

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Industriegebiet" für die  
Gewanne Nieder Grund, Ober Grund, Straße,  
Egerten, Kehnelmatt und Schwarze Griener

der Gemeinde Steinen

### I. Allgemeines

Die Gemeinde Steinen ist im Landesentwicklungsplan als Zentralort ausgewiesen. Um diese Funktion auch im Wirtschaftsleben in der nächsten Zukunft voll erfüllen zu können, ist eine starke Vermehrung der Arbeitsplätze am Ort erforderlich. Als vorbereitende Maßnahme hat die Gemeinde beschlossen, außer einem Flächennutzungsplan auch den anliegenden Bebauungsplan für das Industriegebiet aufzustellen.

Im Übersichtsplan (Blatt 1 der angeschlossenen Pläne) ist das neue Planungsgebiet rotschraffiert. Es ist begrenzt im Norden durch die Landesstraße 138, im Osten durch das Areal des Bahnhofgeländes und durch den Gewerbekanal, im Süden durch die Bahnlinie Basel-Zell, im Westen durch die Gemarkungsgrenze und das Schwimmbadgelände (siehe Straßen- und Baulinienplan, Bl. 2); seine Flächengröße beträgt rd. 26 ha. Das Gelände innerhalb der Grenzen des Planungsgebietes liegt in der Talebene und ist von Nord nach Süd, von Ost nach West leicht geneigt. Mit Ausnahme einer neueren großen Werkhalle der ortsansässigen Maschinenfabrik Rotzler auf Lgb.-Nr. 1346/2 und des Werkareals der ehemaligen Weberei auf Lgb.-Nr. 1323 ist das Gelände unbebaut und wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Die geplante Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt durch die im Straßen- und Baulinienplan (Blatt 2) eingetragenen Straßenzüge, deren künftiger Höhenverlauf in den Straßenlängsschnitten Blatt 3-5 dargestellt ist. Die an der Nordgrenze des Planungsgebietes verlaufende Landesstraße 138 soll zwischen A3 und A2 begradigt und später bei A1 in die geplante Umgehungsstraße der L 135 (nach Kandern) eingeführt werden (s. Blatt 2). Für diese Straßenbauvorhaben werden seiner Zeit noch Feststellungsverfahren durch die Straßenbaubehörde durchgeführt werden. Der mutmaßliche künftige Verlauf dieser Straßen wurde nur nachrichtlich, jedoch ohne Feststellungswirkung, im Blatt 2 eingetragen. Mit Rücksicht auf die beiden übergeordneten Straßen sollen nun die einzelnen Bauparzellen im Planungsgebiet ausschließlich durch die neu geplanten Gemeindestraßen A2 - B1 - C1; A3 - B2 - C2 (- F); A4 - C3 und B - B1 - B2 sowie C - C5 erschlossen werden. Die Einmündungen der Gemeindestraßen in die L 138 sind durch große Einlenkungsbögen leicht befahrbar und übersichtlich angeordnet. Aufgrund einer Forderung der Straßenbaubehörde darf der Straßenzug C1 - B1 - A2 erst dann in die L 138 eingeführt werden, wenn die Umgehungsstraße Steinen der L 138 und L 135 (s. Blatt 2) hergestellt ist. Wegen des zu erwartenden LKW-Verkehrs sollen die wichtigeren Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten von 6,5 m, die übrigen Straßenzüge eine solche von 6,0 m erhalten; außerdem



erhalten die Straßen~~G~~ehwege, teils beidseitig, teils auch nur einseitig, <sup>mit</sup> je 1,5 m Breite.

Der Abstand des südlichen Randes des Straßenzuges C - C5 vom Hauptgleis der Bahnlinie Basel-Zell wurde im Einvernehmen mit dem Bundesbahnbetriebsamt Basel auf 10 m festgelegt, damit zwischen Straße und Hauptgleis ein Industriegleis geführt werden kann, um einen eventuell späteren Bedarf nach Gleisanschlüssen aus dem Industriegebiet gerecht werden zu können.

Die in dem Gebiet westlich des Gewerbekanals z.Zt. noch vorhandenen offenen künstlichen Wasserläufe werden teils im Zuge der Steinenbachregulierung und teils durch den Wegfall des Bewässerungsbedarfs aufgehoben werden.

