B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET AN DER WIESE"

der Gemeinde STEINEN

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 22.10.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "GEWERBEGEBIET AN DER WIESE" beschlossen.
Die Aufstellung wurde zum einen erforderlich, um die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen insbesondere für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe befriedigen zu können, zum anderen, weil konkrete Bauabsichten bestehen für den Bereich südlich der Wiese in den Gewannen "Ober Grien" und "Auf den Grienern".
Einbezogen in die Abgrenzung sind die Flächen für die Kläranlage einschließlich Erweiterung, insbesondere wegen der dringend erforderlichen Abstimmung auf der Ebene der Freibereichsgestaltung und Grüneinbindung.
Ebenfalls in das Planungsgebiet einbezogen sind die für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsflächen.

II. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Steinen und Höllstein beidseits der Wiese. Die Flächen, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, grenzen im Süden unmittelbar an die B 317, im Norden an die Bahnstrecke Basel - Zell. Die Ausgleichsflächen schließen im Westen und auf der Südseite der B 317 an.
Das Gelände ist eben.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt		ca. 27,80 ha
davon sind:		
•	Gewerbegebiet südlich der Wiese	ca. 3,65 ha
•	bestehende Bebauung nördlich der Wiese	ca. 1,04 ha
•	Gewerbegebiet nördlich der Wiese	ca. 3,63 ha
•	Mischgebiet nördlich der Wiese	ca. 0,38 ha
•	Wiese einschließlich Vorland und Böschungen	ca. 2,02 ha
•	Kläranlage einschließlich Erweiterungsfläche	ca. 4,70 ha
•	Fuß- und Radwege	ca. 0,48 ha
•	Erschließungsstraßen	ca. 2,47 ha
•	Bundesstraße B 317	ca. 0,94 ha
•	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	ca. 8,49 ha

III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im seit 1981 wirksamen Flächennutzungsplan sind folgende Flächen enthalten:

- geplante gewerbliche Bauflächen in den Gewannen "Ober Grien" und "Auf den Grienern" (teilweise) zwischen B 317 und Wiese

- der Bereich der bestehenden Bebauung nördlich der Wiese, dargestellt als Wohnbaufläche (hier sind u.a. bereits gewerbliche Betriebe vorhanden)

- die Kläranlage mit der zur Zeit im Bau befindlichen Erweiterung.

Die übrigen in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Nicht im Flächennutzungsplan enthalten ist die geplante Gewerbefläche nördlich der Wiese und eine geringfügige Erweiterung der Kläranlage im Westen.
Diese Flächen werden im Parallelverfahren zur Aufstellungen des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

ALTERNATIVFLÄCHEN FÜR DEN BISHER NICHT IM FNP ALS BAUFLÄCHEN DARGESTELLTEN BEREICH

In dem geplanten Gewerbegebiet nördlich der Wiese, das bisher nicht im Flächennutzungsplan enthalten war, sollen kleinere örtliche Handwerksbetriebe angesiedelt werden, für die ein konkreter Bedarf besteht.
Alternativflächen für diese Betriebe stehen nicht zur Verfügung.

