1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Gemeinde Steinen wurde 1995 eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit hoher Nutzungsdichte auf dem letzten noch unbebauten Grundstück des Baugebietes „In den Bergen" im Ortsteil Hägelberg vorgelegt. Die Tendenz zur Realisierung von maximalen Nutzungsdichten in noch freien Baulücken ist insbesondere in älteren, überplanten Baugebieten zu beobachten, da diese Bebauungspläne oftmals einen erstaunlich großen planungsrechtlichen Spielraum eröffnen und die Grundstücksgrößen zum Teil erheblich sind.

Diese Entwicklung führt regelmäßig dann zu städtebaulich unerwünschten Ergebnissen, wenn durch solche Bauprojekte bestehende Baugebiete mit bereits gefestigter städtebaulicher Prägung eine nachträgliche Überformung erfahren.

Die Gemeinde ist daher bemüht, durch planungsrechtliche Maßnahmen im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes auf eine städtebaulich sinnvolle Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche im Gemeindegebiet hinzuwirken. Hierzu gehört einerseits die Ausweisung von Bauflächen für den Geschoßwohnungsbau dort, wo es aus Gründen der Zentralität und Verkehrsanbindung (insbesondere ÖPNV) vorteilhaft ist und andererseits auch die Bereitstellung von Flächen für die Bebauung mit Familienheimen in ausreichendem Umfang insbesondere in den noch weitgehend dörflich geprägten Ortsrandlagen der Ortsteile.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß die Gemeinde Steinen mit dem Baugebiet „Steinen Ost" Flächen rechtskräftig ausgewiesen hat, die unter Ausnutzung der verkehrsgünstigen Lage (Berufspendler) bzw. der Nähe zu Versorgungseinrichtungen mit Gütern und Dienstleistungen speziell die Bedürfnisse des Geschoßwohnungsbaus berücksichtigen. Das Gebiet „Steinen Ost" ist teilweise bereits realisiert, es stehen jedoch noch weitere Teilflächen in diesem Bereich für Geschoßwohnungsbau zur Verfügung.

Auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen weist die Aufnahme von verdichteten Bauformen den Tallagen von Steinen und Höllstein zu, während die höher gelegenen Ortsteile eher die aufgelockerten Bebauungen mit geringerer Nutzungsdichte aufnehmen sollen. Diese allgemeine Zielsetzung kommt auch in zwei jüngeren Bebauungsplänen in Hägelberg („Rechbergstraße" und „Ziegelacker") zum Ausdruck, in denen die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude beschränkt wurde.

Beachtlich für die Zuordnung von Nutzungsdichten innerhalb des Gemeindegebietes ist immer auch die jeweilige Ausstattung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie die Verkehrsinfrastruktur. Auch aus diesem Grund sind wesentliche Nutzungsintensivierungen in den Ortsteilen kritisch zu beurteilen.

Zur Vermeidung einer unerwünschten Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Baugebietes „In den Bergen" im Ortsteil Hägelberg soll deshalb mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei beschränkt werden.

Die Festsetzung soll in Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 gefaßt werden. Die besonderen städtebaulichen Gründe werden nachfolgend dargestellt.

Gleichwohl ist festzustellen, daß die tatsächliche Bruttoeinwohnerdichte mit etwa 25 - 30 E/ha vergleichsweise niedrig liegt. Dies liegt zum einen daran, daß faktisch 82% der bebauten Grundstücke mit nur einer Wohneinheit genutzt werden, und zum anderen insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes einzelne Grundstücke recht groß sind, während im östlichen Plangebietsteil die Grundstücksgrößen mit 750 qm bis 850 qm unter Berücksichtigung der topographischen Lage und der Grundstückszuschnitte durchaus noch angemessen sind.

