

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET HÖLLSTEIN“

der Gemeinde STEINEN

I. ALLGEMEIN

Nach der Betriebsaufgabe der Firma Lauffenmühle hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen am 16.06.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um dieses für die Gemeinde wichtige Areal entsprechend den gemeindlichen Zielvorstellungen zu entwickeln und zu ordnen.

II. ZIELE DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde wegen der Komplexität der Problemstellung ein Entwicklungskonzept für das Lauffenmühleareal ausgearbeitet, das sich mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen, der Bewertung des Gebäudebestandes und Umnutzungsmöglichkeiten befaßt und Bebauungsszenarien aufzeigt. Dabei geht das Konzept davon aus, daß kurzfristig eine kleinteilige Umnutzung und längerfristig eine Erneuerung der Bausubstanz möglich sein sollte. Der Gemeinderat hat am 12.04.1994 beschlossen, die Bebauungsplanung auf der Grundlage einer der Entwurfskonzepte weiter zu betreiben und dabei folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- die Entlastung und Umfahrung des Ortskerns von Höllstein,
- die Ableitung des Gewerbekanals als offenes Gewässer sowie
- die Abstufung der Nutzung und der Gebäudehöhen zum Ortskern.

III. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet bildet einen wichtigen Teil des nördlichen Ortsrandes von Höllstein. Es umfaßt im Süden noch Bereiche des historischen Ortskerns mit der Bebauung entlang der Friedrichstraße, die die östliche Plangebietsgrenze bildet, im Osten grenzen die Bernhardstraße mit der dort befindlichen katholischen Kirche und Pfarrhaus, im Norden die Bundesstraße B 317 und im Westen die Karl-Groß-Straße das Gebiet ab. Das Gelände ist nahezu eben.

Es umfaßt eine Fläche von insgesamt

ca. 5,62 ha

davon sind

- bebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile im Mischgebiet im Bereich des einfachen Bebauungsplans
- Mischgebiet - qualifizierter Bebauungsplan
- Gewerbegebiet
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- Straßen und Fußwege
- Gewerbekanal einschließlich Uferschutzstreifen
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchgrundstück

ca. 1,14 ha,
ca. 0,52 ha,
ca. 1,91 ha,
ca. 0,84 ha,
ca. 0,68 ha,
ca. 0,29 ha,
ca. 0,24 ha.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

IV.1 ERSCHLIESSUNG

IV.1.1 STRASSEN UND FUSSWEGE

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Karl-Groß-Straße an das überörtliche Straßennetz - die Bundesstraße B 317. Die Zufahrt wird später an die Planung der B 317 / K 6334 angepaßt.

Das Gebiet ist betroffen von dem geplanten kreuzungsfreien Ausbau des Knotens B 317, L 138 und K 6334 sowie je nach Trassenführung von der Anbindung der Ostumfahrung Steinens. Es wurden in den letzten Jahren eine Vielzahl von Varianten untersucht, eine Entscheidung konnte aufgrund der Komplexität der Problemstellung bisher nicht getroffen werden.

Um den Ausbau eines kreuzungsfreien Knotens nicht zu behindern, wird im Bereich der bisher nicht überbauten Fläche im Nordwesten des Planungsgebietes im Kreuzungsbereich durch Kennzeichnung auf eine Vorbehaltsfläche für überörtliche Verkehrsanlagen hingewiesen und auch in Zukunft von Bebauung freigehalten. Bis zu einer endgültigen Entscheidung kann diese Fläche - zumindest teilweise - als Parkierungsfläche für die angrenzende Bebauung zwischengenutzt werden. Soweit sie für überörtliche Verkehrsanlagen benötigt werden wird, sind diese wieder zu entfernen und an anderer Stelle unterzubringen.

Die Planung des kreuzungsfreien Knotens erfolgt in einem separaten Feststellungsverfahren.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine Haupterschließungsstraße abzweigend vor dem Ortseingang von Höllstein von der Karl-Groß-Straße, die ca. 150 m parallel zur Bundesstraße B 317 verläuft und dann in südöstliche Richtung in den Ortskern führt. Die Anbindung erfolgt in die Friedrich- bzw. Maulburger Straße in Höhe der Gewerbekanalbrücke.

