

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Im Ortsteil Höllstein befindet sich im Bereich "Neuteich" eine Planungsfläche südlich der Bundesstraße B 317, die im Westen an Wohnbebauung und im Osten an eine gewerbliche Nutzungsfläche angrenzt. Die angrenzende frühere gewerbliche Nutzung ist aufgegeben (Ehem. Frankfurter Bettfedernfabrik), Teilflächen sind bereits umgenutzt (z.B. Fitnesscenter), das mehrgeschossige alte Fabrikgebäude steht leer.

Das Gelände ist etwa seit Anfang der 90er Jahre im Besitz der Schweizer Firma CTA Immobilien AG, die sich um eine Neuordnung des Gebietes bemüht. Die bisherige Zielsetzung war, die Fläche östlich der Zufahrtsstraße als eingeschränktes Gewerbe auszuweisen und dort entsprechend eine nicht wesentlich störende Gewerbenutzung anzusiedeln (ggfls. unter Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz der Fabrikhalle) und westlich der Straße eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern zu realisieren.

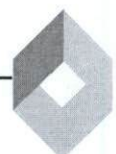
Mit dieser Gebietsgliederung wurde 1998 der Bebauungsplan "Neuteich" aufgestellt, der im hier zu ändernden Planbereich den seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplan „Östliche Ortserweiterung“ ersetzte. Die Erschließung ist plangemäß weitgehend fertiggestellt, die Bodenordnung ist erfolgt. Die anschließende Vermarktung gestaltete sich jedoch sehr schwierig, abzulesen daran, dass bis heute lediglich eine Reihenhaushausgruppe realisiert ist.

Ein Grund für diese Schwierigkeit könnte die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und (wenn auch eingeschränktem) Gewerbe sein. Dies vor allem deshalb, weil beide Nutzungen über dieselbe Erschließungsstraße verbunden sind. Der gebietsbezogene Gewerbeverkehr würde also die Wohnstraße frequentieren. Zudem würden die Gewerbegebäude, zumal die bestehende Halle, die Attraktivität des Wohnumfeldes beeinträchtigen.

Der Eigentümer der Fläche hat deshalb der Gemeinde Steinen ein Konzept vorgelegt, welches den Abriss der leerstehenden Fabrikhalle und eine Umwidmung auch des Bereiches östlich der Erschließungsstraße in Wohnbaufläche umfasst. Die gesamte Fläche soll dann mit Reihenhaushausgruppen und Doppelhäusern bebaut werden. Insgesamt sind 27 Einheiten mit jeweils einer Garage und einem Stellplatz vorgesehen.

Das Konzept soll bedarfsgerecht in zwei Realisierungsabschnitte aufgeteilt werden. Abschnitt 1 umfasst den westlich der Straße gelegenen Teil, welcher schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. In diesem Bereich ergibt sich lediglich eine geänderte Anordnung der Gebäude, um eine bessere Sonneneexposition und eine Optimierung der Flächennutzung zu erreichen. Für diesen Teil wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

In einem 2. Abschnitt soll später die östlich der Erschließungsstraße gelegene Fläche realisiert werden. Die Voraussetzungen hierfür sind dann über eine weitere Bebauungsplanänderung über die gesamte Restfläche mit Umwidmung der noch bestehenden GE-Flächen zu schaffen.



Die beabsichtigten Änderungen im 1. Abschnitt berühren die Grundzüge der Planung nicht, da in diesem Bereich lediglich die überbaubaren Flächen neu strukturiert werden.

Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Bebauungsplanänderung liegt im öffentlichen Interesse, weil allgemein die Baulandrealisierung innerhalb der bebauten Ortslage einen Teil der Wohnbaulandnachfrage aufnehmen kann. Mit der Auffüllung von Baulücken wird dazu beigetragen, dass der Bedarf für Neuausweisungen im Außenbereich abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht damit auch den aktuellen Zielsetzungen des Modellprojektes des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg "MELAP - Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials".