Um maßvolle Nutzungsverbesserungen im baulichen Bestand zu ermöglichen, sollen daher im Wege der Bebauungsplanänderung die restriktiven Einschränkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Nutzung der Dachgeschosse gelockert werden, indem der Einbau von Dachgaupen zugelassen wird. Die bisherigen Maßzahlen zur äußeren Hülle der Gebäude, hier insbesondere die zulässige Dachneigung, werden jedoch beibehalten, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude die bisherige Rechtslage nicht zu verändern.

2 BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE FÜR DIE BEGRENZUNG DER HÖCHSTZULÄSSIGEN ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Der Bebaungsplan „In den Bergen" wurde 1962 von der damals selbständigen Gemeinde Hägelberg aufgestellt und 1989 zuletzt in einem Teilbereich geändert. Nach den Darstellungen der Begründung und des Gestaltungsplanes gehörte die Schaffung einer aufgelockerten Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise mit Rücksicht „auf die Erhaltung der Aussichtslage" zu den grundlegenden Planungszielen. Wenngleich die „Aussichtslage" selbstverständlich kein städtebauliches Kriterium ist und der planungsrechtliche Begriff „Einzelhaus" nicht mit „Einfamilienhaus" gleichzusetzen ist, so ist dennoch an der baulichen Realisierung des Gebietes diese ursprüngliche Zielsetzung des Plangebers eindeutig abzulesen.

Das Baugebiet „In den Bergen" ist ein mit insgesamt 7,5 ha überplanter Fläche im Verhältnis zum historischen Ortskern Hägelberg großes Neubaugebiet. Nach Norden und Westen stellt das Gebiet gleichzeitig den heutigen Ortsrand dar. Der gesamte Ziel- und Quellverkehr muß durch den historischen Ortskern mit beengten Straßenverhältnissen geführt werden.

Die vorhanden Bauplätze sind heute zu 98 % bebaut. Vollständig unbebaut ist lediglich noch das Flst.Nr. 162, zwei weitere Grundstücke (Flst.Nr. 152 und 160) können jedoch ohne weiteres geteilt und zusätzlich bebaut werden. Daneben besteht selbstverständlich generell die Möglichkeit, im Bestand durch An-, Um- oder Ersatzbau nachzuverdichten, was in Einzelfällen bereits zu beobachten ist.

Nach einer aktuell durchgeführten Nutzungskartierung im Baugebiet ergibt sich folgende Differenzierung hinsichtlich der Wohnungsanzahl in den Gebäuden:

	Anzahl	Anteil %
Grundstücke gesamt	**51**	**100**
Grundstücke bebaut	**50**	**98**
Gebäude mit 1 WE	**41**	**82**
Gebäude mit 2 WE	**7**	**14**
Gebäude mit 3 WE	**2**	**4**

Die räumliche Verteilung der Nutzunsdichte ist in einer Karte dargestellt, die der Begründung als Anlage beigefügt wird.

Zu 96 %, also nahezu vollständig, ist das Baugebiet mit Gebäuden mit 1 bis 2 Wohneinheiten bebaut, wodurch das Gebiet seine städtebaulich Prägung erhält.

Die Tendenz zu wesentlich höheren Dichten und damit zu einer Veränderung dieser Gebietsprägung ist durch die vorliegenden Bauvoranfragen für Flst.Nr. 162 belegt. Bis zu 12 Wohneinheiten in zwei Gebäuden waren für dieses Grundstück beantragt. Daraus würde, bezogen auf die Fläche, eine Einwohnerdichte von etwa 140 E/ha resultieren, im Flächennutzungsplan werden als Richtwert für die Ortsteile 50 E/ha angestrebt, dieser Wert wird nach der Begrenzung der Wohneinheiten in etwa erreicht werden können. Zu berücksichtigen ist dabei, daß ähnliche Nutzungsansprüche prinzipiell im gesamten Baugebiet nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan gestellt werden könnten.

Aus städtebaulicher Sicht sollte jedoch am Ortsrand und auch im Verhältnis zur dörflich geprägten Umgebungsbebauung keine spürbare Verdichtung zugelassen werden. Zudem sollte die städtebauliche Eigenart des Gebietes und seiner Umgebung gewahrt und eine nachträgliche Überformung vermieden werden.