Bei Punkt C zweigt eine weitere Haupterschließungsstraße in östlicher Richtung ab, die nördlich der katholischen Kirche in die Bernhardstraße mündet. Der Anschluß an die Bernhardstraße ist untergeordnet, da die Anbindung der Bernhardstraße an die B 317 mit dem Ausbau des Knotens voraussichtlich entfällt.

Von den Haupterschließungsstraßen zweigen öffentliche Stichstraßen bzw. Wege ab:

- bei Punkt B in südliche Richtung (ca. 60 m Länge),
- bei Punkt C in nördlicher Richtung parallel zum Gewerbekanal, der von hier aus auch bewirtschaftet werden kann,
- bei Punkt F in südlicher Richtung zur Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung (ca. 40 m Länge).

Die geplante Fahrbahnbreite der Haupterschließungsstraßen beträgt 6,5 m. Die Gehwege sind beidseitig mit je 1,5 m vorgesehen. Die Stichstraße ausgehend von Punkt B erhält eine Fahrbahnbreite von 6,0 m mit einem 1,5 m breiten einseitigen Gehweg auf der östlichen Seite. Der Weg parallel zum Gewerbekanal ist mit einer Breite von 3,0 m, der Wohnweg zur Erschließung der bestehenden Wohnbebauung mit einer Breite von 4,75 m geplant.

Vom südlichen Ende der Stichstraße B - B1 wird eine Fußwegverbindung zur Friedrichstraße und der dort neu geplanten Bushaltestelle vorgesehen.

Am Teichweg sind, bis auf die erforderliche Anpassung im Bereich der Einmündung in die neue Erschließungsstraße, keine Veränderungen beabsichtigt.

IV.1.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemäß dem genehmigten, generellen Kanalentwurf des Ortsteiles Höllstein im Trennsystem.

Der Anschluß des Schmutzwasserkanales erfolgt bei Punkt C 2 an den Schacht Nr. 1, von wo aus bereits eine Schmutzwasserleitung zum Verbandskanal Mittleres Wiesental unter der Bundesstraße B 317 verlegt ist. Von diesem Schacht führt der Schmutzwasserkanal im geplanten Weg nach Punkt C 2 zur Haupteerschließungsstraße. Ab Punkt C 2 verläuft der Schmutzwasserkanal jeweils in den Haupteerschließungsstraßen in Richtung Punkt A, Punkt F und Punkt D.

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Planungsgebiet wird dem bestehenden Vorflutkanal, der bei der Fußgängerunterführung B 317 zum Vorfluter Wiese führt, zugeleitet. Von diesem Übergabepunkt verläuft der Regenwasserkanal dann in den Haupteerschließungsstraßen parallel zum Schmutzwasserkanal.

IV.1.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz des Ortsteiles Höllstein. Hierzu ist der Anschluß an die bestehende Leitung in der Karl-Groß-Straße bei Punkt A, in der Friedrichstraße bei Punkt D sowie in der Bernhardstraße bei Punkt G vorgesehen. Die Trinkwasserleitung verläuft parallel zu den Abwasserkanälen in den neuen Erschließungsstraßen.

IV.1.4 GEWERBEKANAL

UMLEGUNG DES GEWERBEKANALS

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Verlegung des Gewerbekanals Höllstein sowie die Stilllegung verschiedener Nebenkanäle erforderlich. Desweiteren wird durch die Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg der Knoten B 317 - Anschluß Steinen und Höllstein - zur Zeit überplant. Hierbei ist ebenfalls die Stilllegung des Gewerbekanals und die vorgesehene Neuverlegung Voraussetzung zur Neuplanung des Knotens.

Im Zuge der bisher durchgeführten Behördenvoranhörung wurde von Seiten des Landratsamtes Lörrach, Amt für Wasserrecht und Bodenschutz, für die Gewässer- und Neuordnung die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens, parallel zum Bebauungsplanverfahren, für erforderlich gehalten. Hierzu fanden bereits verschiedene Behördenbesprechungen statt, bei denen die Abflusssmengen und die Gestaltung des künftigen Wasserlaufes fixiert wurden.

