

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „HUTMATT I“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 17.09.2013

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Hutmatt“ I soll geändert werden, weil sich im Zuge der Planrealisierung Veränderungen im Erschließungskonzept ergeben haben. Zur Realisierung des seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplanes hat die Gemeinde Steinen die LBBW Immobilien GmbH als Erschließungsträger eingeschaltet. Aus den Verhandlungen des Erschließungsträgers mit den im Plangebiet betroffenen Grundstückseigentümern und der nun vorgesehenen Umsetzung durch einen Bauträger ergeben sich in Teilbereichen der Erschließungsflächen neue Sachverhalte, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen. Darüber hinaus wird eine Reduzierung der Erschließungskosten angestrebt, indem der Ausbaustandard teilweise reduziert wird.

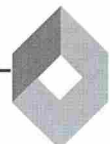
Aus der Sicht der Gemeinde wäre eine zügige Erschließung nach der nun erfolgten Eini-gung mit den Eigentümern sehr wünschenswert, nachdem bereits das Planverfahren aufgrund der besonderen Anforderungen im Zusammenhang mit den bereits bebauten Flächen überdurchschnittlich viel Zeit in Anspruch genommen hat und bereits seit Jahren in Steinen keine Wohnbaugrundstücke mehr angeboten werden können. Es besteht ein dringender Bedarf zur Realisierung der Bauplätze.

Die Änderungen betreffen die Neutrassierung einer Erschließungsstichstraße und insge-samt eine Reduzierung der Erschließungsflächen. In der Folge sind einzelne Anpassun-gen von Baugrenzen und Nebenanlagenflächen erforderlich. Insgesamt sind die Verän-derungen geringfügig, die Grundzüge der Planung werden jedenfalls nicht berührt.

Die Änderung erfolgt somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Der Querschnitt der Haupteerschließungssachse wird von gesamt 7,0 m (4,0 m Fahr-bahn/3,0 m Gehweg) auf eine Fahrbahnbreite von 5,5 m ohne Gehweg reduziert. Die im Straßenraum geplanten Einzelbäume werden in gleicher Zahl auf den privaten Flä-chen festgesetzt. Bei der geplanten provisorischen Wendeanlage wird anstelle eines Wendekreises ($r=10\text{m}$) ein Wendehammer vorgesehen. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche für dieses Provisorium wird damit auf ein Minimum redu-ziert. Die Haupteerschließungssachse wird um 5,0 m verlängert, um eine verbesserte Grundstückszufahrt zu gewährleisten. Die östliche Stichstraße wird aufgehoben und stattdessen eine Erschließungsstraße mit direkter Anbindung zur Kirchstraße, etwa entsprechend der bisher bestehenden Grundstückszufahrt in diesem Bereich, vorge-sehen. Die festgesetzten Baufenster, Nebenanlagenflächen und Nutzungsabgrenzun-gen sowie der Geltungsbereich im Umriss der geplanten Wendeanlage sowie der ver-längerten Erschließungsstraße werden entsprechend angepasst.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „HUTMATT I“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 17.09.2013

3 ERSCHLIEßUNG

Die Gebieterschließung bleibt in den Grundzügen erhalten. Anstelle des gegliederten Straßenquerschnittes mit fahrbahnbegleitendem Gehweg (Trennungsprinzip) wird die Fahrbahn nun nach dem Mischungsprinzip mit 5,5 m Gesamtbreite vorgesehen. Im Ausbau wird durch Pflasterstreifen und Gestaltung einer Torsituation mit 2 Straßenbäumen am Gebietseingang eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt.

Die technische Ver- und Entsorgung wird an die geänderten Straßentrassen angepasst.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

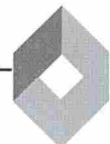
Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Voraussetzungen zur Einstufung in das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB liegen vor, weil mit der Änderung lediglich geringfügige Veränderungen bei den Verkehrsflächen vorgenommen werden. Diese führen insgesamt zu einer leichten Reduzierung der Verkehrsfläche, die frei werdenden Flächen werden den Baugrundstücken zugeordnet.

Für die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Da für das Baugrundstück bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan sowie ein Umweltbericht mit Ausgleichskonzept vorliegen, sind bei der Bebauungsplanänderung lediglich die möglichen Auswirkungen auf das Ausgleichskonzept zu bewerten.

Durch die Veränderung des Erschließungskonzeptes ergibt sich eine Reduzierung der Verkehrsfläche von rund 150 m². Diese Fläche wird den Baugrundstücken zugeordnet und unterliegt damit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0.4 GRZ. Nur maximal 60 % entsprechend rund 90 m² der Fläche können somit künftig versiegelt werden. Damit wird der künftige Versiegelungsgrad leicht unter demjenigen nach den bisher rechtsgültigen Festsetzungen liegen.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „HUTMATT I“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 17.09.2013

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird beibehalten bzw. durch einen zusätzlichen Einzelbaum an der Gebietszufahrt eher noch erhöht. Die übrigen bisher im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Bäume werden jetzt auf den angrenzenden Baugrundstücken gepflanzt. Da die Bebauung der Grundstücke durch einen Bauträger erfolgt, ist die plangemäße Umsetzung auch der Pflanzmaßnahmen gesichert.

