

zum Bebauungsplan "Eisenbahnstraße/Gewerbekanal"
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. 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 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 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. 1,8 ha umfaßt ausschließlich Flächen innerhalb der Ortslage von Steinen die bereits überwiegend bebaut sind.

Es wird begrenzt durch die Flst.-Nr. 102/1, 100/1, 98, 96, 95 im Westen und die Flst.-Nr. 84/1, 85 und die Kanderner Straße im Norden. Die an der östlichen Grenze verlaufende Eisenbahnstraße wird ebenso wie die östlich der Eisenbahnstraße

...

gelegenen Flst.-Nr. 196, 196/1, 197 und 197/1 in das Planungsgebiet mit einbezogen. Im Süden wird der Planungsbereich durch die Flst.-Nr. 156/1, 74/1 und 74/3 begrenzt. Das Flst.-Nr. 156/2 und kleinere Teilflächen der außerhalb liegenden Flst.-Nr. 77/4, 77/3, 74/2 und 74 werden 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 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 am 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 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, 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 hier eine mindestens 2-geschossige Bebauung sicherzustellen.

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 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 rückwärtige nicht so intensiv bebaute Grundstücksbereiche vorhanden sind. Darüberhinaus

beschränkt sich diese Verdichtung im wesentlichen auf die Ergeschoßzonen, die Wohnungen in den Obergeschossen sind davon nicht betroffen.

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke wird generell eine nicht so starke Verdichtung wie entlang der Eisenbahnstraße angestrebt. Hier werden weitere Bauflächen ausgewiesen, die das Angebot an attraktiven, zentrumsnahen Wohnungen ergänzen sollen.

Entlang des Fuß- und Radweges auf der Trasse des ehemaligen Gewerbekanals und im Bereich des Flst.-Nr. 78/3 werden öffentliche Grünflächen mit Spielmöglichkeiten für Kinder ausgewiesen.

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.

Bis auf Flst.-Nr. 78/3 und 156/2 liegt das gesamte Planungsgebiet 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. (Eisenbahnstraße).

Auf der Trasse des zugeschütteten, ehemaligen Gewerbekanals wird südlich der Eisenbahnstraße eine neue Fahrstraße ("Wohnstraße") angelegt. Sie dient der Erschließung der neu ausgewiesenen Bauflächen im Süden des Planungsgebietes ebenso wie der Erschließung privater Stellplätze für die Geschäfte direkt an der Eisenbahnstraße.

Ab dem Flst.-Nr. 99/1 setzt sich diese Erschließungsstraße als Fuß- und Radweg fort. Damit wird im gesamten Sanierungsgebiet auf der Trasse des ehemaligen Gewerbekanals eine teils als Fuß- und Radweg mit begleitenden öffentlichen Grünflächen teils als Wohnstraße angelegte neue innerörtliche Verbindung abseits der Haupteerschließungsstraßen geschaffen.

Von der "Wohnstraße" auf der Trasse des ehemaligen Gewerbeanals wird durch die Einbeziehung von Flst.-Nr. 156/2 eine befahrbare Verbindung ("Wohnstraße") zu der südlich außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Bahnhofstraße hergestellt.

Entsprechend den Zielsetzungen der Sanierung wird die Erschließung der Garagen und Stellplätze auf rückwärtigen Grundstücksflächen im Bereich der Flst.-Nr. 78, 78/1, 77/2 durch die Anlage einer öffentlichen Zufahrt ("Wohnstraße") gesichert. Damit können bestehende Überfahrtsrechte entfallen.

Es ist vorgesehen nach Realisierung der geplanten Umgehungsstraße von Steinen die Eisenbahnstraße als verkehrsberuhigt auszuweisen und entsprechend zu gestalten. Vorgesehen ist die Anlage von Parkplätzen südlich des Rathauses. Dafür wird der neue Platz ("Brunnenplatz") in der Ortsmitte vom ruhenden Verkehr freigehalten. Die teilweise in Privatbesitz befindlichen Platzflächen werden mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet. Zusätzlich wird auf dem Flst.-Nr. 197/1 ein öffentlicher Parkplatz angelegt, der über eine Zufahrt auf Flst.-Nr. 197 (Gemeindebesitz) an die Eisenbahnstraße angebunden wird.

An der Eisenbahnstraße wird ein Teil des Flst.-Nr. 84 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet, um die öffentliche Nutzung des gesamten "Brunnenplatz"-Bereiches sicherzustellen. Das Flst.-Nr. 197 wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, um die Erschließung des neuen Parkplatzes im Bereich des Flst.-Nr. 197/1 sicherzustellen.

Die privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücksflächen ausgewiesen.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die im Süden des Planungsgebietes geplanten Gebäude werden in den als "Wohnstraßen" ausgewiesenen "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" neu verlegt.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,79 ha	100 %
Bauflächen (MI)	ca. 1,22 ha	68 %
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,55 ha	31 %
Grünflächen (Kinderspielplätze)	ca. 0,02 ha	1 %

6. Kosten

Kanalisation im Trennsystem	ca. DM	190.000,00
Wasserversorgung	ca. DM	110.000,00
Straßen- und Platzgestaltung	ca. DM	570.000,00
Ausbau neuer Straßen und Wege	ca. DM	510.000,00
Straßenbegleitgrün	ca. DM	50.000,00
Beleuchtung	ca. DM	160.000,00

	ca. DM	1.590.000,00
+ Nebenkosten	ca. DM	320.000,00

Gesamtkosten	ca. DM	1.910.000,00
--------------	--------	--------------

=====

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 den 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 03. November 1988

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

.....
Planer

B. Husserl



.....
Bürgermeister

H. M. M. M. M.