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung werden die überbaubaren Flächen auf den Flst.Nr. 506/15, /16, /17, /18, /19, /20, /21, /22, /23, /24, /25, /26, /27 und /28 erweitert und neu angeordnet. Die für Carports, Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Flächen westlich entlang der Erschließungsstraße werden aufgehoben. Stellplätze und Garagen werden stattdessen dezentral auf den Wohnbaugrundstücken angeordnet und über private Wohnwege erschlossen.

Die Grundfläche für Doppelhäuser wird auf je max. 120qm erhöht, damit auch bei Anrechnung der Nebenanlagen die Flächenausweisung ausreichend ist. Die Firstrichtung wird so geändert, dass die Gebäudelängsseiten in West-Ost-Richtung stehen. Generell werden im Änderungsbereich Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Auf einer Teilfläche werden für Einzelhäuser auch Pultdächer zugelassen. Die Längenbegrenzung für Dachgauben wird von 1/2 der Dachlänge auf 2/3 der Dachlänge erhöht. Der seitliche Mindestabstand von Gauben zum Dachrand wird von 2,0 m auf 0,80 m verringert.

Für Garagen werden auch Flachdächer zugelassen, wenn sie begrünt werden.

Die beschriebenen Änderungen dienen einer verbesserten Nutzung der Fläche sowie einer höheren Attraktivität der Wohnnutzung.



3 ERSCHLIEßUNG

Die öffentliche Erschließung einschließlich technischer Ver- und Entsorgung ist mit der Neuteichstraße ausreichend gesichert. Die im zeichnerischen Teil als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen ergänzenden Wohnwege zu den hinterliegenden Grundstücken sind als Privatwege im Teileigentum und in der Bau- und Unterhaltungspflicht der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke vorgesehen.

Die vorhandene Wasserversorgungsleitung, die entlang der Schillerstraße in Nord-Süd-Richtung über die privaten Grundstücksflächen verläuft und im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht gesichert ist, wird vor der Neubebauung der Fläche in die öffentliche Straße verlegt. Das Leitungsrecht kann damit aufgehoben und die Baufenster in diesem Bereich um drei Meter nach Westen vergrößert werden. Die Kosten der Leitungsverlegung übernimmt der Grundstückseigentümer, die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG
(§ 1a BAUGB)

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Der Geltungsbereich der Änderung ist planungsrechtlich bereits als Baufläche ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung war bisher durch die festgesetzten maximal überbaubaren Grundflächen begrenzt. Die Flächen für Erschließungsanlagen sowie Nebenanlagen verändern sich nicht wesentlich. Auch die Umstellung auf eine maximal überbaubare Grundflächenzahl ergibt im Grundsatz keine wesentliche Intensivierung der baulichen Nutzung.

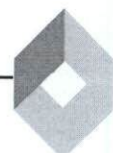
Bei einer maximalen GRZ von 0,4 sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche freizuhalten. Eine formelle Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Neuteich“, in Kraft getreten am 25.11.1998, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Gebietsart nicht geändert wird, ist die Bebauungsplanänderung aus dem FNP entwickelt (§ 8 (2) BauGB).



7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Neuteich“ nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Bürgern und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8 Weitere Maßnahmen

Als weitergehenden Maßnahme ist vorgesehen, die Neuteichstraße für den Durchgangsverkehr in Richtung Maulburg/B 317 zu sperren.

9 Hinweis zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an einen Gewerbekanal. Die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein weist in ihrer Stellungnahme vom 27.11.2003 darauf hin, dass *das Bebauungsgebiet auch außerhalb der Einhaltung des 5,0m Gewässerstreifens nicht hochwasserfrei ist und daher bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Außerdem stehe das Grundwasser im Höchstfall 2.50m unter Geländeoberkante, so dass sämtliche Kellerräume gesichert werden sollten.*

10 Hinweis zum Bodenschutz/Schwermetallbelastung

Das Landratsamt Lörrach (Umweltamt) weist in seiner Stellungnahme vom 02.12.2003 darauf hin, dass *das Plangebiet in einem Bereich liege, in dem ehemalige Aueböden der Wiese vermutet werden. Seit 2002 liegen Erkenntnisse vor, die auch im Bereich des unteren Wiesentales eine Schwermetallbelastung und damit eine schädliche Bodenveränderung der Aueböden in Folge des historischen Erzbergbaus vermuten lassen. Bodenuntersuchungen werden empfohlen. Weiterhin solle der Massenausgleich (Aushub) angestrebt werden.*

