Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan "Lörracher-/Eisenbahnstraße"
der Gemeinde Steinen (Landkreis Lörrach)

1. Grund der Planaufstellung

Das bereits bebaute Planungsgebiet liegt größtenteils innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Gemeinde Steinen. Um eine den Zielen der Sanierung entsprechende Durchführung der Sanierungsmaßnahmem sicherzustellen, werden für das Sanierungsgebiet Bebauungspläne aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist einer von insgesamt 4 Bebauungsplänen, die das gesamte Sanierungsgebiet abdecken. Er überschreitet das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet in Teilbereichen, um eine für das Planungskonzept sinnvolle Abgrenzung zu erreichen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Erschließung des Planungsgebietes sowohl hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen wie auch verkehrstechnisch geordnet.

Festsetzungen zu den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für Grundstücke im Ortskern von Steinen werden getroffen, um die vorhandene städtebaulich markante Baustruktur zu erhalten und eine sinnvolle Neubebauung im Hinblick auf die angestrebte Stärkung der wirtschaftlichen Bedeutung des Ortskern zu ermöglichen.

2. Übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Steinen entwickelt und entspricht somit § 8 Abs. 2 BauGB.

Entsprechend den Aussagen des FNP werden im Planungsgebiet Mischbauflächen ausgewiesen.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 0,8 ha umfaßt ausschließlich Flächen innerhalb der Ortslage von Steinen die bereits überwiegend bebaut sind.

Die an der westlichen Grenze verlaufende Lörracher Straße wird teilweise in das Planungsgebiet mit einbezogen. Im Norden grenzen die außerhalb gelegene Kanderner Straße und die Eisenbahnstraße in das Planungsgebiet. Im Osten bildet das zum Bebauungsplan "Eisenbahnstraße/Gewerbekanal" gehörende Flst.-Nr. 84 die Grenze. Im Süden wird das Mühlengäßle (Flst.-Nr. 97) noch in das Planungsgebiet mit einbezogen.

...

4. Planung

4.1 Nutzung

Der Ortskern soll als geschäftlicher und kommunikativer Mittelpunkt gestärkt und ausgebaut werden. Dabei wird die Vielfalt der Nutzungen von Wohnen und Arbeiten erhalten. Um die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte und Betriebe zu stärken werden entsprechend dem Bedarf Erweiterungsflächen ausgewiesen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die gestalterische Aufwertung des Ortskernbereiches geschaffen.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird die bestehende und geplante Geschäftsnutzung und die Wohnnutzung in den Obergeschossen entsprechend dem Sanierungsziel - Stärkung des Ortskernes - gesichert.

Die Geschäftsnutzung konzentriert sich entlang der Lörracher Straße und der Eisenbahnstraße. In den rückwärtigen Bereichen werden weitere überbaubare Flächen ausgewiesen, um eine intensivere Nutzung und Überbauung des Ortskernbereiches zu ermöglichen und damit auch den Bedarf an zentrumsnahen Bauflächen zu decken.

4.1.1 Nutzungsbeschränkungen

Die maximale zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsprojekte wird entsprechend der im Regionalplan bestimmten Funktion von Steinen als Kleinzentrum auf max. 500 m^2 begrenzt. Damit wird auch sichergestellt, daß im Ortskern die angestrebte Vielfalt der Geschäftsnutzungen (Facheinzelhandel) erhalten bzw. erreicht wird.

Aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die vorhandene Struktur des Ortskerns werden bestimmte Vergnügungsstätten im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Die Notwendigkeit für die räumliche Steuerung von Vergnügungseinrichtungen (vornehmlich Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO) einschließlich Spielhallen/-studios, ergibt sich generell aus ihren nachteiligen Auswirkungen auf Wohngebiete und Geschäftsbereiche; besonders bei der kleinräumlichen städtebaulichen Struktur kann der Einfluß derartiger Vergnügungseinrichtungen zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen.

Neben den Beeinträchtigungen, wie Lärmbelästigungen und der Gefährdung von Kindern und Jugendlichen, denen die Bewohner der Gebiete ausgesetzt sind, führt die Standortnahme dieser Vergnügungseinrichtungen - unabhängig von generellen Veränderungen der Einzelhandelsstruktur und des Kaufverhaltens - auch zu Strukturveränderungen in den Geschäftsbereichen; die in der Regel finanzielle Unabhängigkeit dieser Einrichtungen hat nachteiligen Einfluß auf das Mietpreisgefüge für Geschäftsflächen und kann damit die Verdrängung von Facheinzelhandel zur Folge haben.

