



Stadt Staufen i.Br. 2. Bebauungsplanänderung und Erlass örtlicher Bauvorschriften „Gaisgraben“

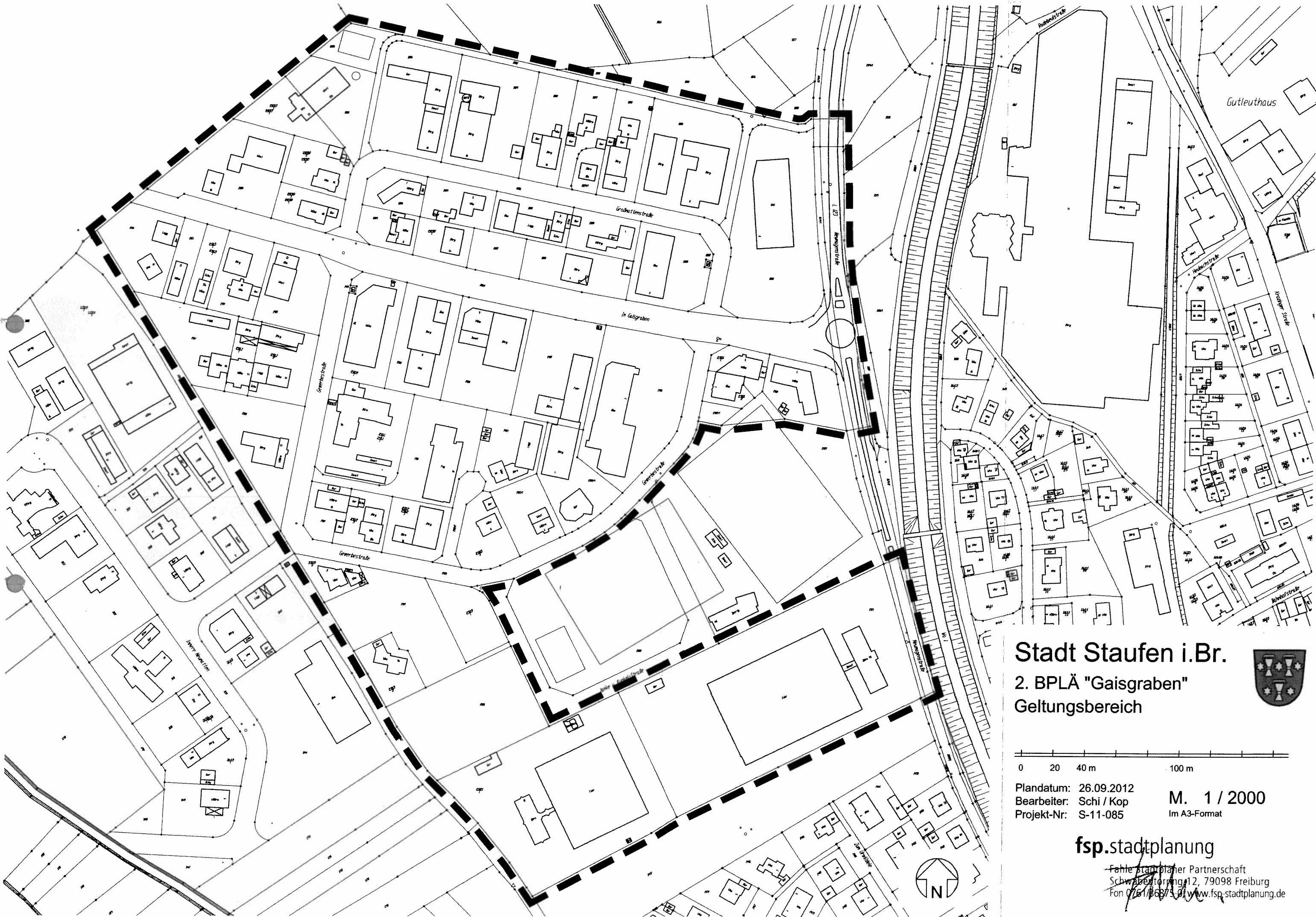
Stand: 26.09.2012
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



