STADT STAUFEN

Bebauungsplan "Buster-Steiner" (Schul-Sportzelände)

Inhalt:

Büro für Städtebau + Planung
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg, Goethestr. 17, Tel. 74171

Fertigung: .....2.....

S a t z u n g

der Stadt Staufen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, über den Bebauungsplan in den Gewannen "Kricheln, Busper und Steiner" (Gemarkung Staufen).

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Busper-Steiner (Schul-Sportgelände).

Der Gemeinderat hat am ..29. März 1978.. den Bebauungsplan "Busper-Steiner" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. §§ 1, 2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG)vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 2256),
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 26.6.62 (BGBl. S. 429), i.d.F. vom 26.11.68 (BGBl. I S. 1237),
3. §§ 1 - 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlzVO-) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21),
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl. S. 266), i.d.F. vom 16.2.1977 (Ges.Bl. S. 52),
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, 16 und 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5.3.1964 in der Neu-Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 351),
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 25.7.1955 (Ges.Bl. S. 129), i.d.F. vom 22. Dez. 1975 (Ges.Bl. 76 S. 1 - **berichtigt S. 96).**

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anlage 1).

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

1. dem "Zeichnerischen Teil" (M. 1:1000) vom 26.1.1977 (Anlage 1, Blatt 1)
2. den "Bebauungsvorschriften" vom 26.1.1977 (Anlage 2, Bl. 1-3)

Der Satzung beigefügt sind:

1. der Übersichtsplan (M. 1:5000) vom 26.1.1977 (Anlage 3, Blatt 1)
2. die Begründung vom 26.1.1977 (Anlage 4, Bl. 1-7)
3. der Funktionsplan (M. 1:1000) vom 26.1.1977 (Anlage 5, Blatt 1)
4. die Schnitte I-I + II-II (M. 1: 500) vom 26.1.1977 (Anlage 6, Blatt 1)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Staufen, den 29. MRZ. 1978

STADT STAUFEN IM BREISGAU

Der Bürgermeister

GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG
vom 26. JUNI 1978

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Vorstehender Bebauungsplan -durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 26.o6.78 genehmigt - wurde wie folgt öffentlich bekannt gemacht :

a) Anschlag an der Verkündungstafel des Rathauses in Staufen und den Ausenstellen in Grunern und Wettelbrunn vom o7.o7.78 bis 21.o7.78

b) Hinweis auf den Anschlag in der Bad.Zeitung am o7.o7.78

Staufen, den 21.o7.78
Bürgermeisteramt Staufen

STADT STAUFEN IM BREISGAU

(Graf von Hohenthal)
Bürgermeister

Fertigung: 2
Anlage: 2
Blatt: 1 - 3

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Busper - Steiner" der Stadt Staufen.

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

1. Die Abgrenzung des Räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes (Anl. 1).
2. Der Bebauungsplan umfaßt:
   a. "Flächen für den Gemeinbedarf" (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG für Grund-, Hauptschule und Gymnasium einschl. Turnhallen.
   b. "Öffentliche Grünfläche" nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG für Sport- und Freizeitanlagen.

§ 2

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG)

Die ausgewiesene Fläche dient dem Schulzentrum (Grund- und Hauptschule, Gymnasium) mit allen erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen.

§ 3

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG)

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche dient der Anlage von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zulässig sind sämtliche Anlagen (auch Hochbauten) und Nutzungen, die diesem Zweck mittelbar oder unmittelbar dienen (z.B. Vereinsheim, Geräteraum, Umkleidegebäude).

§ 4

Neben- und Versorgungsanlagen

Neben- und Versorgungsanlagen nach § 14 Ziff. 1 und 2 können als Ausnahmen zugelassen werden, soweit nicht straßenrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

-2-

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung:

   a. der Zahl der Vollgeschoße (Z) nach § 18 BauNVO
   b. der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
   c. der Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

2. Die Festsetzung derfolgt durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil".

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 6

Bauweisen

1. Für die "Fläche für den Gemeinbedarf" und die "öffentliche Grünfläche" wird eine abweichende (besondere) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2. Die festgesetzte "abweichende Bauweise" entspricht der "offenen Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Begrenzung der Baukörper auf 50 m.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und Grünfläche (Sport):
Die in der Fläche für den Gemeinbedarf zulässigen baulichen Anlagen werden in ihrer Lage nicht festgesetzt. (Die gesamte Grundstücksfläche ist "überbaubare Grundstücksfläche" - bauordnungsrechtliche Abstandsvorschriften bleiben hiervon unberührt).