Zu den aus städtebaulichen Gründen im Ortskern nicht verträglichen Vergnügungseinrichtungen gehören Spielhallen, Spielcenter und -studios. Sie bedürfen einer städtebaulichen Steuerung.

Die Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten im Ortskernbereich von Steinen würde zu einer Abwertung des Gebietes als Wohn- und Einzelhandelsstandort führen und dabei die vorhandenen Geschäfte verdrängen. Das Image und die Funktion als Hauptgeschäftsbereich wird negativ beeinflußt. Dies widerspricht auch den Sanierungszielen.

4.2 Baustruktur und Freiflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, Geschoßzahlen etc. und gestalterischen Vorgaben soll die vorhandene, erhaltenswerte Bebauung und das stadträumliche Gefüge im Ortskern gesichert und erhalten werden. Die Geschoßzahlen entlang der Verkehrsstraßen werden teilweise als zwingend oder mit Mindestgrenzen festgesetzt, um eine mindestens 2-geschossige Bebauung sicherzustellen.

Innerhalb des Bebauungsplanes liegen Gebäude, welche Kulturdenkmale i.S.v. § 2 DSchG darstellen. Bauvorhaben im unmittelbaren Bereich dieser Kulturdenkmale sind im Einzelfall daraufhin zu überprüfen, ob und in welchem Umfange das Kulturdenkmal beeinträchtigt wird. Grundsätzlich sind gestalterische Beeinträchtigungen von Kulturdenkmalen zu vermeiden.

Neben dem vorhandenen Marktplatz wird an der Eisenbahnstraße ein neuer Platzbereich ausgewiesen, der durch eine entsprechende Gestaltung und Möblierung als Ortsmitte (Erweiterung des Marktplatzes - "Brunnenplatz") ausgebaut wird. Die außerhalb des Gestaltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelegenen Platzflächen werden von den bereits genehmigten Bebauungsplänen "Eisenbahnstraße/Kanderner Straße" und "Eisenbahnstraße/Gewerbekanal" erfaßt.

An der Einmündung der Kirchstraße in die Eisenbahnstraße wird eine weitere Platzanlage mit Grünflächen angelegt. Vor Realisierung dieses Bereiches ist die Erstellung einer Detailplanung erforderlich.

Diese Platzanlage erstreckt sich teilweise auch auf Privatgrundstücke, die in die Planungskonzeption mit einbezogen werden. Diese Teilflächen werden deshalb mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
Vorgesehen ist die Anlage von gepflasterten Gehwegbereichen, Grünflächen und Baumanpflanzungen. Zur Überwindung von Höhenunterschieden werden erforderliche Treppenanlagen errichtet.

Die nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) werden nach Maßgabe von § 17 Abs. 9 BauNVO in Teilgebieten überschritten. Dies ist erforderlich, um die vorhandene bauliche Struktur im Ortskern erhalten zu können und dabei den Geschäften noch ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen zu können.

Negative Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dadurch nicht zu erwarten, da ausreichend Ausgleichsflächen (Straßen und Plätze) sowie angrenzende nicht so intensiv bebaute Grundstücksbereiche vorhanden sind. Darüberhinaus beschränkt sich diese Verdichtung im wesentlichen auf die Erdgeschoßzonen, die Wohnungen in den Obergeschossen sind davon nicht betroffen.

Markante Eckpunkte und Baufluchten längs der Lörracher Straße und Eisenbahnstraße werden durch die Festsetzung von Baulinien gesichert.

Ergänzende gestalterische Festsetzungen werden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Sie dienen in erster Linie dazu, das vorhandene Ortsbild zu erhalten und sicherzustellen, daß die Neubauten hinsichtlich ihrer Baumassen und Gestaltung sich in die bestehende Bebauung einfügen.

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für den Ortskern von Steinen. Die Gestaltungs- und Bauvorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in den "Schriftlichen Festsetzungen" zu diesem Bebauungsplan abweichende Festsetzungen enthalten sind (§ 1 Abs. 3 Gestaltungssatzung).

