

Gemeinde Steinen
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
„Alte Weberei“
Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung im zeichnerischen Teil M 1 : 1.000 setzt der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alte Weberei“ folgendes fest:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung / zulässige Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

1.1. Fläche für Gemeinbedarf gem. gemäß § 9 (1) Nr.5 BauGB
für:

- die Feuerwehr,
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- öffentliche Verwaltungen,
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- zugeordnete Nebenanlagen und -einrichtungen sowie
- zugeordnete Erschließungs-, Parkierungs- und Grünflächen.

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gemäß § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO
wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, sofern sie nicht als Verkaufsstellen Bestandteil eines produzierenden Gewerbebetriebes im Gebiet sind,
Auch in diesen Fällen darf die Verkaufsfläche 250 m² nicht überschreiten.
- Lagerhäuser und Lagerplätze i.S.v. § 8.(2). Nr. 1 BauNVO, soweit sie nicht untergeordneter Bestandteil eines Betriebes sind,
- Imbiß-Kioske mit Verkauf von kalten oder warmen Speisen, sowie Schank- und Speisewirtschaften mit einer Fläche von weniger als 150 m², bzw. mit weniger als 50 Sitzplätzen,
- Tankstellen i.S.v. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO,
- Speditionen,
- Anlagen für sportliche Zwecke i.S.v. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) sie betrieben werden.
- gastronomische Großbetriebe mit mehr als 100 Plätzen, die nicht primär der Versorgung des Gebiets dienen, sondern großräumige Einzugsberei-

che haben bzw. benötigen und entsprechende Verkehrsaufkommen erzeugen; insbesondere, soweit sie als sog. „Drive-in“ betrieben werden.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten i.S.v. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i.S.v. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO,
- je eine Wohnung pro Betrieb für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn die Wohnung dem jeweiligen Betrieb zugeordnet, baulich integriert und untergeordnet ist,
- Lagerflächen i.S.v. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben.

Darüber hinaus werden das **GEE 1** und das **GEE 2** wie folgt eingeschränkt:

- zulässig ist ein maximaler flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 55 dB(A)/m².

1.3. **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauGB

Das Mischgebiet ist gem. § 1 (4), § 1 (5), § 1 (6), § 1 (7) bzw. § 1 (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- Tankstellen i.S. von § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätte, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o. ä.) sie betrieben werden.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

1.4. **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO

Das Allgemeine Wohngebiet ist gem. § 1 (4), § 1 (5), § 1 (6) bzw. § 1 (9) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Tankstellen i.S. von § 4 (3) Nr. 5 BauNVO sind nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

1.5. **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Dazu gehören:

Öffentliche Verkehrsflächen:

- Straßen,
- Fuß- und Radwege,
- öffentliche Parkierungsflächen und
- Verkehrsgrünflächen.

Bei der Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen nach einzelnen Flächenanteilen (Straßen-, Geh- und Radwegflächen sowie Verkehrsgrünflächen) im zeichnerischen Teil handelt es sich nur um eine exemplarische Darstellung; die genaue Zuordnung kann mit der Konkretisierung bzw. Umsetzung der Erschließungsplanung noch modifiziert werden.

Private Verkehrsflächen:

- gemeinsame Hofanlagen für die jeweils angeschlossenen Gebäude mit gegenseitig zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- private Stellplätze,
- gemeinsamen zu nutzende Tiefgaragen mit den im Planteil vorgegebenen Zu- und Ausfahrten (Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsflächen)

1.6. **Öffentliche Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

entsprechend der Festsetzung im Planteil; insbesondere im Umfeld des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der „Quelle“ und des Turbinenhauses.

Auch hier handelt es sich bei der Gliederung dieser Grünflächen und der öffentlichen Wegflächen nur um eine exemplarische Darstellung; die genaue Zuordnung kann mit der Konkretisierung bzw. Umsetzung der Erschließungsplanung durchaus noch modifiziert werden.

1.7. **Flächen für Versorgungsanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- für eine bestehende Transformatoren-Station an Egertenweg

1.8. **Ver- und Entsorgungsleitungen / Flächen für Leitungsrechte**
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Im Bereich der 20-KV-Hochspannungs- Freileitung an der Bahnhofstraße ist die Unterbauhöhe innerhalb der im Plan festgesetzten Schutzstreifen beschränkt. Im Einzelfall ist eine Abstimmung mit der Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden erforderlich.
- Für die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete bestehende Abwasserleitung auf den Grundstücken Flurstück Nr. 1721, 1722/1 und 1723/1 ist eine Fläche für gegenseitig wirksame Leitungsrechte zugunsten der berührten Grundstückseigentümer festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch bereichsweise unterschiedliche Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** bzw. der maximal zulässigen **Grundfläche (GR) für Hauptgebäude**, der in den Nutzungsschablonen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen angegebenen **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstgrenze, sowie durch **maximale Trauf- und Gebäudehöhen** im zeichnerischen Teil.

2.1. Die sich aus der festgesetzten **Grundflächenzahl GRZ** ergebende zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% überschritten werden, maximal jedoch bis zum **Höchstwert von 0,8** im Sinne von § 17 (1) BauNVO.

2.2. Auch die im **MI** und im **WA** als **(GR)** festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf mit den in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im gleichen Verhältnis überschritten werden, und zwar ebenfalls bis zu einem Versiegelungsgrad von 80 % der Grundstücksfläche.

Sofern die Ausnutzung des jeweiligen Baufensters in Verbindung mit der Realisierung der im Planteil festgesetzten privaten Gemeinschafts-Erschließungsflächen und der Ausnutzung der ebenfalls im Planteil festgesetzten Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten einen höheren Versiegelungsgrad zur Fol-

ge hat, ist dies gem. § 17 (2) BauNVO im Hinblick auf die städtebaulich gewollte Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zulässig.

2.3. **Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde als Höchstwert aus dem Wettbewerb bzw. dem Rahmenplan übernommen. Innerhalb der Baufenster wurden Zonierungen mit unterschiedlichen Höchstwerten vorgenommen.

Bei den Gebäuden südlich der geplanten neuen Erschließungsstraße können auf der Ebene der jeweils höherliegenden Geschosse Abweichungen von bis zu 10 % von den im Planteil gebildeten Zonierungen zugelassen werden, sofern eine Mindesttiefe der Rücksprünge von 2,5 m im Geschosswohnungsbau generell und bei den Reihenhäusern von 2,5 m an einer und 2,0 m an der anderen (westlichen oder östlichen) Gebäudeseite gewährleistet bleibt.

2.4. **Höhenlage der Gebäude** (§ 9 (2) BauGB)

Bereichsweise ist im Planteil die Höhenlage der Gebäude (= Oberkante Fußboden EG /Fertigmaß), in m ü. NN festgesetzt

Die festgesetzten Höhenkoten dürfen um maximal 0,25 m überschritten bzw. um maximal 0,25 m unterschritten werden.

2.5. **Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die zulässigen **Höhen von Gebäuden und baulichen Anlagen** sind gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplans wie folgt beschränkt:

- Im Gewerbegebiet **GEE 1** beziehen sich die maximalen Gebäudehöhen (**Gh**) auf die dem Gebäude jeweils nächstliegende Gehweghinter- bzw. Fahrbahnkante.
Sie gelten sinngemäß auch für bauliche Anlagen und bemessen sich von der Straßen- bzw. Gehweghöhe in der Mitte der der Straße nächstgelegenen Gebäudeseite bis zum Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut.
- Im Gewerbegebiet **GEE 2**, im Mischgebiet (**MI**) und im allgemeinen Wohngebiet (**WA**) beziehen sich die maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhen (**Th** bzw. **Gh**) auf die im Planteil festgesetzten **Höhenkoten** für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Fertigmaß) in m ü. N.N. und die innerhalb des betreffenden Baufensters maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.
Auch hier gelten die Festsetzungen sinngemäß für bauliche Anlagen.
Sofern innerhalb eines Baufensters unterschiedliche Zonierungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gebildet wurden, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe für die Bereiche mit geringerer Zahl der Vollgeschosse um jeweils 3,0 m pro Vollgeschoss.
- Im gesamten Plangebiet kann die maximale **Gebäudehöhe** mit untergeordneten technischen Aufbauten wie Aufzugsmaschinenraum, Lüftungsaggregat o.ä. bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern Ziffer I.1.8 dem nicht entgegensteht.
- Im Bereich der Hochspannungs-Freileitung an der Bahnhofstraße ist einschränkend Ziffer I.1.8 zu beachten (Beschränkung der Unterbauhöhe, Abstimmung mit Versorgungsträgern).

2.6. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich bereichsweise aus den im Planteil angegebenen Planzeichen für die zwingend einzuhaltenden Gebäuderichtungen und bereichsweise aus den festgesetzten Baufenstern.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Als Bauweise wird entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil bereichsweise die offene Bauweise (**o**) und bereichsweise die abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt.

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Bei der offenen Bauweise können gem. § 22 (2) BauNVO in Abhängigkeit von der Festsetzung im Planteil Einzelhäuser oder Hausgruppen erstellt werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Ausnahmsweise kann zur Gliederung längerer Gebäudefronten ein abschnittsweises Zurückbleiben hinter der Baulinie um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Das gilt im GEE 2 generell und im WA dann, wenn die Gebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen sich in die Bauflucht entlang der neuen Erschließungsstraße einordnen.

1.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Soweit die Ausnutzung der im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster und der Zonierung der Geschossigkeit geringere als die nach § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Abstandsmaße ergibt, sind diese geringeren Abstandsflächen auch im Sinne von § 74 (7) LBO zulässig bzw. ausreichend (vgl. auch Ziffer 1 der Örtlichen Bauvorschriften).

1.6 Mindestmaße von Baugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Die **Mindestbreite** der Reihenhaushausgrundstücke beträgt 6,0 m
- Die **Mindestgröße** der gewerblichen Baugrundstücke innerhalb des **GEE 2** beträgt 1.500 m².

1.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO können im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

1.8 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (19 Nr. 11 BauGB

8.1. **Tiefgaragen (TG)** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind mit Humus zu überdecken und dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht im Untergeschoß von Gebäuden oder unterhalb von Grundstückerschließungsflächen liegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Ebenerdige **Garagen** sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

Ausnahmsweise können ebenerdige Garagen und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zugelassen werden, insbesondere bei dem kleineren Einzelhaus am östliche Rand des Plangebiets.

8.2. Ebenerdige private **Stellplätze** sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) und innerhalb der im Planteil festgesetzten Flächen für Stellplätze.

Im Gewerbegebiet (**GE**) können notwendige Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn durch Maßnahmen der Grünordnung und Grüngestaltung gesichert ist, daß sie sich in der Gestaltung von den angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen absetzen. Die Vorschriften über Pflanzgebote (vgl. I 10.2) sind zu beachten.

- 8.3. In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Grundstücksbereichen sind befahrbare **Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen** nicht zulässig (bereichsweises Zufahrts- und Ausfahrtsverbot entlang der Lörracher Straße und des Egertenweges).
- 8.4. Die **Gesamtbreite der Grundstückszufahrten** im Gewerbegebiet (**GE**) darf maximal 18,0 m pro Gewerbegrundstück betragen. Sie kann bei großen Betriebsarealen (ab 2 ha) ausnahmsweise auf bis zu 24,0 m erhöht werden.

