

Gemeinde Steinen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Alte Weberei“

Begründung

1. Anlass für die Planung / Städtebauliches Sanierungsverfahren

Bisherige Vorabklärungen / Planungsziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Weberei“ war die Aufgabe eines gewerblichen Betriebsareals unmittelbar westlich des Ortszentrums.

Die Gemeinde konnte das ehemalige Betriebsareal der Fa. Quelle (Versandhaus) mit finanzieller Unterstützung des Landes Baden-Württemberg im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP; Aufnahme im Jahr 2009) erwerben.

Die am 10.06.2008 vorgelegten **Vorbereitenden Untersuchungen** der STEG (Stadtentwicklung GmbH, Rottweil) erstreckten sich jedoch nicht nur über das alte Betriebsareal der „Quelle“, sondern umfassten auch einen Teil des östlich angrenzenden historischen Ortszentrums.

In diesem Zusammenhang wurde auch ein erstes städtebauliches Neuordnungskonzept erarbeitet, mit dem Ziel, das alte Betriebsareal zu einem teilweise gewerblich, teilweise gemischt genutzten Quartier, auch mit verdichtetem Geschosswohnungsbau umzunutzen.

Am 09.12.2008 wurde das **Sanierungsgebiet** „Ehemaliges Quelle-Areal / Bahnhofstraße“ förmlich festgelegt; die Sanierungssatzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 14.01.2009 in Kraft getreten.

Das Sanierungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen; es wird im Auftrag der Gemeinde Steinen von der LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung, Stuttgart, als Sanierungsträger betreut.

Danach hatte die Gemeinde in den ehemaligen Werkshallen vorübergehend den kommunalen Werkhof untergebracht und die Zwischenzeit genutzt, um dessen endgültigen Standort zu klären und anhand grundsätzlich in Frage kommenden Alternativen ein tragfähiges und auch finanziell darstellbares städtebauliches **Konzept für die künftige Nutzung** des Quelle-Areals zu diskutieren.

Zu diesem Zweck wurde am 18.07.2013 auch eine **Bürgerversammlung** im Haus der Sicherheit durchgeführt.

In der Diskussion der konzeptionellen Überlegungen für das Quelle-Areal und der in Frage kommenden Entwicklungs-Szenarien wurde auch der Vorschlag geprüft und verworfen, im Plangebiet ein neues Rathaus zu bauen (Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2013).

Bereits frühzeitig hatte die Lörracher Stadtbau GmbH als beauftragter Bebauungsplaner darauf hingewiesen, dass nicht nur das ehemalige Betriebsareal der Fa. Quelle zu beleuchten, sondern auch das Umfeld zu berücksichtigen ist:

Das Plangebiet liegt derzeit noch fast vollständig im Geltungsbereich des am 23.07.1970 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „**Industriegebiet**“ der u.a. noch folgende Festsetzungen enthält:

- Industriegebiet **GI** gem. § 9 BauNVO ohne Beschränkung der zulässigen Art der Nutzung,
- Grundflächenzahl GRZ = 0,6; Baumassenzahl BMZ = 6,0, offene Bauweise, keine Höhenbeschränkungen,

- Baugrenze im hier maßgeblichen Bereich entlang der Lörracher Straße durchgehend mit nur 10,0 m Abstand von der Fahrbahnkante,
- Wasserfläche (Gewerbekanal) auf einer seit Jahr und Tag aufgelassenen und verfüllten Trasse,
- Straßenführung des Egertenweges im südlichen Abschnitt stark abweichend vom tatsächlich realisierten Bestand und
- Straßenführung des östlichen Abschnitts der Bahnhofstraße abweichend vom tatsächlich realisierten Bestand (z. T. sind auf der bestehenden Straßenfläche noch Bahnanlagen dargestellt).

Es war ersichtlich, dass für eine erfolgreiche und nachhaltige städtebauliche Neuordnung planungsrechtliche Änderungen nicht nur im ehemaligen Quelle-Areal, sondern auch in den westlich und östlich angrenzenden Bereichen erforderlich werden würden.

Nach der Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets (Rechtskraft vom 28.11.2012) konnte der kommunale Werkhof auf dieses ebenfalls aufgegebene und von der Gemeinde erworbene ehemalige Betriebsareal (Flurstücke Nummer 1716, 1716/2 und 1716/3) am westlichen Rand des Plangebiets verlagert werden.

Um qualifizierte Vorschläge für alternative Lösungsmöglichkeiten zu erhalten, hatte der Gemeinderat nach guten Erfahrungen mit einem anderen kommunalen Projekt beschlossen, zum 24.02.2014 einen nicht offenen **städtebaulichen Ideenwettbewerb** mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren auszuloben.

Am 27.06.2014 trat das Preisgericht, in dem auch die Fraktionen des Gemeinderats und die Verwaltung vertreten waren, unter dem Vorsitz von Dipl. Ing. Karl Haag, Büro Wick & Partner, Stuttgart, zusammen, um die 15 eingegangenen Entwürfe zu beurteilen und zu werten.

Der **Erste Preis** wurde einstimmig an die Arbeitsgemeinschaft „**rheinflügel severin** – Dipl. Ing. Björn Severin, Düsseldorf // **office03** – Dipl. Ing. Dirk Waldmann u. Dipl. Ing. Berthold Jungblut, Köln // **hermanns landschaftsarchitektur**, Schwalmatal, vergeben.

Die Arbeiten aller Wettbewerbsteilnehmer wurden anschließend über drei Tage vom 28.06. bis zum 30.06.2014 im Haus der Sicherheit öffentlich ausgestellt.

Das Preisgericht hatte der Gemeinde empfohlen, die Preisträger mit der Erarbeitung eines Rahmenplans als Grundlage für den Bebauungsplan zu beauftragen.

Den entsprechenden Auftrag hat der Gemeinderat am 23.09.2014 einstimmig erteilt, nachdem Dipl. Ing. Severin den Wettbewerbsbeitrag der Arbeitsgemeinschaft in der öffentlichen Sitzung ausführlich vorstellen konnte.

Anschließend wurde der **Rahmenplan** in Abstimmung mit der Verwaltung, dem Sanierungsträger und dem Bebauungsplaner im Detail erarbeitet. Er wurde von Architekt Severin in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 27.10.2015 vorgestellt und einstimmig als Grundlage für den Bebauungsplan „Alte Weberei“ beschlossen.

Nach Genehmigung entsprechender Abbrucharträge wurde im Dezember 2015 unter Beteiligung der im Artenschutzgutachten und im Altlastengutachten geforderten Fachleute mit den **Abbrucharbeiten** auf dem ehemaligen Quelle-Areal begonnen.

Bis zur erneuten Offenlegung des Bebauungsplans waren alle dort aufstehenden Gebäude bis auf das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Lörracher Straße und das ehemalige Turbinenhaus abgebrochen.

Die beiden letztgenannten Gebäude sollten entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und des daraus hervorgegangenen Rahmenplans einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund dieser Situation ergaben sich völlig neue städtebauliche Entwicklungsperspektiven für das gesamte innerörtliche Quartier.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“ wurde die planungsrechtliche Sicherung der folgenden städtebaulichen Planungsziele angestrebt:

- Erstmalige Herstellung einer Öffentlichen Erschließung für den bisher ausschließlich gewerblich genutzten Teil des Planungsgebiets,
- Abschnittsweise planungsrechtliche Anpassung der festzusetzenden Straßenflächen der Bahnhofstraße und des Egertenweges an die reale Situation,
- Stärkung der zentralörtlichen Entwicklung von Steinen durch Realisierung einer zukunftsweisenden baulichen Folgenutzung der brachgefallenen bzw. brachfallenden innerörtlichen, ehemals bzw. derzeit noch gewerblich genutzten Areale.