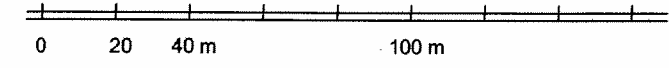
Inhalt:
Satzung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Plan örtliche Bauvorschriften
Begründung

fsp.stadtplanung

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



Stadt Staufen i.Br.
2. BPLÄ "Gaisgraben"
Geltungsbereich



Plandatum: 26.09.2012
 Bearbeiter: Schi / Kop
 Projekt-Nr: S-11-085

M. 1 / 2000
 Im A3-Format

fsp.stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft
 Schwarzenbergstr. 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0 | www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN

der Stadt Staufen i.Br. im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB über

- a) **die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“**
- b) **den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. hat in der öffentlichen Sitzung am 26.09.2012

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Gaisgraben“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

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)
- 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

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Satzungen ist

- a) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“ der Stadt Staufen i.Br. in der Fassung der 1. Änderung, soweit er nicht durch Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ vom 25.07.2012, in Kraft getreten am 02.08.2012, aufgehoben wurde.
- b) der Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Gaisgraben“ der Stadt Staufen i.Br. vom 28.08.1991 (Satzung) in der Fassung der letzten Änderung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Karte mit dem angepassten Geltungsbereich vom 26.09.2012.

§ 2

Inhalte der Änderung

Geändert bzw. ergänzt werden

- a) die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ in § 2 (Gewerbegebiet) Nr. 3.
- b) Gleichzeitig werden die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“ in § 7 Nrn. 3-7 (Gestaltung) und § 8 (Einfriedigungen und Vorgärten) aufgehoben und neu erlassen.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen, alle zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ werden nicht verändert und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Zu beachten ist aber, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gaisgraben“ in der Fassung der 1. Änderung bereits durch den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ vom 25.07.2012, in Kraft getreten am 02.08.2012, teilweise überlagert und insoweit aufgehoben wurde. Dies bedeutet, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gaisgraben, 2. Änderung“ redaktionell angepasst werden muss.

§ 3

Bestandteile der Änderung

- a) Die 2. Bebauungsplanänderung besteht aus der ergänzten Festsetzung in § 2 Nr. 3 in der Fassung vom 26.09.2012 sowie den zeichnerischen Festsetzungen mit dem angepassten räumlichen Geltungsbereich.
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 1. Der Planzeichnung „Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften“ vom 26.09.2012
 2. Den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für den den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“.
- c) Beigefügt ist die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 26.09.2012

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gaisgraben“ der Stadt Staufen i.Br. sowie die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gaisgraben“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gleichzeitig treten die Gestaltungsfestsetzungen in § 7 Nrn. 3-7 (Gestaltung) und § 8 (Einfriedigungen und Vorgärten) vom 28.08.1991 (Satzung) außer Kraft.

Stadt Staufen i.Br., den **2 6. Sep. 2012**


Michael Benitz
Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ und der neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.09.2012 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 28.09.2012


Michael Benitz
Bürgermeister



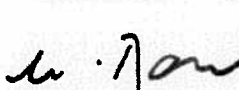
5105 . qe2 . 3 S



Vermerk über die Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ und die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 04.10.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 04.10.2012


Michael Benitz
Bürgermeister



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 3

§ 2 Nr. 3 der bestehenden Bebauungsvorschriften in der Fassung der 1. Änderung wird ergänzt und in einem Punkt (Einzelhandelsbetriebe) geändert. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen sind ebenfalls keine inhaltlichen Änderungen festgesetzt worden. Zu beachten ist aber, dass ein Teil des bisherigen Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ überlagert und insoweit aufgehoben wurde. Daher wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gaisgraben, 2. Änderung“ redaktionell angepasst. Zusätzlich werden für den aktuellen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Gaisgraben“ die örtlichen Bauvorschriften neu erlassen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

