

# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **„WOHNANLAGE KANDERNER STRASSE“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.04.2005

### **1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG**

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 0,54 ha große Fläche auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück der Fa. Baugeschäft Schweigert in Steinen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die städtebauliche Neuordnung dieses leerstehenden ehemaligen Betriebsgeländes einzuleiten. Die derzeitige Situation als Gewerbebrache stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Mit der Bebauungsplanaufstellung ist gleichzeitig eine Umnutzung der bisherigen Gewerbe- in Wohnbaufläche verbunden. Damit können die früher aufgrund der gewachsenen Strukturen entstandenen Nutzungskonflikte entschärft werden. Nach der Aussiedlung des Betriebes in ein Gewerbegebiet kann das Grundstück nun entsprechend der Umgebungsbebauung in die Wohnnutzungsflächen integriert werden.

Der Eigentümer der Fläche hat der Gemeinde ein Konzept für die Bebauung mit 14 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhausbauweise vorgelegt. Es ist eine innere eigenständige Erschließungsstraße bei einer kleinteiligen Grundstücksparzellierung vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf kleinen Grundstücken entspricht dem örtlichen Bedarf und ist der Lage des Gebietes angemessen.

Mit der Ausweisung von Bauflächen im Bereich Wohnanlage Kanderner Straße/Waldstraße wird die Innenentwicklung gefördert. Mit der Nutzung innerörtlicher Freiflächen wird der Druck auf die Ausweisung von Neubauflächen in den Außenbereichen gemindert und damit ein Beitrag für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet. Auch die Einbindung des Gebietes in die örtliche Ver- und Entsorgung lässt sich mit vertretbarem Aufwand darstellen. Die Zuordnung zum Ortskern kann als gut bezeichnet werden. Die Eignung der Fläche hinsichtlich Lage und Topographie ist sehr gut.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes mit Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausform geschaffen werden. Für diese Wohnform besteht nach wie vor eine stetige Nachfrage.

### **2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Damit ist die frühere gewerbliche Nutzung berücksichtigt worden.



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **„WOHNANLAGE KANDERNER STRAßE“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.04.2005

Der Bebauungsplan mit einer Festsetzung als WA kann dennoch aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 entwickelt werden, insbesondere weil damit eine städtebaulich wünschenswerte Anpassung an die im unmittelbaren Umfeld bereits dargestellten Wohnbauflächen erfolgt. Die Ausweisung als WA unter Berücksichtigung des Bestandes und bei Harmonisierung der Nutzungen ist aus dem MI des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 2.2 Regionalplan

Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Grundsatz, wonach vorrangig Flächenpotentiale durch innere Entwicklung auszuschöpfen sind.

Die Gemeinde Steinen ist als Kleinzentrum und Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Schopfheim ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte liegt das Gebiet innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen.

## **3 VERFAHRENSSTAND**

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 27.04.2004 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Wohnanlage Kanderner Straße“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorentwurf wurde in öffentlicher Sitzung am 26.10.2004 beraten und gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wird in Form einer Informationsveranstaltung am 08.12.2004 mit Planaufgabe vom 18.11.2004 bis 20.12.2004 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel in die Planung eingeschaltet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.02.2005 bis einschließlich 11.03.2005 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am 19.04.2005 in öffentlicher Sitzung gefasst.

## **4 GEBIETSBESCHREIBUNG**

### 4.1 LAGE, GRÖßE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 437, 436 und 434.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich anhand der Grundstücksgrenzen gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil. Östlich schließt das Gebiet an die Waldstraße an, westlich an die Kanderner Straße an. Im Süden und im Norden grenzen vorhandene Wohnbauflächen an.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,54 ha.





# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „WOHNANLAGE KANDERNER STRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.04.2005

### 4.2 KENNDATEN DER PLANUNG

Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
Überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0.4)	0,28	52
Private Grünflächen Baugrundstücke	0,20	37
Öffentliche Verkehrsflächen Erschließung	0,06	11
<b>Gesamt</b>	<b>0,54</b>	<b>100,0 %</b>

Anz	Gebäudetyp	BGF (ca.)	WE (ca.)	EW (ca.)
08	Einzelhäuser		12	30
06	Doppelhaushälften		09	23
<b>14</b>			<b>21</b>	<b>53</b>

Bruttobauland: 0,54 ha

Nettobauland: 0,48 ha

Bruttodichte: (Personen/Bruttobauland) = 98 P / ha

Durchschnittliche Grundstücksgröße: 343 qm

### 4.3 ALTLASTEN

Aufgrund der früheren Grundstücksnutzung als Baugeschäft und Betonfertigteilwerk wurde die Fläche im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen überprüft. Gemäß Untersuchungsbericht **GEOTerra** vom 03.09.2004 wurden im Bereich der untersuchten altlastverdächtigen Teilflächen (Betriebstankstelle und Öllager) keine gravierenden Verunreinigungen nachgewiesen. Das Landratsamt Lörrach (Umweltschutz) weist darauf hin, dass bei den Aushubarbeiten in diesen Bereichen der Boden unter Aufsicht eines erfahrenen Sachverständigen zu separieren ist. Sollte bei Baumaßnahmen kontaminiertes Bodenmaterial auftreten, was grundsätzlich aufgrund der geringen Zahl von Erkundungsbohrungen auf dem gesamten Gelände nicht ausgeschlossen werden kann, ist das Landratsamt Lörrach, Sachgebiet Altlasten, umgehend zu informieren und dessen Weisung einzuholen.