Nach dem Bebauungsplan ist die vom Gemeinderat gewünschte erhaltende Umnutzung des historischen Verwaltungsgebäudes der Alten Weberei an der Lörracher Straße und des ehemaligen Turbinenhauses vorgesehen und möglich, auch wenn es sich nicht um Kulturdenkmale handelt.

- Bereichsweiser Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend dem „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Steinen – Endbericht“ von Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, vom 15.06.2006“, wie vom Gemeinderat am 24.10.2006 beschlossen.
- Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten und „Rotlicht-Betrieben“ in der städtebaulich wichtigen und empfindsamen westlichen Erweiterung des Ortszentrums mit dem „Haus der Sicherheit“, der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und dem zugeordneten Seniorenzentrum „Mühlehof“.
- Umzonung der westlich an das ehemalige Quelle-Areal angrenzenden Teile des bisherigen Industriegebiets zu einem – auch die zulässigen Emissionen betreffend – eingeschränkten Gewerbegebiet.

Es handelt sich dabei nicht um entschädigungspflichtige Eingriffe in tatsächlich ausgeübte Nutzungen. Der Bebauungsplan „Industriegebiet“ ist letztendlich am 23.07.1970 rechtskräftig geworden, so dass im vorliegenden Fall nicht § 42 (2) BauGB, sondern § 42 (3) BauGB maßgeblich ist,

Die vorliegende Planung entspricht in besonderem Maß dem aktuellen Landesentwicklungsplan 2002 (LEP). Gemäß Plansatz 3.1.9 des LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten:

„Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Darüber hinaus entspricht das Projekt „Alte Weberei“ in signifikanter Weise den Forderungen des § 1a (2) BauGB:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch **Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maß-***

nahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken."

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht daher in besonderer Weise dem Nachhaltigkeitsprinzip.

Er bildet auch die rechtliche Grundlage für ein gegebenenfalls einzuleitendes Umlegungsverfahren, sofern die geplante Grundstücksneuordnung, Erschließung und Bebauung der bisherigen Gewerbeareale nicht auf anderer rechtlicher Basis, z. B. auf der Grundlage vertraglicher Regelungen, möglich ist.

Abklärungen im Vorfeld

Bereits vor dem Erwerb des ehemaligen Quelle-Areals und weiter im Vorfeld des offiziellen Bebauungsplan- Verfahrens hatte die Verwaltung drei Gutachten als wichtige Beurteilungsgrundlagen in Auftrag gegeben.

Es handelte sich um:

- die „Orientierende Untersuchung des potentiellen Altlastenverdachts bzw. potentieller entsorgungsrelevanter Bodenveränderungen auf dem Grundstück der Liegenschaft „Quelle-Areal“ in der Lörracher Straße 30, Steinen, Flurstück Nr. 1322, 1323, 80/4“; des Büros d-plan, vom 27. August 2008,
- den „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Quelleareal Steinen“ des Trinationalen Umweltzentrums Weil am Rhein vom 16. November 2011,
- die „Überschlägige Prüfung nach Anlage 2 des BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr.2 BauGB“ der Stadtbau Lörrach vom 29.02.2016 und
- das Schall-Immissionsgutachten des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, vom 18. Oktober 2010. Das Gutachten wurde im Folgenden noch aktualisiert und auf den „Rahmenplan“ der Wettbewerbsarchitekten und den darauf beruhenden Entwurf des Bebauungsplans bezogen. Es wurde am 29.02.2016 in der aktuellen Fassung unter dem Namen „Bebauungsplan der Innenentwicklung > Alte Weberei < / Schallprognose“ vorgelegt.

Die drei letztgenannten Arbeiten sind dem Bebauungsplan beigelegt; unter den Ziffern 12 und 13 wird im Folgenden noch näher auf die Schallprognose und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eingegangen.

Auf diesen Grundlagen hatte der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom 01.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“ gefasst.

In der gleichen Sitzung hatte der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abzusehen sowie eine Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Entsprechend der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.03.2016 wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“ vom 17.03.2016 bis einschließlich 18.04.2016 öffentlich ausgelegt; zusätzlich fand am 13.04.2016 eine gut besuchte öffentliche Informationsveranstaltung im Haus der Sicherheit statt.

Die während dieser Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 25.10.2016 beraten; im Ergebnis wurde eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Benachrichtigung der berührten Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Diese erneuten Beteiligungsverfahren wurden nach öffentlicher Bekanntmachung vom 02.11.2016 in der Zeit vom 10.11.2016 bis einschließlich 12.12.2016 durchgeführt. Nach Sichtung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 09.01.2017 den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die Örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“ als Satzung beschlossen.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Satzungsgebiet erstreckt sich zwischen dem verbleibenden Industriegebiet im Westen und der historischen Ortslage im Osten sowie zwischen der Lörracher Straße (L 138) im Norden und der Bahnhofsstraße im Süden.

Es hat insgesamt eine Größe von ca. 8,19 ha,
und gliedert sich in:

- eine **Fläche für Gemeinbedarf** beim bestehenden „Haus der Sicherheit“ mit ca. 0,71 ha,
- das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEE 1** westlich des Egertenweges mit ca. 2,20 ha,
- das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEE 2** an der Bahnhofsstraße mit ca. 0,78 ha,
- ein eingeschränktes Mischgebiet (**MI**) östlich des Egertenweges und beim ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem Turbinenhaus mit ca. 0,24 ha,
- Allgemeines Wohngebiet (**WA**) beidseits der neuen inneren Erschließungsstraße mit ca. 1,81 ha,
- bestehende und künftige öffentliche Erschließungs- und Grünflächen mit ca. 2,45 ha.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Am 01. März 2016 beschloss der Gemeinderat von Steinen, den Bebauungsplan „Alte Weberei“ gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB als sog. **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufzustellen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt, weil der maßgebliche Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 2 BauGB unterschritten und die „Überschlägige Prüfung nach Anlage 2 des BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB“ der Lörracher Stadtbau-GmbH vom 29.02.2016 ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hatte, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen gewesen wären.

Außerdem billigte der Gemeinderat am 01. März 2016 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung und der Örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“ und beschloss, diese nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Wie unter Ziffer 1 dargelegt, hatte die Öffentlichkeit in den vergangenen Jahren bereits mehrfach Gelegenheit, sich über die Grundzüge der Planung (Konzeptionelle Überlegungen incl. Bürgerversammlung, öffentliche Vorstellung des Ersten Preises des Städtebaulichen Wettbewerbs und des Rahmenplans) zu informieren.

4. Teilweise Änderung eines Vorgängerplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung und der Örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“ überlagert große zusammenhängende Teilflächen eines noch rechtskräftigen Vorgängerplans.

Mit Inkrafttreten der Satzungen „Alte Weberei“ wurden diese Teilflächen des Bebauungsplans „Industriegebiet“ (Rechtskraft vom 23.07.1970) überlagert und außer Kraft gesetzt.

5. Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan 2000** des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist Steinen als Siedlungsbereich innerhalb der Siedlungsachse Wiesental, als Kleinzentrum und als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen. Die beabsichtigte Wiedernutzung des Quelle-Areals entspricht in besonderem Maße diesen Zielen des Regionalplans.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan 2020** der Gemeinde Steinen in der Fassung vom 14.06.2006, erarbeitet vom Büro Fahle Stadtplaner, Freiburg, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Alte Weberei“ beim „Haus der Sicherheit“ als Fläche für Gemeinbedarf, ansonsten überwiegend als gewerbliche Baufläche (**G**), und zum Teil als Mischbaufläche (**M**) dargestellt. Der reale Verlauf des Egertenweges ist wiedergegeben.