I.9 Aufschüttungen, Abgrabungen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

- 9.1. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Straßenkörper sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.
- 9.2. Die Grundstücke müssen insgesamt bis auf Straßenhöhe aufgefüllt werden.

I.10 Grünordnung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB

10.1. Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten **bestehenden Bäume** sind dauerhaft zu erhalten. Bei Bauarbeiten auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken sind ausreichende und fachlich korrekte Schutzmaßnahmen für Krone, Stamm und Wurzelbereich zu treffen. Im Wurzelbereich dürfen keine Bodenauffüllungen vorgenommen werden.

Überalterte und abgehende Bäume sind durch neue Laubbäume möglichst der gleichen Art zu ersetzen.

Um jeden nachzuweisenden Baum ist eine vor Überfahrt zu sichernde, dauerhaft wasserdurchlässige und unverdichtete Fläche von mindestens 6 m² anzulegen.

10.2. Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im zeichnerischen Teil bzw. im Folgenden festgesetzten Pflanzgebote sind unter Beachtung der ergänzenden Ausführungen der Pflanzempfehlungen (Anlage 2) wie folgt zu realisieren:

10.2.1. Einzelbäume an Straßen und Stellplätzen

Anpflanzung von hochstämmigen **Laubbäumen** als **Allee** entlang der neuen inneren Erschließungsstraße und am neuen südlichen Verbindungsfußweg sowie von weiteren **Laubbäumen** an Einzelstandorten gemäß Festsetzung im Planteil. Bei allen Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (Pflanzgruben mindestens 12 m³, vgl. Pflanzempfehlungen, Ziffer 1).

Die Bäume sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

Mindestgröße der Bäume: Hochstamm, 4 x verpflanzt, StU 20-25 cm

Geeignete Arten:

vgl. Pflanzempfehlungen (Anlage 2 der Textlichen Festsetzungen)

10.2.2. **Bepflanzung öffentlicher Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen („Turbinengarten“ sind parkartig zu gestalten und punktuell mit verschiedenen Baumarten, Einzelsträuchern und/oder Strauchgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur flächigen Begrünung von Bereichen, die nicht als Spielflächen genutzt werden sollen, wird die Einsaat mit artenreichen Saatgutmischungen (z.B. Kräuterrasen) empfohlen.

Mindestgröße Bäume:

Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm.

Geeignete Arten: vgl. Pflanzempfehlungen (Anlage 2)

10.2.3. **Einzelbäume auf Baugrundstücken**

Gewerbegebiet GEE 2

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Festsetzungen für das Pflanzgrubenvolumen in und zwischen befestigten Flächen gelten analog (vgl. Ziffer 10.2.1).

Die Bäume sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

Mindestgröße der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm.

Geeignete Arten: vgl. Pflanzempfehlungen (Anlage 2)

Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Auf den Baugrundstücken sind hochstämmige Laubbäume an den im Planteil festgesetzten Standorten zu pflanzen. Verschiebungen der Standorte sind zulässig.

Mindestgröße der Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm.

Ersatzweise können anstelle je eines hochstämmigen Laubbaumes auch zwei Obstbäume (Hochstämme oder Halbstämme) mit Stammumfang 12 – 14 cm gepflanzt werden.

Die Bäume sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

Geeignete Arten: vgl. Pflanzempfehlungen (Anlage 2)

10.2.4. **Einzelbäume bei privaten Stellplatzgruppen**

Bei den im Planteil festgesetzten privaten Stellplatzgruppen ist auf der zugeordneten privaten Grünfläche jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

Mindestgröße der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm.

Geeignete Arten: vgl. Pflanzempfehlungen (Anlage 2)

10.2.5. **Versickerungsmulden**

Als Versickerungsanlagen sind nur Flächen- oder Muldenversickerungen über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht nach ATV - A 138 zulässig. Die Bodenschicht muss mindestens der Qualität **Z 1.1** nach LAGA-

Richtlinien entsprechen. (Vgl. auch die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen unter II.4)

Die Versickerungsanlagen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Saatgutmischungen: vgl. Pflanzempfehlungen (Anlage 2)

10.3. Dachbegrünung

- a) Die Flachdächer aller Gebäude und baulichen Anlagen in Gebäudeform sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Glasdächer und Vordächer.
- b) Die Dachbegrünungen müssen eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 10 cm aufweisen (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus), so daß dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus Sedum-Gras-Kraut-Vegetation gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung nach FLL-Richtlinie (vgl. Anlage 2 der Textlichen Festsetzungen). Bei Kombination von Begrünung und Solaranlagen sollen Pflanzenarten bevorzugt werden, die aufgrund ihrer Wuchshöhe nicht zur Verschattung führen. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig.
- c) Die Dachbegrünungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Maßgeblich hierfür sind die bei der Herstellung geltenden FLL - Richtlinien für Dachbegrünung.
- d) Ausnahmsweise ist anstelle einer Dachbegrünung die Installation von Photovoltaik- Anlagen annähernd gleicher Fläche zulässig.
- e) Tiefgaragen sind zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten, soweit sie nicht mit Gebäuden oder befahrbaren Hofflächen überbaut werden. Die Gesamtschichtstärke (Vegetationssubstrat plus Drainageschicht) muss im Durchschnitt – in Abhängigkeit von der Art der Begrünung / Bepflanzung – mindestens 40 cm betragen.

10.4. Altlasten / Bodenschutz

- a) Der Altstandort Nr.1566-001 „Turbinengarten“ ist nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Der Bereich des Altstandortes auf dem Flurstück 1323/3 ist im BAK unter der Flächen-Nr. 1566-001 „Turbinengarten“ mit B (=Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft.

Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen und die Entsorgung von belastetem Material sind fachgutachterlich zu begleiten. Im Bedarfsfall ist das Landratsamt Lörrach, FB Umwelt beizuziehen.

- b) Unbelasteter humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen, wobei der humose Oberboden möglichst in nicht mehr als 2,5 m hohen, vor Vernässung zu schützenden und bei Lagerungszeiten von mehr als sechs Monaten zu begrünenden Mieten zu lagern ist. Die Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.
Das Unterbodenmaterial ist in Mieten bis zu 3,0 m Höhe zwischenzulagern, die zum Schutz vor Vernässung zu profilieren und zu glätten und bei Lagerungszeiten von länger als sechs Monaten zu begrünen sind.

- c) Gelände-Auffüllungen sind möglichst mit den im Gebiet anfallenden unbelasteten Aushubmaterialien durchzuführen. Dabei ist auf den von Bebauung und Versiegelung freibleibenden Flächen der vorhandene humose Oberboden abzuschleppen, kultivierfähiger Unterboden in lockerer Schüttung aufzubringen und mit maximal 30 cm Oberboden zu bedecken. Die aufgefüllten Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.
Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf nur unbelastetes Material verwendet werden.
- d) Unbelasteter überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung, ggf. auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, zugeführt werden.

I.11 Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB

(Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen)

Auf der Grundlage der aktuellen Fassung der Schallprognose des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, vom 29.02.2016 sind bei den im Bebauungsplan gekennzeichneten Neubauten definierte Schalldämm-Maße nach DIN 4109 für Außenbauteile einzuhalten, das heißt, **entsprechende Schallschutzmaßnahmen** wie folgt vorzusehen:

11.1. Passiver Schallschutz gegen den von der L 138 ausgehenden Verkehrslärm

An den im Planteil gekennzeichneten Fassaden der Gebäude im Wirkungsbereich der L 138 sind entsprechend dem Schallschutzgutachten und Planeintrag **passive Schallschutzmaßnahmen in zwei unterschiedlichen Stufen** durchzuführen:

- o Die innerhalb dieser Baufenster gelegenen Außenbauteile der **Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und vergleichbaren Räumen** dieser Gebäude müssen gem. DIN 4109 bereichsweise entsprechend dem Planeintrag ein **Schalldämm-Maß** von mindestens:
 - **35 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs III und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3**) bzw.
 - **40 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs IV und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4**) aufweisen.
- o Die innerhalb dieser Baufenster gelegenen Außenbauteile von **Geschäfts-, Büro- und vergleichbaren Räumen** der Gebäude müssen gem. DIN 4109 bereichsweise entsprechend dem Planeintrag ein **Schalldämm-Maß** von mindestens:
 - **30 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs II und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2**) bzw.
 - **35 dB(A)** (d.h. **Maßnahmen des Lärmpegelbereichs III und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3**) aufweisen.

Festgesetzt wurden die jeweiligen Schallschutzmaßnahmen für die am stärksten betroffenen Geschosse der im Planteil gekennzeichneten Gebäude. Für andere Geschosse sind im Einzelfall Maßnahmen eines geringeren Lärmpegelbereichs ausreichend. Insoweit wird auf das Gutachten und die zugehörigen Tabellen verwiesen.

- 11.2. **Aktiver Schallschutz** gegen den vom **GEE 2** nach Norden abstrahlenden Betriebslärm

Innerhalb des GEE 2 müssen die Außenbauteile an der Nordseite der zulässigen Gebäude ein Mindest-Schalldämm-Maß von **45 dB(A)** einhalten.

Abweichende architektonische Lösungen (z.B. vorgeschaltete verglaste Laubengänge) können zugelassen werden, wenn der rechnerische Nachweis erbracht wird, dass das geforderte Schalldämm-Maß insgesamt eingehalten werden kann, auch wenn einzelne Bauteile nur einen geringeren Wirkungsgrad haben.

- 11.3. Der Nachweis über die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ist rechnerisch zu führen und mit den Bauvorlagen einzureichen.

- 11.4. **Ausnahmen** können zugelassen werden soweit es sich um Gebäude oder Gebäudeteile oder bauliche Anlagen handelt, in denen Personen sich nicht regelmäßig aufhalten.

I.12 Artenschutzrechtliche Maßnahmen gem. §1 (6) Nr. 7a BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 42 BNatSchG

12.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Die nachgewiesenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Fledermäuse in den zwei Laubbäumen an der Lörracher Straße müssen während der Bauphase erhalten werden. Bei der Baustelleneinrichtung ist darauf zu achten, die Einflugmöglichkeiten frei zu halten und eine Pufferzone einzurichten. Eventuelle Totfunde müssen unverzüglich einem Sachverständigen gemeldet werden; die Bautätigkeit darf in einem derartigen Fall erst nach Untersuchung der Problematik weiter geführt werden.
- Fällarbeiten von Bäumen mit einem Durchmesser von mehr als 40 cm sollten nur zwischen den Monaten November bis März bei einer Nachttemperatur von mehr als 10° oder nach Freigabe durch einen Sachverständigen durchgeführt werden (vgl. Gutachten TRUZ).

12.2 CEF-Maßnahmen

- wurden bereits vor den Abbrucharbeiten durchgeführt und im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt.

12.3 Kompensatorische Maßnahmen

- Der Gehölzbestand an der Grenze der Grundstücke Flurstück Nr. 153/1 und 153/5 sollte nicht beeinträchtigt werden, um wichtige Leitstrukturen und potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen sowie Lebensräume für Vögel zu erhalten.
- Es wird empfohlen, im Plangebiet wartungsfreie Fledermausnistkästen für spaltenbewohnende Arten wie Zwerg- und Weißbrandfledermaus anzubringen.
- Außerdem wird empfohlen, Vogel-Nistkästen für Gebäude- und Heckenbrüter anzubringen.

