

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Steinen-Ost“ in der derzeit noch gültigen Fassung ist am 30.07.1997 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan wurde das Areal der ehemaligen Spinnerei und Weberei – zuletzt Betriebsgelände der Fa. Lauffenmühle – nach der Aufgabe des Standortes neu geordnet und als Wohngebiet ausgewiesen.

Die Erschließung ist abgeschlossen, die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern nahezu vollständig erfolgt. Letzte Baulücken werden derzeit bebaut.

Das Gebiet schließt im Süden auch die ehemalige Fabrikantenvilla mit ein. Das als Kulturdenkmal eingestufte und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnete Gebäude wurde saniert und mit insgesamt sieben Wohneinheiten ausgebaut. Beidseits neben der Villa wurden zwei neue Wohngebäude mit jeweils drei Wohneinheiten errichtet. Diese Baumaßnahme wurde im August 2005 unter Befreiung von den im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen genehmigt.

Als weitere Baumaßnahme beabsichtigt der Grundstückseigentümer und Investor, die Firma Mark's Immobilien Sursee AG, die Errichtung von zwei Doppelhäusern auf der Fläche zwischen der ehemaligen Villa und der Straße „Am Weiheracker“. Im westlichen Teil der Fläche und auch östlich der Bebauung sollen Stellplätze angelegt werden.

Mit der Doppelhausbebauung und den Stellplätzen wird nun eine Fläche in Anspruch genommen, die im Bebauungsplan zum Teil als öffentliche Grünfläche Spielplatz ausgewiesen ist. Der Spielplatz ist jedoch an dieser Stelle nie angelegt worden sondern befindet sich auf dem nördlich angrenzenden gemeindeeigenen Grundstück Flst.Nr. 231/11. Der hier nach dem Bebauungsplan ursprünglich vorgesehene Kindergartenneubau ist bisher - und wird auch auf absehbare Zeit - nicht realisiert.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll daher die öffentliche Grünfläche in Wohnbaufläche umgewidmet werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Doppelhausbebauung und Anlage von Stellplätzen zu schaffen. Im Osten ist der Bebauungsplan um die notwendige Stellplatzfläche zu erweitern.

Darüber hinaus wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine öffentliche Grünzone mit Fußweg und einem Wassergraben als Bestandsberücksichtigung festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung liegt im öffentlichen Interesse, weil allgemein die Baulandrealisierung innerhalb der bebauten Ortslage einen Teil der Wohnbauflächennachfrage 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 Ländlichen 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.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung wird die öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ westlich der ehemaligen „Villa Köchlin“ aufgehoben. Das Grundstück Flst.Nr. 231/21 wird als Baugrundstück in das Allgemeine Wohngebiet (WA) einbezogen. Auf dem Grundstück wird eine überbaubare Fläche für die geplanten Bebauung mit zwei Doppelhäusern ausgewiesen. Die notwendigen Flächen für Stellplätze werden ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

Im Bereich der ehemaligen Villa und der beiden flankierenden Neubauten wird die überbaubare Fläche erweitert. An der östlichen Gebietsgrenze wird der Geltungsbereich so erweitert, dass die notwendigen und bereits genehmigten Stellplätze für die ehemalige „Villa Köchlin“ in das Plangebiet einbezogen werden.

Bei den schriftlichen Festsetzungen wird auf die Doppelhausbauweise Bezug genommen, wo dies notwendig ist. Inhaltlich werden die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auch auf die neue Baufläche übertragen.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird auf dem Flst.Nr. 80 eine öffentliche Grünzone mit Fußweg und Wassergraben entsprechend dem vorhandenen Bestand im Bebauungsplan festgesetzt.

Im westlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 80 wird eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

3 ERSCHLIEßUNG

Die öffentliche Erschließung einschließlich technischer Ver- und Entsorgung ist mit der Straße „Am Weiheracker“ ausreichend gesichert. Die weiterführende Erschließung bis zur ehemaligen Villa ist als Privatweg bereits nach dem bisher gültigen Bebauungsplan vorgesehen und im Zuge der derzeitigen Baumaßnahmen auch so ausgebaut.

Die Entwässerung erfolgt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen über die bereits bestehenden Anlagen im Trennsystem. Angesichts der beengten Platzverhältnisse erfolgt keine Versickerung.

