

Bebauungsplanänderung „Sägematt-West“

Begründung vom 04.04.2006

Nr. 1 des Entwurfes - 1 -

I. Gründe für die Änderung

Im Ortsteil Höllstein befindet sich im Bereich des o. g. Bebauungsplanes eine nicht qualifiziert überplante Teilfläche (Mischgebiet) zwischen Maulburger Str./ Sägemattstr. und dem Gewerbekanal.

Es handelt sich um die Grundstücke Flst.Nrn. 140, 111/104 und 112/112 mit einer Gesamtgröße von 2429 qm, welche zur Verschmelzung vorgesehen sind. Das größte Grundstück Flst.Nr. 140 ist mit dem ehem. landwirtschaftlichen Anwesens Friedrichstr. 39/41 ("Gutshof") bebaut.

Der Abbruch dieses bislang denkmalgeschützten Gebäudes wurde mit Bescheid des Landratsamtes Lörrach vom 23.05.2005 baurechtlich genehmigt. Damit sind auch die Weichen für eine Neubebauung dieses Grundstückes gestellt.

Der Eigentümer dieses Grundstückes, die Fa. Creativbau GmbH in Kandern, hat die Gemeinde bereits über die beabsichtigte Art der Neubebauung (Doppelhausbebauung) informiert. Das vorgelegte Konzept beinhaltet die Errichtung von insgesamt 8 Doppelhaushälften nebst der jeweils zugehörigen Garagen.

Der 1997 in Kraft getretene Bebauungsplan "Sägematt-West" enthält jedoch im Bereich der erwähnten Grundstücke keine näheren Vorgaben für eine Bebauung (sog. "einfacher Bebauungsplan"). Es ist dort lediglich die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) festgesetzt. Im übrigen enthält der Planteil einige Flächenumgrenzungen für Kfz-Stellplätze, Kennzeichnungen für den seinerzeit dem Denkmalschutz unterstellten Gebäudekomplex und die Darstellung eines Geh- und Fahrrechtes entlang des Gewerbekanals.

Das vorliegende Konzept kann auf der Grundlage der vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht realisiert werden, da sich Widersprüche insbesondere im Bereich der dort ausgewiesenen Stellplatz-Flächen ergeben. Es kann somit nur über eine Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung liegt im öffentlichen Interesse, weil allgemein die Baulandrealisierung innerhalb der bebauten Ortslage einen Teil der Wohnbaulandnachfrage aufnehmen kann. Mit der Auffüllung von Baulücken wird dazu beigetragen, dass der Bedarf für Neuausweisungen im Außenbereich abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht damit auch den aktuellen Zielsetzungen des Modellprojektes des Ministeriums für Ernährung und Ländlicher Raum Baden-Württemberg „MELAP-Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials“.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

II. Inhalt der Änderung

Bebauungsplanänderung „Sägematt-West“

Begründung vom 04.04.2006

Nr. 1 des Entwurfes - 2 -

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird die überbaubare Fläche auf dem Flst.Nr. 140 erweitert bzw. durch ein Baufenster festgelegt. Die zur Erstellung von Stellplätzen festgesetzte Fläche im östlichen Teil des Grundstückes wird aufgehoben. Stellplätze und Garagen können stattdessen dezentral auf den neu zu bildenden Grundstücken angeordnet werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden weitgehend von dem östlich angrenzenden Gebiet (Doppelhausbebauung) übernommen, damit eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet ist.

III. Erschließung

Die öffentliche Erschließung einschließlich technischer Ver- und Entsorgung ist über die Sägemattstraße ausreichend gesichert. Durch den im zeichnerischen Teil als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Weg entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll die Zufahrt zum Gewerbekanal für die Gewässerunterhaltung sichergestellt werden.

Abwasserbeseitigung

Zur geordneten Abwasserbeseitigung ist das Schmutzwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser, Dachwasser) ist in den angrenzenden Gewerbekanal einzuleiten.

IV. Berücksichtigung der gesetzlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung (§ 1a BauGB)

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Der Geltungsbereich der Änderung ist planungsrechtlich bereits als eine gem. § 34 BauGB bebaubare Fläche ausgewiesen. Im Vergleich zur bereits vorhandenen Bebauung (Gutshof) und der nach den Innenbereichsregelungen möglichen Erweiterungen vergrößert sich die künftig überbaubare Fläche nicht wesentlich. Auch die Umstellung auf eine maximal überbaubare Grundflächenzahl ergibt im Grundsatz keine Intensivierung der baulichen Nutzung.

Bei einer max. GRZ von 0,4 sind mindestens 60% der Grundstücksfläche als Grünfläche freizuhalten. Eine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

V. Sonstige Festsetzungen und Vorschriften

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Sägematt-West“, in Kraft getreten am 30.07.1997, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

VI. Flächennutzungsplan

Bebauungsplanänderung „Sägematt-West“

Begründung vom 04.04.2006

Nr. 1 des Entwurfes - 3 -

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Gebietsart nicht geändert wird, ist die Bebauungsplanänderung aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB)

VII. Hinweise zum Hochwasserschutz

Der zu ändernde Planbereich grenzt im Süden an den Gewerbekanal. Die entsprechenden Bauflächen sind deshalb, auch außerhalb des einzuhaltenden 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens, grundsätzlich hochwassergefährdet. Bauliche Maßnahmen zur Hochwassersicherung sind daher erforderlich. Als derartige Maßnahmen (Objektschutz) gelten u. a. die sog. „Weiße Wanne“ im Kellerbereich, Sicherungen gegen Auftrieb von Tanks und Kellerfensterabdichtungen.

VIII. Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 24.01.2006 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes „Sägematt-West“ genehmigt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen.

Der Entwurf mit Begründung lag vom 09.02.2006 bis einschließlich 10.03.2006 beim Bürgermeisteramt Steinen öffentlich aus. Den Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

aufgestellt:

Steinen, den 10.05.2006



König
Bürgermeister -