

1. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, weil nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan der geplante Neubau des Pflegeheims „Mühlehof“ nicht genehmigt werden kann. Die letzte Teiländerung des Bebauungsplanes „Eisenbahnstraße-Gewerbekanal“ erfolgte im Zusammenhang mit der Erstellung des Seniorenzentrums 1995.

Mögliche Standortalternativen wurden im Vorfeld der Planaufstellung geprüft. Dabei wurde ein Standort in der Köchlinstraße auf einem Gemeindegrundstück in etwa 100 m vom Seniorenzentrum und ein Standort auf dem ehem. Quelle-Areal in etwa 350 m Entfernung untersucht. Im Grundsatz sind beide Alternativstandorte als geeignet für die Einrichtung eines Pflegeheims eingestuft worden (siehe auch Stellungnahme Büro Acocella vom 27.02.2007). Die Seniorenengenossenschaft hat jedoch in beiden Fällen den Betrieb wegen der räumlichen Trennung zur Seniorenwohnanlage für unwirtschaftlich gehalten. Der Gemeinderat hat sich daraufhin für den Standort Mühlehof und damit für die räumliche Einheit von Pflegeheim und Seniorenwohnanlage entschieden.

In der gegenwärtigen Fassung sieht der Bebauungsplan für das geplante Baugrundstück Flst.Nr. 78/3 keine Baufläche vor. Auf der nördlich angrenzenden Fläche Flst.Nr. 78/5 sind die Bauflächen nach Abriss des Gebäudebestandes neu anzuordnen. Nachdem die Entscheidung für das Neubauprojekt im Gemeinderat zugunsten des Standortes Mühlehof getroffen wurde, sollen nun mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

Wegen der engräumigen Verknüpfung mit den bestehenden baulichen Anlagen des Mühlehofes und zur besseren Planlesbarkeit wird die gesamte Fläche des Seniorenzentrums in einen neuen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Seniorenzentrum Mühlehof“ übernommen, der den alten Bebauungsplan in diesem Bereich überlagert.

Die geplante Erweiterung des Seniorenzentrums Mühlehof umfasst einen Neubau mit 50 Dauerpflegeplätzen, 13 Tagespflegeplätzen sowie 6 neue Seniorenwohnungen für betreutes Wohnen. Die Gesamtkonzeption des Seniorenzentrums soll damit inhaltlich vollständig und wirtschaftlich gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Mühlehof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Neubau mit den entsprechenden Einrichtungen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan „Seniorenzentrum Mühlehof“ wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

2. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist der Planbereich als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eisenbahnstraße/Gewerbekanal“, der ja einen größeren Siedlungsbereich umfasst, setzt bisher bereits Mischgebiet fest. Dies entspricht der Nutzungszusammensetzung im Umfeld, zu der Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung gehört.

Das Seniorenzentrum selbst umfasst neben dem Wohnen auch gewerbliche Tätigkeiten in Form von Pflegeleistungen, Versorgungsküche und Cafeteria.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2000 weist das Kleinzentrum Steinen als Siedlungsbereich mit Schwerpunkt Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse Schopfheim-Lörrach aus.

In der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen.

Aussagen des Regionalplanes 2000 stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

2.3 Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde hat 2006 ein Konzept zur Einzelhandelsentwicklung durch das Büro Dr. Acocella aufstellen lassen. Etwa zeitgleich wurde auch das Vorhaben Pflegeheim und die möglichen Standorte untersucht. Das Büro Dr. Acocella wurde daher um eine Stellungnahme über die Vereinbarkeit des Neubaus mit den Zielen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung gebeten, die im Februar 2007 vorgelegt wurde. In der Stellungnahme kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das geplante Pflegeheimprojekt den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes nicht entgegenstehe. Einschränkend wurde vermerkt, dass damit allerdings der Verlust eines potentiellen Einzelhandelsstandortes verbunden sei.

3. VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat in öffentlicher Sitzung am 17.07.2007 beschlossen, für den Bereich "Seniorenzentrum Mühlehof" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes mit leichter veränderter Abgrenzung am 04.03.2008 nochmals gefasst und der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 04.03.2008 gebilligt.

Auf dessen Grundlage wird eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.03.2008 bis zum 21.04.2008 durchgeführt.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.06.2008 bis zum 28.07.2008 statt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 11.11.2008 gefasst.

4. GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet "Seniorenzentrum Mühlehof" befindet sich in der Ortsmitte Steinens in einem durch die Straßenzüge Eisenbahnstraße, Bahnhofstraße und Mühleweg eingespannten Quartier, wobei der westliche Bau den Mühleweg überspringt. Die südliche Abgrenzung ergibt sich durch die Grundstücksgrenzen zu den bebauten Grundstücken entlang der Bahnhofstraße, die östliche Abgrenzung durch die bebauten Grundstücke entlang der Eisenbahnstraße. Die nördliche und westliche Abgrenzung bildet der Mühleweg.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,7 ha.

4.2 RADON-BELASTUNG

Das Landratsamt Lörrach (Umweltschutz) weist darauf hin, dass im Landkreis Lörrach in vielen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das radioaktive Edelgas Radon bestehe. Es wird empfohlen, die mögliche Belastung des Baugebiets vor der Bebauung zu ermitteln. Mindestens seien jedoch die Bauherren über die mögliche Belastung zu informieren, damit ggf. bei der Planungsphase auf bauliche Maßnahmen geachtet werden könne.