IV. Baugestaltung

§ 8

Gestaltung der Bauten

Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und öffentliche Grünfläche (Sport):

Für diesen Bereich werden keine Gestaltungsvorschriften erlassen.

§ 9

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen sollen in der Regel die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Dort wo aus funktionellen Gründen (Ballfang-Zäune) höhere Einfriedigungen notwendig sind, sind dieselben aus Maschendraht in landschaftsfreundlichen Farben (grün) herzustellen.

§ 10

Grundstücksgestaltung

Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die natürlichen Geländeverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

§ 11

Festsetzungen im Zusammenhang mit den klassifizierten Straßen

1. Entlang der L 123a und der geplanten Umgehungsstraße Staufen i. Z. der L 123 ist gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein 20 m breiter Schutzstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

2. Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zur L 123a und zur geplanten Umgehungsstraße Staufen i. Z. der L 123 werden nicht gestattet.

3. Sichtdreiecke: Die im "Zeichnerischen Teil" eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen und Nutzungen über eine Höhe von 70 cm, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Stadt Staufen, den 29. MRZ. 1978 .....

STADT STAUFEN IM BREISGAU

.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Büro für Städtebau + Planung
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171

,den 26. 1. 1977 .....
Planer

GENEHMIGT
MIT VERFÜGUNG
vom 29. JUNI 1978

Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

Fertigung: 2
Anlage: 4
Blatt: 1 - 6

Begründung

zum Bebauungsplan Busper und Steiner (Schul- und Sportgelände)

1. Planungsabsichten

1.1. Anlaß der Planaufstellung

Die Notwendigkeit, die Gebäude des Schulzentrums (Gymnasium, Hauptschule) zu erweitern und die dringend notwendigen Schulsportflächen zu schaffen, waren der Anlaß, durch ein Bauleitplanverfahren die städtebauliche Einordnung zu untersuchen und die Bauflächen sicherzustellen.

1.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Südwestrand des Stadtbereiches Staufen am Eingang zum Münstertal. Die Begrenzungen des Plangebietes bilden im Nordosten die Nebenbahn Bad Krozingen - Staufen, im Nordwesten die Landesstraße 123a und im Südwesten die Trasse der geplanten "Großen Umgehungsstraße" (L 123 neu). Nach Südosten schließen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an (Rebgelände.)

1.3. Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanung von Staufen ist als Teilplan des Gesamtplanes für den Verwaltungsraum Staufen - Münstertal in Arbeit. Eine Behördenbesprechung über den Entwurf fand am 15.2.1975 statt. Sie erbrachte seitens der Träger öffentlicher Belange keine Einwendungen gegen die Ausweisung von Schul- und Sportgelände an dieser Stelle. Insofern ist eine unvertretbare Präjudizierung des Flächennutzungsplanes durch die vorzeitige Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht anzunehmen. Da die Fertigstellung des Flächennutzungsplanes durch die Problematik des Verbandsraumes und wegen der notwendigen Abstimmung mit dem Raum Bad Krozingen noch einige Zeit dauern wird, macht die Stadt Staufen für die Aufstellung dieses Planes "zwingende Gründe" nach § 8, Abs. 2, Satz 2 BBauG geltend. Diese bestehen insbesondere darin, daß die Anlage der Sporteinrichtungen zur Schule unaufschiebbar geworden ist.

2. Planung

2.1. Nähere Beschreibung des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes ist für den vorgesehenen Zweck durch

die vorhandenen Schulen vorgegeben. Es ist durch seine günstige Zuordnung zum Stadtbereich aber auch durch die günstige Verkehrssituation bestens geeignet. Das Gelände ist weitgehend eben.

