 2922/1 ist derzeit nicht bebaut. Danach besteht auf diesen Flurstücken derzeit kein konkreter Anspruch auf Einhaltung des Immissionsrichtwerts "nachts". Im Falle eines entsprechenden Bauantrages können etwaige Konflikte im Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Auflagen (z.B. entsprechend Ziffer 1.11 der Bebauungsvorschriften) gelöst werden.

An den übrigen Lärmeinwirkungsorten in der Umgebung wird der jeweils maßgebende Immissionsrichtwert "nachts" um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Eine nächtliche Lkw-Andienung des Lebensmittelmart wird somit in der schutzbedürftigen Umgebung außerhalb des Bebauungsplangebiets - ggf. mit Ausnahme der Flurstücke 2901/2 und 2922/1 - keine unzulässige Lärmeinwirkung zur Folge haben, sofern die durch sonstige Anlagen im Sinne der TA Lärm verursachte Lärmvorbelastung den am Immissionsort maßgebenden Immissionsrichtwert "nachts" um jeweils mindestens 3 dB(A) unterschreitet.

Im einzelnen wird auf die Gutachterliche Stellungnahme verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

12 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig.

13 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	25.829 m ²
davon	
Sondergebiet	8.159 m ²
Gewerbegebiete	13.529 m ²
Private Grünflächen	578 m ²
Öffentliche Grünflächen	627 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.927 m ²
Fußwege	1.009 m ²

14 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Öffentliche Erschließungskosten fallen keine an.

Stadt Staufen i.Br., den 25. Juli 2012


Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplanung Partnerschaft
Schwabenring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes Lebensmittelmarkt und Gewerbe mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.07.2012 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 27.07.2012



Michael Benitz
Bürgermeister

Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan Lebensmittelmarkt und Gewerbe und die örtlichen Bauvorschriften Lebensmittelmarkt und Gewerbe sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 02.08.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 02.08.2012



Michael Benitz
Bürgermeister

Anlagen zum Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“

Inhalte:

- UVPG Vorprüfung vom 26.10.2011
- Gutachterliche Stellungnahme (Marktverträglichkeitsuntersuchung) von der BBE Baden Württemberg vom März 2011
- Sortimentskonzept Einzelhandel von der BBE Baden Württemberg vom März 2012
- Lärmprognose vom Büro Rink in Vörstetten vom April 2012
- Hydrogeologische Stellungnahme vom Geotechnischen Institut in Weil am Rhein vom 04.04.2012

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles

gemäß § 3 c Abs. 1 S. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.6 i.V.m. 18.6.2 und Anlage 2 zum UVPG

Angaben zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986) für Bauvorhaben .	
Bezeichnung des Vorhabens:	Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet „Gaisgraben“ der Stadt Staufen i.Br., westlich der Straße „Neumagenstraße“ (L123) mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m ² und weniger als 5.000 m ²
Vorhabensträger:	EDEKA Südwest Edekastraße 1 77656 Offenburg
Gemarkung: Flst.Nr.	Staufen 2922 (Teil)
Zuständige Behörde:	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Hinweis: Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 i.V.m. 18.6.2 zum UVPG

1 RECHTSGRUNDLAGE

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG zu ermitteln, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund seiner überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die nach §12 UVPG zu berücksichtigen wären, ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

2 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNG

2.1 Kumulierende Vorhaben

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch dann, wenn mehrere Vorhaben derselben Art gleichzeitig in engerem Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben verwirklicht werden sollen und zusammen die maßgeblichen Größen- und Leistungswerte erreichen oder überschreiten.

In engerem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Einzelhandelsbetrieb sind keine weiteren anrechnungsfähigen Vorhaben bekannt, so dass keine weiteren gemeinsamen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2.2 Vorprüfung des Einzelfalls

§ 3 c UVPG sieht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor, sofern er Kriterien der Anlage 1 zum UVPG erfüllt. Gemäß Ziffer 18.6 i.V.m. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemein Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Einkaufsmarktes von maximal 1.500 m² und einer theoretisch realisierbaren Geschossfläche von max. 2.625 m² ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Abs. 1 S. 1 UVPG erforderlich.

