

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "BRÜHL - GRIENERN"

der Gemeinde STEINEN

im Ortsteil HÖLLSTEIN

für die Gewanne: "Auf den Grienern" und "Brühl" (beide teilw.)
Gemarkung Höllstein

"Eichmatt" "Krummatt" und "Kirschgarten"
(alle teilw.)
Gemarkung Hüsingern

I. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde Steinen ist im Entwurf fertiggestellt. Anfang 1978 wird der Plan in einer Behördenbesprechung vorgelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entworfen.

II. Zwingende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende zwingende Gründe gem. § 4 a Abs. 3.

1. Der Neubau einer Mehrzweckhalle ist eine der primären öffentlichen Maßnahmen in der Gesamtgemeinde Steinen, die zur Intensivierung der Verflechtung der einzelnen Ortsteile nach der Gemeindereform beitragen soll.
2. Die Baumaßnahmen sollen im Jahr 1978 durchgeführt werden.
3. Nachdem die ursprüngliche Gemeinde Höllstein eine kleinere Mehrzweckhalle im Gewann "Sägematt" bauen wollte, wurde nach der Gemeindereform der zentrale Standort "Grienern" festgelegt.
4. Da die Gemeinde nicht im Besitz der wesentlichen Flächen ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich zur Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf.

5. Vor der Gemeindereform waren die Flächennutzungsplan-Entwürfe der Gemeinden Steinen und Höllstein im Entwurf fertiggestellt.

Durch die Notwendigkeit der Aufstellung eines Gesamtplanes über die ganze Gemeinde Steinen war es nicht möglich, den Flächennutzungsplan bis zum heutigen Zeitpunkt fertigzustellen.

III. Lage, Größe und Abgrenzung des Baugebietes

- III.1 Das Planungsgebiet liegt zentral in der Gemeinde Steinen-Höllstein südlich der Bundesstraße B 317 (sh. Übersichtsplan Blatt 1).

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 7,58 ha
davon sind:

- | | |
|--|-------------|
| - Öffentliche Grünflächen für Sportanlagen | ca. 4,76 ha |
| - Gemeinbedarfsflächen | |
| - Mehrzweckhalle | ca. 1,04 ha |
| - Werkhof | ca. 0,37 ha |
| - Vorbehaltsflächen für überörtliche Verkehrsanlagen (vom Straßenrand) | ca. 0,34 ha |
| - Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,33 ha |
| - Wald, landwirtschaftliche Flächen und Querweg | ca. 0,74 ha |

Topografisch ist das Gelände völlig eben.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan Blatt 2.

III.2 Überörtliche Verkehrsanlagen

Das Planungsgebiet wird von 3 Seiten begrenzt, durch überörtliche klassifizierte Verkehrsstraßen.

Im Norden Bundesstraße B 317
im Osten geplante Querspange, Anschlußknoten B 317 und Kreisstraße K 6334
im Süden Kreisstraße K 6334

Die Planung des Anschlußknotens der K 6334 und der B 317 ist noch nicht abgeschlossen.

Die Planung des Knotens wurde nachrichtlich in den Plan übernommen und stellt die sogenannte Hochlage der B 317 (Überführung) über die Kreisstraße dar. Die Hochlage wurde jedoch von der Gemeinde abgelehnt und eine Tief- lage (Unterführung) gefordert.

Die Straßenbauverwaltung hat inzwischen dem Ausbau mit der Tieflage zugestimmt. Dadurch werden sich evtl. Änderungen im gesamten Knotenpunktbereich ergeben.

Im Bebauungsplan wurden die Flächen für überörtliche Verkehrsgrundlagen bis zu den geplanten Straßenachsen und Vorbehaltsflächen (Böschungen) in das Planungsgebiet mit einbezogen.

Jedoch erfolgt diese Darstellung nachrichtlich ohne Festsetzungen der Verkehrsflächen (sh. Legende zum Bebauungsplan).

Die Feststellung der überörtlichen Straßenplanung bleibt einem späteren Feststellungsverfahren vorbehalten. Da in unmittelbarer Angrenzung an die überörtlichen Verkehrsflächen nur öffentliche Flächen festgesetzt sind besteht die Möglichkeit in diesem Bereich die erforderlichen Straßenflächen und Böschungen im Feststellungsverfahren der Straßenplanung auszudehnen.

III. 3 Erschließung

Die Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße B 2 - A 1 - A, welche am Hangfuß der Kreisstraße K 6334 verläuft.

An dieser Straße sind sämtliche Parkierungsflächen angeschlossen. Die Straße dient außerdem der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke im westlichen Teil.

Unabhängig von der Verkehrserschließung ist eine Fußgänger-Verbindung nördlich des Werkhofes geplant.

III.4 Stellplätze

Der Mehrzweckhalle und der Sportanlagen sind jeweils die nach der Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze zugeordnet.

Mehrzweckhalle	117 Stellplätze
Sportanlagen	126 Stellplätze
insgesamt	243 Stellplätze

Dabei wurde eine Abminderung um ca. 50 Stellplätze vorgenommen, da eine gleichzeitige Auslastung für beide Anlagen nicht wahrscheinlich ist.

III.5 Versorgung und Entsorgung

Die baulichen Anlagen können in den bestehenden Kanal vom Kirchweg und an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Im Gebäude der Mehrzweckhalle ist eine Trafostation geplant.

III.6 Vorschriften und Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften über Einzelheiten der baulichen Gestaltung sind im Planteil und in den Bebauungsvorschriften enthalten, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden.

III.7 Vorhandene Hochspannungsleitungen

Durch das Planungsgebiet führen Hochspannungsleitungen, die nachrichtlich nach Angaben der KWR im Plan eingetragen sind. Im Bereich der Freileitungen sind keine baulichen Anlagen geplant. Im Bereich des westlichen Trainingsplatzes muß die 110 kV-Leitung höhergelegt werden.

III.8 Abwassergraben

Entlang der neu geplanten Erschließungsstraße ist auf der Südseite ein Wassergraben für die Ableitungen der Oberflächenwässer geplant. Dieser bedarf einer besonderen wasserrechtlichen Genehmigung.

V. Kosten

Die Kosten für den Neubau der geplanten Erschließungsstraße A - A 1 - B 2 werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 170.000,-- betragen.

VI. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "BRÜHL-GRIENERN" soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 18.10.1977
ergänzt: 23.01.1978

Entwurf und Planfertigung:

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
REGIONAL-STADTPLANUNG
UND SIEDLUNGERSCHLIESSUNG
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 23 00

Steinen, den 18.10.1977

Die Gemeinde:



Genehmigt gemäß § 11 BBauG
i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziffer 1 der 2.
DVO der Landesregierung.

Lörrach, den 23. Feb. 1978

Landratsamt
Staatliche Verwaltung
— Bauabteilung —



In Kraft getreten am 2. März 1978

LANDRATSAMT
Staatliche Verwaltung
— Baurechtsabteilung —
I. A.



Landsberg
Landsberg