I.13 Freizuhaltende Sichtflächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im Planteil dargestellten Sichtflächen in den Einmündungsbereichen der bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen im Plangebiet sind von ständigen

Sichthindernissen zwischen 0,6 m Höhe über Fahrbahnniveau freizuhalten (u.a. Einfriedungen und Nebenanlagen).

I.14 Ausnahmen und Befreiungen im Bestand

Bei Umbauten und Ergänzungen bestehender Gebäude und baulicher Anlagen können unter den in § 31 (2) BauGB genannten Bedingungen Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen bzw. erteilt werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Anlage 1:

„Steinener Liste“ der zentrenrelevanten Sortimente, aus dem „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Steinen – Endbericht Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, vom 15. 06. 2006; und Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2006,

Anlage 2:

Pflanzempfehlungen zum Bebauungsplan „Alte Weberei“ der Landschaftsarchitektin Margret Kamm, Lörrach, i. d. F. vom 23.06.2016 mit Vorschlag geeigneter Pflanzenarten

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

II.1 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Ehemaliges Quelle-Areal / Bahnhofstraße“

Eine Teilfläche des mit Wirkung vom 14.01.2009 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ehemaliges Quelle-Areal / Bahnhofstraße“ liegt mit einer am 28.11.2012 wirksam gewordenen Erweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs „Alte Weberei“.

Der einbezogene Teil wurde gemäß § 1 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Auf die innerhalb des gekennzeichneten Sanierungsgebiets geltenden besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen wird hingewiesen.

II.2 Hinweis zum Denkmalschutz:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

II.3 Schwermetallbelastete Wiesentalau

(Mitteilung des Landratsamts Lörrach vom 02.12.2010)

Das Plangebiet liegt innerhalb der schwermetallbelasteten Wiesentalau. Es handelt sich um Belastungen mit wieseabwärts verschlepptem Material aus dem mittelalterlichen Bergbau im oberen Wiesental.

Hier sind bezüglich der unter Ziffer II.3 folgenden Regelungen vorrangig die folgenden nachrichtlich übernommenen Festsetzungen zu beachten.

- Bei Aushub- und Bauarbeiten auf dieser Fläche ist das anfallende Aushubmaterial durch eine fachlich geeignete Stelle zu beproben und das Landratsamt Lörrach – Fachbereich Umwelt – hinzuzuziehen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.
- Es ist unbedingt darauf zu achten, dass beim Wiedereinbau von belastetem Material keine Verschleppung in bisher nicht belastete Teile des Gebietes erfolgt.
- Sofern innerhalb der der schwermetallbelasteten Wiesentalau in Hausgärten von Betriebswohnungen Nutzpflanzen angebaut werden sollen, muss in den entsprechenden Grundstücksteilen ein Bodenaustausch bzw. Bodenaufbau aus nachweislich unbelastetem Material in einer Stärke von mindestens 0,4 m vorgenommen werden, sofern dies nicht bereits mit Durchführung der Abbruch- und der öffentlichen Erschließungsarbeiten erfolgt ist.

II.4 Versickerung von Oberflächenwasser / Abwasserbeseitigung

(Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB aus dem Wassergesetz Baden-Württemberg und der Stellungnahme des Landratsamts Lörrach vom 19.04.2016)

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „WSG 018 Lörrach: TB 1-3 Wilde Brunnen“.

Gemäß der zugehörigen Rechtsverordnung ist das gezielte Versickern von Niederschlagswasser außerhalb von Wohngebieten i.S.v. § 4 BauNVO verboten.

Daher gilt folgendes:

- a) Niederschlagswässer der im Planteil festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (**FFG**), der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete **GEE 1** und **GEE 2** gem. § 8 BauNVO und der festgesetzten Mischgebiete (**MI**) gem. § 6 BauNVO sind der öffentlichen Misch- bzw. Regenwasserkanalisation zuzuleiten.

Sofern das Niederschlagswasser dieser Flächen hydraulisch nicht vollständig der vorhandenen bzw. geplanten Kanalisation zugeleitet werden kann, sind Retentionszisternen gem. **Ziffer c)** einzubauen, die auch zur Brauchwassernutzung verwendbar sind.

- b) Die **Versickerung** des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist **ausschließlich innerhalb des** im Planteil festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiets (WA)** gemäß § 4 BauNVO zulässig.

Gemäß der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist das Versickern von Niederschlagswasser in Wohngebieten erlaubnisfrei bzw. erst ab 1.200 m² befestigter Fläche anzeigepflichtig.

Als Versickerungsanlagen sind innerhalb des **WA** nur Flächen- oder Muldenversickerungen über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht nach ATV - A 138 zulässig. Die Bodenschicht muss mindestens der Qualität Z1.1 nach LAGA-Richtlinien entsprechen. Für Vorhaben mit mehr als 1.200 m² befestigter Fläche sind wasserrechtliche Erlaubnisansträge mit den entsprechenden Entwässerungsplänen über das Bauamt der Gemeinde Steinen an das Landratsamt Lörrach, FB Umweltschutz, einzureichen.

Über begrünte Mulden versickert werden können auch anfallende Dachwässer. Darüber hinaus können Dachflächenwässer auch als Brauchwasser und zur Bewässerung von Pflanzflächen und Gehölzen auf dem Grundstück genutzt werden. Zu diesem Zweck können auch im **WA** Retentionszisternen eingebaut werden.

- c) Anlagen zur Rückhaltung/ Bewässerung (**Retentionszisternen**) sind mit Puffervolumen und Einrichtungen zur Teilentleerung auszuführen.

Außerhalb des **WA** muss das Retentionsvolumen von Zisternen mindestens 2 m³/100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche betragen.

- d) Einer besonderen Behandlung zugeführt werden müssen Niederschlagswässer von entwässerungstechnisch kritischen Bereichen, wie z.B. Lkw-Park- und Abstellflächen sowie Umschlag- und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe; diese sind daher entweder vollständig zu überdachen oder ggf. nach einer Vorbehandlung an die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

- e) Neue Untergeschosse (Keller, Tiefgaragen etc.) sind mittels geeigneter Maßnahme (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.

- f) Die Verlegung von Dränagen um Bauwerke und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, FB Umwelt.

- g) Die Abwasserleitungen aller Neubauten sind vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

- h) Eine Grundwasserhaltung während der Bauarbeiten ist dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt, rechtzeitig (mindestens 1 Monat vorab) anzuzeigen. Eventuell sei hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

II.5 Wasserschutz Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „WSG 018 Lörrach: TB 1-3 Wilde Brunnen“. Die entsprechende Rechtsverordnung des Landratsamts Lörrach vom 10.11.2009 ist bei allen im Plangebiet anstehenden Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beachten.

II.6 Bodenschutz Stellungnahme des Landratsamts Lörrach, FB Umwelt vom 19.04.2016 (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB)

- Für den Wiedereinbau von Bodenmaterial / Erdaushub sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterials vom 14.03.2007 (VwVBoden) zu beachten.
- Für den Wiedereinbau und die Verwertung von Recyclingbaustoffen sind die vorläufigen Hinweise des Umweltministeriums Baden-Württemberg zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.04.2004 zu beachten.
- für den Erdaushub bei den einzelnen Baumaßnahmen wird die Aufstellung und Vorlage eines Wiederverwendungs- bzw. Entsorgungskonzeptes erforderlich.

II.7 Belange der Deutschen Bundesbahn

(Bahnlinie Basel-Zell, Nachrichtliche Übernahme gem. § 9(6) BauGB)

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, weil bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bauvorhabens sowie des Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer bzw. im Rahmen einer Fachanhörung gemäß LBO Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen eine Beteiligung direkt durch den Bauherren zu erfolgen hat.

Insbesondere dürfen bei der Aufstellung von Baukränen und bei Arbeiten im Umfeld der elektrifizierten Bahnstrecke Mindest-Schutzabstände von 3,0 m zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nicht unterschritten werden.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, FS.R-SW-L(A)
Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe

Stand:

Lörrach, den 01.03.2016,
ergänzt zum 25.10.2016

und gem. Beschluss des
Gemeinderats v. 09.02.2017

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.

W. Arens

W. Arens, Dipl. Ing.

Steinen, den 18. April 2018



(Braun)
Bürgermeister



Der Vorschlag ist einer Diskussion im politischen Rahmen durchaus zugänglich. Allerdings muss bei einer Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag begründet werden, warum eine andere Einstufung vorgenommen wird.

Tab. 8: Steinener Liste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel-, Geschenkartikel Bekleidung aller Art (Schnitt-)Blumen Beschlüge, Eisenwaren Briefmarken Bücher Campingartikel Computer, Kommunikationselektronik Drogeriewaren Elektrokleingeräte Fahrräder und Zubehör Farben, Lacke Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-, Heimtextilien, Stoffe Haushaltswaren/ Bestecke Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und -rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs-/ Genussmittel Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Pharmazeutika Reformwaren Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Werkzeuge Zeitungen/ Zeitschriften	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör Bauelemente, Baustoffe Beleuchtungskörper, Lampen Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Büromaschinen (ohne Computer) Elektrogroßgeräte Erde, Torf motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör Fliesen Gartenhäuser, -geräte Herde, Öfen Holz Installationsmaterial Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden und Markisen Zäune Zooartikel

Quelle: eigener Vorschlag auf Grundlage eigener Einzelhändlerbefragung August 2005

Entgegen der Verteilung des Angebots als zentrenrelevant eingestuft wurden folgende Sortimente:

PFLANZEMPFEHLUNGEN

1. Bäume für Verkehrsflächen und Gewerbegrundstücke

Geeignete großwüchsige (g) und mittelgroße (m) Laubbäume für die Anpflanzung

- im öffentlichen Parkierungsstreifen an der neuen Erschließungsstraße,
- im öffentlichen Grünstreifen zwischen dem neuen Fußweg und dem Gewerbegebiet **GEE 2**,
- zur Gliederung privater Stellplätze (außerhalb von Tiefgaragenbereichen) und zur Bepflanzung der Gewerbegrundstücke nach Maßgabe der Textlichen Festsetzungen.

Es handelt sich um relativ trockenheits- und wärmetolerante Sorten oder fremdländische Arten, die die extremen Standortbedingungen besser vertragen als heimische Arten.

Zürgelbaum	Celtis australis	m
Baumhasel	Corylus colurna	m
Ginkgo	Ginkgo biloba (männliche Selektion)	g
Gleditschie	Gleditsia triacanthos (dornenlose Sorte)	m-g
Zerreiche	Quercus cerris	g
Winterlinde	Tilia cordata	g
Stadtlinde	Tilia cordata „Greenspire“	m

Mindest-Qualitäten:

- **auf öffentlichen Flächen:** 4 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm,
- **auf privaten Grundstücksflächen:** 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm.