4.3 BODENBELASTUNGEN

Das Landratsamt Lörrach (Umweltschutz) weist darauf hin, dass das Gebiet innerhalb der schwermetalbelasteten Wiesental-Auensedimente liege. Ausgehobenes Bodenmaterial solle nach Möglichkeit innerhalb des Grundstückes wieder eingebaut werden. Falls Bodenmaterial abgefahren werden müsse, so sei es zu beproben und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Dazu sei vorab das Landratsamt Lörrach –FB Umwelt– zu informieren, bzw. die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

4.4 SCHIENENVERKEHRSLÄRM

Das Landratsamt Lörrach (Immissionsschutz) weist darauf hin, dass das Baugebiet in der Nähe der Bahnlinie Basel-Zell liege. In Abhängigkeit des dort stattfindenden Schienenverkehrs sei auf die Vorschriften zum Lärmschutz zu achten. Die Einhaltung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sollte beachtet werden.

Abwägung: Aufgrund der Entfernung (ca. 60 m) und der Abschirmung durch die vorgelagerten Gebäude ist eine Überschreitung der MI-Werte im Plangebiet nicht zu erwarten, zumal nur die Schmalseite des geplanten Neubaus zur Bahnlinie gerichtet ist.

4.5 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Gesamtfläche	0,7	100
2	Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,03	4
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung inkl. Gehwege	0,11	16
4	Nettobauflächen	0,56	80

Nettobaufläche gesamt: ca. 0,56 ha

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

Gesamtfläche	0,70 ha
Abzgl. öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	- 0,02 ha
Abzgl. Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung inkl. Gehwege	- 0,11 ha
Nettobaugrundstücksfläche	0,56 ha
 *0.8 (bei GRZ 0.6 x1.5 für Nebenanlagen) Kappungsgrenze zzgl. Verkehrsflächen	 0,45 ha 0,13 ha
 Summe versiegelbare Fläche	 0,58 ha

5. ERSCHLIEßUNG5.1 STRAßEN/ZUFAHRT

Die Baugrundstücke Flst.Nr. 78/5 und 78/3, auf denen das Pflegeheim errichtet werden soll, haben derzeit keinen eigenen Zugang zu einer öffentlichen Erschließungsfläche. Eine öffentlich-rechtliche Erschließung wird daher nur möglich durch Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes Flst.Nr. 79/1.

Die Festsetzung öffentlicher Erschließungsflächen unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen Dritter unterliegt hohen Anforderungen und bedarf eines gewichtigen öffentlichen Interesses. Die Ausweisung der Verkehrsflächen zur Erschließung erfolgt indes auf der bestehende Grundlage, dass die Senioren-genossenschaft und die WEG ein gemeinsames Interesse an der Erschließung haben und ein Nutzungszusammenhang der Gesamtanlage besteht und die WEG der Flächeninanspruchnahme daher zustimmt. Ferner erfolgt die Ausweisung auf der Grundlage, dass die WEG entsprechende Baulasterklärungen abgegeben hat.

Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen wird beschränkt auf den Bedarfsverkehr, der im Zusammenhang mit dem Betrieb des Seniorenzentrums steht. Allgemein öffentlich wird lediglich ein Durchgangrecht festgesetzt.

Schließlich ist auch zu bedenken, dass die Zufahrt von der Bahnhofstraße bisher bereits allgemein öffentlich genutzt wird, weil die öffentlichen TG-plätze nur so erreichbar sind. Bei der geplanten Zufahrt vom Mühleweg liegt die ausgewiesene Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich etwa zu gleichen Teilen auf dem Grundstück der WEG wie auf dem Baugrundstück des Pflegeheims. Die tatsächlich beanspruchte Fläche des WEG-Grundstücks für die geplante Bedarfszufahrt hat eine Größe von ca. 315 m².

Im Bebauungsplan werden die geplanten (gemeinsamen) Erschließungsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, so wie sie einvernehmlich zwischen der WEG und der SGS in Form von Grunddienstbarkeiten und Baulasten geregelt worden sind.

Die straßenmäßige Anbindung des Gebietes erfolgt über den Mühlenweg, der das Gebiet an die Eisenbahnstraße anbindet. Die bestehende Tiefgaragenzufahrt zur Bahnhofstraße über das Flst.Nr. 156/2 wird beibehalten.

In der Tiefgarage sind neben den privaten Stellplätze der WEG auch 16 öffentliche Stellplätze über diesen Weg bisher bereits erschlossen. Aufgrund der geringen Breite (3,50 m) dieses Weges ist kein Begegnungsverkehr möglich. Die Einfahrt ist daher durch eine Ampel signalisiert.