BESTEHENDE GEWÄSSER

Der Gewerbekanal Höllstein wird im Bereich des Gewannes „Neuteich“ an der Gemarkungsgrenze von der Gemeinde Maulburg übernommen und führt durch das Gewann „Dürre Matt“ in westliche Richtung parallel zur Friedrichstraße zum Ortskern Höllstein als offener Wasserlauf mit mehr oder weniger verbauten Uferbereichen. Ab der Brücke Maulburger Straße verläuft die Kanaltrasse entlang dem Teichweg im offenen Rechteckprofil weiter über das Areal der Firma Laufmühle bis zur ehemaligen Turbine der Textilfabrik. Ab der ehemaligen Zufahrt zum Fabrikgelände wird der Kanal unter den Fabrikhallen in einem Gewölbe bis kurz vor der Karl-Groß-Straße geführt und von da an als offener Querschnitt bis zur Einleitung in die Wiese, ca. 250 m unterhalb der Steinerner Wiesebrücke. Im Gewann „Sägematt“ zweigt ein Nebenkanal (Giesen) ab, der parallel bis zur Bernhardstraße verläuft. Von dort gibt es eine Querverbindung zur Friedrichstraße. Dieser Nebenkanal führt weiter in nördlicher Richtung über das Betriebsge-

lände und unter der Fabrikhalle hindurch in Richtung B 317 mit Auslauf zur Wiese. Vor dem verdolten Bereich verläuft ein weiterer Verbindungskanal wiederum in westlicher Richtung zum Hauptkanal.

GEPLANTE GEWÄSSER

Die Neuverlegung des Gewerbekanales ist erforderlich, um eine sinnvolle verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang muß jedoch auch die künftige Hochwassersicherung für den Ortsteil Höllstein berücksichtigt werden, da die Gemeinde Maulburg ggfs. auf das Talbachrückhaltebecken verzichtet und somit auf der Gemarkung Höllstein mit einem erhöhten Hochwasserdargebot zu rechnen ist.

Das Amt für Wasserrecht und Bodenschutz verweist auf eine künftige maximale Abflußmenge von 20 cbm/s für den Gewerbekanal Höllstein (Behördentermin am 27.07.1995 und Stellungnahme vom 11.08.1995). Die Machbarkeit für einen annähernd naturnahen Gewässerausbau ist unter Berücksichtigung dieser abzuleitenden Wassermenge und der engen Platzverhältnisse sowohl im bestehenden Gewässerbett wie auch im Bereich der geplanten Neuverlegung nicht gegeben. Der vorhandene Gewerbekanal hat im Bereich des Teichweges lediglich eine maximale Abflußleistung von ca. 8,0 cbm/s.

Bei einer weiteren Besprechung mit den Fachbehörden am 08.11.1995 wurde festgelegt, daß im Hinblick auf die hydraulischen und ökologischen Schwierigkeiten des Gewässerausbau im Bereich des Ortskernes und im Gewerbegebiet Höllstein versucht werden sollte, die maximale Zuflußmenge von 20 cbm/s bereits im Bereich des Gewannes „Dürre Matt“ bzw. „Neuteich“ so zu verteilen, daß im Normalfall eine Abflußmenge von ca. 4 cbm/s im Gewerbekanal Richtung Ortskern Höllstein verbleiben. Diese Abflußmenge kann ohne Umbau des vorhandenen Gewässerbettes problemlos abgeführt werden. Im Bereich des Bebauungsplangebietes wird der neu geplante Wasserlauf ebenfalls für diese Abflußleistung bemessen.

Das Amt für Wasserrecht und Bodenschutz schlägt für den geplanten Wasserlauf einen annähernd naturnahen Gewässerausbau vor, wobei die Ausgestaltung des Querschnittes bisher nicht endgültig festgelegt wurde und künftig vor Aufstellung des Entwurfes zum Wasserrechtsverfahren noch abgeklärt werden muß.

Der Gewässerquerschnitt für die Neubaustrecken im Gewerbegebiet beträgt für den maximalen Abfluß von 8 cbm/s insgesamt 10,00 m. Innerhalb dieses Querschnittes ist eine frei verlaufende Niedrigwasserrinne mit 3,00 m Breite vorgesehen. Die Kreuzungen mit den Erschließungsstraßen sind so kurz wie möglich gehalten. Die Ausbildung erfolgt als Rechteckprofil mit 3,50 m Breite und offen gehaltenen Gewässersohle.