Stattdessen erfolgt eine ortsnahe dezentrale Einleitung in die Vorflut. Diese ist allerdings im Teilabschnitt des Baugebietes verdolt und wird erst an der nördlichen Gebietsgrenze in den offenen Moosmattbach geleitet. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in den Wassergraben entlang der südlichen Grenze wäre zwar theoretisch möglich, würde aber keinen Vorteil bringen, da dieser Graben ohnehin ab der Grenze des künftigen westlichen Doppelhauses verdolt ist und, ebenso wie das kanalisierte Regenwasser, an der nördlichen Plangebietsgrenze in den Moosmattbach eingeleitet wird.



Die Anforderungen gem. § 45 b Wassergesetz werden insofern erfüllt. Die Entwässerung entspricht im übrigen der für das übrige Plangebiet bereits ausgeübten Praxis. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

4 ERGEBNIS DES UMWELTBERICHTS (§ 2 A BAUGB)

Der Umweltbericht (Anlage zur Planbegründung) kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bzw. der bestehenden baurechtlichen Festsetzungen im Plangebiet durch die Erweiterung der vorhandenen Baufenster nur mit geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchende Fläche beschränkt sich den bislang als Spielplatz ausgewiesenen Bereich am Südlichen Rand des Plangebietes. Hierbei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass nicht der derzeit im Gelände vorhandene Bestand als Ausgangslage für die Umweltprüfung darzustellen ist, sondern die im Bebauungsplan vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen und zulässigen Nutzungen. Dies bedeutet im konkreten Fall die Nutzung der Fläche als Spielplatz mit Rasenflächen sowie versiegelten oder teilversiegelten Bereichen für Wege, Sitzplätze, Sandplätze und Spielgeräte sowie die bestehenden Festsetzungen mit Pflanzbindungen für Einzelbäume.

Im Rahmen des Scopingverfahrens stellt der Umweltbericht fest, dass für die Abarbeitung der in der Umweltprüfung darzustellenden Sachverhalte eine ausreichende Datengrundlage vorliegt und auf Sonderuntersuchungen zu einzelnen Themenbereichen verzichtet werden kann.

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden folgende Konfliktpunkte festgestellt:

- Zusätzliche Versiegelung und –überbauung von ca. 0,02 ha mit hohen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.
- Verlust von ca. 0,03 ha Rasenflächen mit geringer Bedeutung und von 12 mit Pflanzbindung belegten Einzelbäumen mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum.
- Geringe Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, des Kleinklimas und des Landschaftsbildes bzw. der Erholungseignung durch die zusätzliche Flächenversiegelung und Überbauung.

Für die weiterhin in der Umweltprüfung abzuarbeitenden Gesichtspunkte bzw. Schutzgüter ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Geländezwickel südlich der neu geplanten Stellplatzflächen sowie auf bislang als Fußweg geplanten Fläche mit einem Gesamtumfang von ca. 0,03 ha.

Durch den Erhalt bzw. die weitere naturnahe Entwicklung der kleinen Gehölzfläche können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Kleinklima sowie Landschaftsbild und Erholung vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

Durch die Maßnahmen sind keine positiven Effekte hinsichtlich des Schutzgutes Boden erreichbar, so dass für das Schutzgut Boden aufgrund der zusätzlichen Flächenversiege-



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STEINEN-OST“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 22.12.2006

lung von 0,02 ha ein entsprechendes Kompensationsdefizit verbleibt. Im Rahmen der Abwägung wird hier der Belang der Wohnraumschaffung und der Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotentiale höher gewichtet.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

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

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist also gemäß (§ 8 (2) BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Steinen-Ost“ berührt. Die Änderung wurde daher im Verfahren gemäß § 2 ff BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.07.2006 gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 14.09.2006 bis 16.10.2006 durchgeführt. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.10.2006 bis einschließlich 11.12.2006 statt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am gefasst.

8 HINWEIS

Das Gebiet liegt innerhalb der künftigen weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Wilde Brunnen“ der Stadt Lörrach. Bei Baumaßnahmen sind erhöhte Anforderungen an die Dichtigkeit der Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen.

aufgestellt:

Steinen, den 31. Jan. 2007

Wehr, den 22.12.2006

GEOplan



KÖNIG
- Bürgermeister -

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