Außerdem wurden der Tulpenbaum und die Esche an der Lörracher Straße nachrichtlich als **seinerzeit geplantes** Naturdenkmal (ND) aufgenommen.

Ein entsprechender Ausschnitt M 1:5.000 aus der rechtswirksamen Fassung des FNP ist beigelegt.

Da eine naturschutzrechtliche Ausweisung der o.g. Bäume als Naturdenkmal bisher nicht erfolgte, entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alte Weberei“ im gesamten Bereich westlich des Egertenweges und unmittelbar nördlich der Bahnhofstraße dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Im Übrigen ist der FNP gemäß § 13a (2) Nr.2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Erschließung

6.1 Öffentliche Straßen, Parkierungsflächen, Geh- und Fußwege

Die Erschließungssituation des Plangebiets ist klar strukturiert:

Die äußere Gebietserschließung war bereits vorhanden; es handelte sich um:

- die Lörracher Straße (L 138) im Norden,
- den Egertenweg im Westen, der lediglich um einen östlichen Gehweg erweitert werden soll,
- die Bahnhofstraße im Süden und
- das bestehende Fußwegsystem auf der aufgelassenen Trasse des Gewerbekanals zwischen dem Ortszentrum und dem ehemaligen Quelle-Areal; mit einer Querverbindung zur Bahnhofstraße am östlichen Gebietsrand.

Die Erschließungsplanung für das Plangebiet wurde von der Planungsgruppe Leppert, Ingenieurbüro GmbH, Schopfheim erarbeitet. Sie ist auf den vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplan der Ersten Preisträger des Wettbewerbs abgestimmt und Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplans.

Vorgesehen ist eine neue innere Erschließungsstraße, ausgehend vom Egertenweg und verbunden mit der Lörracher Straße. Die Ausbildung des Knotens an der Lörracher Straße wurde bereits frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Frei-

burg, Dienstsitz Bad Säckingen, abgestimmt, die neue Fahrbahnmarkierung exemplarisch im Planteil des Bebauungsplans dargestellt.

An der neuen inneren Erschließungsstraße liegen nicht nur bis zu 28 öffentliche Stellplätze für Besucher des Gebiets, sondern auch die privaten Gemeinschafts-Erschließungsflächen für insgesamt 6 Wohnhöfe und die Zu- und Ausfahrten der zwingend festgesetzten Tiefgaragen.

Das östliche Ende dieser Erschließungsstraße soll platzartig gestaltet und mit dem bereits bestehenden Fußweg zur Ortsmitte verbunden werden.

Auf den Gemeinschafts-Erschließungsflächen der sechs Wohnhöfe ist jeweils ein Gehrecht und ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein gegenseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Auf diese Weise können – zusätzlich zum geplanten öffentlichen Verbindungs-Fußweg – Fußgänger-Beziehungen zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem im Süden parallel verlaufenden öffentlichen Fußweg hergestellt werden.

Eine besondere Qualität birgt der geplante „Turbinengarten“ als öffentliche Grünfläche im Umfeld des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und des alten Turbinenhauses, die parkähnlich und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden soll.

Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg vom April 2016 wurde die Fahrbahnbreite der Bahnhofstraße im Hinblick auf eine künftige mögliche Funktion als Umfahrung des Ortskerns und Umwidmung zur Landesstraße planungsrechtlich von bisher 6,00 m auf 7,00 m aufgeweitet. Nördlich angegliedert wird ein durchgehender kombinierter Fuß- und Radweg mit 3,0 m Breite. Damit wird auch eine der Trassenvarianten für die Führung eines überörtlichen Schnellverkehrs- Radwegs nach dem Radwege- Entwicklungskonzept des Landkreises Lörrach planungsrechtlich gesichert.

Über einen Ausbau der Bahnhofstraße und des angelagerten Radwegs ist zu gegebenem Zeitpunkt auf der Grundlage einer konkreten gebietsübergreifenden Planung zu entscheiden.

Das gilt auch für den Anschluss des Egertenweges an die Lörracher Straße:

Einerseits soll die Lörracher Straße – wie auch von den Anwohnern gefordert – grundsätzlich nicht „schneller“ gemacht und der Egertenweg nicht für einen Durchgangsverkehr zwischen der Lörracher Straße und der Bahnhofstraße (als künftige Landesstraße) attraktiviert werden.

Dieser Querungs-Verkehr gehört auch mittel- bis langfristig auf die parallel verlaufende Achse der Daimlerstraße, die beidseitig von Gewerbe- bzw. Industriegrundstücken flankiert wird und eine größere Fahrbahnbreite aufweist.

Andererseits soll bereits jetzt Vorsorge für den Fall getroffen werden, dass dieser Knoten mit einer Linksabbiegespur ausgerüstet werden kann.

In der Besprechung vom 31.08.2016 mit dem Regierungspräsidium Freiburg wurde daher vereinbart, dass im Bebauungsplan zwar die weitergehende Lösung für den Ausbau des Knotens (inklusive einer Darstellung einer möglichen Fahrbahnmarkierung) planungsrechtlich gesichert wird, ein Ausbau aber nur dann erfolgt, wenn es sich tatsächlich herausstellt, dass an diesem Knotenpunkt Verkehrsprobleme durch das neue Baugebiet entstehen sollten.

Aus den genannten Gründen wurden die Bahnhofstraße und die Lörracher Straße noch abschnittsweise in den Bebauungsplan einbezogen.

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.

6.2 Private Erschließungsanlagen

Auf die privaten Gemeinschafts- Erschließungsflächen für insgesamt 6 Wohnhöfe und die Zu- und Ausfahrten der zwingend festgesetzten Tiefgaragen beidseits der neuen inneren Erschließungsstraße wurde bereits hingewiesen.

Der private Stellplatzbedarf im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet muss überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, die auch grundstücksübergreifend organisiert werden können und sollen, um die Anzahl der Zu- und Ausfahrten zu beschränken.

Es ist städtebaulich ausdrücklich nicht erwünscht, dass die neuen Gebäude von ebenerdigen Stellplatzanlagen „eingerahmt“ werden, weil dies der angestrebten Wohnqualität abträglich wäre.

Ebenerdige Stellplatzgruppen sind ausschließlich den vier geplanten Reihenhäuszeilen zugeordnet, für die eine Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb der Baufenster bzw. im UG nur sehr schwierig und aufwendig organisiert werden könnte. Sofern in diesen Fällen ein Anschluss an angrenzende Tiefgaragen möglich ist oder gewünscht wird, können Tiefgaragen ausnahmsweise auch außerhalb der im Planteil festgesetzten Flächen realisiert werden. Dann dürfen jedoch die betreffenden ebenerdigen Stellplatzgruppen nicht hergestellt werden.

6.3 Wasserflächen

Der im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet“ noch enthaltene ehem. Gewerbekanal war in den 80er Jahren mit mehreren innerörtlichen Bebauungsplänen beiderseits der Eisenbahnstraße überplant, aufgegeben, überbaut und damit funktionslos geworden. In der Konsequenz war auch der südwestliche Abschnitt dieses ehemaligen Kanals mit der geänderten Trasse des „Egertenwegs“ und einem Gewerbebetrieb überbaut.

Danach wurde die aufgelassene Kanaltrasse im östlichen Teil des Plangebiets „Alte Weberei“ und weiter außerhalb in einen öffentlichen Fußweg zur Ortsmitte umgewandelt.