Im Hochwasserfall werden dann die über diese Abflußmengen weitergehenden Wassermengen (max. 12 cbm/s) in einem Entlastungskanal abgeleitet (Bypasslösung). Für die Trassenführung dieses Entlastungskanals wurden zwischenzeitlich insgesamt vier Varianten untersucht. Bei einer weiteren Behördenbesprechung wurden 2 Varianten favorisiert. Eine endgültige Entscheidung im Gemeinderat Steinen ist bisher nicht erfolgt.

Alle Varianten sehen eine Ableitung vom Gewerbekanal in Richtung zur Bundesstraße B 317 vor. Aufgrund verschiedener Zwangspunkte (Verbandssammler Mittleres Wiesental) muß der Kanal in diesem Bereich als geschlossenes Rechteckprofil ausgeführt werden. Der weitere Verlauf führt dann auf unterschiedlichen Trassen mittels einer Rohrleitung DN 1800 mm unter der B 317 hindurch direkt zur Wiese.

IV.1.5 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Gemäß einer vorläufigen Kostenschätzung (05.02.1997) betragen die Erschließungskosten:

1. Straßenbauarbeiten mit Straßenbeleuchtung	DM 1 300 000,00
2. Abwasserkanäle	DM 1 000 000,00
3. Trinkwasserversorgung	DM 500 000,00
4. Wasserbauarbeiten	DM 800 000,00
5. Baunebenkosten für Planung, Vermessung usw.	DM 500 000,00
Erschließungskosten insgesamt	DM 4 100 000,00

IV.1.6 ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Die Erschließungsplanung, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wurde vom Ingenieurbüro Werner Roth, Lörrach, ausgearbeitet.

IV.1.7 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des bestehenden Areals der Lauffenmühle erfolgt derzeit über die Übergabestation „Merian“, die in das 20-kV-Erdkabelnetz der KWR AG eingebunden ist sowie über diverse Unterstationen der Firma Lauffenmühle.

Die vorgesehene Entwicklung erfordert eine komplette neue elektrische Erschließung des Planungsgebietes. Hierzu wird es notwendig, je nach Leistungsbedarf, eine oder mehrere Trafostationen zu installieren.

Zur Grundversorgung ist im Bebauungsplan ein Standort im zentralen Bereich eingetragen. Die erforderlichen Kabelverlegungen erfolgen in Koordinierung mit dem Bau der geplanten Straßen.

Desweiteren beabsichtigt die KWR AG, das Freileitungsnetz bei den bestehenden Wohngebäuden im Planungsgebiet durch ein Niederspannungserdkabelnetz zu ersetzen.

IV.1.8 GRUNDWASSER

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Zone III a der Wasserversorgungsanlage Tiefbrunnen „Wilde Brunnen“ der Stadt Lörrach. Die in dieser Zone geltenden Vorschriften und die gestellten Anforderungen an die Abwasserkanäle sind zu beachten.

Je nach Einsatz von wassergefährdenden Stoffen sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung im Falle von Havarien und für Löschwasser vorzusehen.

IV.2 ATLASTEN

Von der Firma Lauffenmühle wurde im Jahr 1992 eine orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung auf dem gesamten Betriebsareal durchgeführt. Die Untersuchungen wurden vom Büro Weber-Ingenieure in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem ehemaligen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorgenommen.

Eine historische Erkundung des Betriebsareals wurde nicht durchgeführt.

Das Landratsamt Lörrach, Amt für Wasserrecht und Bodenschutz, führt in seinem Schreiben vom 12.02.1996 folgendes aus:

Im Rahmen der o.g. Untersuchungen wurden 11 Rammkernbohrungen an ausgewählten Standorten durchgeführt. Die gewonnenen Bohrkerne wurden optisch begutachtet und auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) analysiert. Ein leicht erhöhter MKW-Wert von ca. 360mg/kg wurde im Bereich eines ehemaligen Öllagers ermittelt.

In den 11 Sondierungen wurden Bodenluftmessungen auf CKW und BTX durchgeführt. CKW wurden ausschließlich in unauffälligen Konzentrationen in der Bodenluft nachgewiesen. BTX-Gehalte wurden nur in der Bodenluft einer Bohrung im heutigen Tankstellenbereich mit Konzentrationen von ca. 6,8 mg/cbm festgestellt. Dieser BTX-Wert ist als deutlich erhöht einzustufen und weist auf einen Kraftstoffeintrag in den Boden hin.