1 Das Industriegebiet-West ist weitgehend bebaut. Flächen für Neuansiedlungen stehen nicht mehr zur Verfügung.

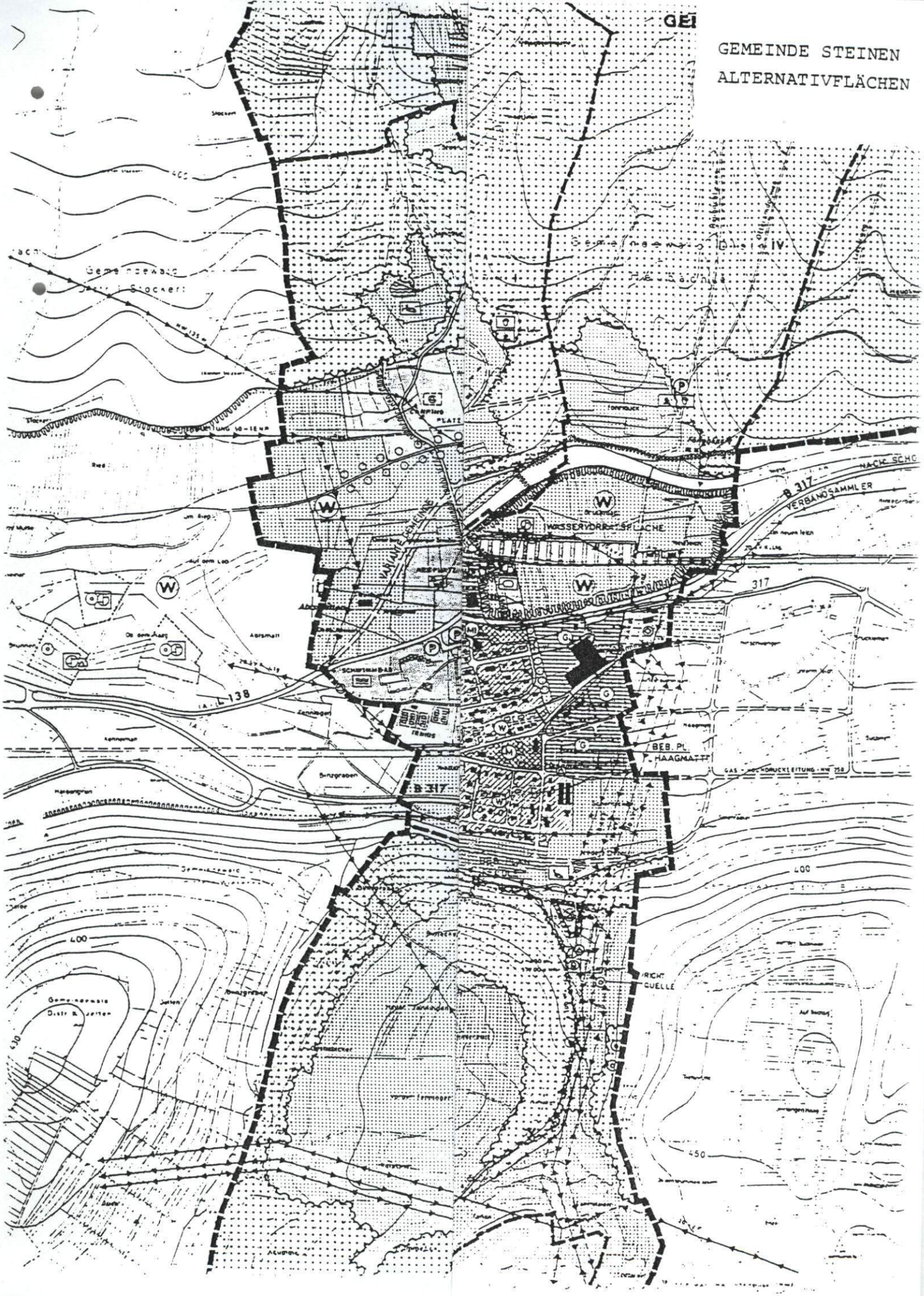
2 Das im Flächennutzungsplan dargestellte eingeschränkte Gewerbegebiet nördlich der Straße nach Hauingen am westlichen Ortsrand soll bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes herausgenommen werden, da diese das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören würde.

3 Die Gewerbefläche im Osten der ehemaligen Spinnerei und Weberei wurde bereits mit dem Bebauungsplan "Steinen-Ost" in Wohnbaufläche geändert, da hier die einzige Möglichkeit zur Erweiterung des Ortskernes bestand.

4 Die Gewerbefläche südlich der Wiese östlich der Kläranlage befindet sich im Eigentum eines Investors, der hier größere Betriebe ansiedeln will, für die sich die Fläche auch gut eignet. Für den örtlichen Bedarf steht die Fläche nicht zur Verfügung.

GEMEINDE STEINEN

ALTERNATIVFLÄCHEN



5 Das Areal der Firma Lauffenmühle soll längerfristig umstrukturiert und für größere Betriebe revitalisiert werden. Erste Vorstudien haben ergeben, daß der Abbruch der Gebäude und die neue, erforderliche Erschließung so teuer werden wird, daß es für kleinere Betriebe nicht in Frage kommt. Ziel ist es, dort wieder größere Betriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen zu finden.
Das Areal ist im Eigentum der Lauffenmühle und somit für die Gemeinde nicht verfügbar.