Der Flächenbedarf für die Schulen ist durch Wettbewerbe und Einzeluntersuchungen abgeklärt. Die notwendigen Hochbauten für den Sport und die Sport-Freianlagen wurden in einer Untersuchung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald (Kreisplanungsamt) aus dem September 1976 ermittelt. Hiernach ergibt sich für Staufen insgesamt (einschließlich Stadtteile):

A. Freianlagen (Bestand nicht vorhanden)

2 Spielfelder 68 x 105 m
3 Kleinspielfelder 20 x 40 m
Leichtathletische Anlagen mit 400 m-Bahn in 4 Laufbahnen

B. Überdachte Flächen (1 Halle 18 x 35 m vorhanden)

1 Halle (21 x 45 m)
1 Hallenbad (12,5 x 25 m).

2.2. Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Schulgebäude: Ausweisung als "Fläche für den Gemeinbedarf" nach § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG.

Sportgelände: Ausweisung als "öffentliche Grünfläche" nach § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG. Bei der Beschreibung in § 4 der Bebauungsvorschriften wurden auch zugehörige bauliche Anlagen zugelassen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße: Im Schulgelände wurde die Zahl der Vollgeschoße entsprechend dem vorhandenen Zustand auf max. 3 festgesetzt. Dies entspricht auch den durch einen Wettbewerb geklärten Erweiterungsbedürfnissen. Eine höhere zulässige Zahl der Vollgeschoße wäre in dieser Stadtrandlage störend. Auf der "öffentlichen Grünfläche" sind nur untergeordnete Nebengebäude zu erwarten (wenn überhaupt). Dies ist auch aus gestalterischen Gründen (Übergang zur freien Landschaft) erwünscht.

Grund- und Geschoßflächenzahl: Im Schulgelände wurden die nach § 17 BauNVO höchtzulässigen Werte in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschoße zugelassen. Auf der "öffentlichen Grünfläche" wurde auf eine Festsetzung verzichtet.

2.2.3 Bauweise

Im Schulgelände und auf der "öffentlichen Grünfläche" wird sich die Ausbildung der baulichen Anlagen nach deren Funktion richten. Um einerseits evtl. nachbarschützenden Aspekten Rechnung zu tragen und andererseits eine funktionsgerechte Bebauung sicherzustellen, wurde eine "abweichende Bauweise" nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die darin besteht, daß einerseits Grenzabstände usw. entsprechend der "offenen Bauweise" eingehalten werden müssen, andererseits jedoch keine Begrenzung der Baukörperlängen den speziellen Anforderungen der Schul- und Sportbauten zuwider läuft.

2.3. Städtebauliche Gestaltung

Das vorliegende Bebauungsplan-Verfahren erstreckt sich auf die derzeit benötigten Flächen für das Schul- und Sportgelände. Im Funktionsplan (Anlage 5) wurde jedoch eine weiterreichende Gesamtkonzeption dargestellt. Als Ergänzung zu den Schulgebäuden wurde ein Standort für eine Mensa (auswärtige Schüler) und evtl. für einen Internatsbetrieb im Zusammenhang mit einem Leistungs-Sportzentrum vorgesehen. Dabei wurde darauf geachtet, daß die Bauten in einem räumlichen Zusammenhang gehalten werden. Im festzustellenden Plan wurde als derzeitiger Bedarf eine dreiteilbare Turnhalle nachgewiesen.

Die Sportanlagen schließen nach Südwesten hin an. Auch hier wurde darauf geachtet, daß für später eine Erweiterungsmöglichkeit bleibt. Als augenblicklicher Bedarf für den Schulsport und den Vereinssport wurde ein Spielfeld 68 x 105 m mit umlaufender 400 m - Bahn und Leichtathletik-Einrichtungen in den Segmenten und 2 Kleinspielfelder festgestellt. Wie im Funktionsplan dargestellt, wurde auch wahlweise ein 2. Spielfeld, das mit anderer Markierung auch in mehrere Kleinspielfelder aufgeteilt werden kann, eingezeichnet.

Diese Lösung böte den Vorteil, die große Kampfbahn nicht als Hartplatz sondern als Rasenplatz ausführen zu können, weil dann als Trainings- und Entlastungsmöglichkeit ein zweites Spielfeld (als Hartplatz) zur Verfügung stünde.

Die vorgeschlagene Anordnung der Spielfelder in der ausgewiesenen Grünfläche ist jedoch nicht zwingend festgelegt. Wie als Variable in den Plänen dargestellt, läßt sich die Kampfbahn auch um 90° gedreht entlang der Umgehungsstraße anordnen, was allerdings die Verlegung der vorhandenen Feldwegerschließung, die bis zum Bau der Umgehungsstraße benötigt wird, notwendig macht.