Im Zuge der Abbrucharbeiten auf dem ehem. Quelleareal wurden nun auch die verbliebenen Teile des Kanalbauwerks weitestgehend entfernt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Lörracher Straße sind im Planteil optional nur noch zwei (künstliche) Wasserflächen dargestellt, die nach dem Vorschlag der Wettbewerbs-Preisträger an den ursprünglichen Zusammenhang zwischen dem ehemaligen Gewerbekanal und dem Turbinenhaus erinnern und Bestandteil des neuen „Turbinen-Parks“ werden sollen.

6.4 Wiesental-Bahnlinie

Unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und damit am Südrand des Plangebiets verläuft die Wiesental-Bahnstrecke Basel - Zell (Linien 5 und 6 der Regio-S-Bahn); der Bahnhof liegt in fußläufiger Entfernung östlich außerhalb des Plangebiets.

Der Bahnbetrieb ist durch die Vorhaben im Plangebiet nicht berührt: Auch bei einer planungsrechtlich gesicherten Aufweitung der Fahrbahnbreite der Bahnhofstraße von bisher 6,0 auf 7,0 m und der Anlage eines kombinierten Fuß- und Radwegs an der Nordseite dieser Straße bleiben die südliche Fahrbahnkante und die bestehende Entwässerungs-Systematik (Einläufe mit Anschluss an die Regenwasser-Kanalisation) unverändert.

Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien wies im Bebauungsplanverfahren darauf hin, dass In unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke Immissionen aus dem Betrieb

und der Unterhaltung der Eisenbahn auftreten könnten, die nach Auffassung der Bahn entschädigungslos zu dulden seien (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen, Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten).

Die potentiellen Schallimmissionen aus dem Bahnverkehr waren bereits in der Fassung der ersten Offenlegung gutachterlich untersucht worden; sie haben keine Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan. Das Gutachten vom 29.02.2016 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG, dass bei Arbeiten im Umfeld der elektrifizierten Bahnstrecke Mindest-Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage von 3,0 m nicht unterschritten werden dürfen, wurde um einen sinngemäßen Verweis auf die Aufstellung von Baukränen ergänzt und nachrichtlich in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Forderungen der Deutschen Bahn AG auf einzuhaltende Mindestabstände von Neuanpflanzungen haben keinen Niederschlag im Bebauungsplan gefunden, weil die nächstgelegenen bepflanzbaren Privatgrundstücke und im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen wegen der dazwischenliegenden Bahnhofstraße größere als die geforderten Abstände (bereits heute mehr als 18 m, künftig 20 m zur Mitte des nächstgelegenen Gleises) aufweisen.

Werbeanlagen im Plangebiet müssen so ausgeführt werden, dass eine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG ausgeschlossen ist. Eine Blendwirkung von Werbe- und öffentlichen Beleuchtungsanlagen gegen die Bahnlinie ist auszuschließen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** der neuen Gebäude im Plangebiet kann ebenso wie die **Abwasserbeseitigung** über die Ergänzung der entsprechenden Leitungssysteme sichergestellt werden, auch für eine ausreichende Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung gesorgt.

Eine derzeit noch auf dem Flurstück 1725 befindliche öffentliche Abwasserleitung wird im Zuge einer Neuordnung und Neubebauung des Areals unter angrenzende Straßenflächen verlegt werden, weil sie auch der Straßenentwässerung dient.

Eine unter den Grundstücken Flurstück 1722 und 1723 verlaufende Abwasserleitung ist bereichsweise überbaut und muss daher erhalten bleiben; sie wird aber künftig nur noch als privater Anschluss an die im Egertenweg neu zu verlegende Abwasser-Sammelleitung dienen. In dieser neuen Funktion wird sie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger versehen.

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

Nach der zugehörigen Rechtsverordnung ist das gezielte Versickern von Niederschlagswasser außerhalb von Wohngebieten 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 des festgesetzten Mischgebiets (**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 (auch zur Brauchwassernutzung verwendbare) **Retentionszisternen gem. Ziffer c)** einzubauen.

Retentionszisternen sind geeignet, die anfallenden Niederschlagswasserspitzen und -mengen zu mindern und hiermit die öffentlichen Kanalisationsanlagen und die Gewässer zu entlasten.

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; eine Dachbegrünung reduziert den Flächenbedarf für die Versickerung.

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 Puffer- und Einrichtungen zur Teilentleerung auszuführen.

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

Das zur Bemessung der Kanalisationsanlagen anzusetzende Niederschlagsereignis wird hier gespeichert und kann bei der Kanaldimensionierung in Abzug gebracht werden.

Außerdem kann sich bei dieser Mindestgröße bei der Berechnung der Abwassergebühren nach dem Splittingtarif eine Reduktion der Regenwassergebühr ergeben.

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

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

Die Versorgung der neuen Gebäude mit **Gas, Elektrizität, Telefon und sonstigen Informationsmedien** kann über eine Erweiterung der bestehenden Netze und neu herzustellende private Anschlussleitungen erfolgen.

Bei Abbruch- und Neubauarbeiten sind bestehende Leitungen zu berücksichtigen; erforderliche Rückbaumaßnahmen sind vorab mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen.

Grundsätzlich ist in den erforderlichen neuen Leitungsgräben auch eine Verlegung von Breitbandkabeln möglich.

Neue Leitungen der Ver- und Entsorgung sollen, soweit möglich und soweit nicht für die Straßenentwässerung erforderlich, außerhalb des Straßengrundstücks der L 138 geführt werden.

Im Planteil wurde eine Fläche für eine bestehende Transformatoren-Station zur Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie gesichert.

Weitere Standorte können bei Bedarf noch in Abstimmung zwischen der Gemeinde Steinen und dem Energieversorgungs-Unternehmen planungs- und eigentumsrechtlich gesichert werden.

Insoweit sind Abweichungen von der Kennzeichnung im Planteil zulässig.

7. Art und Maß der Nutzung / Zulässige Bebauung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als

Fläche für Gemeinbedarf gem. § 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.

Die Ausweisung entspricht dem tatsächlichen Gebietscharakter mit den bestehenden Nutzungen des Gebäudekomplexes und lässt gewisse Entwicklungsspielräume für einen künftigen Bedarf zu.

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Die Ausweisung des **GEE 1** westlich des Egertenweges im Planteil entspricht dem tatsächlichen Gebietscharakter.

Die möglichen Lärm- Emissionen sind hier entsprechend der Empfehlung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Lörrach wie folgt eingeschränkt:

zulässig ist in Anlehnung an DIN 18005 ein maximaler flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 55 dB(A)/m².

Das **GEE 2** dient der Unterbringung nicht wesentlich störender Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und der Abschirmung der nördlich angrenzenden Misch- und Wohngebiete gegen Schallimmissionen von der Bahnhofstraße, der Bahnlinie und der Gewerbebetriebe südlich der Bahn.

Insoweit wird das **GEE 2** – ebenso wie das **GEE 1** – wie folgt eingeschränkt: zulässig ist ein maximaler flächenbezogener Schall-Leistungspegel von 55 dB(A)/m².

Darüber hinaus müssen die nördlichen Außenbauteile der Gebäude **im GEE 2** entsprechend dem Ergebnis der Schallprognose mit einer Schalldämmung mit einem definierten Mindestmaß versehen werden.

Das gesamte Gewerbegebiet (**GE**) 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 Einzugsbereiche 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.

Mit den Beschränkungen des **Einzelhandels** wird dem „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Steinen – Endbericht“ von Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, Rechnung getragen, das der Gemeinderat am 24. Oktober 2006 beschlossen hatte.

Der weitgehende Ausschluss wurde vorgenommen, um die bestehende wohnungsnähe Versorgung im Ortskern von Steinen nicht zu gefährden und um einer raumordnerisch unerwünschten Massierung derartiger Einrichtungen in der Randlage des Orts und des Verdichtungsraumes vorzubeugen.