Maßgabe für die Ausbildung der Pflanzgruben für Bäume an und in befestigten Flächen:

Bei allen Baumstandorten neben und zwischen befestigten Flächen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten (Volumen von Pflanzgruben mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe gem. FLL-Richtlinien¹), damit der Baum eine realistische Chance auf Wachstum und Entwicklung hat. Wenn die unbefestigte Baumscheibengröße (z.B. zwischen Stellplätzen) die Realisierung des vorgenannten Volumens nicht ermöglicht, ist die Pflanzgrube mit überbaubarem Baums substrat und Belüftungseinrichtungen auf die Fläche unter dem angrenzenden befestigten Bereich auszu dehnen.

Schutz von unterirdischen Leitungen:

Bei Baumstandorten mit Abständen ≤ 2,50 m zu Ver-/Entsorgungsleitungen sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger ggf. Maßnahmen zum Schutz der Leitungen vor eindringenden Wurzelwerk erforderlich².

2. Bäume zur Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen

Geeignete großwüchsige (g), mittelgroße (m) u. kleinwüchsige (k) Laubbäume für die Anpflanzung

- auf der parkartig zu gestaltenden öffentlichen Grünfläche „Turbinengarten“,
- auf privaten Grünflächen im Wohngebiet **WA** und Mischgebiet **MI** an den im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten,
- auf Gemeinschafts-Tiefgaragen (nur kleinwüchsige Arten auf Bereichen mit erhöhter Substratschicht von mind. 60 cm Stärke, entsprechender statischer Belastbarkeit der TG-Decke und geeigneter Verankerung des Gehölzes).

Feld-Ahorn	Acer campestre	m
Spitzahorn	Acer platanoides (Sorten)	m-g
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea „Briotii“	m
Hainbuche	Carpinus betulus	m
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi	k

¹ FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.): Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate. Ausgabe 2004, Bonn

² DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen. Technische Mitteilungen - Hinweis GW 125. März 1989, Bonn.

Fortsetzung Bäume zur Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen

Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia „Raywood“	m
Zierapfel	Malus-Hybriden	k
Holzapfel	Malus sylvestris	k
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	m
Zitterpappel	Populus tremula	m
Zierkirschen	Prunus in Sorten	k
Wildbirne	Pyrus in Sorten	k-m
Trauben-Eiche	Quercus petraea	g
Japanischer Schnurbaum	Sophora japonica	m-g
Mehlbeere	Sorbus aria	k-m
Elsbeere	Sorbus torminalis	m
Kleinkronige Winterlinde	Tilia cordata ‚Rancho‘	k-m
Krimlinde	Tilia x euchlora	m-g
Walnuss (veredelte Sorten)	Juglans regia	g

sowie die unter Ziff. 1 aufgeführten Arten und Sorten, ferner

Obstbäume: z.B. Apfel, Süß-/Sauerkirsche, Zwetschge, Quitte
(veredelt auf schwach bis mittelstark wachsender Unterlage)

Mindest-Qualitäten:

- **Laubbäume:** 3 x verpflanzte Hochstämme oder Stammbüsche, Stammumfang 18-20 cm,
- **Obstbäume:** 3 x verpflanzte Hochstämme oder Halbstämme, Stammumfang 12-14 cm
(bei der Verwendung von Obstbäumen anstelle von Laubbäumen an den im Planteil festgesetzten Standorten sind für jedes Baumsymbol 2 Obstbäume der genannten Qualität zu pflanzen).

3. Kletter- und Rankgewächse

geeignete Arten zur Bepflanzung von Fassaden*, Mauern, Zäunen und Pergolen:

Akebie	Akebia quinata **
Trumpetenwinde	Campsis radicans **
Baumwürger	Celastrus orbiculatus **
Schlingknöterich	Fallopia aubertii **
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus **
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Geißblatt (Jelängerjelleber)	Lonicera, kletternde Arten **
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia; P. tricuspidata
Kletterrosen	Rosa, klimmende Sorten **
Blauregen	Wisteria floribunda ** Wisteria sinensis **

* Fassadenbegrünung nach der aktuellen Fassung der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

** an Fassaden und höheren Mauern ist Kletterhilfe erforderlich (Spanndraht o.ä.)

Im Gewerbegebiet **GEE 2** sind auf dem im Planteil festgesetzten privaten Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Rank- und/oder Kletterpflanzen zur Begrünung der geschlossenen Wandflächen (Baulinien / Baulicher Lärmschutz) nach folgender Maßgabe zu pflanzen:
je 5 Laufmeter Wandfläche mind. 1 Rank- oder Kletterpflanze, die artabhängig ggf. mit Kletterhilfe auszustatten ist.

4. Laubgehölze für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen

Geeignete heimische Straucharten

- zur Ergänzung der Feldhecke auf dem öffentlichen Grünstreifen zwischen Bahnhofstraße und neuer Erschließungsstraße,
- zur Anpflanzung punktueller Gehölzgruppen auf der öffentlichen Grünfläche „Turbinengarten“, auf größeren zusammenhängenden Grünflächen der Baugrundstücke sowie auf Tiefgaragenbereichen mit mindestens 60 cm Substratüberdeckung:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rainweide	Ligustrum vulgare
Rotes Geißblatt	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Rotblättrige Rose	Rosa glauca
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Als potentielle Standorte für heckenbrütende Vögel sollten sich die jeweiligen Gehölzgruppen aus wenigstens 4 verschiedenen heimischen Straucharten zusammensetzen.

5. Geeignete Laubgehölze für überschaubare Schnitthecken

zur Einfriedung von Privatgrundstücken:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn, eingriffliger / zweiggriffliger	Crataegus monogyna / Cr. laevigata
Forsythie, Goldglöckchen	Forsythia x intermedia in Sorten
Rainweide	Ligustrum vulgare
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Schneebeere	Symphoricarpos albus laevigatus

Bei beengten Platzverhältnissen auch:

Drahtgeflechtzaun (z.B. Wildschutzzaun) mit Efeu bepflanzt.

- Für die Wuchshöhen von Schnitthecken als Einfriedung entlang benachbarter Baugrundstücke und öffentlicher Erschließungsflächen sowie im Bereich von Sichtdreiecken gelten die Höhenvorgaben der Örtlichen Bauvorschriften. Im Übrigen gilt das Nachbarrecht.
- Zur Heckeneinfassung von Reihenhausgrundstücken soll je Hausgruppe eine einheitliche Gehölzart verwendet werden.

6. Ziersträucher

Mittelhohe Sträucher für Kleingruppen und Gebüsche in Hausgärten

Sorten von geringerer Wuchsstärke für die Anpflanzung in Hausgärten mit begrenztem Platzangebot, für die heimischen Laubgehölze der Gruppe 4 zu starkwüchsig sind:

Zierquitte	Chaenomeles in Sorten
Hartriegel	Cornus in Sorten
Felsenmispel	Cotoneaster salicifolius in Sorten
Forsythie	Forsythia in Sorten
Pfeifenstrauch	Philadelphus in Sorten
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Spierstrauch	Spiraea in Sorten
Schneebeere	Symphoricarpos in Sorten

Niedrige Ziersträucher für bodendeckende Gehölze

für überschaubare Blütenhecken, zur Untergliederung von Stellplätzen und für Tiefgaragenbereiche mit Substratüberdeckung < 50 cm:

Strauch- oder Wildrosen, z.B.	Rosa in Sorten
- Kartoffel-Rose	- Rosa rugosa
- Glanz-Rose	- Rosa nitida
Bodendecker-Rosen	Rosa in Sorten
Spierstrauch, niedrige Arten, z.B.	Spiraea
- Rote Sommerspiere	- Sp. x bumalda 'Anthony Waterer'
- Rosa Zwerg-Spiere	- Sp. japonica 'Little Princess'
Zwerg-Kranzspiere	Stephanandra incisa 'Crispa'
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa in Sorten
Niedriges Johanniskraut	Hypericum calycinum
Deutzia, niedrige Sorten	Deutzia, z.B. D. gracilis

7. Sedum-Gras-Kraut-Vegetation für extensive Dachbegrünung

Geeignete Artenzusammensetzung zur Begrünung von Flachdächern mit mindestens 10 cm Schichtstärke des Vegetationssubstrats:

Sukkulenten		Wuchshöhe in cm
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>	5 - 10
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>	5 - 10
Felsen-Fetthenne	<i>Sedum reflexum</i>	8 - 15
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>	5 - 8
Goldsedum	<i>Sedum 'Weihenstephaner Gold'</i>	8 - 12
Immergrünchen	<i>Sedum hybridum 'Immergrünchen'</i>	8 - 12
Kaukasus-Fetthenne	<i>Sedum spurium</i>	8 - 12
Kaukasus-Fetthenne, rote Sorte	<i>Sedum spurium 'Fuldaglut'</i>	8 - 10
Himalaja-Fetthenne	<i>Sedum ewersii</i>	8 - 12
Dachwurz	<i>Sempervivum</i> -Arten	5 - 8
Zur Stabilisierung der Haupt-Pflanzengruppe sollten mindestens 7 verschiedene Sedum-Arten verwendet werden.		
Gräser		
Dach-Trespe	<i>Bromus tectorum</i>	40 - 60
Blaugrüne Segge	<i>Carex flacca</i>	10 - 15
Erd-Segge	<i>Carex humilis</i>	5 - 15
Schwingel	<i>Festuca spec.</i>	10 - 30
Flaches Rispengras	<i>Poa compressa</i>	15 - 30
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis ssp. angustifolia</i>	30 - 40
Kräuter und Zwiebelgewächse		
Wiesen-Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	30 - 50
Teppich-Schafgarbe	<i>Achillea tomentosa</i>	10 - 20
Schnittlauch	<i>Allium schoenoprasum</i>	20 - 30
Färber-Kamille	<i>Anthemis tinctoria</i>	40 - 60
Skabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>	30 - 70
Karthäusernelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>	15 - 30
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>	5 - 15
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>	20 - 30
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla verna</i>	8 - 15
Braunelle	<i>Prunella grandiflora</i>	5 - 15
Kleiner Wiesenknopf	<i>Sanguisorba minor</i>	20 - 40
Polsterseifenkraut	<i>Saponaria ocymoides</i>	5 - 15
Gewöhnlicher Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>	5 - 30
Feld-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>	5 - 8
Phönizische Königskerze	<i>Verbascum phoeniceum</i>	40 - 60
Büschel-Veronica	<i>Veronica teucrium</i>	20 - 60

Eine Mindesthöhe der durchwurzelbaren Schicht 10 cm (Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus) ist erforderlich, damit dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke aus Sedum-Gras-Kraut-Begrünung gewährleistet ist.

8. Saatgutmischungen für unterschiedliche Nutzungsansprüche und Standortbedingungen

Die nachfolgend aufgeführten Saatgutmischungen enthalten verschiedene Anteile von Wildkräutern mit unterschiedlichem Blüheffekt. Die Zusammensetzungen sind auf den jeweiligen Nutzungszweck der Flächen abgestimmt. Als Nahrungs- und Nistplatz bieten sie – im Gegensatz zu intensiv gepflegtem Einheitsrasen – einer Vielzahl von Insekten und Kleinstlebewesen Lebensraum und stellen daher auch ein Nahrungsangebot für die Avifauna dar.

Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt sollte in Anlehnung an § 40 BNatSchG für Einsaaten nach Möglichkeit Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt³.