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)
- § 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 Gewerbegebiet Nr. 3 wird wie folgt ergänzt:

Gewerbegebiet

§ 2

Auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 2901/1, 2909/1 und 2895 sind gemäß § 1 (10) BauNVO Änderungen und Erneuerungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Erweiterungen der bestehenden Schank- und Speisewirtschaften sind um jeweils bis zu 25 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Gastraumgröße allgemein zulässig. Zulässig ist nur eine Erweiterung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden und baurechtlich zulässigen Gasträume, eine Erweiterung von nicht überdachten oder überdachten Freisitzen ist unzulässig.

§ 2 Gewerbegebiet Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe) wird wie folgt geändert:

Gewerbegebiet

§ 2

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Staufen i.Br. (siehe Anhang) ausgeschlossen. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Staufen i.Br. sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Staufen i.Br. bis höchstens 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 300 m² Verkaufsfläche zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 3

HINWEISE

Bodenschutz/Altlasten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmaßen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahmen eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

Stromversorgung

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten.

Stadt Staufen i.Br., den 26. Sep. 2012

Michael Benitz
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorging 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/3687540, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ und der neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.09.2012 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 28.09.2012


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ und die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 04.10.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 04.10.2012


Michael Benitz
Bürgermeister



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 3

ANHANG

Sortimentsliste der Stadt Staufen i.Br.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">- Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe- Bekleidung aller Art, Lederbekleidung, Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren- Blumen- Bücher / Druckerzeugnisse- Drogeriewaren inkl. Hygieneartikel, Körperpflegeartikel- Elektrokleingeräte- Foto, Video, Bilder / Bilderrahmen- Gardinen und Zubehör- Haushaltswaren, Glas, Porzellan / Keramik, Devotionalien- Haus- und Heimtextilien (inkl. Bettwäsche und Bettwaren), Stoffe, Nähzubehör- Hohl- und Stahlwaren- Kosmetika, Parfüm etc.- Kürschnerwaren- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Modewaren, Hüte, Schirme- Lederwaren- Musikalien, Musikinstrumente / Zubehör- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (ohne Getränkegroßgebände)- Optik und Akustik- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken- Pharmazeutika (Apothekerwaren)- Reformwaren- Schmuck, Gold- und Silberwaren- Schuhe und Zubehör, Furnituren- Spielwaren- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgeräte)- Telekommunikationsgeräte / Handys- Tonträger / Bildträger etc. (bespielte und unbespielte)- Uhren- Unterhaltungselektronik- Wasch- und Putzmittel- Waffen, Jagdbedarf- Zeitschriften/Zeitungen	<ul style="list-style-type: none">- -Bade- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör- Bauelemente, Baustoffe- Beleuchtungskörper, Lampen- Beschläge, Eisenwaren- Bodenbeläge, Teppiche- Boote und Zubehör- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse- Büromöbel- Campingartikel, Zelte, Zubehör- Computer- Erde, Torf- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)- Farben, Lacke- Fliesen- Fahrzeuge aller Art (inkl. Fahrräder) und Zubehör- Gartengeräte- Gartenhäuser,- Getränkegroßgebände- Gitter- Herde, Öfen- Holz, Naturhölzer- Installationsmaterial (Elektro und Sanitär)- Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze u.ä. (ohne Kinderbekleidung)- Kfz und Zubehör- Küchen, Badeinrichtungen- Möbel, Gartenmöbel- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße- Rollläden, Markisen, Rollos- Werkzeuge, Gartenmaschinen, Maschinen, Maschinenzubehör- Zäune- Zooartikel / Tiernahrung, Tierpflegeprodukte

Für den in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gaisgraben, 2. Änderung“ werden die örtlichen Bauvorschriften wie folgt neu erlassen.