Die Möglichkeit einer Verbreiterung der Zufahrt wurde geprüft, wird jedoch wegen der damit unvermeidbar verbunden Eingriffe in die Nutzung der angrenzenden Grundstücke nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

An der Grundstücksgrenze befinden sich Stützmauern und Einfriedungen, deren Veränderung einen erheblichen Kostenaufwand verursachen würde. Da die Anzahl der TG-Plätze sich nicht erhöht und die südliche Zufahrt im Zuge des Neubaus nicht erheblich höher frequentiert wird, kann der derzeitige Ausbauzustand beibehalten werden. Zur besseren Befahrbarkeit wird lediglich eine Eckausrundung für die Einfahrt in den Plan aufgenommen.

Die 3,5 m breite Zufahrtsstrecke ist 25 m lang und frei einsehbar. Nach der RAST 06 sind schmale Zweirichtungsfahrbahnen bei weniger als 70 Kfz/h mit geringem LKW-Verkehr bis zu einer Abschnittslänge von 50 m in der Regel zwischen 3,5 m und 4,75 m breit.

Die Hauptzufahrt erfolgt bisher und auch künftig von Norden über den Mühlenweg. Die Fahrbahn in diesem Bereich ist mit 5,0 m zwar für den Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend breit. Durch die relativ hohe Verkehrsstärke, die sich wesentlich aus der Anbindung des EDEKA-Parkplatzes über diese Zufahrt ergibt, ist die zusätzliche Belastbarkeit sehr begrenzt.

Derzeit gibt es keinen ausgewiesenen öffentlichen Gehweg. Die Gemeinde wird aber einen 1,5 m breiten Grundstücksstreifen von dem südlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 78/2 erwerben, um einen separaten Gehweg anzulegen.

Damit wird der Gesamtquerschnitt auf 6,5 m erweitert bei 5,0 m Fahrbahnbreite zuzüglich 1,50 m Gehweg. Die Verbreiterung erfolgt im Abschnitt von der Eisenbahnstraße bis zur Zufahrt zum Seniorenzentrum.

Die Gemeindeverwaltung hat zur Abklärung des heutigen und künftigen Verkehrsaufkommens eine fachliche Erhebung durch das Büro Rapp Trans in Basel eingeholt. Bei dieser Erhebung wurde die Frequentierung des Neukaufparkplatzes und der öffentlichen Tiefgarage festgestellt und die Wegebeziehungen der Verkehrsteilnehmer beobachtet. Ferner wurde aufgrund von Befragungen vergleichbarer Einrichtungen in der Region eine Abschätzung des künftigen zusätzlichen Verkehrsaufkommens vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Schlussbericht vom 06.10.2008 dokumentiert. Daraus ergibt sich zusammengefasst, dass

- sowohl auf dem Neukaufparkplatz wie in der TG während der Erhebung immer freie Plätze zur Verfügung standen
- der Neukauf-Parkplatz in vernachlässigbarem Umfang durch Besucher des Mühlehofes belegt wird
- in der öffentlichen TG grundsätzlich sehr wenig Umschlag beobachtet wurde,
- mit ca. 25 Fahrten/Tag außerhalb der Ruhezeit zwischen 22:00 und 6:00 zwar eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens bezogen auf den Mühlehof anzunehmen ist, dies aber bezogen auf die beobachtete Verkehrsmenge auf dem Mühleweg von rund 70 Fahrten pro Stunde und Fahrtrichtung in der Hauptnachfragezeit zwischen 10 und 12 Uhr (ohne Lieferverkehr) keine signifikante Erhöhung ergibt.

Der Verkehrsraum ist und bleibt jedoch insgesamt beengt, was jedoch durch eine sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn) in der gegebenen zentralen Lage kompensiert wird. Ferner befinden sich im Umfeld (Eisenbahnstraße, Parkplatz beim Rechnungsamt) auch weitere öffentliche Stellplätze.

Die Flurstücke 78 und 78/1 sind rückwärtig über den Weg Flurstück 77/2 erschlossen. Die Regelung wurde bereits im gültigen Bebauungsplan getroffen. Da sich die Grundstücksbildung abweichend von der Plandarstellung vollzogen hat, wird der Weg in den Geltungsbereich entsprechend der bestehenden Grundstücksgrenzen übernommen.

5.2 FUßWEGE

Die Erschließung des Plangebietes wird durch ein innerörtliches Fußwegenetz vervollständigt. Das Mühlegässle verbindet das Gebiet nach Westen mit der Lörracher Straße. Der Mühlenweg ist nur bis zur Abzweigung des Mühlengässles befahrbar und wird dann als Fußweg bis zum Anschluss an die Lörracher Straße und die Bahnhofstraße fortgesetzt.

Weiterhin wird ein Gehrecht zugunsten der Gemeinde auf dem bestehenden Fußweg in Nord-Südrichtung durch das Mühlehofareal ausgewiesen. Somit besteht auch eine Gehwegverbindung zwischen Bahnhofstraße und Mühlenweg und damit ein öffentlicher Zugang vom Bahnhof zum Seniorenzentrum. Die fußläufige Erreichbarkeit des Seniorenzentrums ist daher aus allen Richtungen als sehr gut einzustufen.