8.1 Saatgutmischung „Kräuterrasen“

Mäßig trittfester, niederwüchsiger Rasen mit schnittverträglichen Blütenpflanzen (als Alternative zu artenarmem, pflegintensiven Einheitsrasen), z.B. geeignet

- für die öffentlichen Grünstreifen an neuen Fußwegverbindungen und für Baumquartiere im Parkierungsstreifen an der neuen Erschließungsstraße,
- für die Einsaat größerer Grünbereiche in der öffentlichen Anlage „Turbinengarten“, die nicht als Spielrasenflächen genutzt werden sollen,
- für extensiv gepflegte private Grünflächen (Flächen mit geringem Nutzungsdruck).

Gräser (Gewichtsanteil gesamt 80 %)

Rotes Straußgras
Ruchgras
Kammgras
Schafschwingel
Horst-Rotschwingel
Schmalblättriges Rispengras
Wiesenrispe

Agrostis capillaris
Anthoxanthum odoratum
Cynosurus cristatus
Festuca guestfalica
Festuca nigrescens
Poa angustifolia
Poa pratensis

Kräuter (Gewichtsanteil gesamt 20 %)

Gemeine Schafgarbe
Kriechender Günsel
Gänseblümchen
Wiesen-Schaumkraut
Kleinköpfiger Pippau
Heidenelke
Wiesen-Labkraut
Echtes Labkraut
Herbst-Löwenzahn
Rauher Löwenzahn
Margerite
Hornschotenklee
Gelbklee
Mittlerer Wegerich
Frühlings-Schlüsselblume
Gemeine Braunelle
Knolliger Hahnenfuß
Wiesen-Salbei
Gemeines Leimkraut
Gewöhnlicher Thymian
Gamander-Ehrenpreis

Achillea millefolium
Ajuga reptans
Bellis perennis
Cardamine pratensis
Crepis capillaris
Dianthus deltoides
Galium album
Galium verum
Leontodon autumnalis
Leontodon hispidus
Leucanthemum ircutianum
Lotus corniculatus
Medicago lupulina
Plantago media
Primula veris
Prunella vulgaris
Ranunculus bulbosus
Salvia pratensis
Silene vulgaris
Thymus pulegioides
Veronica chamaedrys

Aussaatzmenge: 6 g/m²; Pflegeansprüche: Je nach Bedarf 4 – 6 (8) Schnitte im Jahr.
Schnitthöhe nicht unter 5 cm, da sich der Bestand dann schneller erholt.

³ Bezugsquellen für entsprechende Saatgutmischungen mit Saatgut aus regionaler Herkunft z.B.:
- Rieger-Hofmann GmbH, Dorfstr. 110, 74572 Blaufelden, Tel. (07952) 5682, www.rieger-hofmann.de
- Hof Berg-Garten GbR, Lindenweg 17, 79737 Herrischried, Tel. (07764) 239, www.hof-berggarten.de
- TerraGrün GbR, Hofgut Mauer, 70825 Korntal-Münchingen, Tel. (07150) 959265, www.regio-saatgut.de

8.2 Saatgutmischung „Parkplatzrasen“

Mischung für widerstandsfähige und dauerhafte Begrünung beanspruchter Flächen, geeignet für öffentliche und private Stellplätze mit begrünbaren Pflasterdecken (z.B. Rasenfugenpflaster) und für Schotterrasenflächen (Mischungsverhältnis gem. FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Regel-Saatgut-Mischungen Rasen - RSM 2010, Bonn 2009)

Parkplatzrasen RSM 5.1 - Mischungsanteil in Gewichts-%

Haarblättriger Schwingel	Festuca rubra trichophylla	10
Ausläuferrotschwingel	Festuca rubra rubra	10
Ausdauerndes Weidelgras	Lolium perenne	40
Wiesenrispe	Poa pratensis	38
Schafgarbe	Achillea millefolium	2

Aussaatzmenge: 25 g/m²;

Pflegeansprüche: im Prinzip durch Nutzung, ansonsten Schnitt und Abräumen nach Bedarf.

6.3 Saatgutmischung „Retentionsmulde“ für die Einsaat von Versickerungsmulden:

Gräser (Gewichtsanteil gesamt 60 %)

Wiesenfuchsschwanz	Alopecurus pratensis
Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Kammgras	Cynosurus cristatus
Gemeine Rasenschmiele	Deschampsia cespitosa
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus
Goldhafer	Trisetum flavescens

Kräuter (Gewichtsanteil gesamt 40 %)

Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Heilziest	Betonica officinalis
Wiesen-Flockenblume	Centaurea jacea
Kohldistel	Cirsium oleraceum
Wiesen-Pippau	Crepis biennis
Wilde Möhre	Daucus carota
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Wiesen-Labkraut	Galium album
Bach-Nelkenwurz	Geum rivale
Margerite	Leucanthemum ircutianum
Hornschotenklee	Lotus corniculatus
Sumpfschotenklee	Lotus uliginosus
Kuckuckslichtnelke	Lychnis flos-cuculi
Wolfstrapp	Lycopus europaeus
Spitzwegerich	Plantago lanceolata
Schlangen-Knöterich	Polygonum bistorta
Großer Wiesenknopf	Sanguisorba officinalis
Sumpf-Helmkraut	Scutellaria galericulata
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Teufelsabbiss	Succisa pratensis
Bachungen-Ehrenpreis	Veronica beccabunga
Langblättriges Ehrenpreis	Veronica longifolia

Aussaatzmenge: 4 g/m²;

Pflegeansprüche: 2 – 3 Schnitte im Jahr, Schnitthöhe 5 – 10 cm, Abräumen des Mahdguts.

Erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Steinen

Lörrach, den 22.02.2016

geändert 23.06.2016

Margret Kamm

margret kamm

dipl. ing. freie landschaftsarchitektin

schwarzwaldstr. 3 79 539 lörrach

tel. 0 76 21 / 8 62 00 fax 8 62 99

mail: kamm@arens-kamm.de

Gemeinde Steinen
Landkreis Lörrach
Örtliche Bauvorschriften
„Alte Weberei“

TEXTLICHE VORSCHRIFTEN

gem. § 74 LBO i. V. mit § 9 (4) BauGB

1. ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Soweit die Ausnutzung der im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Bauflächen und der Zonierung der Geschossigkeit geringere als die nach § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Abstandsmaße ergibt, sind diese geringeren Abstandsflächen gem. § 74 (7) LBO zulässig bzw. ausreichend.

2. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dachform, Dachneigung, Außenhaut der Gebäude

- 1.1 Festgesetzt sind bereichsweise Flachdächer (FD) mit bis zu 4° Dachneigung, Satteldächer (SD) mit Dachneigung (DN) gem. Planeintrag und Walmdächer (WD) mit Dachneigungen gemäß aktuellem Bestand.
- 1.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen (vgl. Textliche Festsetzungen, Ziff. 10.3).
- 1.3 Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur zulässig, sofern ihre Oberfläche parallel zur Oberfläche der Dächer verläuft. Sie dürfen eine Aufbauhöhe von 0,4 m nicht überschreiten und müssen von den Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
- 1.4 Sofern Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie auf Flachdächern installiert werden, kann von einer Verpflichtung zur Dachbegrünung abgesehen werden, wenn die Kollektorfläche mindestens 2/3 der Dachfläche einnimmt.
- 1.5 Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

- 3.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Einfriedungen in Form von Metallzäunen auf oder hinter den Baugrenzen und Baulinien bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
- 3.2 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Sichtflächen ist die Höhe von Einfriedungen auf 0,80 m beschränkt, bezogen auf die Höhe der betreffenden öffentlichen Erschließungsflächen.
- 3.3 Im Übrigen können Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m als Laubhecken vor Metall- oder Drahtzäunen zugelassen werden, sofern sie einen Abstand von 0,5 m von öffentlichen Erschließungsflächen und von der wegbegleitenden öffentlichen Grünfläche nördlich des GEE 2 einhalten.
- 3.4 Hecken aus Koniferen sind im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

4. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Standplätze für Abfallbehälter sollen innerhalb der Gebäude angelegt werden. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige Nebenanlage zu gestalten oder mit einem Sichtschutz, z. B. in Form einer Laubhecke, zu versehen.

5. ARBEITSFLÄCHEN

Arbeitsflächen im Freien sind nur ausnahmsweise zulässig.

6. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

- 6.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Kies- oder Splittdecken, Schotterrasen, oder Rasen- oder Drainpflaster) anzulegen. Ausnahmen für Tiefgaragenzufahrten und LKW-Stellplätze sind zulässig.

Sonstige Freiflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzempfehlungen (Anlage 2 der Textlichen Festsetzungen) sind zu beachten.

- 6.2 Die Grundstücke sind entsprechend der Straßenhöhe aufzufüllen, soweit sich aus Ziffer 1.9 der textlichen Festsetzungen nichts anderes ergibt. An den Grenzen des Bebauungsplangebiets ist entsprechend den Geländeverhältnissen bis auf die Höhe der außenliegenden Nachbargrundstücke anzugleichen.

Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Bodenschutzgesetz).

7. WERBEANLAGEN

7.1 Werbeanlagen sind nur zulässig

- am Ort der Leistung;
- an den den Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudefassaden;
- in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 5% der jeweiligen Fassadefläche); die Höhe von Einzelbuchstaben und Schriftbändern darf maximal 1,0 m betragen;
- als konstante Firmen- und Produkthinweise, Logos etc.

7.2 Ausnahmsweise können Werbeanlagen wie folgt zugelassen werden:

- nur im **GEE 1** als Dachaufsätze bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Geschossen bzw. nicht mehr als 6,5 m Traufhöhe, soweit es sich um Flachdächer handelt;
- als ebenerdige Werbeanlage zwischen Gebäude und Erschließungsstraße auf dem Grundstück;
- als indirekte Beleuchtung von Gebäuden und Betriebsgebäuden.

7.2.1 Für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Werbeanlagen als **Dachaufsatz** gelten ergänzend folgende Regelungen:

Ausnahmsweise zulässig sind:

- maximal zwei Farben (Konturierung in Schwarz oder Grau nicht eingerechnet); selbstleuchtend oder als angestrahlter flächiger Werbeträger
- maximal eine Werbeanlage pro maßgeblicher Fassadenseite.

7.2.2 Für die ausnahmsweise Zulässigkeit **ebenerdiger** Werbeanlagen **gelten** ergänzend folgende Regelungen:

- maximal eine Fahne pro 500 m² Grundstücksfläche;
- maximal ein Schriftzug/Firmen- oder Produkthinweis, auch beleuchtet, im Zugangsbereich vor dem Eingang. Orientierungswert: bis zu 3 m Länge und 0,5 m Höhe des Transparents, aufgeständert bis zu 1,2 m über bestehendem Gelände;
- als anderweitige Installation, sofern die Höhe der Gebäude oder baulichen Anlagen auf dem Grundstück deutlich unterschritten wird;
- zusätzliche Hinweise bis zu 0,5 m² Größe sind nur zulässig, soweit sie primär der Verkehrslenkung im Gebiet und auf dem Gewerbegrundstück dienen.

7.2.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen

- mit Wechsellicht (Stroboskopeffekt), Himmelsstrahler und periodisch mehrfach täglich veränderbare Werbetransparente,
- mit akustischen Effekten sowie über Außenlautsprecher übertragene Innenraumgeräusche (Musik, Durchsagen o.ä.);
- auf Dachflächen mit mehr als 4 % Neigung;
- als Dachaufsätze bei drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden.

