

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan "Kanderner-/Lörracher-/Neumattstraße"
der Gemeinde Steinen (Landkreis Lörrach)

1. Grund der Planaufstellung

Das bereits bebaute Planungsgebiet liegt 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 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 Überwiegend Mischbauflächen ausgewiesen. Eine Teilfläche im Osten des Planungsgebietes wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 1,6 ha umfaßt ausschließlich Flächen innerhalb der Ortslage von Steinen die bereits überwiegend bebaut sind.

Es wird begrenzt durch Flurst.-Nr. 1511 und 1506 im Westen, die Flurst.-Nr. 33, 34, 14, 17, 18/3 im Norden und Flurst.-Nr. 185/15, 185, 187, 186 im Osten. Die im Süden an der Grenze des Geltungsbereiches verlaufenden Abschnitte der Neumattstraße, Lörracher Straße und Kanderner Straße werden in das Planungsgebiet mit einbezogen.

...

Der vorliegende Bebauungsplan überschneidet sich in Teilbereichen mit dem östlich angrenzenden genehmigten Bebauungsplan "Bündenfeld - Vordere Neumatt". Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan "Bündenfeld - Vordere Neumatt" in diesen Teilflächen außer Kraft gesetzt.

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 für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes wird die bestehende Geschäftsnutzung und die Wohnnutzung in den Obergeschossen entsprechend dem Sanierungsziel - Stärkung des Ortskernes - gesichert.

Die Geschäftsnutzung konzentriert sich entlang der Kanderner Straße, der Lörrcher Straße, der Neumattstraße und der Kirchstraße. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke werden überbaubare Flächen ausgewiesen, um eine intensivere Nutzung und Überbauung des Ortskernbereiches zu ermöglichen.

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 Ortskernes 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 Lärmbelastigungen 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 Vergnügungsstätten, die einer städtebaulichen Steuerung bedürfen, zählen auch Spielhallen, Spielcenter und -studios.

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 und Baulinien an markanten Eckpunkten, Geschoßzahlen etc. und gestalterischen Vorgaben soll die vorhandene, erhaltenswerte Bebauung und das städt-räumliche 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.

Auf dem unbebauten, als Parkplatz genutzten Flst.-Nr. 26 wird eine Bebauung zugelassen. Mit dieser geplanten Bebauung soll der Bereich der Einmündung Kirchstraße/Lörracher Straße räumlich gefaßt werden. Deshalb werden auch Baulinien an den markanten Eckpunkten festgelegt.

Als Ausgleich für die entfallenden auch öffentlich genutzten Parkplätze auf Flst.-Nr. 26 ist vorgesehen, nach Abbruch des in schlechtem Zustand befindlichen Gebäudes auf Flst.-Nr. 29/1 dort einen öffentlichen Parkplatz anzulegen. Dieser wird zur Kirchstraße durch hochstämmige Bäume abgegrenzt, um wieder eine "Platzwand" aufzubauen.

In dem von der Kanderner Straße eingefassten Baublock wird die Baugrenze zwischen den vorhandenen Gebäuden zurückgenommen, um die teilweise denkmalgeschützte Baustruktur dauerhaft zu erhalten.

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 Platzflächen) sowie rückwärtige nicht so intensiv bebaute (Grundstücksbereiche) vorhanden sind.

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Flst.-Nr. 29/2 und 28 wird eine nicht so starke Verdichtung wie entlang der Straßen angestrebt. Es werden Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Nutzungen zugelassen; die bestehenden privaten Grünflächen sollen aber erhalten werden.

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.

An der Neumattstraße und der Kirchstraße werden öffentliche Parkplätze angelegt. Die Zufahrten zu dem Parkplatz an der Kirchstraße werden auch zur Erschließung der auf Flst.-Nr. 29/2 befindlichen Gebäude genutzt.

Die am östlichen Rand des Planungsgebietes gelegene große Gehwegfläche (Flst.-Nr. 188/8) soll als kleine Platzanlage gestaltet werden. Sie markiert den "Einstieg" in die neu zu schaffende fußläufige Verbindung auf der Trasse des ehemaligen, inzwischen zugeschütteten Gewerbekanals.

Es ist vorgesehen nach Realisierung der geplanten Umgehungsstraße von Steinen die Kanderner Straße als Einbahnstraße, um den Baublock zu führen und die Eisenbahnstraße als verkehrsberuhigt auszuweisen und entsprechend zu gestalten.

Die Fahrbahn der Kanderner Straße soll dann im Bereich des Einrichtungsverkehrs mit Tiefbordsteinen begrenzt werden.

Die privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücksflächen ausgewiesen. Im Bereich Flst.-Nr. 26 ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen, da für eine ebenerdige Anordnung der Stellplätze bei der intensiven baulichen Ausnutzung des Grundstückes keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der öffentlichen Nutzung des Platzbereiches wird eine Teilfläche des Flst.-Nr. 26 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,61	ha	100 %
Bauflächen (MI)	ca. 0,95	ha	59 %
Bauflächen (WA)	ca. 0,06	ha	4 %
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,60	ha	37 %

6. Kosten

Kanalisation im Trennsystem	ca. DM	30.000,00
Wasserversorgung	ca. DM	10.000,00
Straßen- und Platzgestaltung	ca. DM	310.000,00
Ausbau neuer Straßen und Wege	ca. DM	40.000,00
Straßenbegleitgrün	ca. DM	30.000,00
Beleuchtung	ca. DM	90.000,00

	ca. DM	510.000,00
+ Nebenkosten	ca. DM	100.000,00

Gesamtkosten	ca. DM	610.000,00
--------------	--------	------------

=====

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.

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 25. Oktober 1988

Planungsbüro Husserl + Fischer
Günterstalstr. 32, 7800 Freiburg

.....
Planer



.....
Bürgermeister