Eine sachverständige Baubegleitung bei den Abriss- und Aushubarbeiten ist vorzusehen.

## 5 ERSCHLIEßUNG

### 5.1 STRAßEN

Das Plangebiet wird an zwei Stellen an das örtliche Straßennetz angeschlossen: Im Westen an die Kanderner Straße und im Osten an die Waldstraße. Damit ergibt sich eine gute Einbindung in die örtlichen Erschließungsstrukturen.



# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **„WOHNANLAGE KANDERNER STRAßE“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.04.2005

Eine als Wohnweg gestaltete 4,25 m breite Erschließungsstraße bildet die Erschließung. Die Straße ist beidseits angebaut und erreicht alle 14 Baugrundstücke. Der Querschnitt erlaubt Begegnungsverkehr PKW/PKW bei reduzierter Geschwindigkeit. Für den (seltenen) Begegnungsfall größerer Fahrzeuge steht mit dem platzartigen Versatz der Straße eine Ausweichstelle zur Verfügung. Die Sichtverhältnisse bei gerader Linienführung und einer maximalen Abschnittslänge von 80 m sind für diese Anordnung ausreichend.

Die Straße soll verkehrsberuhigt mit einem Pflasterbelag so gestaltet werden, dass sie als verkehrsberuhigter Wohnweg wirkt. Durchgangsverkehr soll vermieden werden.

Die Sichtdreiecke in die Kanderner Straßen werden mit 3x70m unter der Annahme der Anfahrtssicht ausgewiesen. Fahrzeuge können also nur aus dem Stand in die übergeordnete Straße einfahren. Eine Annäherungssicht ist bei der geplanten Bebauung und auch wegen der schon vorhandenen Bebauung nicht darstellbar und auch nicht erforderlich.

### 5.2 GEHWEGE

Ein Gehweg ist nicht vorgesehen. Die Verkehrsfläche wird nach dem Mischungsprinzip gestaltet.

### 5.3 STELLPLÄTZE

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

Für den Nachweis erforderlicher Stellplätze bei Wohnungen werden erhöhte Anforderungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie sie der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen der Gemeinde Steinen vom 09.07.1996 entsprechen. Die in der Satzung genannten städtebaulichen und verkehrlichen Gründe treffen insgesamt auch auf das Plangebiet Wohnanlage Kanderner Straße zu. Im ländlichen Raum liegt die PKW-Dichte aufgrund der geringeren Siedlungsdichte und geringeren Versorgung im ÖPNV erheblich höher als in Ballungsräumen. Die Fahrzeugdichte dürfte in der Gemeinde Steinen als Flächengemeinde mit sieben Ortsteilen sogar noch über dem für den Landkreis Lörrach ausgewiesenen Wert von 1,5 Fahrzeugen pro Haushalt liegen.

Bei einem Plangebiet mit Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern ist in der Regel von Mehrpersonenhaushalten mit 2 PKW pro Haushalt auszugehen. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sollen Verkehrsprobleme durch den ruhenden Verkehr (Behinderung für Rettungs-, Müll-, Winterdienst etc.) vermieden werden.

Die mit der Straßenraumgestaltung verfolgten städtebaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen wie Verkehrsberuhigung, Wohnumfeldgestaltung, Verkehrssicherheit) sind nur erreichbar, wenn der öffentliche Straßenraum nicht regelmäßig als PKW-Stellfläche





# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **„WOHNANLAGE KANDERNER STRAßE“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.04.2005

durch Anlieger in Anspruch genommen wird. Im einzelnen wird auf die Satzung verwiesen.

### 5.4 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

#### 5.4.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Plangebiet kann durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen gesichert werden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen.

#### 5.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz bei der Kanderner Straße sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Bei Bau und Betrieb der Abwasserleitungen sind erhöhte Anforderungen an Bauausführung und Dichtigkeit zu stellen (Grundwasserschutz, siehe auch nachrichtliche Hinweise).

#### 5.4.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Für eine dezentrale oberflächige Regenwasserversickerung sind die Platzverhältnisse zu beengt. Als Vorflut steht der Neugraben zur Verfügung, der in der Kanderner Straße abschnittsweise verdolt ist und später durch das Plangebiet Jahnplatz offen dem Steinenbach zufließt. Die derzeitige Grundstücksentwässerung (Oberflächenwasser) erfolgt bereits in den Neugraben.

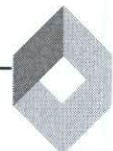
Diese Entwässerung soll auch künftig für das Plangebiet vorgesehen werden. Die Unteren Wasserrechtsbehörde hat die Zustimmung hierzu in Aussicht gestellt.