1 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlagen:

- § 74 der 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 **Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 **Dächer** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1.1 Die Dachneigung ist im „zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Sie darf für Wohn- und Bürogebäude 20° bis 30° und für Produktions- und Lagerhallen 15° bis 30° betragen. Bei gemischter Nutzung in einem Gebäude ist die flächenmäßig größere Nutzungsart maßgebend. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

1.1.1.2 Die Dacheindeckung darf nur mit rotbraunen bis braunen Materialien erfolgen, schwarz und anthrazit sind ausgeschlossen.

1.1.1.3 Grelle Farben sind bei Außenflächen nicht zulässig.

1.1.2 **Gestaltung von Garagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.2.1 Garagen aus Profiblech, Holz und Asbestzement sind nicht zulässig.

1.1.3 **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur selbstleuchtend bzw. indirekt beleuchtet sein. Blinkende und tönende Anlagen sowie grelle Farben sind nicht zulässig.

1.1.4 **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.1.5 **Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- 1.1.5.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 1,20 m sein. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen diese eine Höhe von 1,70 m nicht überschreiten.
- 1.1.5.2 Geschlossene Einfriedigungen wie Mauern und Holzwände sind nicht zulässig.

Stadt Staufen, den **26. Sep. 2012**


Michael Benitz
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorgang 12, 79098 Freiburg
Fon 076 4368750, www.fsp-stadtplanung.de


Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ und der neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.09.2012 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 28.09.2012

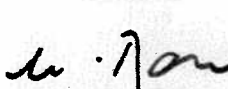

Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ und die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 04.10.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 04.10.2012


Michael Benitz
Bürgermeister





Stadt Staufen i.Br.
2. Bebauungsplanänderung und Erlass
der örtlichen Bauvorschriften „Gaisgraben“

Begründung

Stand: 26.09.2012
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

fsp.stadtplanung

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

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Gaisgraben“ wurde am 28.08.1991 durch den Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, insbesondere dem Bedarf an Gewerbe in erforderlichem Umfang Rechnung zu tragen.

Inzwischen ist das Gebiet mit Ausnahme der bestehenden Sportanlagen vollständig bebaut.

Neben den gewerblichen Nutzungen und Einzelhandel sind in Teilbereichen (Grundstücke Flst. Nrn. 2909/1, 2901/1 und 2895) des Plangebiets gastronomische Nutzungen vorhanden, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes Bestand hatten und heute immer noch Bestandsschutz genießen.

Um eine vermehrte Ansiedlung dieser Nutzungen -auch zum Schutz der bestehenden gastronomischen Nutzungen in der Innenstadt- zu unterbinden, wurden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes jegliche Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

In einer 1. Änderung mit Satzungsdatum vom 24.07.2001, wurde die Festsetzung zu Schank- und Speisewirtschaften dahingehend modifiziert, dass diese auf dem Grundstück Flst.Nr. 2922 prinzipiell zugelassen werden sollten, um im Zusammenhang mit den Sportanlagen des Fußballclubs FC Staufen 08 ein notwendiges Clubheim mit Vereinsgaststätte (Vollkonzession) zu ermöglichen. Da zwischenzeitlich feststeht, dass der Fußballclub FC Staufen 08 mit dem FC Grunern eine Spielgemeinschaft bildet und den Standort in Staufen aufgibt, ist diese Regelung in der ursprünglich gedachten Form nicht mehr zutreffend. Dennoch soll die bestehende Gaststätte im Sinne des Bestandsschutzes weiterhin betrieben werden können.

Dieser Bereich wird durch den derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ überplant und auf neue Rechtsgrundlagen gestellt, so dass die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gaisgraben“ in der Fassung der 2. Änderung für diesen Bereich keine Gültigkeit mehr besitzen. Der Geltungsbereich wurde deshalb in den zeichnerischen Festsetzungen redaktionell angepasst.

