

Fertigung: 1

Anlage: 2

Blatt: 1-7

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan "Eisenbahn-/Kanderner Straße"
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 Sanierungsmaßnahmen sicherzustellen, werden für das Sanierungsgebiet Bebauungspläne aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist einer von insgesamt 4 Bebauungsplänen, die das gesamte Sanierungsgebiet abdecken.

Mit dem Bebauungsplan wird die Erschließung des Planungsgebietes sowohl hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen wie auch verkehrstechnisch neu 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 Ortskerns 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. 0,45 ha umfaßt ausschließlich Flächen innerhalb der Ortslage von Steinen die bereits überwiegend bebaut sind.

Es wird begrenzt durch die Kanderner Straße und Flurst.-Nr. 188/8 im Norden, die Eisenbahnstraße im Westen, Flurst.-Nr. 196 im Süden und die Flurst.-Nr. 194, 207, 208 im Osten. Eine kleinere Teilfläche von Flst.-Nr. 207 wird 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.

An der Ecke Kanderner Straße/Eisenbahnstraße ist ein neues Wohn- und Geschäftshaus geplant. Die Ausweisung von Geschäften im Erdgeschoß und die geplante Einrichtung eines Cafés in unmittelbarer Nähe entsprechen den Zielsetzungen der Gemeinde Steinen, den Marktplatz bis zur Eisenbahnstraße zu erweitern und damit einen den bestehenden Marktplatz ergänzenden zentralen öffentlich genutzten Platzbereich "Brunnenplatz" im Ortskern anzulegen.

4.1.1 Nutzungsbeschränkungen

Die maximale zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsprojekte wird entsprechend der im Regionalplan bestimmten Funktion von Steinen als Kleinzentrum auf max. 500 m² 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, Baulinien, Geschößzahlen etc. und gestalterischen Vorgaben soll die vorhandene, erhaltenswerte Bebauung und das stadträumliche Gefüge im Ortskern erhalten bzw. entwickelt werden. Die Geschößzahlen entlang der Verkehrsstraßen werden teilweise als zwingend oder mit Mindestgrenzen festgesetzt, um hier eine mindestens 2-geschossige Bebauung sicherzustellen.

Die innerhalb der Baugrenzen geplante Bebauung an der Ecke Kanderner Straße/Eisenbahnstraße definiert die Straßenräume und bildet in Verbindung mit der umfangreichen Erweiterung des Gebäudes auf Flurst.-Nr. 195 die Platzwände für den neuen Teil des Marktplatzes (Brunnenplatz). Dieser Platzbereich wird durch eine entsprechende Gestaltung und Möblierung als Ortsmitte weiter ausgebaut. Die gestalterische Anlage des Platzes erfolgt unter Berücksichtigung der außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Bereiche westlich der Eisenbahnstraße

An der Ecke Kanderner Straße/Eisenbahnstraße werden Baugrenzen bzw. Baulinien für EG und OG separat ausgewiesen, um die hier geplante Arkade (öffentliche Nutzung) planungsrechtlich abzusichern.

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 (Verdichtung) im Ortskern erhalten zu können.

Negative Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dadurch nicht zu erwarten, da ausreichend Ausgleichsflächen (Straßen und Platzflächen) vorhanden sind und öffentliche Belange einer intensiveren Ausnutzung der Grundstücke nicht entgegenstehen.

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 grundsätzlich über das vorhandene Straßennetz.

Auf der Trasse des zugeschütteten, ehemaligen Gewerbekanals wird im Bereich MI 1 ein Gehweg angelegt, der über die Marktplatzflächen bis zur Eisenbahnstraße fortgeführt wird. Dieser Weg ist Teil einer im gesamten Sanierungsgebiet auf der Trasse des ehemaligen Gewerbekanals teils als Fuß- und Radweg, teils als Wohnstraße mit begleitenden öffentlichen Grünflächen angelegten neuen innerörtlichen Verbindung abseits der Haupterschließungsstraßen.

Die mit gr 2, fr 2 und lr 2 gekennzeichneten privaten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet um die öffentliche Nutzung des neuen Platzbereiches zu sichern.

Zur Erschließung von außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Grundstücken wird nordöstlich und südwestlich des alten Marktplatzes eine Fahrgasse freigehalten (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen im MI 1 erfolgt über die erwähnte nordöstliche Fahrgasse.

Die südöstlich des Marktplatzes verlaufende "Wohnstraße" wird gegenüber der derzeitigen Höhenlage um bis zu ca. 1,0 m tiefergelegt um eine ebene Zufahrt zu dem außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Flst.-Nr. 194 zu erhalten.

Innerhalb der als "Marktplatz" ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird durch eine Baugrenze der Standort der geplanten Markthalle festgelegt.

Das Mischgebiet MI 1 wird mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet, (gr 1, fr 1), da die dort einzurichtenden Stellplätze auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden sollen.

Es ist vorgesehen nach Realisierung der geplanten Umgehungsstraße von Steinen die nördlich des Planungsgebietes gelegene Kanderner Straße als Einbahnstraße zu führen. Ebenso kann dann die Eisenbahnstraße verkehrsberuhigt und entsprechend umgestaltet werden. Vorgesehen ist die Anlage von Parkplätzen südlich des Rathauses (außerhalb des Planungsgebietes) und die Anpflanzung von Bäumen. Der neue Platz (Brunnenplatz) in der Ortsmitte wird vom ruhenden Verkehr freigehalten.

Die privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücksflächen ausgewiesen. Der Standort von Stellplätzen und Garagen wird nur für die direkt an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksbereiche verbindlich festgelegt. Der Bau einer Tiefgarage ist vorgesehen, da für eine ebenerdige Anordnung der Stellplätze in diesem zentralen Bereich keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Kanderner Straße und der Eisenbahnstraße. Die Entwässerungsleitungen in diesen Straßen wurden im Bereich des Planungsgebietes vor ca. 2 Jahren unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung neu verlegt.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,45 ha	100 %
Bauflächen (MI)	ca. 0,32 ha	71 %
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,12 ha	27 %
Versorgungsfläche	< 0,01 ha	< 2 %

6. Kosten

Kanalisation im Trennsystem	ca. DM	50.000,00
Wasserversorgung	ca. DM	20.000,00
Straßen- und Platzgestaltung	ca. DM	530.000,00
Ausbau neuer Straßen und Wege	ca. DM	40.000,00
Straßenbegleitgrün	ca. DM	20.000,00
Beleuchtung	ca. DM	50.000,00
		<hr/>
	ca. DM	710.000,00
+ Nebenkosten	ca. DM	140.000,00
		<hr/>
Gesamtkosten	ca. DM	850.000,00
		=====

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 28.04.1988

Steinen, den 02. November 1988

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg


.....
Planer




.....
Bürgermeister