

GEMEINDE STEINEN
Bebauungsplan „STEINEN-OST“

BEGRÜNDUNG
ZUR ERNEUTEN AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan „STEINEN-OST“ wurde gemäß Verwaltungsgerichtsurteil vom 25.02.1994 für nichtig erklärt. Der Anlaß für die Normenkontrollklage war im Ausschluß bestimmter Feuerungsarten begründet, aufgehoben wurde der Plan wegen fehlerhafter Bekanntmachung.

Der Plan soll nun erneut zur Rechtskraft gebracht werden, wobei die Festsetzungen im wesentlichen beibehalten werden sollen.

Am 02.04.1996 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan erneut aufzustellen.

Folgende Änderungen sollen vorgenommen werden:

1. Die Ziff. 4 - Heizung - der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (neu: Örtliche Bauvorschriften) wird ersatzlos gestrichen.
2. Das Planungsgebiet wird nach Westen erweitert im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 231/1, 231/2, 231/3 sowie 230/1, 231/4, 224 und 227 (teilweise).
3. Der Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 231/1 - 231/3 wird im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Da der Bereich vollständig bebaut ist, wird neben der Art der baulichen Nutzung nur die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt und zwar so, daß kleinere bauliche Erweiterungen möglich sind. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Örtlichen Bauvorschriften sind auch für diesen Bereich anzuwenden. Die Festsetzungen der Garagen auf Grundstück Flst.Nr. 231/2 sind dem heutigen Bestand angepaßt.
4. Auf Grundstück Flst.Nr. 231/4 wird ein Punkthaus an gleicher Stelle wie das bestehende Gebäude festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der benachbarten Neubebauung gelten auch für dieses Grundstück.
5. Die neue Erschließungsstraße „Am Neugraben“ wird an die Kanderner Straße angeschlossen.
Für die geplante Ostumfahrung sind „Vorbehaltsflächen für überörtliche Verkehrsanlagen“ und Sichtdreiecke nach einer Vorplanung festgesetzt. Die endgültige Straßenplanung bedarf eines späteren straßenrechtlichen Feststellungsverfahrens. Die westlich der Straße verbleibende Grundstücksfläche (Flst. Nr. 224) wird als Verkehrsgrünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt.
6. Ergänzend wird festgesetzt, daß die für den Straßen- und Wegebau erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke auf den jeweils angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden sind:

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Straßen- und Wegekörper sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Fundamente) erforderlich. Diese sind auf den Privatgrundstücken mit einer Breite bis zu 25 cm zu dulden.

7. Die überbaubare Fläche für den Kindergarten im Osten des Planungsgebietes wird so geändert, daß sie die topographische Situation weitgehend berücksichtigt. Der hier im alten Plan befindliche Spielplatz entfällt.
Ein öffentlicher Spielplatz wird neu südlich des Privatweges zur „Villa“ festgesetzt.
8. Der Bebauungsplan und der Textliche Teil des Bebauungsplanes werden den aktuellen Rechtsgrundlagen angepaßt.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „STEINEN OST“ 1992

Im weiteren wird die Begründung des aufgehobenen Bebauungsplanes in ihren wesentlichen Punkten zusammengefaßt und aktualisiert:

I. PLANUNGSABSICHT

Nach der Betriebsaufgabe der ehemaligen Spinnerei und Weberei im unmittelbaren Anschluß im Osten an den Ortskern von Steinen bot sich für die Gemeinde die Chance, eine Ortserweiterung zur Deckung des Wohnraumbedarfs auszuweisen. Der Gemeinderat beschloß am 30.01.1990 die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Parallel wurde ein Wasserrechtsverfahren für den am nördlichen Plangebietsrand verlaufenden Moosmattbach durchgeführt.

GEPLANTE OSTUMFAHRUNG

Um die Ortsmitte von Steinen zu beruhigen, ist eine östliche Umfahrung geplant, die die Bahnlinie kreuzt (Unter- oder Überführung) und in die Kanderner Straße einmündet.

Die genaue Trassenführung der Umfahrung wird z.Z. vom Straßenbauamt geplant und in einem späteren separaten Verfahren festgestellt. Im Gestaltungsplan ist dieser Bereich einskizziert.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der 1981 verbindlich gewordene Flächennutzungsplan, der im Gebiet der ehemaligen Spinnerei und Weberei eine Gewerbefläche und eine südliche Erweiterungsfläche bis auf die Höhe der „Villa“ darstellte, wurde im Parallelverfahren geändert und neu als Wohnbaufläche ausgewiesen.

III. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet umfaßt die ehemaligen Gewerbegrundstücke einschließlich der Fabrikanten-Villa sowie die Fläche nördlich des Weges im Wolfischbühl bis zum im Westen teilweise verlegten Moosmattbach.

Die genaue Abgrenzung ist im Übersichtsplan (Blatt 1) dargestellt.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt rund 4,50 ha

davon sind

- Mischgebiet	0,13 ha
- Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,64 ha
- Straßen und öffentliche Gehwege sowie Moosmattbach	1,07 ha
- Fläche für den Gemeinbedarf	0,22 ha
- öffentliche Spielplätze	0,17 ha
- private Grünflächen	0,27 ha

TOPOGRAPHIE

Das Gelände fällt vom Weg Im Wolfischbühl leicht zum Moosmattbach und steigt insgesamt nach Osten leicht an.

Im Osten schiebt sich nördlich der Villa eine Bergnase vor, die von Bebauung weitgehend freigehalten werden soll.

Soweit erforderlich sind Höhenlinien im Plan (Blatt 2) im 1,0 m-Abstand über NN eingetragen.

IV. ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet wird erschlossen ausgehend von der Kreuzung L 135/Kanderner Straße/Ostumfahrung Steinen in Ost-West-Richtung und stößt nach ca. 160 m auf eine Querspange in Nord-Süd-Richtung, die im Süden an die geplante Ostumfahrung und im Norden an den Weg Im Wolfischbühl angeschlossen werden soll bzw. ist.

Der Weg Im Wolfischbühl ist im Westen abgehängt und endet als Stichstraße mit einem Wendehammer. Von hier aus wird über einen neu zu gestaltenden Platzbereich vor der neuapostolischen Kirche und auf dem ehemaligen Straßengelände eine Fußwegverbindung zur Kanderner Straße und zur Ortsmitte hergestellt.

Die Straßen sind mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und beidseitigen Gehwegen von 1,5 m Breite ausgebaut. Lediglich der westliche Teil des Weges Im Wolfischbühl (Stichstraße) hat eine Breite von 5,0 m Gehwege (verkehrsberuhigte Mischfläche).

Entlang der Straßen sind in unterschiedlichem Rhythmus Baumreihen nach dem Grünordnungsplan festgesetzt.

FUSSWEGE

Durch das Gebiet ist unabhängig von den Straßen in Ost-West-Richtung ein Fußweg geführt, z.T. als öffentlicher Fußweg, in dem Teil, in dem er über einer Tiefgarage verläuft, ist ein Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Durch das Fußwegenetz ist das Planungsgebiet mit dem Ortskern im Westen und der freien Landschaft im Osten verknüpft. Gleichzeitig sollen sichere Fußwegeverbindungen zum geplanten Kindergarten und zur Schule geschaffen werden. Das Fußwegenetz wird ergänzt durch Querwege, die z.T. mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit versehen sind, z.T. lediglich mit einem gegenseitigen Übergangsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger. Schmale „Mistwege“ sollen die inneren Gartenbereiche zugänglich machen.

In der 1. Offenlage des Bebauungsplanes „Steinen Ost I“ war ein öffentlicher Fußweg als Querverbindung zum Moosmattweg geplant. Er wurde wegen Bedenken der betroffenen Grundstückseigentümer nach der Offenlegung fallengelassen. Die Anbindung an den Wolfischbühlweg über in festgesetztes Geh- und Fahrrecht (GR - FR) zugunsten der Allgemeinheit ist beibehalten worden.

PARKIERUNG

Die Parkierung wird auf den Privatgrundstücken geregelt. Für die Reihenhäuser sind i.d.R. 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen, für den Geschößwohnungsbau 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

Im Bereich des Geschößwohnungsbaus ist der Bau von Tiefgaragen zum Stellplatznachweis notwendig. Die hier angestrebte, möglichst hohe Baudichte zur weitergehenden Erhaltung freier Landschaft führt bei Anrechnung der Tiefgaragen in Teilbereichen zu einer Überschreitung der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Hierbei darf eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden. Dies soll durch kompensatorische Maßnahmen ausgeglichen werden, wie z.B. eine höhere Erdauflage auf den nicht überbauten Teilen der Tiefgaragen. Desweiteren sollen oberirdisch angeordnete Stellplätze wasserdurchlässig gestaltet werden.