(Ziffern sh. beiliegender Plan)

IV. ERSCHLIESSUNG

IV.1 STRASSEN

Im Rahmen der Aufstellung des Gesamtverkehrsplanes für die Gemeinde Steinen und im Vorverfahren des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Untersuchungen über die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes durchgeführt.
Nach umfassender Abwägung unter Beteiligung des Straßenbauamtes und verschiedener Fachplaner (Beller Consult GmbH, Freiburg, Regioplan, Lörrach, Ing.-Büro Roth, Lörrach) wurde die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung vorgesehen:

Das Planungsgebiet wird an zwei Punkten an das überörtliche Straßennetz angebunden:

- im Süden an die B 317 und
- im Osten an die L 138.

Der nördlich der Wiese gelegene Plangebietsteil wird über eine lange Stichstraße parallel zur Bahnlinie in Verlängerung der Wiesenstraße erschlossen und endet in einem Wendehammer.

Die Straße eignet sich nur bedingt für die Erschließung des gesamten Gebietes nördlich der Wiese, da sie im östlichen Bereich durch das vorhandene Wohngebiet an der Wiesenstraße führt. Deshalb ist eine Brücke als Querverbindung zum Gewerbegebiet südlich der Wiese erforderlich.
Für die Realisierung der Wiesebrücke ist rechtzeitig ein Wasserrechtsverfahren einzuleiten.

Das südlich der Wiese gelegene Gewerbegebiet und die Kläranlage erhalten eine provisorische Anbindung an die B 317, die nach dem geplanten Ausbau des Knotens B 317/L 138/K 6334 wieder abzubauen ist.
Der Abstand vom bestehenden Knoten Steinen - Höllstein beträgt 250,0 m und wird mit einer Lichtsignalanlage versehen, die mit der bestehenden am Knoten koordiniert wird. Gemäß der Forderung des Straßenbauamtes wurde für die provisorische Anbindung B 317 - Gewerbegebiet an der Wiese eine Verkehrsuntersuchung

von Beller Consult GmbH, Freiburg, erarbeitet (Februar 1994). Die Ergebnisse wurden mit dem Straßenbauamt abgestimmt und in die vorliegende Planung, soweit erforderlich, übernommen.
Nach dem vom Straßenbauamt mittel- bis langfristig geplanten Umbau des Knotens Steinen - Höllstein soll die Erschließungsstraße für den südlichen Teil des Gewerbegebietes an den Knotenpunkt angebunden werden durch Verlängerung des parallel zur Wiese verlaufenden Straßenabschnittes nach Osten.

Das Gewerbegebiet südlich der Wiese wird zusätzlich über kurze Stichstraßen erschlossen; die je nach der zukünftigen Grundstücksteilung eventuell erforderlichen Wendehämmer sind auf den Privatgrundstücken anzulegen.

Sämtliche Erschließungsstraßen sind mit einer Breite von 6,50 m geplant. Die Erschließungsstraße im nördlichen Bereich erhält auf der Südseite einen Gehweg in Verlängerung des Gehweges in der Wiesenstraße.

Der ausgebaute Eichmattweg zwischen der Kläranlage und der Böschung der Wiese wird nach dem Bestand mit alternierender Breite als öffentliche Straße festgesetzt.

IV.2 FUSS- UND RADWEGE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHE WEGE

Beidseits der Wiese sind die bereits vorhandenen Fuß- und Radwege mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt, die eine Anbindung an die Brücke über die Wiese erhalten (sh. auch Begründung zum Grünordnungsplan).

Die vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Wege im Gebiet sind planungsrechtlich gesichert.

IV.3 VER- UND ENTSORGUNG

3.1 WASSERVERSORGUNG - GRUNDWASSERSCHUTZ

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt werden. Diese Erweiterung des öffentlichen Versorgungsnetzes bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Die entsprechenden Planunterlagen sind rechtzeitig beim Landratsamt Lörrach zur Genehmigung einzureichen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der geplanten Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen "Wilde Brunnen" der Stadt Lörrach.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist mit Stellungnahme vom 24.11.1992 darauf hin, daß

- zur Minimierung der Gefahr einer Beeinträchtigung des Grund-/Trinkwassers Bereiche, in denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen, gelagert oder in

der Produktion verwendet werden, nach dem Stand der Technik auszubilden sind (z.B. Untergeschosse als Kontrollgeschosse);

- im Abstrombereich von Betrieben, die wassergefährdende Stoffe umschlagen, lagern oder in der Produktion verwenden, Emittentenmeßpegel errichtet und betrieben werden müssen;

- ein Bauen im Grundwasser nicht zulässig ist. Insofern besteht keine Veranlassung zur Verlegung von Drainagen. Gegen Erdfeuchte bzw. kurzfristige Staunässe, z.B. infolge Hochwassers in der nahegelegenen Wiese, sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszubilden.