Der Stadt Staufen i.Br. liegt nun ein Antrag eines privaten Grundstückseigentümers vor, der seine Gaststätte in moderater Form erweitern möchte. Hierzu hatten im Vorfeld bereits Gespräche mit der unteren Baurechtsbehörde mit dem Ergebnis stattgefunden, dass im Bebauungsplan neben dem grundsätzlichen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Hinblick auf die bestehenden Gaststätten keine weiteren Festlegungen über mögliche Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen (Fremdkörperfestsetzung) enthalten sind. Aus diesen Grund wurde der Antrag abgelehnt.

Im Zusammenhang mit diesem Sachverhalt hat der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. nach eingehender Diskussion in seiner Sitzung am 27.07.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Gaisgraben“ dahingehend zu ändern, dass insbesondere Erweiterungen bestehender Gaststätten nur bis zu einem bestimmten Umfang zugelassen werden sollen. Damit soll die Existenz dieser Betriebe auch in Zukunft gesichert werden.

Grundsätzlich sollen jedoch auch aus Gründen einer möglichen, schleichenden Gebietsveränderung im Plangebiet selber und zum Schutz bestehender Betriebe insbesondere im historischen Stadtkern, jegliche Art von Schank- und Speisewirtschaften weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Neben dieser Änderung ist ebenfalls zum Schutz der Innenstadt im Zusammenhang mit der Verlegung bzw. Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem jetzigen Sportplatzgelände geplant, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet grundsätzlich auszuschließen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der be-

stehende Bebauungsplan in Bezug auf die Festsetzung unter § 2, Nr. 3 des Textteils „Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben über 300 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche“ gemäß der heutigen Rechtsauffassung als unwirksam beurteilt werden kann. Zudem besteht im Hinblick auf die Teilfortschreibung des Regionalplanes und auf § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) eine Planungspflicht, welcher die Stadt Staufen i.Br. hiermit nachkommt. Diese Vorgehensweise wurde von den maßgeblichen Behörden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ gefordert.

Zu diesem Thema wurde von der BBE Baden-Württemberg neben einer raumordnerischen Bewertung im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt ein Sortimentskonzept für Staufen i.Br. erarbeitet. Hierbei wurde auf Grundlage der Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses, jedoch unter Berücksichtigung ortsspezifischer Besonderheiten – insbesondere vorhandener Besatz bzw. Standortverteilung – eine Sortimentseinteilung vorgeschlagen, die auch als Grundlage zum Ausschluss von zentrenrelevanten Randsortimenten innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ dient. Im Einzelnen wird auf das Sortimentskonzept „Einzelhandel“ der BBE Baden Württemberg vom März 2012 verwiesen, das der vorliegenden Änderung als Anhang beigelegt wird.

Insgesamt erfolgt die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ in o.g. Punkten, um zukünftig eine kontinuierliche und geordnete städtebauliche Entwicklung von Staufen i.Br. zu gewährleisten.

2 VERFAHREN

2.1 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Als weitere Voraussetzung darf auch kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bei diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

2.2 Verfahrensablauf

- 27.07.2011 Aufstellungsbeschluss der 2. Bebauungsplanänderung „Gaisgraben“ durch den Gemeinderat.
- 30.11.2011 Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
- 16.01.2012 - Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
15.02.2012
- 25.04.2012 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage billigt den aktuellen Änderungsentwurf und beschließt eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.
- 14.05.2012 bis Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
13.06.2012
- 25.07.2012 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage billigt den aktuellen Änderungsentwurf und beschließt eine erneute 3. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.
- 13.08.2012 bis Durchführung der erneuten 3. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
27.08.2012
- 26.09.2012 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der erneuten Offenlage und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung „Gaisgraben“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 INHALTE DER PLANUNG