7.2.4 Eine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG muss ausgeschlossen sein; eine Blendwirkung gegen die am Gebiet vorbeiführende Landesstraße L 138, die Bahnhofstraße und die Bahnlinie Basel-Zell darf nicht eintreten.

7.2.5 Ausnahmen von diesen Regelungen können zugelassen werden, soweit Werbeanlagen nur zeitlich befristet bei besonderen Anlässen eingesetzt werden.

8. FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGSPLAN

Mit jedem Baugesuch ist ein **Freiflächen-Gestaltungsplan** einzureichen, aus dem

- Art und Umfang der Bepflanzung,
- bestehende Oberflächenstruktur und geplante Modellierung des Grundstücks,
- Lage, Art und Umfang von Einfassungsmauern, Einfriedungen, Aufschüttungen / Abtragungen und versiegelten Flächen, inklusive der Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
- Lage und Dimensionierung der Versickerungsflächen ersichtlich sind.

Die Begrünung entsprechend der Plandarstellung ist spätestens 6 Monate nach dem Bezug des Gebäudes zu realisieren.

9. NIEDERSpannungs- UND TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind zu verkabeln.

10. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Gemäß § 56 (3) LBO kann bei Umbau und Ergänzung bestehender Gebäude, baulicher Anlagen und Freiflächen abweichend von diesen Regelungen entschieden werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne dieser Örtlichen Bauvorschriften und Ziffer 9 der Begründung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Bestandsschutz bestehender Gebäude und Anlagen bleibt unberührt.

Stand:

Lörrach, den 01.03.2016,
ergänzt zum 25.10.2016

LÖRRACHER STADTBAU- GmbH
ppa.

W. Arens

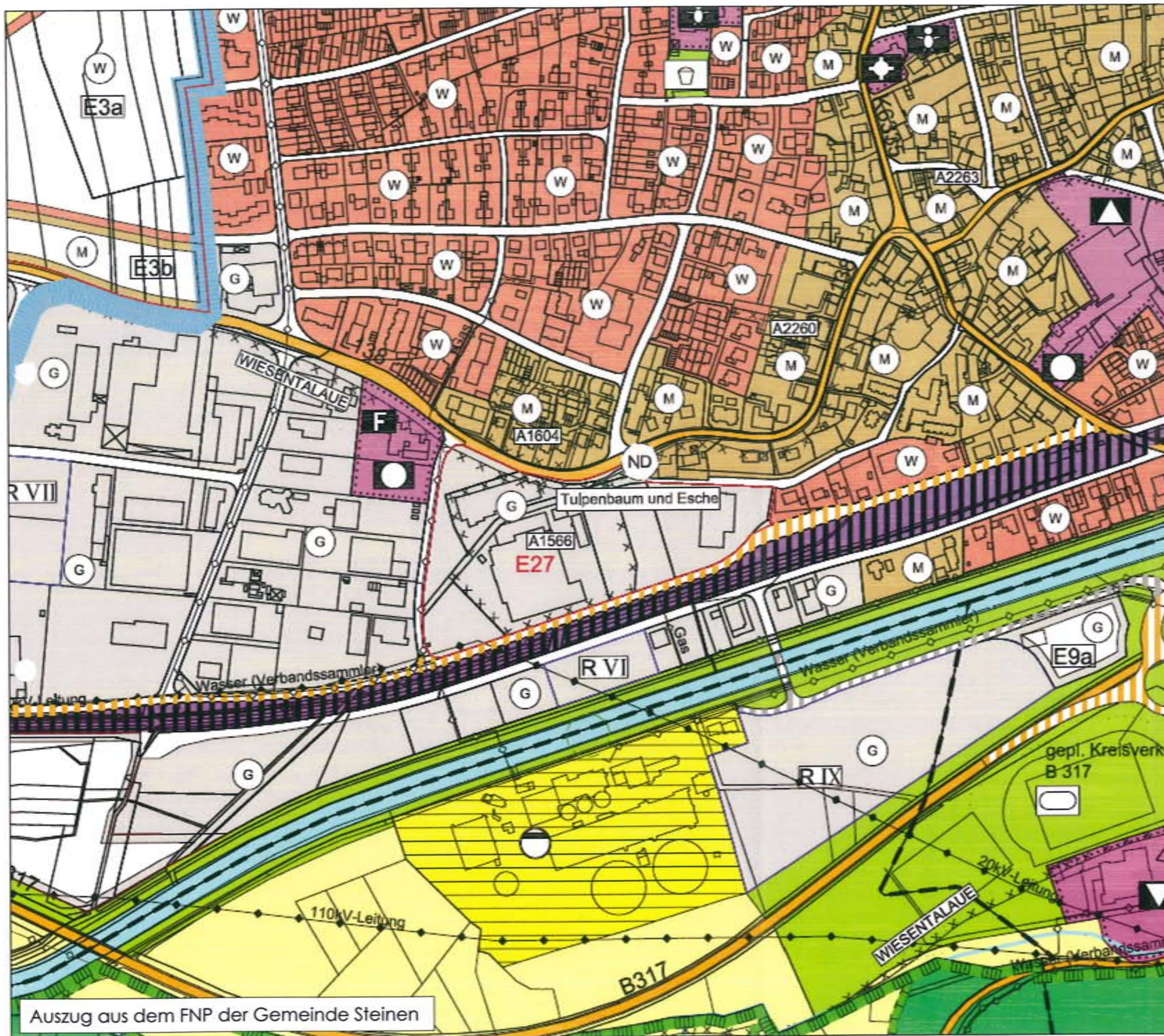
W. Arens, Dipl. Ing.

Steinen, den 18. April 2018



(Braun)
Bürgermeister

J. Braun



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Steinen

BESTAND	GEPL.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
		WOHNBAUFLÄCHEN
		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
		GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
		SONDERBAUFLÄCHEN
		GEWERBEGARTENFLÄCHE
		VERWALTUNGSGEBÄUDE
		SCHULE
		KINDERGARTEN
		KRKE
		SOZIALE ZWECKE
		FEUERWEHR
		KULTUR
		GESUNDHEITLICHE ZWECKE
		VERKEHRSLÄCHEN
		ÜBERSTRAßE VERKEHRSSTRAßE
		ORTLICHE VERKEHRSSTRAßE
		RUFENDER VERKEHR
		FLÄCHEN FÜR BAHNLAGEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)
		FLÄCHEN FÜR VERSORGENSARLAGEN
		ELEKTROTRÄGER ODER INFORMATIONSTRÄGER
		WASSER, QUELLE
		ABWASSER
		WASSERHOBWERK
		ORTSGREINZE
		GEMEINDEGRENZE
		HAUPTWASSERLEITUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGS
		UNTERSCHÜTT
		ÜBERSCHÜTT
		ELEKTISCHE HOCHSPANNUNGSLEITUNG
		LEITUNG DER GASVERSORGUNG
		LEITUNG DES ABWASSERLEITUNGSNETZES MITTELDES WIESENTAL
		GRÜNLÄCHEN
		FRIEDHOF
		SPORTPLATZ
		TOURNISPLATZ
		SPIELPLATZ
		DAUERBEGRÜNUNG
		ZELTPLATZ
		BOLZPLATZ
		REISEPLATZ
		SCHIESSPATZ
		WASSERFLÄCHEN
		WASSERSCHUTZGEBIET
		ÜBERSCHNITTUNGSZONEN (FACHTECHNISCHE ABGEGRENZT)
		NATURDENKMAL
		NATURDENKMAL GEPLANT
		LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET GEPLANT
		FAUNA-FLORA-HABITAT-GEbiet (FFH-GEbiet)
		MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
		FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT
		FLÄCHEN FÜR FORSTWIRTSCHAFT
		ALTSTÄTTENFLÄCHE
		SCHWERMETALLBELASTETE BÖDEN IM BEREICH DER WIESENTAL-ALLEE
		BERECHTIGTE ZUGELASSENE ABBAUFLÄCHEN (TONGRAUBEN)
		ANZUEHNENDE RESERVEFLÄCHEN
		IN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG UNTERSUCHTE FLÄCHE
		GEPLANTER BYPASS ZUR HOCHWASSERSICHERUNG
		WASSERWIRTSCHAFTS-MAßNAHMEN WIE

GEMEINDE STEINEN

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Alte Weberei“

**(Bereichsweise Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“,
mit letztmaliger Rechtskraft vom 23.07.1970)**

**Überschlägige Prüfung nach Anlage 2 des BauGB
zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Stand: 29.02.2016



STADTBAU LÖRRACH

Kurzbeschreibung des Vorhabens / Merkmale des Bebauungsplans „Alte Weberei“

Lage	Das Planungsgebiet liegt auf der ebenen Niederterrasse im Talgrund zwischen dem historischen Ortskern von Steinen und einem Industriegebiet aus den 70er Jahren und zwischen der Bahnhofstraße an der Wiesental-Bahnlinie und der Lörracher Straße (L 138).
Aktuelle planungsrechtliche Situation	<p>Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Alte Weberei“ ist derzeit noch als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauGB festgesetzt (Bebauungsplan „Industriegebiet“, Rechtskraft vom 23.07.1970).</p> <p>Festgesetzt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sehr großzügige, ungegliederte Baufenster, - GRZ = 0,6 ; BMZ = 6,0 , ohne Höhenbegrenzung, - keine Einschränkung des GI. <p>Daher sind alle weiteren Ausführungen zur aktuellen Planung und deren Auswirkungen im Verhältnis zu den zulässigen Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet“ zu sehen und insoweit zu relativieren.</p>
Geplante Nutzungen	<p>Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB beim bereits bestehenden „Haus der Sicherheit“</p> <p>2 eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO. Das Gebiet GEE 1 ist bereits vollständig belegt. Gegenüber dem dort bisher festgesetzten GI werden Einschränkungen bezüglich der zulässigen Art der Nutzung und der zulässigen Emissionen vorgenommen.</p> <p>Das eingeschränkte Gebiet GEE 2 soll der Unterbringung von Betrieben dienen, die kompatibel sind zur neuen nördlich angrenzenden Wohnnutzung und eine bauliche Abschirmung gegen die südlich der Bahnlinie Basel – Zell liegenden lärmemittierenden Betriebe bilden. Außerdem soll es zur Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben dienen und insoweit zur Verbesserung der Nahversorgung von Steinen beitragen.</p> <p>Um Konflikten mit dem geplanten nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet vorzubeugen, sollen die zulässigen Emissionen des GEE 2 auf das Maß eingeschränkt werden, das im Mischgebiet zulässig ist.</p> <p>Die nördlichen Außenbauteile der Gebäude im GEE 2 müssen schallabsorbierend nach Vorgabe des Schall-Immissionsgutachtens ausgeführt werden.</p> <p>In beiden Gewerbegebieten nicht zulässig sind u.a.: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, Lagerhäuser, Tankstellen, Speditionen, Vergnügungstätten. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</p> <p>Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO Ein Mischgebiet wurde gegenüber des eingeschränkten Gewerbegebiets am Egerterweg angeordnet. Es soll der Unterbringung nicht wesentlich störender Betriebe und von Wohnnutzung dienen.</p> <p>Ein weiteres Mischgebiet wurde im Bereich der bestehenden, zur Umnutzung vorgesehenen Bebauung an der Lörracher Straße festgesetzt.</p> <p>Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Das Allgemeine Wohngebiet soll dem Wohnen dienen; geplant sind verdichtete Wohnformen (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbauten unterschiedlichen Typs).</p>