- Bei optischen Überprüfungen der Kanäle festgestellte Drainagen sind dauerhaft zu verschließen.

- Das Versickern von Oberflächenwasser ist nur breitflächig über die belebte Bodenschicht zulässig. Nicht zulässig ist das Versickern von Oberflächenwasser von LKW-Stellplätzen und von Umschlagflächen für wassergefährdende Stoffe. Die Versickerung von Oberflächenwasser über Sickerschächte, Sickergräben und dgl. ist nicht zulässig.

3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die geordnete Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die Kläranlage des Abwasserverbandes "Mittleres Wiesental" sichergestellt.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist mit Stellungnahme vom 24.11.1992 darauf hin, daß

- die geordnete Abwasserbeseitigung (innere und äußere Erschließung) im Mischsystem mit Ableitung zur Sammelkläranlage des Abwasserverbandes bis zur Bezugsfertigkeit der geplanten Gebäude im Bebauungsgebiet betriebsbereit fertigzustellen ist. Hierbei ist zu beachten, daß kein Fremdwasser (nicht verunreinigtes Oberflächenwasser und/oder Drainagewasser) zugeleitet wird.

- Das Baugebiet ist im Gesamtkanalplan bisher nicht erfaßt. Für die zur Ausführung kommenden Abwasserbeseitigungsanlagen im betreffenden Gebiet ist daher rechtzeitig vor der Bauausführung ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Lörrach durchzuführen.

- Eventuell erforderlich werdende Leitungsrechte für Abwasseranlagen sind grundbuchmäßig abzusichern.

- Die für die Erschließung erforderlichen Haushaltsmittel sind rechtzeitig vorher einzuplanen bzw. bereitzustellen.

- Wegen der Lage im Einzugsgebiet der Tiefbrunnen "Wilde Brunnen" der Stadt Lörrach sind erhöhte An-

forderungen an die verwendeten Rohre/Rohrmaterialien und deren Dichtigkeit zu stellen.

- Wiederkehrende Druckprüfungen müssen jederzeit möglich sein.

IV.4 GEWÄSSER

Durch das Planungsgebiet fließt die Wiese (Gewässer I. Ordnung); nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der geforderte Mindestabstand von 10,0 m Breite ab Oberkante Wieseböschung für die geplante bauliche Nutzung (Gebäude und Erschließungsstraßen) festgelegt worden. Am rechten Wieseufer weitet sich der Streifen nach Westen bis auf 50,0 m auf. Innerhalb dieser als Uferschutzstreifen festgesetzten Bereiche ist jegliche Bebauung, Auffüllung und sonstige Nutzung (Einfriedigungen, Stellplätze, Lagerflächen, usw.) unzulässig.
(Innerhalb des geforderten Mindestabstandes befinden sich beidseits der Wiese Fuß- und Radwege. Im Bereich der Kläranlage wird von bestehender baulicher Nutzung der Abstand von 10,0 m nicht eingehalten.)

Auf der Nordseite der Wiese sind innerhalb des 10,0 m Streifens Entwässerungsmulden für nicht verschmutztes Oberflächenwasser geplant (sh. hierzu Begründung zum Grünordnungsplan).

IV.5 FREILEITUNGEN

Das Planungsgebiet wird von der 110-kV-Freileitung Lörrach - Maulburg und der 20-kV-Leitung Maulburg - Steinen - Hauingen der KWR AG überspannt.

Durch die 110-kV-Leitung wird die geplante Bebauung nicht tangiert.

Die 20-kV-Leitung dagegen quert das geplante Gewerbegebiet südlich und nördlich der Wiese. Der kleinste Bodenabstand der Leiterseile beträgt südlich der Wiese ca. 16,0 m und nördlich der Wiese ca. 12,0 m, ausgehend von den derzeit vorhandenen NN-Höhen. Die Unterbauungshöhen sind innerhalb der Schutzbereiche der Freileitung entsprechend begrenzt. Gemäß den VDE-Vorschriften müssen Gebäude mit Dächern unter 15 Grad Neigung einen Abstand von 5,0 m von den Leiterseilen einhalten. Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens sind mit der KWR AG abzustimmen.