Hierzu wird nach Abwägung und Beschlussfassung im Gemeinderat wie folgt Stellung genommen:

Konkrete Anhaltspunkte liegen weder für einen Altstandort noch für eine Altablagerung vor. Der Hinweis bezieht sich auf eine mögliche allgemeine und großräumige Belastungssituation, die zunächst im oberen Wiesental in Flussnähe und im Jahr 2002 auch in Hausen in einem Gewerbegebiet an der Wiese in Form von erhöhten Schwermetallgehalten gegenüber den Grenzwerten des Bodenschutzgesetzes festgestellt wurde. Die dort vorgefundenen Belastungen werden auf den historischen mittelalterlichen Erzbergbau in den Seitentälern des Oberen Wiesentales zurückgeführt, die Verschleppung erfolgte über die Zuflüsse und die Wiese selbst, die vorgefundenen Stoffe liegen demnach seit mehreren hundert Jahren immobil im Boden gebunden. Der Beginn der Eisenerzgewinnung wird etwa auf das 13. Jahrhundert datiert.



BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „NEUTEICH“

GEMEINDE STEINEN

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 16.12.2003

Für eine Kennzeichnung im vorliegenden Fall reichen diese Anhaltspunkte jedoch nach Auffassung der Gemeinde nicht aus, zumal der Bebauungsplan in größerer Entfernung zur Wiese liegt und zudem gegenüber den in Hausen vorgefundenen Werten eine deutliche weitere Abschwächung zu erwarten ist, da Steinen noch etwa 10 km weiter flussabwärts liegt.

Zudem betrifft die vom LRA vorgetragene Vermutung nicht das Plangebiet in besonderem Maße, sondern ganz allgemein den Siedlungsraum der Talaue des Wiesentales mit vielen tausend Einwohnern.

Weiterhin ist der Bebauungsplan „Neuteich“ bereits rechtskräftig und größtenteils auch vollzogen. Die Erschließung auch im Änderungsbereich ist bereits fertig erstellt. Es besteht insoweit ein Anspruch auf Baugenehmigung zumindest nach der rechtskräftigen Planfassung.

Ferner sind aus dem näheren und weiteren Umfeld (Bebauungsplan „östliche Ortserweiterung“ seit 1972), wo die Wohnbaugrundstücke seit 30 Jahren – und auf ein größeres Umfeld der Gemeinde bezogen ja noch wesentlich länger – in Nutzung sind, keinerlei Hinweise auf eine Einschränkung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt. Für eine Gesundheitsgefährdung bestehen bisher keinerlei Anhaltspunkte, das Gesundheitsamt hat diesbezüglich keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Dies legt die Vermutung nahe, dass die - andernorts bereits vorgefundenen - Stoffe aufgrund der langen Verweildauer im Boden nicht mehr mobilisierbar oder jedenfalls vom menschlichen Organismus weder direkt noch indirekt über die Pflanzenverfügbarkeit resorbiert werden.

Hiervon geht die Gemeinde im Ergebnis der Abwägung aus, auch wenn eindeutige wissenschaftliche Belege nicht vorliegen. Gleichwohl fehlen aber auch jegliche Hinweise, die eine Besorgnis begründen könnten.

Dessen ungeachtet könnten bei tatsächlich vorhandenen erhöhten Schwermetallgehalten im Boden besondere Anforderungen an die Entsorgung des Aushubs zu stellen sein. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen mit der Empfehlung, im Zuge der Baumaßnahme frühzeitig eine Beprobung vorzunehmen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind dann im konkreten Fall mit dem LRA abzustimmen. Allgemein ist der Massenausgleich im Gebiet anzustreben, soweit dies bei den vorgegebenen Erschließungshöhen eben noch möglich ist.

aufgestellt:

Steinen, den 15. Jan. 2004



KÖNIG

- Bürgermeister-

Wehr, den 16.12.2003

GEOplan

Till O. Fleischer

Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