Ein völliger Ausschluss ist nicht vorgesehen, damit ein Direktverkauf der im Gebiet anzusiedelnden Handwerks- und Produktionsbetriebe in gewissem Umfang gewährleistet ist, sofern diese Direkt-Verkaufsfläche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet bleibt (Orientierungswert: ca. 10 % der jeweiligen Geschoßfläche). In all diesen Fällen handelt es sich jedoch nur um Ausnahmeregelungen; die Verkaufsfläche ist jeweils auf maximal 250 m² beschränkt.

Die Liste der maßgeblichen zentrenrelevanten Sortimente ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Anlage beigelegt.

Den kommunalen Zielvorstellungen von Gewerbegebieten gehobener Qualität mit einer hohen Arbeitsplatzdichte entsprechen weder **flächenfressende Betriebe und Einrichtungen** (Anlagen für sportliche Zwecke, Lagerhäuser, Lagerflächen und Speditionsbetriebe) noch **Einfachst-Gastronomie**, Vergnügungsstätten und Betriebe des sog. „Rotlicht-Milieus“. Diese Nutzungen sind daher im gesamten Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von **Vergnügungsstätten** liegen darin, dass nur mit dieser Regelung verhindert werden kann, dass das geschäftliche Niveau des Plangebiets absinkt, Betriebe von einer Niederlassung im Plangebiet Abstand nehmen oder sich nach anderen Standorten umsehen.

Außerdem würden Vergnügungsstätten sich negativ auf das unmittelbar angrenzende geplante hochwertige Wohnquartier auswirken, das betrifft insbesondere die Immissionswirkung und ein negative Image der Wohnadresse. Das Bestreben, eine solche Entwicklung zu verhindern, ist nach Rechtsprechung ein besonderer städtebaulicher Grund im Sinne des § 1 (9) BauGB.

Vergnügungsstätten aller Art führen außerdem erfahrungsgemäß zu einem weit höheren Verkehrsaufkommen und – um Verkehrsstörungen zu vermeiden – zu einem größeren Geländeverbrauch für Parkplätze als andere im Gebiet zulässige Geschäftsnutzungen oder Gewerbebetriebe.

Aus den genannten Gründen sind Vergnügungsstätten i.S.v. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO **auch ausnahmsweise nicht** zugelassen.

In gleicher Weise werden Betriebe und Einrichtungen ausgeschlossen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig in welcher rechtlichen Form (Gaststätten, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluss sind identisch mit den bereits genannten für den Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Derartige Einrichtungen sind auch nicht verträglich mit den in unmittelbarer Nähe liegenden kirchlichen Einrichtungen, mit dem kommunalen „Haus der Sicherheit“ sowie dem geplanten hochwertigen neuen Quartier „Alte Weberei“.

Der Ausschluss von **Tankstellen** i.S.v. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO erfolgt wegen des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens – gerade in den Morgen- und Abendstunden – und wegen des Gefährdungspotentials im unmittelbaren Umfeld der bebauten und zur Nachverdichtung anstehenden Ortslage; die Versorgung von Steinen ist bereits durch bestehende Einrichtungen sichergestellt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i.S.v. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO können **ausnahmsweise** zugelassen werden, sofern sie einem Interesse dienen oder einen mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben vergleichbaren Besatz an Dauer-Arbeitsplätzen pro ha. aufweisen.

Die Gemeinde will mit diesem Ausschluss bzw. dieser Einschränkung sicherstellen, dass die entsprechenden Einrichtungen im Regelfall im historischen Siedlungsgefüge und nicht in einer Randlage untergebracht werden, auch für Einwohner ohne PKW gut erreichbar sind und auf diese Weise in das örtliche Gemeindeleben eingebunden bleiben. Außerdem sollen die Gewerbeflächen im Sinne einer effektiven Gewerbeförderung möglichst den klassischen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.

Der Bestandsschutz bereits bestehender Einrichtungen bleibt unberührt.

Gastronomiebetriebe sollen innerhalb von Gebäuden untergebracht werden. Das Gewerbegebiet soll keinesfalls geprägt werden von Verkaufsbuden, fliegenden Bauten oder Verkaufswagen mit wenig ansprechendem Umfeld und entsprechenden Hinterlassenschaften und Abfällen.

Ausgeschlossen werden außerdem **gastronomische Großbetriebe** mit mehr als 100 Plätzen, die nicht primär der Versorgung des Gebiets dienen, sondern großräumige Einzugsbereiche haben bzw. benötigen und entsprechende Verkehrs-

aufkommen erzeugen und dies bei zu erwartenden Betriebszeiten bis weit in die Nacht hinein. Der Ausschluss betrifft insbesondere Gastronomiebetriebe, die als sog. „Drive-in“ bewirtschaftet werden.

Damit soll eine unverhältnismäßige verkehrliche Belastung des Gebiets verhindert werden.

In Steinen besteht bereits ein ausreichendes gastronomisches Angebot, das im Sinne der Erhaltung der Versorgungsfunktion und der Stärkung des Ortskerns auch weiterhin zur Verfügung stehen soll.

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.

Die Festsetzung des Mischgebiets am Egertenweg berücksichtigt neben der gewünschten Ansiedlung mischgebietstypischer Unternehmen mit unmittelbarer Zufahrtsmöglichkeit vom Egertenweg auch die konkrete stadträumliche Lage des Plangebiets.

Es bildet eine Übergangszone zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem östlich angrenzend geplanten Wohngebiet.

Diese konkrete stadträumliche Lage des Plangebiets bedingt auch eine gewisse Vorbelastung aus dem Umfeld.

Vor dem skizzierten Hintergrund wäre eine städtebauliche Entwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet nicht realistisch; sie wird auch ausdrücklich nicht angestrebt. Wegen der direkten Zufahrtsmöglichkeit vom Egertenweg bietet es sich aber an, diesen Bereich für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Betrieben im EG mit aufgesattelten Wohnungen für die gewerblichen Nutzer auszuweisen.

Dabei wird in Kauf genommen, dass die Wohnruhe im festgesetzten Mischgebiet grundsätzlich weniger geschützt ist als in einem Allgemeinen Wohngebiet. Dementsprechend wurde die Immissionssituation auch anhand eines Fachgutachtens sorgfältig geprüft.

Die Ausweisung eines MI für den Bereich der beiden erhaltenen Bestandsgebäude südlich der Lörracher Straße berücksichtigt ihre künftige Funktion als attraktiven „Mittelpunkt“ des Gebiets mit entsprechenden Nutzungsangeboten für die Einwohner. So ist z.B. daran gedacht, im ehemaligen Turbinenhaus ein kleines Tagescafé einzurichten.

Unabhängig vom positiven Ergebnis dieser Gutachten kann zudem auch unterstellt werden, dass unter Berücksichtigung des derzeitigen Standes der Technik und der ohnehin einzuhaltenden aktuellen Energiesparverordnung bei Neu- und Umbauten in der Praxis bessere als die für MI geltenden und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzstandards ohne relevanten Mehraufwand umgesetzt werden können.

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

- Nicht zulässig ist **Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten**.
Die Begründung basiert auch in diesem Fall dem bereits angesprochenen „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Steinen – Endbericht Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, vom 15. 06. 2006 / Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2006.
- Nicht zulässig – auch nicht ausnahmsweise – sind **Tankstellen** i.S.v. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO im Hinblick auf die besondere Erschließungssituation, die zur Erhaltung vorgesehenen Gebäude (ehem. Verwaltungsgebäude und Turbinenhaus) und wegen des Emissions- und Gefährdungspotentials der jeweils anschließenden Wohnbereiche.