Öffentliche Stellplätze befinden sich als Längsparkplätze an den Straßen.

IV.2 VER- UND ENTSORGUNG

Das Planungsgebiet ist im genehmigten Gesamtkanalisationsplan von Steinen flächenmäßig erfaßt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die geordnete Abwasserbeseitigung mit Ableitung zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlage Steinen ist hergestellt.

Die Erschließung ist so durchzuführen, daß die bestehende Grundwassersituation nicht verändert wird. Aus diesem Grunde wurden vom Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 06.06.1991 folgende Hinweise gegeben:

- Drainagen werden für die geplanten Gebäude nicht gestattet, außer notwendige Baudrainagen. Diese sind nach Abschluß der Bauarbeiten abschnittsweise zu verschließen.
In den mit Kies verfüllten Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind dichte Lehmriegel derart einzubauen, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.
- Oberflächenwässer von nicht oder wenig verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen, Höfen oder Parkplätzen (keine LKW-Parkplätze) sind, soweit möglich, breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern. Für Extremfälle sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden.

Die Trink- oder Brauchwasserversorgung ist aus dem vorhandenen Netz und über die neu verlegten Leitungen gesichert.

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Die Straßenplanung und die Planung der Ver- und Entsorgung wurde vom Ingenieurbüro Roth, Lörrach, durchgeführt.

V. BEBAUUNG

Die Ortserweiterung beinhaltet vorwiegend III- und IV-geschossige Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, die im nördlichen Bereich als Überleitung zur bestehenden Bebauung angeordnet sind. Tragendes gestalterisches Element ist die Verlängerung der Kanderner Straße, die das neue Gebiet mit dem Ortskern verknüpft. Die IV-geschossige Straßenrandbebauung bildet mit der beidseitigen Baumallee das Rückgrat des Baugebietes. Nördlich angrenzend sind im Übergang zur Reihenhausbauung offene Wohnhöfe und Kinderspielplätze angeordnet.

Im Südosten des Planungsgebietes ist ein Kindergarten vorgesehen für voraussichtlich 3 Gruppen, im Höchstfall sind auf dem dafür bestimmten Grundstück fünf Gruppen möglich.

Bei der ehemaligen Fabrikanten-Villa, die z.Z. nur teilweise als Wohnhaus genutzt wird, handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Der Wiederaufbau des abgebrochenen, östlichen Nebengebäudes ist vorgesehen.

Von den im aufgehobenen Bebauungsplan geplanten Gebäuden sind bisher sämtliche Reihenhausergruppen (38 Reihenhäuser) und 8 von 12 Mehrfamilienhäusern realisiert.

VI. MOOSMATTBACH

Der Ausbau ist als naturnaher Bachlauf mit wechselnder Querschnittsgestaltung erfolgt. Im Bereich der Reihenhäuser im Norden verläuft er in einem besonders gesicherten Streifen über das gemeinschaftliche Privatgrundstück. Zur Sicherung der Bepflanzung wurde ein entsprechender Passus in die privaten Verträge aufgenommen.

Südlich des Wolfischbühlweges bis zum geplanten Wendehammer verläuft der Bach in einer öffentlichen Grünfläche.

EHEMALIGER GEWERBEKANAL

Im Süden des Planungsgebietes verläuft die Trasse des ehemaligen Gewerbekanals. Er war zur Zeit der ersten Bebauungsplanaufstellung abgehängt; er wurde wieder aktiviert und als kleiner Wassergraben in das Baugebiet integriert und zwar im Bereich der alten Trasse bis zur in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße, dann weiter parallel zum geplanten Fußweg in der Westhälfte des Planungsgebietes. Im Bereich des Wendehammers Im Wolfischbühl wird der Graben in den Moosmattbach geleitet.