Zur Grundwasseruntersuchung wurde eine Meßstelle eingerichtet und eine Grundwasserprobe analysiert. Eine weitere Grundwasserprobe wurde aus dem Brauchwasserbrunnen auf dem Betriebsgelände untersucht. Beide Grundwasseranalysen ergaben keine erhöhten Schadstoffgehalte. Ein leicht erhöhter CKW-Gehalt im Grundwasser spiegelt den aktuellen „Hintergrundgehalt“ im mittleren Wiesental wieder. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch das Betriebsgelände konnte nicht festgestellt werden.

Bewertung und Handlungsbedarf:

Die Ergebnisse der orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen des Betriebsgeländes zeigen, daß bezüglich Mineralölkohlenwasserstoffe ein leichter Belastungsherd im Bereich eines ehemaligen Öllagers und bezüglich BTX eine Belastung der Bodenluft im Tankstellenbereich vorliegen. Beide Bereiche sind aus Sicht des Amtes für Wasserrecht und Bodenschutz vor zukünftigen Abbruch- oder Umnutzungsmaßnahmen näher zu erkunden.

Die zwei durchgeführten Grundwasseruntersuchungen zeigen keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen. Allerdings sind je eine Untersuchung aus zwei Grundwasserentnahmestellen nicht ausreichend, um eine potentiell mögliche Kontamination des Grundwassers durch das Betriebsareal auszuschließen; hierzu sind mindestens je zwei weitere Analysen bei unterschiedlichen Grundwasserständen unter Berücksichtigung der hydrologischen Verhältnisse notwendig.

Da weitere Bodenverunreinigungen auf dem Betriebsareal nicht vollständig auszuschließen sind (siehe auch Stellungnahme des Landratsamtes vom 15.08.1995), ist bei zukünftigen Sanierungs- oder Abbrucharbeiten in Abstimmung mit dem Landratsamt - Amt für Wasserrecht und Bodenschutz - ein besonderes Augenmerk auf eventuell auftretende Bodenbelastungen zu werfen.

IV.3 GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Der Bebauungsplan ist gegliedert in Bereiche unterschiedlicher Bebauung und Nutzung. Die bestehende Bebauung im Süden und Osten des Planungsgebietes, in der das Wohnen überwiegt, die aber durch die angrenzenden Nutzungen und die Auswirkungen des Verkehrs vorbelastet ist, wird in einem einfachen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche richten sich hier nach § 34 BauGB.

Im Westen grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Kirche und Pfarrhaus das Planungsgebiet ab. Auch hier gilt für das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche § 34 BauGB.

Nördlich der bestehenden Bebauung wird eine neue Gebäudezeile als Mischgebiet festgesetzt, in der Wohngebäude oder das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Mit der dort vorgesehenen kleinteiligeren Bebauung soll ein angemessener Übergang zu der nördlich angrenzenden Gewerbebebauung geschaffen werden.

Beidseitig der parallel zur B 317 verlaufenden HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN bis zum nördlichen Plangebietsrand ist eine Gewerbebebauung ausgewiesen. Die Baufenster sind so gestaltet, daß die bestehende Bebauung, soweit sie für eine Nachnutzung geeignet ist, erhalten werden kann. Begrenzt wird diese Möglichkeit durch die Lage der inneren Gebieterschließung.

Sofern die bestehende Bebauung abgebrochen wird und die Flächen neu bebaut werden, ist entlang der B 317 ein Abstand von 20 m bis zum Fahrbahnrand einzuhalten. Mit den ausgewiesenen, großen überbaubaren Grundstücksflächen soll ein optimaler Gestaltungsspielraum bei der zukünftigen Einteilung von Grundstücken geschaffen werden. Mit der Festsetzung der „abweichenden Bauweise“ können Gebäude in der offenen Bauweise errichtet werden, die länger als 50 m sind. Wo die Grundstücksverhältnisse dies nicht ermöglichen, ist die offene Bauweise festgesetzt, d.h., die Gebäude dürfen maximal 50 m lang sein.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Vollgeschosse im Zusammenwirken mit der Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt. Je nach zukünftiger Parzellierung kann im Einzelfall die zulässige Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden. In diesen Fällen ist die durch die Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche maßgebend.

