

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN III"

GEMEINDE STEINEN
ORTSTEIL HÖLLSTEIN

für die Gewanne: "Baumgärten", "Brühl", "Letten"
(alle teilweise)

I. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan von 1981 im Bereich der geplanten Wohnbebauung als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Bereich des Ortskernes am Lettenweg ist Mischgebiet (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan nimmt nur ca. die Hälfte der Fläche in Anspruch, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist.

Aufgrund des vorhandenen dringenden Bedarfes beschloß der Gemeinderat am 21.03.1989 den Bebauungsplan aufzustellen.

Eine Verbindung der heutigen Stichstraßen - Hüsinger Straße und Brühlstraße - sowie eine Anbindung des Neubaugebietes über den Lettenweg an den Ortskern ist außerdem sinnvoll.

II. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 2,0 ha. Es grenzt im Norden an den Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN I" an. Aufgrund von vorliegenden Bauvoranfragen wurden die Flurstücke Nr. 14 - 20 bis zum historischen Ortskern miteinbezogen. Außerdem wurde hier die Ausbaubreite und die Linienführung des Lettenweges gegenüber dem Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN I" geändert. Im Osten grenzt der Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN II" an und wird im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 844, 231, 231/1 und 231/2 überlagert.

Das Planungsgebiet fällt leicht von Norden nach Süden und bildet eine kleine Senke. Die Straßen werden etwas höhergelegt und das Gelände bis auf Straßenhöhe aufgeschüttet.

III. FRÜHERE PLANUNGEN UND ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE ÜBERLAGERUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Bereits 1970 wurde ein Gesamtkonzept über das ganze Gebiet "BAUMGÄRTEN" erstellt, von dem abschnittsweise die Bebauungspläne

"BAUMGÄRTEN I" im Norden und
 "BAUMGÄRTEN II" im Westen

zur Rechtskraft gebracht wurden. Der frühere Bebauungsplan-Entwurf "BAUMGÄRTEN III" wurde damals nicht rechtskräftig. Die damalige Planung ist jedoch auf den o.g. Bebauungsplänen dargestellt.

Nach den damaligen Planungsüberlegungen kam der Hüsinger Straße - als geplante Verbindungsstraße nach Maulburg - besondere Bedeutung zu. Sie wurde deshalb mit einer Fahrbahnbreite von 7,50 m und beidseitigen Gehwegen geplant.

Die beiden Bebauungspläne werden in den Randbereichen von dem neuen Bebauungsplan überlagert (sh. beiliegender Überlagerungsplan). Die überlagerten Teile werden durch die neuen Festsetzungen in den alten Plänen aufgehoben.

IV. ERSCHLIESSUNG

IV.1 Straßen

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Hüsinger Straße. Nach Norden werden Verbindungen zur Brühlstraße und zum historischen Ortskern über den Lettenweg hergestellt.

Die Gesamtbreite der Hüsinger Straße wird beibehalten, jedoch wird die Straße durch einen Längsparkierstreifen mit Baumreihe optisch wesentlich verschmälert. Es wird empfohlen, diesen Querschnitt, und vor allem die Baumreihe, auch nach Westen bis zur Kreisstraße fortzuführen.

Der Lettenweg ist in der Linienführung gegenüber früheren Planungen verändert und mit einem schmaleren Querschnitt mit 5,0 m Breite (ursprünglich 5,5 m) vorgesehen. Durch den Querschnitt von 3,70 m Fahrbahn und 1,30 m planebener Gehweg, mit Pflasterrinne getrennt, soll der Lettenweg weitgehend verkehrsberuhigten Charakter haben. Der Übergang von der Hüsinger Straße zum Lettenweg wird deshalb als Wendehammer ausgebildet.

Die im Plan festgesetzten Straßenbäume sollen mit dem Ausbau der Straßen gepflanzt werden.

IV.2 Entwässerung und Grundwasser

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemäß dem generellen Kanalisationsentwurf des Ortsteiles Höllstein im Mischsystem.

Vorgesehen ist der Anschluß an den bestehenden Kanal DN 700 in der Hüsinger Straße bei Schacht Nr. 192 mit Stahlbetonrohren DN 500, bis Schacht Nr. 197, wo eine Weiterführung für künftige Baugebiete erfolgen kann.

Von Schacht Nr. 192 ist bis zum Wendeplatz in der südlichen Stichstraße ein weiterer Kanalstrang mit Steinzeugrohren DN 250 vorgesehen.

Im Bereich dieses Wendeplatzes ist der Oberflächenwasserkanal DN 800 um ca. 35,0 m zu verlängern, um die Oberflächenwässer aus den Außengebieten auszuleiten.

Im südlichen Teil des Lettenweges ist von Schacht Nr. 196 ein weiterer Mischwasserkanal DN 300 STZ bis Schacht Nr. 215 erforderlich, um den künftigen Anschluß der bestehenden Hangbebauung zu ermöglichen.

Im nördlichen Teil des Lettenweges ist die Kanalisation bereits vorhanden.

Die Erschließung des Baugebietes ist so durchzuführen, daß die bestehende Grundwassersituation möglichst nicht verändert wird:

- Drainagen werden für die geplanten Gebäude nicht gestattet, außer notwendige Baudrainagen. Diese sind nach Abschluß der Bauarbeiten abschnittsweise zu verschließen.
In den mit Kies verfüllten Gräben der Ver- und Entsorgungsleitungen sind dichte Lehmriegel derart einzubauen, daß kein Grundwasserentzug erfolgen kann.
- Oberflächenwässern von nicht oder wenig verschmutzten Flächen wie Dächern, Terrassen, Höfen oder Parkplätzen sind, soweit möglich, breitflächig über belebte Bodenschichten zu versickern. Für Extremfälle sollte ein Notüberlauf vorgesehen werden.