- Nicht zulässig sind Betriebe und Einrichtungen, die auf **Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte** ausgerichtet sind, gleichgültig, in welcher rechtlichen Form (Gaststätten, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.
- Nicht zulässig – auch nicht ausnahmsweise – sind außerdem **Vergnügungsstätten** i.S.v. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss der o.g. Betriebe und Einrichtungen und der Vergnügungsstätten entsprechen den weiter oben bereits ausgeführten für die jeweiligen Ausschlüsse im Gewerbegebiet (GE).

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Diese Ausweisung entspricht der geplanten Nutzung als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und des daraus hervorgegangenen Rahmenplans, der am 27.10.2015 vom Gemeinderat einstimmig als Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan beschlossen wurde.

Auch im WA sind **Tankstellen** i.S. von § 4 (3) Nr. 5 BauNVO aus den bereits genannten Gründen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind so auf den Wettbewerbsentwurf und den darauf aufbauenden Rahmenplan der Ersten Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbs zugeschnitten, dass das städtebauliche Konzept möglichst 1:1 baulich umgesetzt werden kann.

Dabei wurde im Einzelfall auch von den Möglichkeiten des § 9 (1) Nr. 2a BauGB und des § 74 (7) LBO Gebrauch gemacht, vom Bauordnungsrecht abweichende, d.h. im Einzelfall geringere Maße der Tiefe der Abstandsflächen zuzulassen. Das betrifft z.B. Gebäude auf den im Planteil festgesetzten Baulinien, die eine deutliche bauliche Kante an der Südseite der neuen Entwicklungsstraße bzw. südlich des neuen Fußwegs bilden sollen.

Dies vorausgeschickt, ergibt sich das zulässige Maß der Nutzung durch die bereichsweise unterschiedliche Festsetzung der Grundflächenzahl (**GRZ**) bzw. der maximal zulässigen Grundfläche (**GR**) für Hauptgebäude, durch die im Planteil festgesetzten überbaubaren Flächen (**Baufenster**), durch die in den Nutzungsschablonen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen angegebene Zahl der Vollgeschosse (**Z**) als Höchstgrenze, und durch maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhen (**Th; Gh**) im zeichnerischen Teil.

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR)

Im **Gewerbegebiet** (sowohl im GEe 1 als auch im GEe 2) ist die GRZ mit 0,55 festgesetzt. Die sich daraus 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.

Im Mischgebiet (**MI**) und im Allgemeinen Wohngebiet (**WA**) darf die als (**GR**) festgesetzte maximal zulässige Grundfläche 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 Folge hat, ist dies gem. § 17 (2) BauNVO im Hinblick auf die städtebaulich gewollte Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses zulässig, und zwar aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen:

Die sich daraus ergebende Überschreitung der Obergrenze gem. § 17 (1) BauNVO ist durch die im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünflächen und die festgesetzten gemeinschaftlichen Hofflächen ausgeglichen, die den künftigen Bewohnern und Nutzern ausreichende Bewegungsräume eröffnen.

Wegen der Nähe der innerörtlichen Versorgungs-, Dienstleistungs-, Bildungs- und kulturellen Einrichtungen, mehrerer Buslinien und des Bahnhofs lassen sich vom Plangebiet aus viele Wege zu Fuß erledigen; das ist für viele Mit- und Neubürger ein wichtiges Kriterium für die Standortwahl (geworden) und entlastet insgesamt auch die Verkehrssituation der Gemeinde.

Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden; auf die Bedürfnisse des Verkehrs haben die erhöhte rechnerische GRZ/ GFZ einen positiven (bessere Auslastung des ÖPNV) bzw. keinen relevanten Einfluss.

Baufenster

Im Planteil des Bebauungsplans sind die überbaubaren Flächen in Abhängigkeit vom Städtebaulichen Konzept der Wettbewerbs-Preisträger bereichsweise durch **Baugrenzen** gem. § 23 (3) BauNVO und entlang der raumbildenden Kanten an der Südseite der neuen Erschließungsstraße und am neuen südlichen Fußweg wurden – auch unter Berücksichtigung des zu realisierenden baulichen Lärmschutzes im **GE e 2 – Baulinien** gem. § 23 (2) BauNVO festgesetzt.

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

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, um die Gebäude ansprechend und in unterschiedlicher Art und Weise zu gliedern. Es sollen ausdrücklich keine gleichförmigen „Kisten“ entstehen.

Die vorgenommene Differenzierung nach der kleinräumigen Zuordnung unterschiedlicher Zahlen der Vollgeschosse wurde dabei in Kauf genommen.

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.

Höhenlage und zulässige Höhen der Gebäude

Die Festsetzung der **Höhenlage** der Gebäude (Höhe OK FFB EG) erfolgt, um eine funktionale Zuordnung zu den Höhen der bestehenden und geplanten Erschlie-

Bungsanlagen sicherzustellen. Sie gilt sinngemäß auch für die Höhenlage der jeweils zugehörigen baulichen Anlagen.

Auf dem ehemaligen Quelle-Areal und östlich daran anschließend bildet das neue Gelände quasi den „Kellenstrich“ zwischen den angrenzenden Straßen; insoweit korrespondieren die im Plan festgesetzten, einzuhaltenden Höhenkoten in etwa mit den Höhen dieser angrenzenden Straßen. Allerdings sind die Oberkanten der Erdgeschosse (Fertigfußboden) 0,15 m höher als das neue Gelände angesetzt, damit kein Oberflächenwasser in die Gebäude hineinfließen kann.

Die im Planteil festgesetzten Höhenkoten können um bis zu 0,25 m über- oder unterschritten werden.

Bei den größeren Grundstücken und ggf. Gebäuden im **GEE 2** kann bei der Ermittlung der Zulässigkeit zwischen den angegebenen Höhenkoten gemittelt werden.

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 bemessen sich von der Straßen- bzw. Gehweghöhe in der Mitte der der Straße nächstgelegenen Gebäudeseite bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Gebäudeteil und gelten sinngemäß auch für bauliche Anlagen.
- 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 diese Festsetzungen gelten 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 die Unterbauhöhe beschränkt; bei Vorhaben innerhalb des im Planteil festgesetzten Leitungsschutzstreifens ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.
- Für das kleinere Einzelhaus am östlichen Rand des Plangebiets wurde (bei vorgegebenem Satteldach) eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.

Bauweise

Als **Bauweise** wird in Abhängigkeit vom Bestand bzw. von den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechend dem Planeintrag bereichsweise die **offene** (**o**, gemäß § 22 (2) BauNVO) und bereichsweise die **abweichende** Bauweise (**a**, gemäß § 22 (4) BauNVO) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen, jedoch mit Gebäudelängen ≥ 50 m.

Zulässig sind in Abhängigkeit von Städtebaulichem Konzept und Planeintrag bereichsweise nur **Einzelhäuser** bzw. nur **Hausgruppen**.

8. **Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Ehemaliges Quelle-Areal / Bahnhofstraße“**

Der Gemeinderat Steinen hat durch Satzungsbeschluss vom 09.12.2008 das Sanierungsgebiet „Ehemaliges Quelle-Areal / Bahnhofstraße“ gem. § 142 BauGB förmlich festgelegt. Die förmliche Festlegung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 14.01.2009 rechtskräftig geworden.

Das Sanierungsgebiet wurde mit Wirkung vom 28.11.2012 um drei Grundstücke zur Unterbringung des kommunalen Werkhofs erweitert.

Eine Teilfläche dieses Sanierungsgebiets incl. der Erweiterung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Weberei“; der einbezogene Teil wurde gemäß § 1 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Auf die innerhalb des gekennzeichneten Sanierungsgebiets entsprechend der Sanierungssatzung geltenden besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen.