ELEKTRISCHE VERSORGUNG

Für die elektrische Versorgung des Gebietes sind mind. 2 neue Trafostationen erforderlich. Die endgültige Anzahl und die tatsächlichen Standorte sind von den entstehenden Lastschwerpunkten abhängig und werden zu gegebener Zeit mit der KWR AG festgelegt.

IV.6 ABFALLWIRTSCHAFT

Zwecks Reduzierung der Aushubabfuhren sollen die nachstehenden Grundsätze generell berücksichtigt werden:

1. Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

2. Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

4. Der bei dem Bauvorhaben anfallende Erdaushub ist, soweit möglich, auf dem Baugrundstück zu belassen und darauf wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung).

5. Eine Abfuhr von Erdaushub ist nur zulässig, wenn der Erdaushub nachweislich anderweitig verwertet wird.

V. GEPLANTE NUTZUNG UND BEBAUUNG

V.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

BEREICH NÖRDLICH DER WIESE
Das bestehende, vorwiegend durch Wohnbebauung geprägte Gebiet an der Wiesenstraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der vorhandene Betrieb im Westen wird als Übergang zur Neubaufläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt, der westlich anschließende Bereich, soweit er noch gegenüber der Wohnbebauung (nördlich des DB-Geländes) liegt, als eingeschänktes Gewerbegebiet. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Die übrigen Flächen sind ohne Einschränkung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

BEREICH SÜDLICH DER WIESE
Das Gebiet südlich der Wiese ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt; es ist nur in einem schmalen, kurzen Streifen eingeschränkt, der sich gegenüber der Wohnbebauung an der Wiesenstraße befindet.

Westlich des Gewerbegebietes befindet sich die Kläranlage des Abwasserverbandes Mittleres Wiesental. Von der Kläranlage können Emissionen ausgehen, die, soweit sie nach den maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften für den Betrieb eines Klärwerkes zulässig sind, geduldet werden müssen. Es wird empfohlen, die

Nutzung der Grundstücke und die Anordnung der Räume in Gebäuden so auzurichten, daß empfindliche Nutzungen von der Kläranlage abgewandt liegen.

Da im Gewerbegebiet die Voraussetzungen für die Ansiedlung von örtlichen Handwerksbetrieben und von qualifizierten gewerblichen Arbeitsplätzen geschaffen werden sollen und für diese Nutzungen im Gemeindegebiet kaum noch Flächen zur Verfügung stehen, werden flächenintensive Nutzungen wie Lagerplätze und Lagerhäuser sowie Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.
Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben ist auch deshalb von Bedeutung, da im Rahmen der Sanierung der Ausbau des Einzelhandels im Ortskern wesentliches Sanierungsziel war und ist, das es auch weiterhin zu sichern gilt.

Vergnügungsstätten, und dies auch als Ausnahmen, die der Ansiedlung von hochwertigen Arbeitsplätzen zuwiderlaufen, sind sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet unzulässig.

V.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ÜBERAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die max. Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Im Grundsatz ist im Gewerbegebiet eine Überbauung von 60 % der Grundstücksfläche zulässig, eine größere Dichte ist in der Regel wegen der erforderlichen Abstandsflächen und Stellplätze nicht erreichbar. Dieses Maß ist im Übergang zur Wohnbebauung im Mischgebiet und im Westen (Gewerbegebiet) gegenüber der freien Landschaft reduziert zur Schaffung harmonischer Übergänge. Das gleiche gilt für die jeweils zulässige Höhe der Gebäude.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Schutzbereich der Freileitungen eingeschränkt (sh. Ziff. IV.5).
Im Gewerbegebiet südlich der Wiese ist eine Höhenbegrenzung auf 12,0 m festgesetzt. Eine größere Höhe ist mit dem Landschaftsbild - auch im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Anlagen der Kläranlage - und der vorhandenen Bebauung in Steinen und Höllstein nicht vereinbar.

VI. KOSTEN

Der Gemeinde sollen durch die Durchführung der Planung keine Kosten entstehen. Mit dem Investor wird die Kostenfrage in einem Erschließungsvertrag geregelt.

VII. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET AN DER WIESE" 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 10.05.1994 — Steinen, den 09.05.1995

geändert gem. Gemeinderatsbeschluß vom 09.05.1995

Entwurf+Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

Der Bürgermeister

GEMEINDE 4 STEINEN