Derzeitige Nutzung des Plangebiets	<p>„Haus der Sicherheit“ (Fläche für Gemeinbedarf) und kommunaler Werkhof der Gemeinde, eine kirchliche Einrichtung sowie bestehende gewerbliche Betriebe westlich des Egertenweges und am östlichen Rand des Plangebiets,</p> <p>Aufgelassenes Betriebsareal des ehem. Versandhauses „Quelle“ östlich des Egertenwegs.</p>
Nutzungen in der Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • im Norden: Wohngebiete der 80er Jahre nördlich der Lörracher Straße (Landesstraße L 138) • im Osten: Historischer Ortskern mit gemischter Nutzung; im Übergang zum Plangebiet Wohnnutzung vorherrschend • im Süden: Bahnhofsstraße als Teil der künftigen Umfahrung des Ortskerns von Steinen (mit Entlastungsfunktion der Lörracher Straße); daran angrenzend Wiesental-Bahnstrecke und weiter südlich Gewerbe- und Handwerksbetriebe • im Westen: Bestehende Betriebe im Industriegebiet entsprechend der Festsetzung des gleichnamigen rechtskräftigen Bebauungsplans
Verkehrsanbindungen	<ul style="list-style-type: none"> – über die Lörracher Straße (L 138), die Bahnhofsstraße und den dazwischen eingespannten Egertenweg. Die Zu- und Ausfahrten aller Tiefgaragen sind zwingend am neuen inneren Erschließungsweg des Gebiets anzuordnen. – eigenständige Fußwegverbindung vom / zum Ortszentrum; – Wiesentalbahn-Haltestelle (Regio-S-Bahn) fußläufig erreichbar (Bahnhof Steinen).
Alternativstandorte für das Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> – keine, da es sich im Kern um die Umnutzung eines großen brachgefallenen Betriebsgeländes handelt. – Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee als Fläche für Gewerbe und Industrie ausgewiesen; (Steinen ist nach dem Regionalplan Kleinzentrum, Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Wiesental und Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe)
Zum Vorhaben erstellte Gutachten	<ul style="list-style-type: none"> – Vorbereitende Untersuchungen „Ehemaliges Quelle-Areal / Bahnhofstraße“ der STEG Stadtentwicklung GmbH vom Oktober 2007 – Orientierende Untersuchung des potentiellen Altlastenverdachts (...) auf dem Grundstück der Liegenschaft „Quelle-Areal“ in der Lörracher Straße 30, Steinen, Flurstück Nr. 1322, 1323,80/4; Büro d-plan, Lörrach, vom 27.08.2008, – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Quelleareal Steinen“ des Trinationalen Umweltzentrums Weil am Rhein (TRUZ), vom 16.11.2011, – Schall-Immissionsgutachten des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, vom xx.yy.2016 (Schlussfassung in Vorbereitung)

Beurteilung des Vorhabens nach Anlage 2 des BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr.2 – Kriterien–

1. Merkmale des Vorhabens

1.1	Größe des Vorhabens	Gesamtfläche des Planungsgebiets	ca. 7,59 ha
		davon:	
		– öffentliche Verkehrsflächen incl.	
		öffentliche Grünflächen	ca. 1,74 ha
		– Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 3,09 ha
		mit festgesetzter GRZ 0,55 , somit	
		zulässiger Grundfläche (= maßgebliche Größe)	ca. 1,70 ha
		– Mischgebiet (MI)	ca. 0,24 ha
		– Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,81 ha
		– Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,71 ha

1.2	Nutzung und Gestaltung von Naturgütern und Landschaft durch das Vorhaben		
	Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – im Planungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die „Wiese“ ist ca. 95 m entfernt; – Nutzung von Grundwasser in Form von Grundwasserentnahmen am Standort nicht zu erwarten. – Das Plangebiet liegt nach dem aktuellen Stand der Hochwasser-Gefahrenkarte vollständig außerhalb von Überflutungsflächen. 	
	Boden	<ul style="list-style-type: none"> – großflächige Nutzung des Bodens als Standort für Gebäude, sonstige bauliche Anlagen und Verkehrsflächen; Planungsrechtlich zulässiges Versiegelungspotential des Plangebiets bisher ca. 56.800 m²; künftig nur noch ca. 51.000 m²; – schonender Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen und weitmögliche Wiederverwendung des anfallenden Ober- und Unterbodens im Baugebiet vorgesehen; – Beseitigung von Altlasten und Bodenverbesserungen im Zusammenhang mit Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen zu erwarten (Festsetzungen im Bebauungsplan). – das Plangebiet liegt – wie Teile des historischen Orts – innerhalb der schwermetallbelasteten Wiesentalaue (Relikt des hist. Silbererz-Bergbaus im oberen Wiesental). Maßnahmen für den Umgang mit den Böden im B-Plan festgesetzt. 	
	Natur u. Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Inanspruchnahme ausschließlich bereits mit Planungsrecht (GI) belegter und weitgehend bebauter und betrieblich genutzter / genutzt gewesener Flächen; – Zwei ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Bäumen (Tulpenbaum und Esche) wird erstmalig eine öffentliche Grünfläche zugeordnet. Ein wertvolles, aber nicht unter Biotopschutz stehendes Feldgehölz wird bis auf punktuelle Eingriffe erhalten und aufgewertet; – Weitere Grüngestaltung des Gebiets durch Maßnahmen der Grünordnung, insbesondere durch Herstellung öffentlicher und privater Grünflächen vorgesehen (Festsetzungen im Bebauungsplan). 	
1.3	Abfallerzeugung	<ul style="list-style-type: none"> – In der Fläche für Gemeinbedarf und im bereits bebauten GEe 1 keine Änderung gegenüber dem derzeitigen Zustand absehbar. – Im geplanten GEe 2 Art und Umfang abhängig von den künftigen gewerblichen Nutzungen; potentiell geringer als im bisher festgesetzten GI. – Im geplanten MI und WA mit großer Wahrscheinlichkeit geringer als bei einer flächigen Nutzung des Gebietes als bisher rechtskräftigem GI. 	

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	<ul style="list-style-type: none"> – Im Gewerbegebiet sind i.d.R. Betriebe unzulässig, die wegen erheblich umweltgefährdender Emissionen einem förmlichen Verfahren nach BImSchG unterliegen; – Zunahme von Immissionen durch Ziel- und Quellverkehr nicht wesentlich stärker als bei einer bisher zulässigen flächigen Nutzung als GI; jedoch deutlich weniger Lkw-Verkehr zu erwarten, – bestehende Wohngebiete in der unmittelbaren Umgebung werden durch Zuordnung weiterer Wohn- und Mischgebiete anstelle des bisherigen Industriegebiets entlastet.
1.5 Unfallrisiko	<ul style="list-style-type: none"> – abhängig von Produktionsarten und -abläufen künftiger Betriebe (verwendete Stoffe oder Technologien); geringeres Risiko bei geplanter eingeschränkter Gewerbenutzung GEE statt bisherigem GI wahrscheinlich; – erhöhtes Unfallrisiko durch Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten (Sicherheitsaspekte sind bei der Planung der Verkehrswege berücksichtigt); – im Umfeld keine besonders gefährdeten Personengruppen betroffen.
Die unter 1.3 bis 1.5 aufgeführten Merkmale sind im Rahmen des Bebauungsplans wegen noch unbestimmter späterer Nutzungen noch nicht abschließend definierbar. Die Gemeinde kann potentielle Risiken durch Baulandvergabe des Areals im GEE 2 an besonders geeignete Gewerbebetriebe eingrenzen.	

2. Standort des Vorhabens

2.1 Betroffenheit von Nutzungen durch das Vorhaben (Nutzungskriterien)	
Siedlung / Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> – Im GE mit Ausnahme einzelner Betriebswohnungen keine Wohnnutzungen am Standort zulässig; – Lärmschutz gegen Auswirkungen der L 138 zugunsten der neuen Bewohner; – nächstgelegene Wohngebiete werden durch Einschränkungen des GEE1 und des GEE2 besser geschützt; für das GEE1 werden im Bebauungsplan zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage des Schallimmissionsgutachtens festgesetzt; insofern entsteht keine planungsrechtlich unzulässige Nachbarschaft. Die verbleibenden, planungsrechtlichen Auswirkungen sind deutlich geringer, als bei einer weiteren Nutzung des Gebiets als Industriegebiet (GI). <p>→ keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Wohnnutzungen zu erwarten.</p>
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> – keine bestehenden Erholungseinrichtungen für zielgerichtete, intensive Nutzungen betroffen; – durch erstmalige Öffnung des ehemaligen Quelle-Areals und die erstmalige Herstellung öffentlicher Grünanlagen („Turbinengarten“) erhält das Plangebiet eine wesentliche Erweiterung der Naherholungsfunktion nicht nur für die neuen Bewohner und Nutzer, sondern auch für die nächstgelegenen Wohnbereiche im Norden (z.B. für Feierabendspaziergänge); – Anschluss der neuen inneren Gebietserschließung an den bestehenden Fuß- und Radweg zum Ortszentrum; zusätzliche Ergänzungen des inneren Fußwegnetzes mit wegbegleitenden Grünstrukturen im Bebauungsplan festgesetzt; <p>→ die neue Nutzung des Plangebiets hat erhebliche positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion.</p>
Landwirtschaft	– nicht betroffen
Forstwirtschaft, Fischereiwirtschaft	– nicht betroffen