9. **Städtebauliches Konzept / Gestaltung**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“ setzen den städtebaulichen Entwurf der Wettbewerbs-Preisträger und den darauf aufbauenden Rahmenplan konsequent planungs- und bauordnungsrechtlich um.

Südlich einer neuen inneren Erschließungsachse wurden vier gleichartige Gebäudekomplexe gebildet, die aus jeweils einer Reihenhauseinheit, einem bis zu viergeschossigen Punkthaus und einem ebenfalls drei- bis viergeschossigen, langgestreckten Gebäude bestehen, die sich jeweils um eine gemeinsame hofähnliche Erschließungsanlage mit darunterliegender Tiefgarage gruppieren.

Zwischen dieser neuen Erschließungsachse und der Lörracher wurden zwei unterschiedlich große Gruppen von 2 – 4- bzw. 2 – 3-geschossigen „Parkvillen“ gebildet, die ebenfalls von der neuen Achse, und nicht von der Lörracher Straße aus erschlossen werden.

Zwischen den „Parkvillen“ wurde ein öffentlicher Park „Turbinengarten“ vorgeschlagen, der dem zur Erhaltung und Umnutzung vorgesehenen ehemaligen Verwaltungsgebäude und dem schönen Turbinenhäuschen zugeordnet ist und den beiden markanten ortsbildprägenden, Bäumen ein angemessenes Umfeld bietet.

Um die angestrebte architektonische und städtebauliche Qualität rechtlich zu sichern, insbesondere zur Einbindung der neuen Gebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld, sind in den Textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften detaillierte **Gestaltungsfestsetzungen und -regelungen** enthalten.

Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen zur Höhenlage, Höhenentwicklung, Ausrichtung und Dachformen der Gebäude, sowie zu Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Freileitungen.

Die **Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen** ergibt sich zum einen aus den Planzeichen für die einzuhaltende Gebäudeorientierung im Planteil und zum anderen aus der Lage und Dimension der festgesetzten Baufenster. Diese orientieren sich am Straßenverlauf bzw. an der städtebaulich gewollten Staffelung der Baukörper und der geplanten Ausrichtung der Gebäude zur Belichtung, Belüftung und Besonnung.

Dachaufbauten von Sattel- und Walmdächern (Dachgauben, Zwerchgiebel, Dächer über auskragenden Gebäudeteilen) sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Hauptdachflächen stehen und sich unterordnen.

Der First des Satteldachs für das kleine Wohngebäude am östlichen Gebietsrand muss parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen; breitgelagerte, für die Region untypische Giebel sind nicht zugelassen.

Neue **Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen** sollen verkabelt werden, weil Freileitungen nicht den gestalterischen Zielvorstellungen der Gemeinde Steinen für vergleichsweise exponierte Gebäude und für die innere Ortslage entsprechen und mit der anstehenden Herstellung der neuen Erschließungsanlagen hierfür gute Voraussetzungen geboten werden.

Freileitungen entsprechen darüber hinaus allenfalls dem technischen Standard der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts.

Die Regelung zur **Mindestabstandsfläche von Einfriedungen** zu den Geh- und Fußwegkanten dient folgenden Zwecken:

- Freihaltung der Verkehrsfläche von hineinwachsenden Hecken. Könnten diese unmittelbar hinter der Gehwegkante gesetzt werden, würden sie nach allgemeiner Erfahrung mit der Zeit bis zu 0,5 m in die Verkehrsfläche hineinwachsen. Das würde sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Nutzbarkeit beeinträchtigen.
- Sicherung von Mindest-Sichtverhältnissen an den Grundstücks-Zu- und -Ausfahrten.
- Unterbringung von Masten der Straßenbeleuchtung und Verkehrszeichen.

Wesentliche Elemente zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets bilden auch die festgesetzten **Pflanzmaßnahmen** im öffentlichen Straßenraum, auf öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Baugrundstücken. Angestrebt wird eine Einbindung der z. T. kräftigen Baukörper in eine angemessene Grünstruktur und eine ansprechende Gestaltung der neuen Erschließungsanlagen.

Hecken aus Koniferen sind wegen der negativen Auswirkungen, auch auf die Nachbargrundstücke, ausgeschlossen (Verschattung, Versauerung des Bodens, Nadelwurf).

10. **Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB)**

Nach Mitteilung des Landratsamts Lörrach 29.04.2009 als Untere Denkmalschutzbehörde handelt(e) es sich bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gebäuden **nicht** um Kulturdenkmale.

Die Textlichen Festsetzungen enthalten gem. § 9 (6) BauGB) nachrichtlich übernommene Hinweise zu erforderlichen Maßnahmen im Fall archäologischer Funde.

11. **Freizuhaltende Sichtflächen**

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit – auch für Liegeradler – sind die im Planteil dargestellten Sichtflächen in den Einmündungsbereichen bestehender und geplanter Erschließungsstraßen im Plangebiet von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,6 m Höhe über Fahrbahnniveau (u.a. Einfriedungen und Nebenanlagen) freizuhalten.

12. **Ausnahmen und Befreiungen für den Bestand gem. § 31 BauGB**

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.

13. Immissionssituation

Zu der zu erwartenden Immissionssituation der geplanten neuen Gebäude östlich des Egertenweges liegen spezifische Informationen des Landratsamts Lörrach und zwei separate Fachgutachten vor.

Die Ergebnisse und die sich im Einzelnen ergebenden Konsequenzen/ Auflagen werden im Folgenden dargestellt.

13.1 Bodenbelastungen

- a) Das Plangebiet liegt innerhalb der **schwermetallbelasteten Wiesentalau**. Es handelt sich um Belastungen mit wieseabwärts verschlepptem Material aus dem mittelalterlichen Bergbau im oberen Wiesental. In diesem Bereich sind die unter der **Ziffer II.3** benannten, nachrichtlich übernommenen **textlichen Festsetzungen** zu beachten.
- b) In weiten Teilen des Plangebiets wurde eine Altlastensanierung vorgenommen, um das Areal uneingeschränkt nutzbar zu machen. Die Sanierungsarbeiten wurden 2017 abgeschlossen. Mit Bescheid des Landratsamts Lörrach vom 09.02.2018 wurden die Flächen der Wohn- und Gewerbegebiete aus dem Altlastenkataster ausgeschieden.
- c) Es verbleiben lediglich der Turbinengarten sowie Teile der Erschließungsflächen unter der Flächennummer 1566-001 mit B (=Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft.

13.2 Schallprognose des Büros für Umwelt-Engineering

Die Schallimmissionssituation aus den angrenzenden gewerblich und industriell genutzten Arealen im Westen und südlich der Bahnlinie Basel / Zell wurden durch das Fachgutachten des Büros für Umwelt-Engineering, Bad Bellingen, vom 29.02.2016 ebenso untersucht wie die linienförmigen Schallquellen der L 138 (Lörracher Straße), der Bahnhofstraße und der Bahnlinie Basel – Zell (Regio-S-Bahn).

Im Gutachten wurden die in Frage kommenden Lärmquellen im Einzelnen untersucht und daraus die ggf. erforderlichen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet. Grundlage der Betrachtung ist in jedem der betrachteten Fälle der sog. „worst case“, also die Situation, die die vergleichbar stärkste Belastung der neu geplanten Gebäude bewirkt, unabhängig davon, welche (z.B. Verkehrs-)Entlastungen kurz- oder mittelfristig eintreten werden.

Im Ergebnis waren für das Plangebiet nur die verkehrlichen Immissionen von der Lörracher Straße (L 138) und die potentiell vom Gewerbegebiet GEe 2 nach Norden ausstrahlenden Emissionen relevant.