Inhalt der Planung ist zum einen die textlichen Festsetzungen in Bezug zur Art der baulichen Nutzung im bestehenden Bebauungsplan „Gaisgraben“ vom 28.08.1991 (Satzung) dahingehend zu ergänzen, dass gemäß § 1 (10) BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) auf den Grundstücken Flst. Nrn. 2901/1, 2909/1 und 2895 Änderungen und Erneuerungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Erweiterungen der bestehenden Schank- und Speisewirtschaften sind um jeweils bis zu 25 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Gastraumgröße allgemein zulässig. Zulässig ist nur eine Erweiterung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Gasträume, eine Erweiterung von nicht überdachten oder überdachten Freisitzen ist hingegen unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt dadurch weiterhin gewahrt.

Zum anderen sollen zum Schutz der Innenstadt von Staufen i.Br. im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Staufen i.Br. (siehe Anhang) ausgeschlossen werden.

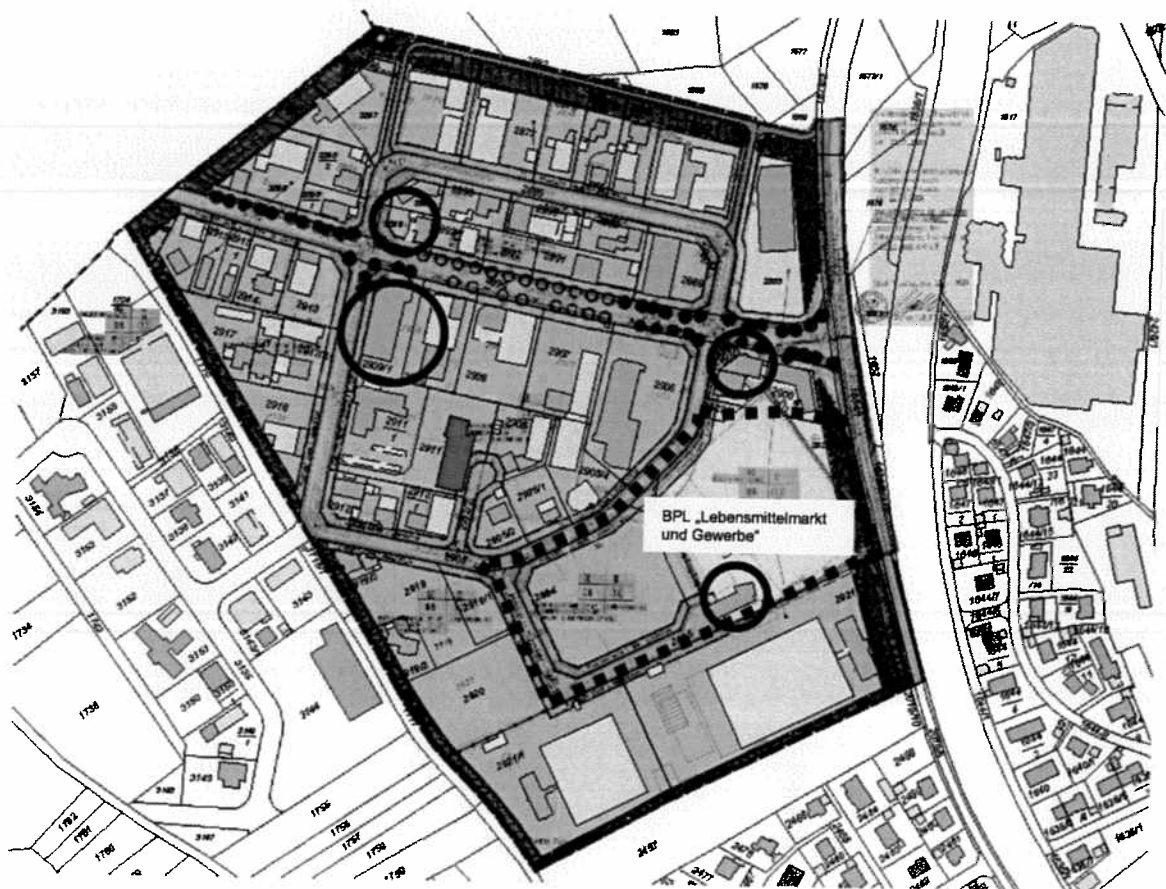
Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Staufen i.Br. sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Staufen i.Br. bis höchstens 10% der Gesamtverkaufs-