2.4. Verkehr

Das Schul- und Sportgelände ist von der L 123a (Grunerner Str.) her erschlossen. Ein zentraler Parkplatz mit Busbahnhof für die Fahrschüler-Beförderung befindet sich unmittelbar an der Landesstraße. Die innere Erschließung des Gebietes soll nur für bevorrechtigte Benutzer beschränkt befahrbar sein sowie für den Feldweg-Verkehr. In diesem Zusammenhang kommt dem nach Südwesten führenden Feldweg besondere Bedeutung zu (sog. Herrenweg). Er dient nämlich auch dem ungefährdeten Fußgängerverkehr (Schüler) nach Grunern. Es sollte angestrebt werden, diesen Weg beim Bau der Umgehungsstraße durch eine Fußgängerbrücke aufzunehmen.

Bei einer möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Südosten, wie im Funktionsplan dargestellt, wird eine weitere Erschließung von der L 123 her notwendig werden. Auf keinen Fall sollte jedoch die Fahrerschließung quer durch das Baugebiet zusammengeführt werden, um eine Störung der Schul- und Sportanlagen zu vermeiden.

Gegen Lärmbeeinträchtigungen durch die zukünftige "große Umgehungsstraße" sollte auch dann ein Lärmschutzwall angestrebt werden (im Schnitt dargestellt), wenn dieser nach den Vorschriften nicht unbedingt erforderlich ist.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange äußerte sich hierzu das Straßenbauamt wie folgt:

"Der Baulastträger gewährt keine Entschädigung für Immissionen und beteiligt sich auch nicht an den Kosten von Lärmschutzeinrichtungen, da der Bebauungsplan in Kenntnis der bestehenden L 123a und der geplanten Umgehung Staufen i. Z. der L 12- stellt wurde."

L 123

2.5. Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist für das Gebiet durch Anschluß an die städtischen Einrichtungen sichergestellt.

2.5.2 Abwasserbeseitigung

Die vorhandenen Gebäude sind im Trennsystem in 2 Richtungen entwässert. (Münstertäler Str., Grunerner Str.) Die geplante Turnhalle kann im freien Gefälle ebenfalls noch zur Grunerner Str. entwässert werden. Dabei ist allerdings angenommen, daß ein zu entwässernder Keller bzw. Schwimmbadeinbau im Keller nicht erfolgt. Die auf den Sportflächen des Baugebietes anfallenden Oberflächenwässer sollen durch eine Versickerung abgeleitet werden.

2.5.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung liegt in Händen der Badenwerk A.G.

2.5.4 Schallschutz

Inwieweit infolge der benachbarten Straßentrasse der zukünftigen "Großen Ortsumgehungsstraße" Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, läßt sich derzeit nicht übersehen. Wie aus den beigefügten Schnitten ersichtlich, ist die Einrichtung eines Lärmschutzwalles zwischen Straße und Sportgelände als Möglichkeit vorgesehen.

3. Folgeeinrichtungen

Keine Auswirkung auf Folgeeinrichtungen.

4. Städtebauliche Daten

Flächengliederung

Gesamt-Verfahrensbereich

davon Schulzentrum:	**4,08**	**ha**
Sportgelände:	**3,67**	**ha**
Gesamt-Fläche:	**7,75**	**ha**

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die Kosten, welche der Stadt Staufen durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen:

..... DM

Diese Kosten gliedern sich wie folgt:

a. Straßenbau ..... DM 140.000,--
b. Abwasser Schmutzwasser ..... DM .....5.000,--.(Halle)
c. Frischwasser ..... DM .....30.000,--.....
d. Stromversorgung (Straßenbeleuchtung) ..... DM .....10.000,--.....

6. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die
Umlegung,
Grenzregelung,
Enteignung,
Erschließung,
Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke
bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Staufen, den 23. MRZ. 1978 .....

STADT STAUFEN IM BREISGAU

.....
Der Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Staufen:

Büro für Städtebau + Planung
Karlheinz Allgayer, Freier Architekt, Dipl. HfG.
78 Freiburg i. Brsg., Goethestr. 17, Tel. 74171
,den 26. 1. 1977

.....
Der Planer