5.3 STELLPLÄTZE

Im Rahmen des parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens für das geplante Pflegeheim wurden vom Landratsamt Lörrach folgende Vorgaben zur Anzahl der notwendigen Stellplätze gemacht:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - für die 50 Pflegeplätze | 4 Stellplätze |
| - für die 13 Tagespflegeplätze | 2 Stellplätze |
| - für die sechs Seniorenwohnungen | 3 Stellplätze (per Befreiung auf 0,5/WE) |

Die Qualität des ÖPNV-Anschlusses wurde nach den Kriterien der VwV-Stellplätze mit 11 Punkten bewertet, wodurch sich eine 40%ige Reduzierung der Stellplatzanforderung für die Pflegebetten (somit nur noch 2 Stellplätze) ergibt. Eine weitere Reduzierung um einen Stellplatz wurde im Hinblick auf die Sondersituation bei der Tagespflege festgelegt, da hier ein eigener Kleinbus zur Personenbeförderung eingesetzt wird.

Somit wurden insgesamt sechs baurechtlich notwendige Stellplätze für das geplante Pflegeheim festgelegt, die gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil alle auf dem Baugrundstück angeordnet werden.

Bezogen auf die Gesamtanlage sind auf der Basis aller bisher ergangener Baugenehmigungen dann 29 Stellplätze (für den Bestand) plus sechs Stellplätze (für das Pflegeheim), also insgesamt 35 Stellplätze baurechtlich erforderlich.

Diese können im Plangebiet wie folgt nachgewiesen werden:

- | | | |
|---------------|----------------|---|
| - Pflegeheim | 6 Stellplätze | auf Baugrundstück gem. Plandarstellung |
| - WEG-Bestand | 15 Stellplätze | in Tiefgarage (privat) |
| | 7 Stellplätze | auf dem Grundstück gem. Plandarstellung |
| | 8 Stellplätze | auf dem Grundstück Flst.Nr. 153/9 |
| | | (durch Baulasterklärung der Gemeinde gesichert) |

Gesamt 36 Stellplätze

Darüberhinaus stehen für Besucher im öffentlichen Teil der Tiefgarage weitere 16 Stellplätze zur Verfügung.

5.4 FEUERWEHRZUFAHRT

Im Rahmen des parallel durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens hat die Freiwillige Feuerwehr Steinen zum geplanten Bauvorhaben eine Stellungnahme abgegeben. Demnach ist über die im zeichnerischen Teil dargestellten Erschließungsflächen eine Objektfahrt sowohl vom Mühleweg wie auch von der Bahnhofstraße möglich. Eine Durchfahrt unter dem geplanten Verbindungsbauwerk ist wegen der zu geringen lichten Höhe jedoch mit dem LF 16/12 und DLK nicht möglich. Die Anleiterbarkeit des Objektes ist gegeben. Feuerwehrseitig wurden daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben vorgetragen.

5.5 Versorgung/Entsorgung

5.5.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch Ergänzung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.5.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Bauvorhaben kann an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die Zentralkläranlage Steinen. Das Gebiet ist im wasserrechtlich genehmigten Gesamtentwässerungsplan enthalten.

Der Bestand an Entwässerungsleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.5.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser wird im Trennsystem erfasst und abgeleitet. Die Ableitung erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal.

Der Bestand an Entwässerungsleitungen ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

5.5.4 STROMVERSORGUNG

Der Versorgungsträger EnergieDienst weist darauf hin, dass der Gebäudeabbruch rechtzeitig anzuzeigen sei. Die elektrische Versorgung des neuen Gebäudes erfolge aus dem vorhandenen Netzanschluss.

5.5.5 GASVERSORGUNG

Der Versorgungsträger badenova weist darauf hin, dass bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes von der Bahnhofstraße oder aus dem Mühleweg mit Erdgas versorgt werde. Um rechtzeitige Koordinierung der Baumaßnahmen wird gebeten.

6. GEPLANTE BEBAUUNG

6.1 NUTZUNGSKONZEPT

Das Seniorenzentrum Mühlehof sieht sich als „gemeinnütziges Unternehmen von Bürgern für Bürger“. Die Senioren-genossenschaft (seit 2000 als gemeinnützige GmbH) übernahm 1998 in der gemeindeeigenen Immobilie die Betriebsträgerschaft für das Seniorenzentrum Mühlehof.

Ausweislich des Betriebskonzeptes vom Juni 2006 blieb auch nach der Inbetriebnahme des Seniorenzentrums der Charakter einer Bürgerinitiative (Initiative Seniorengenossenschaft Steinen e.V. SGS seit 1991) erhalten, da die freiwillige, nicht erwerbstätige und nicht arbeitsvertraglich geregelte Mitarbeit die Basis der Leistungserstellung bildet.

Von den ca. 120-140 aktiven Mitarbeitern sind nur ca. 8-10 Mitarbeiter auf arbeitsvertraglicher Basis tätig, so dass der zeitlich überwiegende Anteil an der Leistungserstellung durch die bürgerschaftlichen Mitarbeiter mit jährlich ca. 20 500 Stunden erbracht wird, während die erwerbstätigen Mitarbeiter mit ca. 15 000 Stunden zeitlich in der Minderheit liegen.

Das Konzept des Seniorenzentrums basiert auf einer hohen Beteiligung freiwillig tätiger Bürger und einer Begrenzung von erwerbstätigen Personal auf ein unverzichtbares Minimum, um das breite Angebot mit Tages- und Kurzzeitpflege, Betreutem Wohnen und „Mühlekaffee“ als Bürgertreff kostendeckend zu bewältigen.