Sonst. wirtschaftl. und öffentliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Realisierung des Vorhabens stärkt die Bedeutung der Wiesentalbahn als Regio-S-Bahn (bestehende Haltestelle in fußläufiger Entfernung zum Planungsgebiet); – Fläche für Gemeinbedarf beim bestehenden „Haus der Sicherheit“ erhält einen etwas erweiterten Kanon für öffentliche Einrichtungen; – Umnutzung des ehem. Verwaltungsgebäudes der „Quelle“ an der Lörracher Straße und des erhaltenen Turbinenhäuschens als Zentrum und Treffpunkt für Bewohner des Plangebiets und angrenzender Wohngebiete vorgesehen; – Städtebauliche Aufwertung des Plangebiets; Entwicklung zu einem urbanen Quartier in unmittelbarer Ortskernnähe. <p>➔ keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> – Zu erwartendes Verkehrsaufkommen vergleichbar mit dem, das sich bei einer vollständigen Belegung der Fläche auf Grundlage des bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet einstellen könnte; jedoch sicherlich mit geringem Lkw-Anteil, – durch planungsrechtlichen Ausschluss besonders verkehrsintensiver Nutzungen (spez. Einzelhandel, Tankstellen, Speditionen, Vergnügungsstätten, Sportanlagen) wird die mit dem Vorhaben verbundene Verkehrszunahme gegenüber dem derzeit noch zulässigen Stand reduziert; – gewisse Entlastung durch gute ÖPNV-Angebote (Buslinien auf der L 138 und Regio-S-Bahn am Bahnhof im 1/2-Stunden-Takt) zu erwarten; – Die Schaffung des neuen innerörtlichen Wohnquartiers kann durch Wohnsitzverlagerungen der neuen Bewohner durchaus auch zu einer Reduzierung des Gesamt-Fahraufkommens gegenüber der derzeitigen Situation beitragen. <p>➔ zu erwartende Auswirkungen nur teilweise (daher nicht erheblich) durch das Vorhaben bedingt; Überlagerung durch allg. Verkehrszunahme und einer potentiellen Verkehrsverlagerung auf eine künftige Süd-Umfahrung von Steinen.</p>
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> – Schmutzwasserableitung durch Erweiterung des bestehenden Netzes möglich; – Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebiets vorgesehen; – Erhalt einer vorhandenen Hochspannungs-Freileitung (Beschränkung der Unterbauhöhen in den Schutzstreifen festgesetzt); – ➔ erhebliche Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung durch das Gewerbegebiet nicht zu erwarten.
2.2 Betroffenheit des Naturhaushalts durch das Vorhaben (Qualitätskriterien)	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Standort von allgemeiner Bedeutung für Grundwasser; – Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Überbauung und Flächenbefestigungen zu erwarten; jedoch deutlich geringer als nach der derzeitigen planungsrechtlichen Situation zulässig; – weitgehende Minimierung des Eingriffs durch Festsetzung dezentraler Versickerung von Oberflächen- und Dachwasser (ausgenommen von Flächen mit wassergefährdenden Stoffen); <p>➔ bei Realisierung der Minimierungsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt unwahrscheinlich.</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Es handelt sich um einen bereits seit Jahrzehnten anthropogen veränderten Standort; – Der Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung/Versiegelung (Wechselwirkungen mit Wasserhaushalt, Flora/Fauna, Klima) wird durch das neue Planungsrecht in gewissem Umfang reduziert; – Minimierung der Eingriffe in Oberboden durch Wiederverwendung am Standort,

	<p>soweit unter Berücksichtigung des Altlasten-Gutachtens möglich;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eindämmung des Flächenverbrauchs und der Bodeneingriffe durch überwiegend festgesetzte verdichtete Bauweise mit 3 – 4 Vollgeschossen; <p>→ dauerhafter, großflächiger Eingriff in Boden durch das Vorhaben unvermeidbar, aber geringer als nach dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan.</p>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> – Wegen der bereits erfolgten Erschließung und Bebauung und des bisher geltenden Planungsrechts keine lokalklimatische Bedeutung des Standorts für Temperaturengleich und kleinräumigen Luftaustausch; – Geringe Zunahme von Belastungsfaktoren (Aufheizung, Immissionen) durch Bebauung, Flächenbefestigung, Verkehr) nicht völlig auszuschließen, aber: – Minimierung der Eingriffe durch erstmalige Festsetzungen im Bebauungsplan: größere öffentliche Grünflächen und ergänzende Grünstrukturen, Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung, Versickerung von Oberflächenwasser; <p>→ Veränderungen des Lokalklimas als Folge des neuen Planungsrechts eher positiv; erhebliche Beeinträchtigung benachbarter Siedlungsflächen nicht wahrscheinlich.</p>
Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none"> – Der Standort ist bereits seit Jahrzehnten anthropogen überformt, bebaut und bis zur Aufgabe des Quelle-Betriebsstandortes genutzt sowie planungsrechtlich als Industriegebiet GI festgesetzt; – Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des TRUZ vom 16.11.2011 kommt zu folgenden Ergebnissen: <ul style="list-style-type: none"> • keine Funde zu Pflanzenarten, die gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, • zwei geschützte Fledermausarten vorgefunden, in Tulpenbaum und Eberesche) befinden sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nachgewiesenen Arten; erforderlich sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit anstehenden Abbruchmaßnahmen auf dem ehem. „Quelle-Areal“ (<i>die im Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt wurden bzw. vor der Ausschreibung der Abbruchmaßnahmen Berücksichtigung fanden / Nachschau durch einen Sachverständigen</i>). • keine Funde von Reptilienarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, • Avifauna: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen für die Mehlschwalbe für erforderlich gehalten; weitere Kompensationsmaßnahmen empfohlen: Rodung und Abbruchmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit (<i>wurde im Bebauungsplan festgesetzt bzw. beim derzeit laufenden Abbruch berücksichtigt</i>), Nachschau durch qualifizierten Sachverständigen vor Abbruch erfolgt, nach bereits erfolgtem „Umzug“ der Mehlschwalben vor dem Abbruch des betroffenen Gebäudes keine Maßnahmen mehr im B-Plan festgesetzt. <i>Umsetzung empfohlener Kompensationsmaßnahmen (Nistkästen für Fledermäuse und Vögel) von der Gemeinde vorgesehen.</i> • keine Hinweise auf weitere streng geschützte Arten gefunden. <p>→ Erstmalige Minimierung der Eingriffe durch Festsetzungen im Bebauungsplan; Aufwertung des Plangebiets durch erstmalig festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen; dadurch auch Schaffung von Trittsteinen zur Vernetzung benachbarter Lebensräume für die Fauna; Das gegliederte neue Wohnquartier bietet ebenfalls Ersatz-Lebensräume für die bisher im Plangebiet angetroffenen Brutvogelarten, in erster Linie Siedlungsfolger und Gebäudebrüter</p>

Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Das Vorhaben beansprucht ausschließlich bereits seit Jahrzehnten bebaute und teilversiegelte Flächen, darunter ein ehemaliges und zwei derzeit noch bestehende Betriebsareale; – Minimierung des Eingriffs durch erstmalige Anlage einer öffentlichen Grünfläche und Durchgrünung des Gebiets (Festsetzungen im Bebauungsplan; u.a. Erhaltung eines Feldgehölz-Streifens); ➔ Die mit dem Vorhaben verbundene Veränderung des Landschaftsbildes ist dauerhaft, aber nicht als schwerwiegend zu bezeichnen, da der ehemalige Landschaftscharakter der offenen Agrarlandschaft durch die historisch bereits eingetretene gewerbliche und industrielle Entwicklung und die damit verbundene Überbauung bereits deutlich überformt ist. <p>Demgegenüber wird auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung eine neue Gestaltqualität geschaffen (Leitbild: durchgrüntes Quartier).</p>
-------------------	---

2.3 Betroffenheit von Schutzgebieten (Schutzkriterien)	
2.3.1 Schutzgebiete nach BNatSchG 2.3.5 (bzw. NatSchG BW)	<ul style="list-style-type: none"> – Kein Naturdenkmal betroffen; eine wertvolle Baumgruppe wird erhalten und das Umfeld ökologisch aufgewertet, – keine geschützten Biotope oder andere Schutzgebiete nach BNatSchG innerhalb des Plangebiets; – Entfernung zu nächstgelegenen Schutzgebieten: <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiete: ca. 1,0 km (Röttler Wald) bzw. 1,5 km (Dinkelberg) - nächstgelegenes geschütztes Biotop (Feldgehölz) ca. 90 m südlich; jenseits der Bahnlinie an der Wiese; ➔ keine Beeinträchtigung ausgewiesener Schutzgebiete durch das Vorhaben zu erwarten.
2.3.6 Schutzgebiete nach WHG und WG BW	<ul style="list-style-type: none"> – der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt (ebenso wie der gesamte Siedlungsbereich des Zentralortes Steinen) in der Wasserschutzzone III des WSG „Wilde Brunnen“; ➔ erhebliche Auswirkungen auf Grundwasserdargebot und Grundwasserqualität nächstgelegener Schutzgebiete unwahrscheinlich.
2.3.7 Gebiete mit Überschreitung von Umweltqualitätsnormen	<ul style="list-style-type: none"> – nicht betroffen
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	<ul style="list-style-type: none"> – Lage in der regionalen Entwicklungsachse Wiesental; – Vorhaben soll Arbeitsplätze im „Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe“ schaffen bzw. sichern und das Kleinzentrum Steinen stärken; ➔ erhebliche ökologische Auswirkungen auf Bevölkerung der nächstgelegenen Wohnsiedlungen durch Gewerbegebiet wegen der festgesetzten Einschränkungen und Lärmschutzmaßnahmen unwahrscheinlich; Verbesserung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Zustand (uneingeschränktes GI) wahrscheinlich.
2.3.9 Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> – keine Baudenkmale im Plangebiet; – keine Anhaltspunkte für Bodendenkmale am Standort; ➔ erhebliche Auswirkungen unwahrscheinlich.

3. Merkmale möglicher Umweltauswirkungen (Gesamtbeurteilung)

3.1	Ausmaß der Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – mögliche Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf den Standort selbst und auf das direkte Umfeld des Vorhabens. – Wohnbevölkerung ist vom Vorhaben voraussichtlich geringer, zumindest aber nicht stärker betroffen als bei einer weiteren gewerblichen / industriellen Nutzung des Plangebiets nach den Festsetzungen des derzeit immer noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet“.
3.2	Grenzüberschreiten-der Charakter	– Grenzüberschreitende Umweltauswirkungen des Vorhabens sind nicht zu erkennen.
3.3	Schwere und Komplexität	<ul style="list-style-type: none"> – Die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind weder als komplex noch als besonders schwerwiegend einzuschätzen. <p>Sie verringern sich erheblich gegenüber den Auswirkungen, die nach dem bisher immer noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet“ zulässig wären.</p>
3.4	Wahrscheinlichkeit	– Erhebliche (das heißt besonders schwere) Umweltauswirkungen sind unwahrscheinlich; Sie reduzieren sich voraussichtlich sogar erheblich gegenüber dem Umfang der derzeit planungsrechtlich noch zulässigen Auswirkungen.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> – Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Landschaft sind dauerhaft und nicht reversibel, aber bereits auf Grundlage des Vorgänger-Bebauungsplans „Industriegebiet“ zulässig. <p>Demgegenüber werden die Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Alte Weberei“ und die dort enthaltenen Maßnahmen deutlich reduziert;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasserhaushalt und Vegetation sind durch vorgesehene Maßnahmen weitgehend reversibel; – Auswirkungen auf Teile der Avifauna und einzelne Fledermausarten werden durch die vom Artenschutzgutachter empfohlenen, beim Abbruch der Gebäude berücksichtigten und in den neuen Bebauungsplan erstmalig aufgenommenen Maßnahmen reduziert.

4. Ergebnis der Vorprüfung

Aus der Sicht des Gutachters sind in der Gesamtbetrachtung mit dem Vorhaben keine erheblichen, d.h. keine besonders schweren Umweltauswirkungen verbunden, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) in Verbindung mit Anlage 2 des BauGB zu berücksichtigen wären. Das Ausmaß der potentiellen Umweltauswirkungen reduziert sich erheblich gegenüber dem Umfang, der planungsrechtlich derzeit noch zulässig ist. Es ist deshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Lörrach, den 29.02.2016

Stadtbau Lörrach

W. Arens

Dipl. Ing. Winfrid Arens

Anlage: unmaßstäblicher Auszug aus dem B-Plan „Industriegebiet“ Rechtskraft 1970, mit Legende B-Plan-Entwurf „Alte Weberei“, Planteil 1:1.000 und Begründung; Stand 22.02.2016 (Vorber. OL)