Im Straßen- und Baulinienplan ist die neugeplante Linienführung der 20 KV-Freileitung eingezeichnet, die sowohl der Versorgung des Baugebietes als auch noch übergeordneten Zwecken dient. Es ist vorgesehen, daß diese Freileitung in solcher Höhe über Gelände geführt wird, daß eine 2-geschossige Unterbauung ermöglicht wird. Bauvorhaben im Nahbereich dieser Leitung sind in jedem Einzelfall mit dem Versorgungsträger KWR abzustimmen (vergl. § 14 Bebauungsvorschriften).

## II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das gesamte Planungsgebiet ist in 3 Teilgebiete mit unterschiedlicher Nutzungsart untergliedert (vergl. Straßen- und Baulinienplan). Im Westen schließt sich an das bereits im Bau befindliche Schwimmbad eine rd. 3,1 ha große Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 8 BBauG an, die für die Anlage eines Sportplatzes bestimmt ist (im Straßen- und Baulinienplan grün angelegte Fläche). Ganz im Osten des Planungsgebietes wurde zur Abrundung des bestehenden Wohngebietes zwischen Gewerbekanal und Bahnhofareal eine kleine ca. 0,15 ha große Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen (rotbraun angelegte Fläche). Der übrige Hauptteil des Planungsgebietes ist als Industriegebiet (GI) im Sinne von § 9 BauNVO festgelegt (hellgrau angelegte Fläche). Es handelt sich hierbei um eine Bruttofläche von rd. 22,5 ha und um eine Nettofläche (abzüglich Straßengelände) von 20,3 ha, von der durch die beiden eingangs erwähnten, vorhandenen betrieblichen Anlagen rd. 3,7 ha bereits in Anspruch genommen sind. Die z.Zt. noch verfügbare Netto-Industriefläche hat eine Größe von 16,6 ha.

Das Industriegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art; außerdem sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Das allgemeine Wohngebiet ist für Wohngebäude bestimmt, wobei ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Hinweis auf §§ 18, 19 und 21 BauNVO im Industriegebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ), im allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Letztere ist nicht zwingend, sondern als Höchstgrenze festgelegt (s. Zeichenerklärung des Straßen- und Baulinienplanes). Die festgesetzten Werte von GRZ und BMZ sind im Straßen- und Baulinienplan als Dezimalzahlen eingetragen.



Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt im Industriegebiet durch Baugrenzen im Sinne des § 23, Abs. 3 BauNVO (blaubandierte Linien im Straßen- und Baulinienplan). Die Vorflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien (grün bandierte Linien) sind als private Grünflächen (Rasenflächen) oder als Stellflächen für PKW anzulegen. Im allgemeinen Wohngebiet sind Baulinien im Sinne von § 23, Abs. 2 BauNVO (rot bandierte Linien) festgelegt, die bei der Erstellung der Gebäude zwingend eingehalten werden müssen.

Im ganzen Baugebiet ist die offene Bauweise im Sinne von § 22 BauNVO festgelegt. Im Industriegebiet sind jedoch Ausnahmen von der offenen Bauweise vorgesehen, sofern diese aus zwingenden betriebstechnischen Gründen erforderlich werden. Bezüglich der Einzelheiten der baulichen Gestaltung und der Anordnung der Bauten wird auf den Text der Bebauungsvorschriften, die einen Bestandteil des Bebauungsplanes bilden, verwiesen.

### III. Kosten

Die Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Erschliessung des Baugebietes - nämlich für den Ausbau der Gemeindestraßen, der Kanalisation, der Wasserleitung und der Straßenbeleuchtung - voraussichtlich entstehen werden, betragen nach überschläglicher Schätzung etwa DM 1.600.000,-- bis 1.800.000,--. Bei Erhebung von Anliegerbeiträgen kann die Gemeinde jedoch einen Großteil dieser Aufwendungen wieder vereinnahmen.

### IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan "Industriegebiet" für die Gewanne Egerten, Ober Grund, Nieder Grund, Straße, Kehnelmatt und Schwarze Griener soll die Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorverkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Steinen / Lörrach, den 6. Mai 1969.



Die Gemeinde:

Entwurf und Planfertigung:

Architekt Otto Lindenmann

Dipl.-Ing. R. Lindenmann

Planungsbüro

LÖRRACH (Baden)

Turmstraße 22 · Tel. 1310



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

Lörrach, den - 1. Juli 1970 -



Landratsamt  
Staatliche Verwaltung  
- Bauabteilung -

In Kraft getreten am 23. Juli 1970

LANDRATSAMT  
Staatliche Verwaltung  
- Baurechtsabteilung -



*[Signature]*  
Dr. Waldmann  
Regierungsdirektor

III. Kosten

IV. Beauftragte Maßnahmen