Bisher gehören zur Einrichtung im wesentlichen 12 Tagespflegeplätze, 10 Kurzzeitpflegeplätze sowie 46 Seniorenwohnungen. Die Seniorenzentrum Mühlehof GmbH wird ihr Angebot nun um 50 Dauerpflegeplätze, 6 Seniorenwohnungen und 13 Tagespflegeplätze erweitern. Die zusätzlichen Einrichtungen soll der Neubau auf den Grundstücken 78/5 und 78/3 aufnehmen.

Durch das gesteigerte Angebot muss auch die Versorgungsküche angepasst werden. Diese Erweiterung erfolgt nicht im Neubau, sondern im Bestand bei der „Kaffeemühle“.

Durch die Vervollständigung des Konzepts werden zwangsläufig höhere fachliche und quantitative Personalanforderungen erforderlich sein, so dass sich die Leistungserstellung zu Gunsten der erwerbstätigen Mitarbeiter verändert. Trotzdem soll das bürgerschaftliche Engagement strukturell so eingebettet werden, dass dieses charakteristische Merkmal erhalten bleibt.

Durch den Neubau mit 50 Pflegeplätzen soll auch eine wirtschaftliche Größenordnung der Einrichtung erreicht werden. Die Anzahl der Plätze entspricht gemäß Betreiberkonzept dem Bedarf der Gemeinde, wenngleich die in der Kreispflegeplanung ausgewiesene Platzzahl von 60 nicht ganz ausgeschöpft wird.

6.2 ART DER NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauN-VO festgesetzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte mit dem Seniorenzentrum, aber auch mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vermeiden.

Die Nutzungsart wird damit auch aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Eisenbahnstraße/Gewerbekanal“ übernommen. Im Bereich des Seniorenzentrums selbst wie auch in einem weiter anzulegenden Umgebungsmaßstab ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblicher Tätigkeit (überwiegend im Bereich Dienstleistung und Einzelhandel) prägend für die Ortskernlage.

Das Seniorenzentrum selbst ist insofern auch nicht als reines Wohnen einzustufen, als dass hier auch Dienstleistungen wie Pflegeleistungen, Versorgungsküche oder Cafeteria vorhanden sind.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Planteil als Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Eine geringfügige Überschreitung der GRZ mit Nebenflächen um 5 v.H. wird zugelassen, wenn die Fläche als Dachbegrünungsfläche ausgeglichen wird. Bei zweckentsprechender Grundstücksnutzung und vorgegebener beengter innerörtlicher Lage ist die Zulassung dieser Überschreitung städtebaulich erforderlich. Durch Dachbegrünungsflächen können die negativen Wirkungen bei den Schutzgütern Boden und Klima weitgehend ausgeglichen werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe in m über NN begrenzt.

6.4 BAUWEISE

Im Mischgebiet wird abweichende Bauweise (a) mit einer zulässigen Gesamtlänge der Gebäude von über 50 m Metern festgesetzt.

6.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt.

Der geplante Baukörper bleibt im Rahmen der durch die BauNVO vorgegebenen Grenzen für die bauliche Nutzung der Grundstücke in einem Mischgebiet. Auch die Abstandsflächen nach LBO werden zu den Nachbargrundstücken im Süden, Osten und Norden vollständig eingehalten. Nach Westen zum bestehenden WEG-Gebäude hin wird an einer Stelle eine Abstandsbaulast über wenige m² erforderlich, die zwischen den Beteiligten vereinbart worden ist. Die Baumasse liegt im Rahmen dessen, was durch die bestehenden Gebäude des Seniorenzentrums bereits vorgeprägt ist. Eine vergleichbare oder sogar höhere bauliche Dichte ist auch im nördlichen und östlichen Umfeld bereits mit dem EDEKA-Gebäude oder der Zeilenbebauung entlang der Eisenbahnstraße gegeben.

7. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Da die mit dem Bebauungsplan zusätzlich zugelassene Grundfläche unter 20.000 m² liegt, entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Da nahezu die gesamte Fläche baulich bereits in Nutzung ist, ergeben sich auch keine schutzgutspezifischen Beeinträchtigungen. Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Die überbaubare Grundfläche wird mit 0.6 GRZ festgelegt, das entspricht dem zulässigen Rahmen für ein Mischgebiet und bildet auch den bereits bestehenden Nutzungsgrad angemessen ab. Zusammen mit den zugehörigen Nebenanlagen wird damit ein Überbauungsgrad von 0.8 GRZ zugelassen. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Mindestgrünflächen ergeben eine GRZ von nahezu 0.2.

Eine Unterschreitung der Mindestgrünflächen um bis zu 5% wird zugelassen, wenn die Fläche in Dachbegrünungsfläche ausgeglichen wird. Eine generelle Dachbegrünung wird nicht zwingend festgesetzt, um die Dachflächen auch für die Solarnutzung einsetzen zu können.