Für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch/ Wohnen, Kultur- und Sachgüter sowie Biologische Vielfalt ergeben sich durch die geplante Änderung keine Beeinträchtigungen.

In das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Ausgleichskonzept wird somit nicht eingegriffen.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind auch die Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Artenschutz zu prüfen.

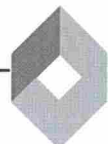
Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurden auch artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. Für die Avifauna wurden Ausgleichsmaßnahmen mit Ergänzungspflanzungen von ca. 31 hochstämmigen Streuobstbäumen in der Grünlandfläche nördlich des Friedhofes von Steinen festgesetzt. Fledermausbestände wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keinerlei Auswirkungen im Hinblick auf den Artenschutz. Auf weitere Untersuchungen kann somit verzichtet werden.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Hutmatt I" in der Fassung vom 01.02.2011, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Hutmatt I“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



7 VERFAHREN UND ABWÄGUNGSERGEBNISSE

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Hutmatt I“ nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der Offenlage gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Stellungnahmen von Bürgern:

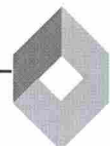
Herr Bernhard Wilhelmi hat für die Lokale Agenda, Arbeitskreis Siedlungsentwicklung und Mobilität, Bedenken zur künftigen Verkehrsbelastung des Ortskerns durch den aus dem Gebiet Hutmatt künftig entstehenden Ziel- und Quellverkehr vorgetragen. Es seien keine Zahlen über das aus dem Gebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen genannt. Der Ortskern weise gemäß Verkehrszählung und -befragung 2012 bereits heute eine „intolerabel“ hohe Verkehrsbelastung auf.

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Zunächst einmal ist mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung der Nutzungsdichte und damit auch keine Veränderung bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens verbunden. Insofern beziehen sich die vorgetragenen Bedenken gar nicht auf das vorliegende Änderungsverfahren, sondern eher allgemein auf die Verkehrssituation im Ortskern. Für das Gebiet „Hutmatt I“ werden ausweislich der Planbegründung vom 01.02.2011 47 Wohneinheiten prognostiziert. Nimmt man die KFZ-Dichte mit dem Faktor 1,5 bis 2,0 an, so wird das Gebiet täglich etwa 140 bis 190 Fahrten generieren, die sich im Ortskern auf die Eisenbahnstraße und die L 138 verteilen werden. Dies ist in Relation zu setzen zu den beispielsweise für die Eisenbahnstraße ermittelten etwa 8.850 KFZ/Tag (1,6 bis 2,1 %). Im Rahmen einer derzeit in Aufstellung befindlichen Verkehrskonzeption werden Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ortskern erarbeitet. Positive Effekte entstehen hingegen durch die Gebietserschließung für den Ortskern und die Gemeinde insgesamt dadurch, dass die künftigen Bewohner auch Nachfrage für den örtlichen Einzelhandel und die Dienstleistungen sowie die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde generieren.

Die Bedenken werden daher zurückgewiesen.

2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Das **LRA Lörrach** (Verkehr) geht davon aus, dass keine Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen ist und die Fahrbahn ohne Gehweg von allen Verkehrsteilnehmern gemischt genutzt werden soll. Hinsichtlich der Sicherheit der Fußgänger werden „gewisse Bedenken“ vorgetragen, zumal wenn am Fahrbahnrand geparkt wird. Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „HUTMATT I“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 17.09.2013

Stellungnahme Planer/Verwaltung: Der Verzicht auf den Gehweg entlang der südlichen Erschließungsstraße führt in der Tat zu einer Mischnutzung der Straßenflächen im gesamten Gebiet. Nach der alten Planfassung war die Mischnutzung aber auch bereits für den nördlichen Erschließungsstrang vorgesehen. Bei einem kleinen Wohngebiet mit kurzen Erschließungslängen – wie hier vorliegend – ist eine solche Lösung auch vertretbar. Da es keine weiterführenden Verkehrswegebeziehungen gibt, ist in diesem Gebiet ausschließlich mit Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Letztlich wird mit der vorgesehenen Reduzierung der Verkehrsflächen dem Belang des sparsamen Umgangs mit Boden sowie der Wirtschaftlichkeit der Erschließung ein Vorrang eingeräumt. Die Bedenken werden daher zurückgewiesen.

Die Leitungsträger Badenova und Energiedienst haben keine Einwände vorgetragen.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.09.2013 in öffentlicher Sitzung gefasst.

aufgestellt:

Steinen, den 25. Sep. 2013



König
- Bürgermeister -

Wehr, den 17.09.2013

GEOplan

Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