#### 5.4.4 STROMVERSORGUNG

Die künftige Stromversorgung ist durch den Versorgungsträger noch darzustellen. Auf Anregung der Energiedienst AG wird ein Standort für eine Stromversorgungsanlage ausgewiesen.

#### 5.4.5 SONSTIGE ENERGIEVERSORGUNG

Im Umfeld des Plangebietes sind Gasversorgungsanlagen vorhanden. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Die Firma badenova hat Interesse angezeigt, das Gebiet mit Erdgas zu versorgen.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „WOHNANLAGE KANDERNER STRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.04.2005

### 6 GEPLANTE BEBAUUNG

#### 6.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Wohnbauentwicklungsfläche umfasst etwa 0,54 ha. Der Flächenumriss wird durch die äußeren Grundstücksgrenzen bestimmt.

##### *Vorgaben und Zwangspunkte*

Die langgezogene Rechteckform der zur Verfügung stehenden Fläche gibt die Grundstruktur der Bebauung vor.

##### *Ziele und Grundsätze*

- ☒ **Begünstigung der Nutzung regenerativer Energie durch die Gebäudestellung**
- ☒ **Schaffung verkehrsberuhigter Wohnstraßen**
- ☒ **Wirtschaftliche Erschließung**
- ☒ **Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise**
- ☒ **angemessene bauliche Dichte**
- ☒ **Berücksichtigung ökologischer Belange, gute Integration in die Topographie**

**Die Grundsätze sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden in der Planung berücksichtigt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei etwa 343 m<sup>2</sup>.**

Die Ausweisung von Einzel- oder Doppelhäusern entspricht der Bedarfssituation vor Ort.

##### *Gestaltungskonzept*

Das Gestaltungskonzept sieht eine beidseits der Erschließung linear angeordnete Bebauung mit einem Wechsel von Einzel- und Doppelhäusern vor. Die First- und Gebäudelängsrichtung verläuft West-Ost, so dass gute Voraussetzungen für eine passive und aktive Solarenergienutzung vorliegen. Jedes Gebäude bzw. Grundstück wird über eine Garage und zwei Stellplätze verfügen. Die Gebäude können zwei Vollgeschosse haben, wobei über die Traufhöhe sichergestellt wird, dass das zweite Vollgeschoss bereits im Dachgeschoss liegt. Es wird also ein sichtbares VG und ein zum VG ausgenutztes Dachgeschoss möglich sein.

#### 6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird für die Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die umliegenden bebauten Gebiete sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.





# **BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **„WOHNANLAGE KANDERNER STRAßE“**

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.04.2005

Nutzungskonflikte aus dem näheren Umfeld sind nicht zu erwarten, es sind keine gewerblichen Nutzungen im Umfeld vorhanden.

### 6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung von Traufhöhen festgelegt.

Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße. Die Planungshöhen für die Erschließungsanlagen werden noch im Zuge der weiteren Ausarbeitung im Entwurf ergänzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt. Eine wesentlich über die rechnerisch prognostizierte städtebauliche Dichte von ca. 98 P/ha hinausgehende Verdichtung soll mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung und unter Berücksichtigung der Dimensionierung der Erschließungsanlagen vermieden werden. Gebiete für verdichtete Bauformen werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgehalten bzw. ausgewiesen.

### 6.4 BAUWEISE

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß Planeintrag.

## **7 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)**

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist baulich bereits zu 100 % in Anspruch genommen. Der Versiegelungsgrad durch die tatsächliche Nutzung war bisher weitaus höher, als dies bei Festsetzung einer GRZ von 0.4 im Allgemeinen Wohngebiet künftig der Fall sein wird.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist innerhalb der Planungsfläche kein Grünbestand vorhanden. Insofern löst die Planaufstellung keinen Eingriff aus, der im Rahmen des Bebauungsplanes zu bewerten wäre.

Bei einer maximalen GRZ von 0,4 sind künftig mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche freizuhalten. Diese künftigen Gartenflächen werden eine erhebliche Verbesserung der vorhandenen Situation in bezug auf Natur- und Landschaft bringen. Da die Fläche derzeit nahezu vollständig versiegelt ist, wird sich im vorliegenden Fall sogar eine Bodenentsiegelung in der Größenordnung von 30 bis 40 % der Fläche ergeben.

Eine formelle Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.



# BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WOHNANLAGE KANDERNER STRAßE“

GEMEINDE STEINEN

BEGRÜNDUNG VOM 19.04.2005

## 8 KOSTEN

Die Kostenschätzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, wenn die Bedingungen der äußeren Gebietsanbindung hinreichend konkretisiert sind.

## 9 REALISIERUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Fa. Schweigert. Der Bebauungsplan soll als Grundlage für Grenzregelung und Erschließung dienen.

Steinen, den **27. April 2005**



*König*  
König, Bürgermeister

### Planfertigung:

Wehr, den 19.04.2005

*Fleischer*

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

**GEOplan**

Büro für Stadtplanung

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

Lachenstraße 16  
79664 Wehr  
Telefon (0 77 62) 52 08 - 55  
Telefax (0 77 62) 52 08 - 23