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. (Eisenbahnstraße und Lörracher Straße).

Es ist vorgesehen nach Realisierung der geplanten Umgehungsstraße von Steinen die Eisenbahnstraße als verkehrsberuhigt auszuweisen und entsprechend zu gestalten. Der neue Platz ("Brunnenplatz") in der Ortsmitte wird von dem ruhenden Verkehr freigehalten. Die teilweise in Privatbesitz befindlichen Platzflächen werden mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet.

An der Eisenbahnstraße wird ein Teil des Flst.-Nr. 84/1, 85, 90/1, 91, längs der Lörracher Straße ein Teil der Flst.-Nr. 92, 90/1 und 93/1 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die öffentliche Nutzung des gesamten "Brunnenplatz"-Bereiches, des Zuganges zum denkmalgeschützen Vogtshaus des Platzbereiches an der Einmündung der Eisenbahnstraße in die Kirchstraße und der Flächen vor den Geschäftshäusern in der Lörracher Straße sicherzustellen.

Die derzeit bereits öffentlich genutzten in Privatbesitz befindlichen Gehweg- und Parkplatzflächen längs der Lörracher Straße im Bereich des Flst.-Nr. 109 werden zur Sicherung der öffentlichen Erschließung als Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen auszuweisen. Separate Garagenbauten sind entsprechend den "Schriftlichen Festsetzungen" aus stadtgestalterischen Gründen von öffentlichen Verkehrsflächen zurückzusetzen, um direkt an der Eisenbahnstraße und Lörracher Straße eingeschossige Nebengebäude zu vermeiden.

Um die verkehrliche Erschließung der außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Bauflächen im Süden zu sichern ist die Verbreiterung des Mühlengässle erforderlich. Der Abbruch der vorhandenen Mauern im Norden der bestehenden Trasse ist hierfür erforderlich.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt grundsätzlich über das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen. Die Entwässerungsleitungen in der Eisenbahnstraße wurden im Bereich des "Brunnenplatzes" vor ca. 2 Jahren unter Berücksichtigung der hier geplanten Bebauung neu verlegt.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch Anschluß an das zentrale Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Zur Sicherung der Erschließung werden Teilflächen der an den öffentlichen Straßenraum grenzenden privaten Grundstücke, die auch der Allgemeinheit zugänglich sind, mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet.

Von den Leitungen sind mit Bäumen und Brunnenanlagen etc. die erforderlichen Mindestabstände einzuhalten.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	0,77 ha	100 %
Bauflächen (MI)	ca.	0,61 ha	79 %
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca.	0,16 ha	21 %

6. Kosten

Straßen- und Platzgestaltung	ca. DM	300.000,--
Ausbau v. Verkehrsflächen (Mühlengäßle)	ca. DM	50.000,--
Straßenbegleitgrün	ca. DM	20.000,--
Beleuchtung	ca. DM	50.000,--
	ca. DM	420.000,--
+ Nebenkosten	ca. DM	76.000,--
Gesamtkosten	ca. DM	496.000,--

Im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten Teil der Sanierungskosten und im Rahmen der durch das Land bewilligten Gesamtkosten abgedeckt.

Erschließungskosten werden für Maßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht erhoben, stattdessen werden Ausgleichsbeiträge, die sich auf den Bodenwert vor und nach der Sanierung beziehen, fällig; die entsprechende Bewertung erfolgt in der Umlegung. Die Erschließungskosten sind als unrentierliche Kosten aus der Sanierung zu decken. Dies bedeutet einen Eigenanteil der Gemeinde von 1/3 der Gesamtkosten. Der Eigenanteil wird in der Haushaltsplanung vorgesehen. Die Durchführung der Maßnahmen wird sich dabei über mehrere Jahre erstrecken, so daß sich auch die Kostenbelastung der Gemeinde über mehrere Jahre verteilt.

Für die nicht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Flächen richten sich die beitragsfähigen Erschliessungskosten nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Steinen.

7. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 31.08.1989

Steinen, den 30. Januar 1990

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

.....
Planer

GEMEINDE 4 STEINEN

.....
Bürgermeister Stumböck