fläche zulässig. Grundsätzlich sind in Gewerbegebieten nur kleinflächige Gewerbebetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig. D.h. dass nach o.g. Regelung branchentypische zentrenrelevante Randsortimente 80 m² der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. In diesem Zusammenhang wird die bisherige Festsetzung zu Einzelhandelsbetrieben in § 2 Nr. 3 der Festsetzungen ersatzlos gestrichen bzw. geändert. Das Sortimentskonzept wird der vorliegenden Änderung als Info beigefügt. Dabei verkennt die Stadt nicht, dass hierdurch bestehende Baurechte der einzelnen Grundstückseigentümer nicht unerheblich eingeschränkt werden. Obwohl die Interessen der Eigentümer mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind, müssen sie hier gleichwohl gegenüber dem übergeordneten öffentlichen Interesse an dem Schutz der Innenstadt und des Versorgungszentrums zurücktreten.

Alle anderen textlichen Festsetzungen und sämtliche zeichnerischen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Neben o.g. Änderungen müssen die örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Geltungsbereichs neu erlassen werden. Siehe hierzu Ziffer 4.

Bestehender Bebauungsplan „Gaisgraben“ mit Überlagerungsbereich Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ und den bestehenden Gaststätten (rot markiert) ohne Maßstab



4 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie - rein äußerlich - in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gaisgraben“ von 1991 zwar eine Trennung erfolgte, die gestalterischen Regelungen aber als ‚Gestaltungsfestsetzungen‘ auf der Grundlage des § 73 der LBO 1983 aufgenommen wurden, ist es zur Schaffung von Rechtssicherheit notwendig, die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gaisgraben“ im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen. Zu diesem Zweck werden die Gestaltungsvorschriften in § 7 Nrn. 3-7 und § 8 des Bebauungsplans „Gaisgraben“ vom 28.08.1991 (Satzung) nahezu wortgleich übernommen und nur in einigen Punkten modifiziert. Die Ziffern 1 und 2 in § 7 der Gestaltungsvorschriften sind nach heutiger Rechtsauffassung nicht als örtliche Bauvorschriften zu werten und sollen daher als planungsrechtliche Festsetzungen weiterhin Bestand haben.

Derzeit wird für das Gebiet „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ ein Bebauungsplan mit eigenständigen örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gaisgraben im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 2884, 2885 und Teil des Flst. Nr. 2922. Auf Grund dieser Überlagerung ist es nicht notwendig, die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplan Gaisgraben für den Bereich des Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ zu übernehmen. Der Bereich „Lebensmittelmarkt und Gewerbe“ wird daher aus dem Geltungsbereich der neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften „Gaisgraben“ herausgenommen.

5 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum Tragen, in dem von einer Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes abgesehen wird.

Nach § 18 BNatSchG iVm § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Somit ist innerhalb der Abwägung zu entscheiden, inwieweit die Eingriffe durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind.

Durch die vorgesehene Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Insofern sind keine Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6 KOSTEN

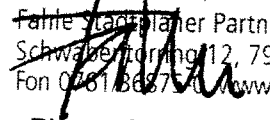
Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

Stadt Staufen i.Br., den 26. Sep. 2012


Michael Benitz
Bürgermeister



fsp.stadtplanung


Fairlie Stadtplaner Partnerschaft
Schwäbentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761 366730 www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ und der neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.09.2012 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 28.09.2012


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ und die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Gaisgraben“ sind durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 04.10.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen i.Br., den 04.10.2012


Michael Benitz
Bürgermeister