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan detailliert dargestellt. Demnach ist ein wesentlicher Teil des künftigen Baugrundstücks bereits bebaut und befestigt (Flst.Nr. 78/5). Grünflächen werden auf dem Flst.Nr. 78/3 in Anspruch genommen. Der gegenwärtige Zustand dieser Fläche ist Gartengrünland mit Mährasen und Bepflanzung durch Ziergehölze. Der Inanspruchnahme dieser Fläche sind die künftigen Grünflächen gegenüberzustellen, die gemäß Pflanzvorschriften (1 Baum/10 Sträucher pro 400 m² Grundstücksfläche) anzulegen sind. In die bestehende Bepflanzung der bereits bebauten Grundstücke wird nicht wesentlich eingegriffen.

Zur Vermeidung und Minimierung werden die Stellplätze wassergebunden befestigt.

8. WEITERE ABWÄGUNGSERGEBNISSE

Im Rahmen der Offenlage sind insbesondere von der unmittelbar planbetroffenen WEG Seniorenzentrum und vom Arbeitskreis Siedlungsentwicklung und Mobilität der Lokalen Agenda 21 sowie von einzelnen Bürgern Anregungen und Hinweise vorgetragen worden.

Dabei erfolgte eine kritische Auseinandersetzung mit den Themenschwerpunkten Stellplatzangebot, Zufahrt/Verkehrssituation, künftige Belastungen und Auswirkungen, Berücksichtigung des Abwägungsgebotes und Inanspruchnahme privater Flächen.

Die hierzu im Rahmen der Gemeinderatsberatung erfolgte Abwägung wird nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben:

(Abwägung der privaten Interessen untereinander WEG/SGS)

Eine Inanspruchnahme von WEG-Flächen für die Erschließung des geplanten Pflegeheims kann und wird durch den Bebauungsplan nicht erzwungen. Die entsprechende Festsetzung von Verkehrsflächen (Bedarfsdurchfahrt) erfolgt vielmehr auf der Grundlage der von den beteiligten Parteien im Vorfeld abgeschlossenen Vereinbarungen, Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten. Der Bebauungsplan gründet insofern auf einer bestehenden Interessensgemeinschaft und einem Betriebszusammenhang.

(Künftige Verkehrssituation)

Die Gemeindeverwaltung hat zur Abklärung des heutigen und künftigen Verkehrsaufkommens eine fachliche Erhebung durch das Büro Rapp Trans in Basel eingeholt. Bei dieser Erhebung wurde die Frequentierung des Neukaufparkplatzes und der öffentlichen Tiefgarage festgestellt und die Wegebeziehungen der Verkehrsteilnehmer beobachtet. Ferner wurde aufgrund von Befragungen vergleichbarer Einrichtungen in der Region eine Abschätzung des künftigen zusätzlichen Verkehrsaufkommens vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Schlussbericht vom 06.10.2008 dokumentiert. Daraus ergibt sich zusammengefasst, dass

- sowohl auf dem Neukaufparkplatz wie in der TG während der Erhebung immer freie Plätze zur Verfügung standen
- der Neukauf-Parkplatz in vernachlässigbarem Umfang durch Besucher des Mühlehofes belegt wird
- in der öffentlichen TG grundsätzlich sehr wenig Umschlag beobachtet wurde,
- mit ca. 25 Fahrten/Tag außerhalb der Ruhezeit zwischen 22:00 und 6:00 zwar eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens bezogen auf den Mühlehof anzunehmen ist, dies aber bezogen auf die beobachtete Verkehrsmenge auf dem Mühleweg von rund 70 Fahrten pro Stunde und Fahrtrichtung in der Hauptnachfragezeit zwischen 10 und 12 Uhr (ohne Lieferverkehr) keine signifikante Erhöhung ergibt.

Für Fußgänger wird durch den geplanten Gehweg eine Verbesserung geschaffen. Sowohl die Feuerwehrezufahrt, wie die Zufahrt für Rettungswagen, Polizei, Ver- und Entsorgung etc. ist auf den festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

(Zu- und Abfahrt von der Bahnhofstraße)

Die Erhebungen des Büro Rapp Trans im Bereich der TG-Zufahrt von der Bahnhofstraße haben ergeben, dass die TG-Zufahrt nur wenig frequentiert wird bzw. dass vor allem der Fahrzeugumschlag sehr gering ist. So wurden während des Erhebungszeitraumes Samstag 10:00 bis 16:00 Uhr z.B. nur insgesamt 14 Fahrbewegungen gezählt. Selbst wenn der Fahrzeugumschlag in der TG durch Bewirtschaftung erhöht würde, ließe sich hieraus noch nicht hinreichend eine Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen z.B. für einen Gehweg begründen. Die Zufahrtsstrecke ist 25 m lang, 3,5 m breit und frei einsehbar.

Nach der RAST 06 sind schmale Zweirichtungsfahrbahnen bei weniger als 70 Kfz/h mit geringem LKW-Verkehr bis zu einer Abschnittslänge von 50 m in der Regel zwischen 3,5 m und 4,75 breit.