VII. GRÜNORDNUNGSPLAN

Zur Sicherung einer qualifizierten Durchgrünung des gesamten neuen Wohngebietes wurde ein Grünordnungsplan von Dipl.Ing. B. Meier, Freier Landschafts- und Gartenarchitekt in Freiburg erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die gesonderte Begründung und die Textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

KINDERSPIELPLÄTZE

Entlang dem inneren Fußweg sind an 2 Standorten öffentliche Kinderspielplätze ausgewiesen, die im Zuge der Bebauung hergestellt wurden. Der ursprüng-

lich nord-östlich des Kindergartens geplante 3. Kinderspielplatz wurde im Rahmen der Neuaufstellung auf die Südseite der Stichstraße zur „Villa“ verschoben. Dadurch wurden im Hinblick auf die topographische Situation günstigere Bedingungen für den Bau des Kindergartens geschaffen und gleichzeitig eine größere Fläche für den Spielplatz zur Verfügung gestellt.

VIII. FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften sind im Plan- und im Textteil des Bebauungsplanes enthalten, die verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

IX. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan „STEINEN OST“ soll Grundlage für die Umlage oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 25.02.1997
geändert gem. GR-Beschluß
am 29.04.1997

Steinen, den 29.04.1997

Entwurf + Planfertigung

Der Bürgermeister

~~PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST~~
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.-ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300



H. R. Güdemann

Bauvorhaben: G-90-484 GOP Steinen-Ost

Datum: 25.02.1997 He/Schü

Begründung der grünordnerischen Maßnahmen zum Bebauungsplan
Steinen-Ost der Gemeinde Steinen

1. **Vorhandene Situation**

Prägende landschaftliche Elemente im geplanten Baugebiet sind insbesondere eine dicht bewachsene "Hangnase" im östlichen Bereich, die Talaue des Moosmattenbaches sowie die Grünflächen an der ehemaligen Villa.

Diese Elemente werden im Grünordnungsplan geschützt und in einer Grünstruktur für das Baugebiet weiterentwickelt.

2. **Maßnahmen zur Grünordnung**

Der Grünordnungsplan umfaßt insbesondere folgende Gesichtspunkte:

2.1 **Gliederung des Baugebietes**

Entlang der Erschließungsstraßen sind zur optischen Gliederung Bäume vorgeschlagen, wo es Besonnung und zur Verfügung stehender Raum zulassen.

Rückgrat des Grünsystems bildet eine Grünverbindung (Fußweg), die die landschaftlichen Elemente verbindet und Kinderspielplätze erschließt.

Der Fußweg verläuft in weiten Teilen entlang eines kleinen Wassergrabens ("Bächle") des reaktivierten, ehemaligen Gewerbekanals, der als charakteristisches Element durch das Wohngebiet geführt wird.

2.2 **Kinderspielplätze**

Der Bedarf an Kinderspielplätzen wird durch die Anordnung mehrerer "Spielstationen" entlang des Fußweges erreicht. Um abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten zu bieten, müssen die Spielplätze unterschiedlich und charakteristisch gestaltet werden.

- 2 -

2.3. Moosmattgraben

Die erhaltenswerten Bereiche des Moosmattgrabens, die nicht von der Bachverlegung betroffen sind, müssen vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Zur ökologischen Vernetzung soll der neu angelegte Bachlauf in Anlehnung an den Bestand naturnah gestaltet werden. Um Pflanzen und Tieren Lebensraum zu geben, ist der Bachlauf vielfältig, mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auszubilden und standortgerechte, einheimische Vegetation zu verwenden. Ebenso sollen zur Sicherung des Profils nur natürliche Materialien verwendet werden.

2.4 Außenanlagen der Gebäude

Dort, wo keine privaten Gärten vorgesehen sind, sollen die Außenanlagen der Gebäude einheitlich gestaltet werden, um großzügigere Flächen zu erzielen. Insbesondere die Gebäude nördlich des Wolfischbühls sollen den Charakter der Auenlandschaft beibehalten. Zäune oder hohe Hecken würden den offenen Charakter beeinträchtigen und sind deshalb nur eingeschränkt möglich.

2.5 Vegetation

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind insbesondere Bäume, jedoch auch Kletterpflanzen an Fassaden und Carports vorgesehen. Die Artenauswahl beinhaltet standortgerechte, einheimische Gehölze, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

2.6 Flächenversiegelung

Um den Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist die versiegelte Fläche auf ein Minimum reduziert, die restlichen Bereiche sind weitgehend als Grünfläche ausgewiesen. Darüber hinaus sind alle privaten Erschließungsflächen und alle Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, um eine Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen.

Mei