Die zulässige Gebäudehöhe wird gestaffelt, d. h., im Anschluß an das Mischgebiet, in dem Gebäude mit II Vollgeschossen ermöglicht werden, dürfen Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet südlich der HAUPTERSCHLIEßUNG eine Gebäudehöhe von max. 9,0 m aufweisen. Entlang der B 317 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zugelassen. Damit können diese Gebäude gegenüber der anschließenden Bebauung und dem historischen Ortskern eine abschirmende Wirkung entfalten.

Das Gewerbegebiet wird in den Bereichen eingeschränkt, in denen es unmittelbar an das Mischgebiet bzw. an bestehende Wohnbebauung angrenzt. Hier sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet sind Vernügnungsstätten wegen der unmittelbaren Nachbarschaft der Kirchen ausgeschlossen.

Da im Gewerbegebiet die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und von qualifizierten gewerblichen Arbeitsplätzen geschaffen werden sollen und für diese Nutzungen kaum noch Flächen zur Verfügung stehen, werden flächenintensive Nutzungen wie Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen.

BESTEHENDE BEBAUUNG - KULTURDENKMALE

Das Landesdenkmalamt hat in seiner Stellungnahme vom 28.09.1995 festgestellt, daß es sich bei einer Reihe von Gebäuden im Planungsgebiet um Kulturdenkmale i.S.v. § 2 DSchG handelt. Diese Gebäude sind im Plan (Blatt 2) gekennzeichnet.

Durch die geplante Trassenführung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE und die erforderliche Verlegung des Gewerbekanals kann das als Kulturdenkmal eingestufte Gebäude Teichweg 3 auf Grundstück Flst. Nr. 127 nicht erhalten werden. Nachdem viele verschiedene Erschließungsvarianten eingehend untersucht und im Hinblick auf die jeweiligen Vor- und Nachteile abgewogen wurden, hat der Gemeinderat sich für die in den Bebauungsplan übernommene Erschließungsvariante entschieden. Dabei wurde der Abbruch des Gebäudes Teichweg 3 als der geringste Eingriff bewertet, zumal die Bausubstanz und der Zustand des Gebäudes als äußerst schlecht zu bewerten sind.

Die bestehenden Gebäude im Betriebsareal der Firma Lauffenmühle sind in den Bebauungsplan nur gestrichelt eingezeichnet zur besseren Lesbarkeit des Planes. Zur Umsetzung der Planung sind umfangreiche Abbrüche erforderlich, die, soweit sie innerhalb des Betriebsareals liegen, nicht im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

Soweit die bestehenden Gebäude nicht durch Straßenplanungen tangiert sind, können sie erhalten und genutzt werden.

IV.4 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Das Areal der Firma Lauffenmühle ist zur Zeit im Bereich der nicht überbauten Teile des Grundstückes weitestgehend versiegelt. Mit der beabsichtigten Entwicklung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen wesentliche Verbesserungen hinsichtlich des Naturhaushaltes erreicht werden.

Die Versiegelung der Grundstücke ist deshalb auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten und Stellplätze benötigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume können darauf angerechnet werden. Bei engen räumlichen Verhältnissen können alternativ zur Baumpflanzung auch je 300 qm 3 Großsträucher oder 10 mittelgroße Sträucher gepflanzt werden.

KFZ-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, und zwar je 6 Stellplätze ein Baum. Die Stellplätze selbst sind in wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster herzustellen. Das gleiche gilt für Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze, sofern keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist.

Entlang der öffentlichen Straßen im Gebiet und entlang der B 317 sind Straßenbäume festgesetzt zur Sicherung einer Mindestbegrünung im Gebiet. Bei einem Ausbau der B 317 sind hier gepflanzte Bäume wieder zu entfernen bzw. an den neuen Fahrbahnrand zu versetzen.

Von besonderer ökologischer und gestalterischer Bedeutung ist der Bereich um den in offenem Gewässerbett geführte Kanal. Im Böschungsbereich und dem auf der Westseite angelegten Uferschutzstreifen ist eine intensive Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Der Uferschutzstreifen ist von baulichen Anlagen, Einfriedigungen und Versiegelungen freizuhalten, um einen naturhaften Gesamteindruck zu sichern.

V. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan „GEWERBE GEBIET HÖLLSTEIN“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 25.02.1997
geändert gem. GR-Beschluß
am 29.04.1997

Steinen, den 29.04.1997

Entwurf + Planfertigung

Der Bürgermeister

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



H. Krummholz