Hinzu kommt, daß die vorhandenen Erschließungsräume nicht für eine Bebauung mit wesentlich höheren Wohndichten und die damit verbundenen Ansprüche an den Straßenraum konzipiert sind. Es handelt sich hier um Erschließungsstraßen mit ca. 3,0 bis 3,50 m Ausbaubreiten ohne Gehweg und ohne ausreichend dimensionierte Wendeanlage an der nördlichen Stichstraße „In den Bergen". Die mittlere Erschließungsstraße ist aufgrund des beengten Querschnittes als Einbahnstraße ausgewiesen. Lediglich die Rechbergstraße verfügt über einen funktionsgerechten Ausbau und einen fahrbahnbegleitenden Gehweg.

Zur Vermeidung nachteiliger und städtebaulich nicht erwünschter Auswirkungen auf das Baugebiet „In den Bergen" wird daher mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf höchstens zwei festgesetzt.

3 GRÜNDE FÜR DIE ZULASSUNG VON DACHGAUPEN

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält in der Ziffer 5 f der schriftlichen Festsetzungen eine Bebaungsvorschrift, wonach Dachgaupen generell unzulässig sind und Einzelwohnräume im Dachraum nur an den Giebelseiten eingebaut werden dürfen. Belichtung und Belüftung sind nur über die Giebelseiten bw. über liegende Dachfenster möglich.

Diese Regelung erschwert die Wohnutzung in den Dachgeschossen erheblich, obwohl eine solche Nutzung mit den übrigen Festsetzungen (Dachneigung max. 32^0, „Kniestock" 0,40 m) durchaus realisierbar wäre.

Mit der Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken kann bedarfsgerecht zusätzlicher Wohnraum im baulichen Bestand geschaffen werden, ohne daß hierdurch die äußere bauliche Gestalt der Gebäude oder die städtebauliche Eigenart des Gebietes insgesamt wesentlich verändert werden. Eine so ermöglichte maßvolle Nutzungserweiterung kann zur Verminderung des Nachfragedrucks auf Neubauflächen beitragen. Sie begünstigt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eine wirtschaftlich vertretbare Bodennutzung.

4 INHALTE DER ÄNDERUNG

Den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine neue Ziffer hinzugefügt, wonach die zulässige Anzahl der Wohnungen in Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit höchstens zwei pro Wohngebäude festgesetzt wird.

Die Ziffer 5f des Textteiles des Bebauungsplanes wird gestrichen und durch eine neue Festsetzung zur Zulässigkeit von Dachgaupen ersetzt.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESSETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§ 8A BNATSCHG)

Die Bebauungsplanänderung betrifft lediglich Rechtsvorschriften über die innere Aufteilung und Nutzung der Gebäude. Auswirkungen auf die Überbaubarkeit der Grundstücke ergeben sich nicht, eine zusätzliche Bebaubarkeit von Grundstücken ebenfalls nicht. Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt daher nicht vor.

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „In den Bergen", genehmigt in der Fassung der letzten Änderung vom 22.12.1989, bleiben von der Änderung unberührt und behalten unvermindert ihre Gültigkeit.

7 VERFAHREN

Den Bürgern wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.02.1997 bis zum 27.03.1997 Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls in die Planung eingeschaltet und zur Stellungnahme aufgefordert. Der Satzungsbeschluß wurde am 15.04.1997 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates gefaßt.

Steinen, den 15. April 1997

GEMEINDE 4 STEINEN

STUMBÖCK, Bürgermeister

aufgestellt:

Wehr, den 22.01.1997/07.04.1997

GEO*PLAN*

Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner



Gemeinde Steinen
Gemarkung Hägelberg

Bebauungsplanänderung
"In den Bergen"

Anlage zur Begründung vom 22.01.1997

Nutzungsdichte im baulichen Bestand

Aufnahme: Dez. '96

GEOPLAN
Stadtplanung