IV.3 Wasserversorgung

Gemäß dem generellen Rohrnetzplan für den Ortsteil Höllstein ist die Wasserleitung in der Hüsinger Straße als Teil der äußeren Ringleitung mit DN 200 auszuführen. Die Leitung verläuft parallel zur Kanalisation im Stufengraben bis Schacht Nr. 197.

Von der Brühlstraße her ist die Verbindung mit einer Leitung DN 180 zur Hüsinger Straße vorgesehen. Im südlichen Stichweg ist ebenfalls eine Leitung DN 100 als Versorgungsleitung erforderlich.

Die vorhandene Leitung DN 80 im Lettenweg ist ausreichend und kann belastet werden, sofern die Leitung noch in gutem Zustand ist. Ein Anschluß an die Ringleitung Hüsinger Straße ist jedoch vorgesehen.

Zur Brandbekämpfung sind jeweils im maximalen Abstand von ca. 50,0 m Unterflurhydranten DN 80 angeordnet. Im Bereich der Einmündung Brühlstraße ist zusätzlich ein Überflurhydrant DN 500 vorgesehen.

Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnenanlagen "Wilde Brunnen" der Stadt Lörrach sowie innerhalb der Zone III B für die öffentlichen Grundwasserfassungen im Wiesental zwischen Lörrach und Hausen i.W.. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind bei allen Bauvorhaben zu beachten.

IV.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Kraftübertragungswerke Rheinfelden (KWR) aus der bestehenden Trafostation "BAUMGÄRTEN" über ein Niederspannungskabel.

Freileitungen

Im Süden verläuft die 20-kV-Freileitung Maulburg - Steinen der KWR.

Der Schutzbereich der Leitung (10 m beidseitig der Leitungsmittellinie) ist im Plan eingetragen. Die Unterbauungshöhe beträgt ca. 10 m bis 12 m. Baugesuche innerhalb des Schutzbereiches sind den KWR zur Überprüfung der Abstände vorzulegen.

Vom Mast Nr. 10 der o.g. Leitung zur Trafostation Baumgärten führt ebenfalls eine 20-kV-Freileitung. Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße wird der Freileitungsabzweig durch Erdkabel ersetzt. Für dieses Kabel ist ein Leitungsrecht (LR) im Plan vorgesehen.

IV.5 Gasversorgung

Gasversorgung ist durch die Badische Gas- und Elektrizitätsversorgung AG, Lörrach durch Anschluß an das vorhandene Netz vorgesehen.

Leitungsrechte

Für die Trasse von vorhandenen oder geplanten öffentlichen Versorgungsleitungen sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger im Plan festgesetzt.

Über die Grundstücke Flst.Nrn. 235/1, 231 und 231/1 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für die geplante Hochwassersicherung festgesetzt.

Erschließungsplanung

Die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan für den Straßenbau, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung wurde vom Ingenieurbüro Roth, Lörrach bearbeitet.

V. VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN

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

VI. GEPLANTE BEBAUUNG

Die geplante Bebauung erstreckt sich weitgehend entlang der Hüsinger Straße. Der bauliche Charakter der bisherigen Bebauung wird fortgesetzt. In der Mitte des Gebietes sind zwei größere Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser geplant.

2 Mehrfamilienhäuser a ca. 8 WE	ca. 16 WE
8 Doppelhäuser	ca. 16 WE
1 Einzelhaus	ca. 2 WE
-----	-----
	ca. 34 WE
-----	-----
bei 2,5 EW/WE	ca. 85 EW
-----	-----

Anstatt der Doppelhäuser können gemäß Festsetzung im Plan auch Einzelhäuser geplant werden.

VII. KINDERSPIELPLATZ

An der Übergangsstelle vom vorhandenen Baugebiet zur neu geplanten Bebauung ist ein Kinderspielplatz auf Flst.Nr. 844 und 845 mit einer Fläche von ca. 750 m² festgesetzt. An dieser Stelle war bereits im Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN II" ein Kinderspielplatz auf der Fläche Flst.Nr. 844 festgelegt.

VIII. CONTAINERSTANDORT

Am vorläufigen Ende der Hüsinger Straße ist ein Standort für Müllcontainer festgesetzt.

IX. GRÜNLIEDERUNG

Beidseitig entlang der Hüsinger Straße sind Straßenbäume zwingend festgesetzt, die der Straße eine besondere Qualität geben werden, auch im Bereich des Kinderspielplatzes sind Bäume festgesetzt. Es wird empfohlen die Baumreihe entsprechend dem Planeintrag in der Hüsinger Straße bis zur Kreisstraße fortzusetzen und damit den Straßenquerschnitt zu verengen.

X. KOSTEN

Die Kosten für die erforderliche Erschließung werden gem. Kostenvoranschlag des Ingenieurbüros Roth zur Erschließungsplanung ca. betragen:

Straßenbau mit Beleuchtung	DM	610.000,00
Abwasserkanäle	DM	320.000,00
Wasserleitung	DM	150.000,00
Bäume und Grün	DM	50.000,00
<hr/>		
Gesamt	DM	1.130.000,00
<hr/>		

Da die Gemeinde Grundstückseigentümerin im Bereich der neu geplanten Bebauung ist, ist beabsichtigt, die Grundstücke einschließlich der Erschließungskosten zu veräußern.

XI. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "BAUMGÄRTEN III" 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 15.05.1990

Steinen, den 01.12.1992

ergänzt nach Offenlegung
gem. Gemeinderat 04.09.1990,
30.06.1992 und 01.12.1992

Entwurf+Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.-ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7810 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Der Bürgermeister



H. Kuhn