(Stellplätze, Bestehende Tiefgarage erweitern)

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Gesamtanlage werden wie folgt nachgewiesen:

- Pflegeheim	6 Stellplätze	auf Baugrundstück gem. Plandarstellung
- WEG-Bestand	15 Stellplätze	in Tiefgarage (privat)
	7 Stellplätze	auf dem Grundstück gem. Plandarstellung
	8 Stellplätze	auf dem Grundstück Flst.Nr. 153/9
		(Durch Baulasterklärung der Gemeinde gesichert)

Gesamt 36 Stellplätze

Darüber hinaus stehen für Besucher im öffentlichen Teil der Tiefgarage weitere 16 Stellplätze zur Verfügung.

(Fahrweg Mühlenweg-Bahnhofstraße)

Die durch das Seniorenzentrum generierten Verkehre – soweit sie der Belieferung und dem Personentransport zuzuordnen sind – sollen über die Bedarfsdurchfahrt zur Bahnhofstraße abgeleitet werden. Insofern ist die Anregung bereits teilweise berücksichtigt. Die Durchfahrt soll jedoch nicht für den öffentlichen Verkehr freigegeben werden, weil hierfür die verfügbare Verkehrsfläche nicht ausreichend bemessen und die Auswirkungen wegen der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Gebäude den dortigen Bewohnern nicht zuzumuten sind. Bei einer allgemeinen Öffnung würde schließlich auch Verkehr aus dem Bereich Mühlenweg/Neukaufparkplatz, der nicht an den Mühlehof gebunden ist, durchgeleitet und damit eine wesentlich höhere Frequenz erzeugt.

(Interessengesteuerte Planung/Alternativenprüfung)

Die Alternativenprüfung hat im Vorfeld der Planaufstellung stattgefunden. Dabei wurde ein Standort in der Köchlinstraße auf einem Gemeindegrundstück in etwa 100 m vom Seniorenzentrum und ein Standort auf dem ehem. Quelle-Areal in etwa 350 m Entfernung untersucht. Im Grundsatz sind beide Alternativstandorte als geeignet für die Einrichtung eines Pflegeheims eingestuft worden (siehe auch Stellungnahme Büro Acocella vom 27.02.2007). Die Seniorenengossenschaft hat jedoch in beiden Fällen den Betrieb wegen der räumlichen Trennung zur Seniorenwohnanlage für unwirtschaftlich gehalten. Der Gemeinderat hat sich daraufhin für den Standort Mühlehof und damit für die räumliche Einheit von Pflegeheim und Seniorenwohnanlage entschieden. Grundlage dieser Entscheidung war unter anderem die „Stellungnahme über die Vereinbarkeit des Neubaus eines Pflegeheimes am Mühlehof in Steinen mit den Zielen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung“ durch das Büro Acocella vom 27.02.07.

(Alternative Nutzungen/Erschließung)

Als Nutzungsalternativen für die beiden der Gemeinde gehörenden Baugrundstücke Flst.Nr. 78/5 und 78/3 wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts eine Einzelhandelsnutzung vorgeschlagen. Die anzunehmenden Auswirkungen einer solchen Nutzung auf die benachbarte WEG im Mühlehof wären aber gegenüber der nun vorliegenden Planung des Pflegeheimes keinesfalls geringer einzustufen. Die Erschließung müsste auch über das Grundstück der WEG erfolgen, da die Baugrundstücke keine eigene öffentlich-rechtliche Erschließung haben. Die verkehrlichen Auswirkungen wären vermutlich wesentlich höher anzusetzen bei einer Einzelhandelsnutzung mit Parkplatz und Kundenverkehr. Die Auswirkungen ließen sich insbesondere nicht durch den Betreiber der Seniorenzentrens selbst im Interesse einer möglichst geringen Belastung steuern. Insofern ist die Platzierung des Pflegeheimes unter der Annahme einer Interessensgemeinschaft und eines einheitlichen Betreiberkonzeptes auch in bezug auf die Standorteignung bezüglich Lage im Ort, Erschließungsvoraussetzungen und Nachbarschaft zum bestehenden Mühlehof abgewogen.

(Entwicklungsgebot und Wahrung der Gebietsart)

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt, es stehen auch keine Aussagen des Regionalplanes entgegen. Auch den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes steht der Bebauungsplan nicht entgegen, was in der Stellungnahme des Büros Acocella vom 27.02.2007 bestätigt wird. Das bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte MI entspricht der Nutzungszusammensetzung im Umfeld, zu der im wesentlichen Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistung gehört. Das Seniorenzentrum selbst umfasst neben Wohnen auch gewerbliche Tätigkeiten in Form von Pflegeleistungen, Versorgungsküche oder Cafeteria. Es ist zudem nicht ausgeschlossen, dass weitere gewerbliche Dienstleistungen wie z.B. Krankengymnastik, Fußpflege etc) hinzukommen. Ferner ist in einer gesamtheitlichen Betrachtung das ganze Bebauungsplangebiet zu beurteilen, zu dem u.a. auch der EDEKA Markt als Gewerbebetrieb gehört.