3 PRÜFKRITERIEN GEMÄß ANLAGE 2 UVPG

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 UVPG			Überschlägige Prüfung		
1	Merkmale des Vorhabens	Erläuterung			
1.1	Größe und Art des Vorhabens.	Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.500 m ² und einer maximalen Geschossfläche von ca. 2.625 m ² . Die Gebietsgröße (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) beträgt ca. 0,82 ha.			
			erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.	Geplant ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Stellplätzen ebenerdig in einem bereits bestehenden Bebauungsplangebiet. Es werden Sportrasenflächen und ein Grünstreifen mit Silberpappeln in Anspruch genommen.			X
1.3	Abfallerzeugung.	In Zusammenhang mit dem geplanten Markt sind keine Besonderheiten zu erwarten. Abfälle bewegen sich im üblichen Rahmen.			X
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung.	Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Gewerbestraße. Durch den geplanten Markt wird sich der KFZ Verkehr auf den öffentlichen Straßen erhöhen. Zu berücksichtigen dabei ist, dass durch den bestehenden Markt, der ebenfalls von der Gewerbestraße erschlossen wird, heute schon eine Verkehrsbelastung besteht. Somit werden sich hinsichtlich der Immissionsbelastung (Lärm) keine wesentlichen Änderungen ergeben. Direkt angrenzende, sensible Nutzungen wie Wohnen etc. sind nicht vorhanden. Insofern können mögliche negative Beeinträchtigungen auf diese Nutzungen ausgeschlossen werden. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht be-			X

		kannt.			
2	Standort des Vorhabens	Erläuterung			
			erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
1.5	Unfallrisiko mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es ist kein erhöhtes Risiko im Hinblick auf die zulässige Nutzung (Lebensmittelmarkt) zu erwarten.			X
2.1	Nutzungskriterien: Bestehende Nutzungen des Gebietes insb. Als Fläche für Siedlung u. Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonst. wirtschaftliche und öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Die Fläche des geplanten, großflächigen Lebensmittelmarktes ist derzeit unbebaut und wird als Sportfläche in Form eines Fußballfeldes und als Grünstreifen mit teilweise Baumbestand genutzt. Die Flächen sind daher nicht versiegelt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass für diesen Bereich ein Bebauungsplan besteht, der mit Ausnahme des Grünstreifens entlang der Neumagenstraße im Osten eine bauliche Nutzung (Gewerbe) ermöglicht. Die Fläche des Sondergebiets beträgt gemäß der Darstellung im Bebauungsplan ca. 0,82 ha. Der Bereich hat keine Bedeutung als Fläche für Siedlung u. Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche oder für sonst. wirtschaftliche Nutzung sowie Ver- und Entsorgung.			X
2.2	Qualitätskriterien	Der Bereich mit dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt hat als intensiv genutzte Sportplatzfläche und Grünstreifen mit Baumbestand im bebauten Innenbereich nur eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, sowie eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Boden, Landschaftsbild und Erholung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch den bestehenden Bebauungsplan „Gaisgraben“ mit Ausnahme des Grünstreifens entlang der Neumagenstraße eine bauliche Nutzung möglich gewesen wäre.			X
2.3	Schutzkriterien				
2.3.1	Vorgeschlagene FFH- oder EU-	Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit			X

	Vogelschutzgebiete.	Schwarzwaldhängen“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km südlich des Plangebiets. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 8011441 „Bremgarten“ ist ca. 6,8 km vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen auf diese Natura 2000-Gebiete sind aufgrund der großen Entfernung und Biotopstruktur im Plangebiet auszuschließen.			
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG.	keine			X
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG.	keine			X
2.3.4	Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG.	keine			X
2.3.5	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.	keine			X
2.3.6	Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG.	Lage in Zone III des Heilquellenschutzgebiets für die Thermalwasserbrunnen der Kur und Bäder GmbH Bad Krozingen		X	
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	keine			X
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere Zentrale Orte im Sinne des Raumordnungsgesetzes.	Die Stadt Staufen i.Br. ist zusammen mit der Stadt Bad Krozingen lt. Regionalplan als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Durch das Vorhaben werden überwiegend Sportflächen in Anspruch genommen. Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungsräumen werden durch die integrierte Lage im bebauten Innenbereich nicht eingeschränkt.			X
2.3.9	In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale und Bodendenkmale.	Denkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.			X

