B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT II"

der Gemeinde Steinen

im Ortsteil Steinen

Teiländerung des Bebauungsplanes "BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT" (in Kraft getreten am 12.8.71)

Abgrenzung:

Westen:	Weg Fl.St.Nr. 1582 (einschl.)
Norden:	Hans-Thoma-Straße (Fl.St.Nr. 1570 teilw.), Hans-Adolf-Bühler-Straße (Fl.St.Nr. 1516 teilw.) entlang Grenze von Fl.St.Nr. 1525 - 1528 sowie Teil-Fl.St.Nr. 1534
Osten:	Westgrenze Fl.St.Nr. 103, 104, 105, 107/1 und Teil-Fl.St.Nr. 108
Süden:	Landesstraße L 138

I. TEILAUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT" (in Kraft getreten am 12.8.71)

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes "BÜNDENFELD - VORDERE NEUMATT". Die überlagerten Teile werden im alten Bebauungsplan mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes durch Satzung aufgehoben.

II. BEGRÜNDUNG FÜR DIE TEILÄNDERUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in den Änderungsbereichen eine verdichtete mehrgeschossige Bebauung von 3 - 4 Geschossen vor. Für diese Anzahl von Mehrfamilienhäusern besteht zur Zeit kein Bedarf. Außerdem wurden im südlichen Bereich in der Baulandumlegung Parzellen gebildet, deren Erschließung und vor allem die Zuordnung ausreichender Parkierung nicht möglich ist.

Im Bereich des Fl.St.Nr. 137 bestand lange Unsicherheit bezüglich der Entfernung der dort stehenden überalterten Werkswohnungen. In der Zwischenzeit ist ein Teil der Gebäude abgebrannt. Die übrigen Gebäude können entfernt werden. In der Baulandumlegung war dieses Grundstück ausgeklammert.

Aufgrund des geänderten Bedarfes und zur Festlegung einer neuen reduzierten Bebauung hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

In das Änderungsgebiet wurden teilweise auch bereits bebaute Gebiete mit einbezogen, um erstens eindeutige Abgrenzungen zu erhalten und im Bereich des Mischgebietes östlich der Hans-Adolf-Bühler-Straße die dort bereits nicht nach dem Bebauungsplan erfolgte Bebauung neu festzulegen.

III. GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES UND GEPLANTE BEBAUUNG

Das gesamte Planungsgebiet hat eine Fläche von rd. 2,9 ha.

Davon sind bereits bebaut	ca. 0,75 ha
öffentliche Straßen und Wege	ca. 0,65 ha

Innerhalb des Planungsgebietes ist noch folgende Neubebauung möglich:

17 Reihenhäuser	ca.	17 WE
2 kleine Mehrfam.Häuser	ca.	10 WE
15 Einzelhäuser	ca.	15 WE
		42 WE x 2,8 EW/WE = rd. 118 EW

Dichte brutto	56 EW/ha
Dichte netto	18 EW/ha

Im alten Bebauungsplan waren in diesem Gebiet rd. 140 WE mit 400 Einwohnern geplant.

Gesamtgestaltung

In Anbetracht der unmittelbaren Ortskernnähe des Baugebietes wurde eine gewisse Dichte beibehalten. Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Einzelhäuser in Giebelstellung bilden in sich abgeschlossene harmonische Hausgruppen.

Vorschriften und Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

IV. ERSCHLIESSUNG

Die Wohnerschließungsstraßen - Hans-Thoma-Straße und Hans-Adolf-Bühler-Straße - sind bereits ausgebaut.

Der Bereich südlich der Hans-Thoma-Straße wird durch eine platzartig gestaltete Ringerschließung neu erschlossen. Von diesem Erschließungsring werden auch die Flurstücke Nr. 1319/1 und 1579 erschlossen, die bisher an den Fußweg Fl.St.Nr. 1582 angebunden waren.

In diesem Gebiet muß auch die Ver- und Entsorgung wie Kanalisation, Wasserleitung und Stromversorgung neu verlegt werden, jedoch ist es ohne weiteres an die bestehenden Netze möglich.

V. KOSTEN

Die Kosten für die noch erforderliche Erschließung für den Bereich südlich der Hans-Thoma-Straße für den Ausbau des platzartigen Straßenbereiches, der Kanalisation und Wasserversorgung wird nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 350.000,-- bis DM 400.000,-- betragen.

VI. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "BÜNDENFELD-VORDERE NEUMATT II" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

ÄNDERUNGEN

Im Genehmigungsverfahren wurde der Bebauungsplan in 2 Teilbereichen geändert.

1. Teiländerung westl. der Hans-Adolf-Bühler-Straße gem. Gemeinderatsbeschluß vom 4.9.79

   Auf Empfehlung des Gewerbeaufsichtsamtes wurde das Gebiet von ursprünglich festgesetztem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI) aufgrund des Industriegebietes südlich der Landesstraße L 138 geändert. Gleichzeitig wurde beschlossen das Industriegebiet (GI) im angrenzenden Bereich in ein Gewerbegebiet (GE) umzuzonen.

2. Teiländerung im Bereich der Grundstücke Fl.St.Nr. 1520 - 1524 gem. Gemeinderatsbeschluß vom 18.9.79

Das im ursprünglichen Plan festgesetzte 3-geschossige Mehrfamilienhaus wurde aus städtebaulichen Gründen in 4 Reihenhäuser umgeplant und die Garagen- und Stellplatzanordnung entsprechend geändert.

Die Reihenhäuser fügen sich in die gesamte Gruppe und in die Umgebung besser ein.

Durch diese Änderungen entstehen keine weiteren Erschliessungskosten.

Lörrach, den 29. Aug. 1978
geändert nach Offenlegung
12.12.78 u. 23.12.1978

Steinen, den 29. Jan. 1979

Der Bürgermeister:

geändert
nach Änderung
vom 1.9.79 und 15.9.79

Steinen, den 29.01.1980

Entwurf + Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGSERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

Der Bürgermeister:

GEMEINDE 4 STEINEN

Genehmigt gemäß § 11 BBauG

Lörrach, den 25. Sep. 1980

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Bauabteilung —

LANDRATSAMT LÖRRACH

In Kraft getreten am 09. Okt. 1980

Landratsamt Lörrach
— Baurechtsamt —

Müller

LANDRATSAMT LÖRRACH