(Grundstückerschließung)

Die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen der WEG für die Erschließung des Pflegeheimes ist erforderlich, weil das Baugrundstück in der derzeitigen Abgrenzung keinen Zugang zu einer öffentlichen Straße hat. Die Festsetzung öffentlicher Erschließungsflächen unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen Dritter unterliegt in der Tat hohen Anforderungen und bedarf eines gewichtigen öffentlichen Interesses. Die Ausweisung der Verkehrsflächen zur Erschließung erfolgt indes auf der bestehende Grundlage, dass die Senioren-genossenschaft und die WEG ein gemeinsames Interesse an der Erschließung haben und ein Nutzungszusammenhang der Gesamtanlage besteht und die WEG der Flächeninanspruchnahme daher zustimmt. Ferner erfolgt die Ausweisung auf der Grundlage, dass die WEG entsprechende Baulasterklärungen abgegeben hat. Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen wird beschränkt auf den Bedarfsverkehr, der im Zusammenhang mit dem Betrieb des Seniorenzentrums steht. Allgemein öffentlich wird lediglich ein Durchgangsrecht festgesetzt. Schließlich ist auch zu bedenken, dass die Zufahrt von der Bahnhofstraße bisher bereits allgemein öffentlich genutzt wird, weil die öffentlichen TG-plätze nur so erreichbar sind. Bei der geplanten Zufahrt vom Mühleweg liegt die ausgewiesene Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich etwa zu gleichen Teilen auf dem Grundstück der WEG wie auf dem Baugrundstück des Pflegeheims. Die tatsächlich beanspruchte Fläche des WEG-Grundstücks für die geplante Bedarfszufahrt hat eine Größe von ca.315 m².

(Maßstäblichkeit der Überbauung)

Der geplante Baukörper bleibt im Rahmen der durch die BauNVO vorgegebenen Grenzen für die bauliche Nutzung der Grundstücke in einem Mischgebiet. Auch die Abstandsflächen nach LBO werden zu den Nachbargrundstücken im Süden, Osten und Norden vollständig eingehalten, an einer Stelle zum WEG-Grundstück ergibt sich eine Überschreitung von knapp 10 m², die indes bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich unbedenklich ist. Die Baumasse liegt im Rahmen dessen, was durch die bestehenden Gebäude des Seniorenzentrums bereits vorgeprägt ist. Eine vergleichbare oder sogar höhere bauliche Dichte ist auch im nördlichen und östlichen Umfeld bereits mit dem EDEKA-Gebäude oder der Zeilenbebauung entlang der Eisenbahnstraße gegeben.

(Verschiebung auf das Baugenehmigungsverfahren)

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der Bauantrag für das geplante Pflegeheim eingereicht, so dass im Rahmen des laufenden Baugenehmigungsverfahrens die konkreten Fragen z.B. der Feuerwehruzufahrt oder des Stellplatznachweises vom Landratsamt Lörrach geprüft wurden. Das bedeutet nicht, dass die Lösung wesentlicher Fragen in das Bauantragsverfahren verschoben wurde, sondern vielmehr, dass im Rahmen der Bauantragsbeurteilung bestätigt werden konnte, dass das geplante Bauvorhaben den Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes und den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Sowohl die Feuerwehruzufahrt, wie die Zufahrt für Rettungswagen, Polizei, Ver- und Entsorgung etc. sind auf den festgesetzten Verkehrsflächen gesichert. Die nach VwV-Stellplätze notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die Erschließung ist damit gesichert.

(Verkehrsaufkommen auf der Zufahrt zu TG über Flst.Nr. 156/2)

Die Verkehrszählung und -beobachtung hat eine geringe Frequentierung der TG-Zufahrt ergeben. Während sechs Stunden am Samstag fuhren nur fünf Fahrzeuge ein und 13 Fahrzeuge aus.

Am Donnerstag zwischen 14 und 18 Uhr fuhren 18 Fahrzeuge aus und sechs ein. Das ist für die nach dem bestandskräftigen Bebauungsplan Eisenbahnstraße/Gewerbekanal als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Erschließungsstraße Flst.Nr. 156/2 sehr wenig (vergl. hierzu 68 Fahrzeuge je Richtung pro Stunde im Mühleweg). Die nun geplante Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Beschränkung der Nutzung auf „Zufahrt Tiefgarage, Bedarfszufahrt Seniorenzentrum u. öff. Fußweg“ führt hier insofern nicht zu einer Ausweitung, sondern eher zu einer Begrenzung der Verkehrsnutzung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Pflegeheim wurde in der Prognose des Büros Rapp Trans auf 25 Fahrten pro Tag abgeschätzt. Selbst wenn alle 25 Fahrten über die Bahnhofstraße abgewickelt würden, könnte dies nicht als unzumutbare oder erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens eingestuft werden. Dabei ist sowohl die bisher bereits gültige Ausweisung als Erschließungsstraße als auch die Verkehrsbelastung auf der Bahnhofstraße selbst als Vorbelastung zu berücksichtigen.

9. KOSTEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes löst zunächst keine öffentlichen Erschließungskosten aus. Lediglich der vorgesehene fahrbahnbegleitende Gehweg als Verbindung zwischen Zugang Seniorenzentrum und Eisenbahnstraße wird kostenmäßig relevant. Einzelheiten hierzu sind noch nicht festgelegt.

10. REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, als Grundlage für Bodenordnung und Grenzregelung dienen.

STEINEN, DEN 25. Nov. 2008



DESCHLER;
Bürgermeisterstellvertreter

aufgestellt:
Wehr, den 27.10.2008
GEOplan

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