3	Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien 1 ff und 2 ff)	Erläuterung			
			erheblich	möglichst erheblich	unerheblich
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung).	<p>Durch die Planung wird es zu keiner erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Neumagenstraße (L 123), Gaisgrabenstraße und Gewerbestraße kommen. Wesentliche negative Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind insgesamt nicht zu erwarten. Insgesamt verbessert das Vorhaben nachhaltig die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung von Staufen i.Br.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes findet nicht statt, da der Standort innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs liegt und durch bestehende Gewerbebebauung bereits stark vorbelastet ist.</p> <p>Maßnahmen, die zu einer Verschlechterung der bestehenden Situation führen könnten, sind nicht zu erwarten, da es sich beim Standort des großflächigen Lebensmittelmarktes mit Ausnahme eines baumbestandenen Grünstreifens entlang der Neumagenstraße um eine intensiv genutzte Sportfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs handelt. Zudem wäre eine bauliche Nutzung (Gewerbe) durch den bestehenden Bebauungsplan „Gaisgraben“ in diesem Bereich bereits möglich gewesen.</p>			X
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkung.	Durch die Planung ist mit keiner über die Landesgrenzen hinausgehenden Auswirkung zu rechnen.			X
3.3	Schwere und Komplexität der Aus- und Wechselwirkungen.	Durch die Planung wird es zu keiner erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen kommen. Durch die Lage im Innenbereich vor allem zu den na-			X

		<p>hegelegenen Wohngebieten im Osten und Süden ist eine wohnortnahe Versorgung gewährleistet. So kann auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad eingekauft werden.</p> <p>Durch das Vorhaben werden zwar bisher unversiegelte Grünflächen (Sportplatz, Grünstreifen) in Anspruch genommen, jedoch ist zu berücksichtigen, dass mit Ausnahme des Grünstreifens bereits eine Bebauung durch den bestehenden Bebauungsplan „Gaisgraben“ in diesem Bereich möglich gewesen wäre. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und umgebende Schutzgebiete oder andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.</p>			
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen.	Verkehrszunahme und Lärm sowie zusätzliche Versiegelung.	unwahrscheinlich		
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Dauerhaft bestehen positive Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten.			X
	Das Vorhaben führt wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.		Es besteht eine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.		
X	Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.		Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.		

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche des geplanten großflächigen Einzelhandelsmarktes von 1.500 m² Verkaufsfläche und einer theoretisch realisierbaren Geschossfläche von ca. 2.650 m² liegt das Plangebiet innerhalb, aber unterhalb des Prüfwerts von 1.200 m² bis unter 5.000 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 18.6 im Zusammenhang mit Ziffer 18.6.2 des Anhangs zum UVPG.

Das Vorhaben liegt im bestehenden Bebauungsplangebiet „Gaisgraben“, der mit Ausnahme der festgesetzten Grünzone entlang der Neumagenstraße (L128) für den Bereich bereits eine gewerbliche Bebauung vorsieht. Insofern wäre bereits ein Eingriff vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen. D.h. dass mit Ausnahme der Grünzone kein zusätzlicher Eingriff in die einzelnen Schutzgüter erfolgt.

Zudem ist das Areal durch die bestehende, umgebende Gewerbebebauung und Verkehrsflächen bereits stark vorbelastet.

Das gesamte Gewerbegebiet „Gaisgraben“ ist von Osten an die überörtlich fungierende „Neumagenstraße“ (L123) angebunden. Die interne Erschließung erfolgt von Straße „Im Gaisgraben“, die als Hauptsammelstraße dient. Von dieser Straße zweigt die „Gewerbestraße“ nach Süden hin ab, die das Areal an das öffentliche Verkehrsnetz anbindet.

Mit einer erheblichen Zunahme des KFZ-Verkehrs auf diesen Straßen gegenüber der heutigen Situation und damit einer wesentlichen Erhöhung der Lärmemissionen ist nicht zu rechnen.

Negative Auswirkungen durch die geplante Nutzung auf die im Osten und Süden liegenden Wohngebiete sind aufgrund der Entfernung bzw. den dazwischen liegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Insgesamt führt das Vorhaben durch o.g. Prüfung und Darstellung sehr wahrscheinlich **nicht** zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, somit besteht **keine Pflicht** zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.

Freiburg, den 26.10.2011
Aktualisiert am 25.04.2012

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de