Schallschutzmaßnahmen des **Lärmpegelbereichs II** (das entspricht u.a. dem Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2) wurden i.d.R. nicht festgesetzt, weil die Bauwirtschaft bereits seit Jahren Materialien des Lärmpegelbereichs bzw. dieser Schallschutzklasse als Standard einsetzt.

In der Praxis wird ein derartiger Lärmschutz daher beim Neubau bereits quasi automatisch und ohne zusätzlichen Aufwand realisiert.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt, im Einzelnen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Verkehrslärm von der Lörracher Straße (L 138)

An den im Planteil gekennzeichneten Fassaden der Gebäude im Einwirkungsreich der L 138 sind entsprechend der Schallprognose, dem Planeintrag und den Textlichen Festsetzungen **passive Schallschutzmaßnahmen in zwei unterschiedlichen Stufen** durchzuführen.

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.

Vom GEe 2 nach Norden ausstrahlender Betriebslärm

Um unzumutbare gewerbliche Immissionen auf das festgesetzten MI und das WA in der Mitte des Plangebiets auszuschließen, werden für das GEe 2 aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Die Außenbauteile an der Nordseite aller zulässigen Gebäude müssen 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.

Zur **praktischen Handhabung** enthält das Gutachten auch weiterführende detaillierte Angaben zu den **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109** und zu maßgeblichen Konstruktionsbeispielen für Mauerwerk, Fenster und Dächer zur Erreichung des geforderten Mindest-Schalldämm-Maßes bei Neubauten im Plangebiet (vgl. Tabellen 07 – 11 der Schallprognose).

14. Sonstige Umweltaspekte / Eingriffsermittlung in Anlehnung an § 1a BauGB / Artenschutz gem. § 37 ff. BNatSchG / Grünordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan „Alte Weberei“ wurde entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Steinen vom 01. März 2016 gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 2 BauGB lagen vor:

- Es handelte sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen als klassische Maßnahme der Innenentwicklung.
- Der dort genannte Schwellenwert von 70.000 m² festgesetzter Grundfläche wurde mit ca. 31.000 m² nicht einmal zur Hälfte erreicht.
- Die „Überschlägige Prüfung nach Anlage 2 des BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr.2 BauGB“ der Stadtbau Lörrach vom 29.02.2016 kam zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hätte, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen gewesen wären.

Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ein Umweltbericht wurde daher gemäß § 13(3) BauGB nicht vorgelegt, es wurde auch von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB.

Dennoch wurden die **ökologischen Belange** in die Abwägung eingestellt.

Die Kernaussagen sind im Folgenden zusammengefasst:

Ausgangspunkte waren die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung und die vorgefundene Situation:

Fast der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Alte Weberei“ liegt im Geltungsbereich des 1970 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Industriegebiet“ mit sehr großzügig zugeschnittenen, ungegliederten Baufenstern. Die zulässige Art der Nutzung war nicht eingeschränkt, das zulässige Maß der Nutzung war mit GRZ = 0,6, BMZ = 6,0 und offener Bauweise ohne Höhenbegrenzung geregelt.

Die zur Neu-Erschließung und Überbauung vorgesehenen Bereiche wurden bislang bereits bzw. werden derzeit noch gewerblich genutzt.

Alle Grundstücke sind außer durch Gebäude, Nebengebäude und Garagen auch in erheblichem Umfang mit Nebenanlagen, Hofflächen, Zugängen und Zufahrten sowie Stellplätzen belegt und versiegelt.

Es handelt sich weder um Biotopflächen i.S.v. § 34 BNatSchG, noch um anderweitig unter Schutz stehende oder ökologisch hochwertige Bereiche.

Unter der vorangegangenen Ziffern 12.1 und 12.2 der Begründung wurden bereits die Themen Bodenbelastungen und Schallimmissionen ausführlich behandelt, so dass hier nicht nochmals darauf eingegangen wird.

Die mit dem neuen Bebauungsplan **zusätzlich zulässigen Eingriffe** in die sonstigen maßgeblichen Schutzgüter ermitteln sich nach der Eingriffsbilanz wie folgt:

Bodenversiegelung / Wasserhaushalt

• Bisher zulässige und z.T. realisierte Eingriffe:

- **GI** westlich des Egertenweges
Grundstücksfläche ca. 25.750 m²
x Versiegelungsfaktor 0,8 ca. 20.600 m²
- **GI** östlich des Egertenweges
ca. 43.600 m² abz. ca. 5.100 m²
Kanaltrasse u. Abstandsfläche x 0,8 ca. 30.800 m²
- **MI** an der Lörracher Straße (außerhalb
des alten B-Plans; 880 m² x 0,6 ca. 530 m²
- Wasserfläche (Gewerbekanal, incl. Stützmauern) ca. 2.500 m²
- öffentliche Erschließung (Egertenweg) ca. 2.370 m²
- **Bisherige potentielle Flächeninanspruchnahme** **ca. 56.800 m²**

• Zulässige künftige Situation:

- **GE** und **FFG** westlich des Egertenweges
29.250 m² x 0,8, ca. 23.400 m²
- **GEE2** östlich, 7.730 m² x 0,8 ca. 6.200 m²
- **MI** und **WA** :
Überbaubare Flächen ca. 8.000 m²
Zuschlag für befestigte Grundstücksflächen ca. 5.000 m²
- neue öffentliche Erschließung, incl. Egertenweg,
Aufweitung Bahnhofstraße u. zusätzl. Radweg ca. 8.400 m²
- **Künftig zulässige Flächeninanspruchnahme** **ca. 51.000 m²**

Fazit:

Nach dem Bebauungs ergibt sich gegenüber dem bisher zulässigen Versiegelungspotential eine **Reduktion um ca. 5.800 m²**.

Grundwasser / Wasserschutz

Das gesamte Gebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „WSG 018 Lörrach: TB 1-3 Wilde Brunnen“ (vgl. die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und Hinweise). Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Lörrach vom 10.11.2009 ist zu beachten.

Wegen der vor einer Neuerschließung und Bebauung bereichsweise durchzuführenden Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten und den damit verbundenen bodenverbessernden Maßnahmen ist mit einer deutlichen Verbesserung der bisherigen Situation zu rechnen; vgl. hierzu die vorangehenden Ausführungen unter **Ziffer 13.1.**

Zusätzliche Eingriffe in das Grundwasser sind daher nicht zu erwarten.

Klimatische Auswirkungen

Aus den o.g. Gründen können auch potentielle klimatische Auswirkungen vernachlässigt werden; es ist nicht davon auszugehen, dass die neuen Gebäude lufthygienische Austauschprozesse innerhalb der Innerortslage stärker behindern als die bisher zulässig gewesen.

Da die neuen Gebäude lediglich eine Folgenutzung des zwischenzeitlich abgerissenen Altbestandes darstellen und auch keinen Riegel quer durch die Talauflage bilden, ist auch nicht damit zu rechnen, dass der in den Sommermonaten wichtige abendliche Luftstrom aus dem Schwarzwald (der sog. „Wiesentäler“) beeinträchtigt wird.

Flora

Bei den zur Erschließung und Neubebauung vorgesehenen Grundstücken handelt es sich um bisherige intensiv genutzte, klassische Gewerbe- und Industrieareale mit nur geringen Restgrünflächen.

Die Betriebsareale im bisherigen Industriegebiet westlich des Egertenwegs weisen keine hier zu berücksichtigenden Grünflächen auf.

Mit dem Bebauungsplan „Alte Weberei“ werden erstmalig öffentliche und private Grünflächen und entsprechende Grünordnungsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung des bisher rechtskräftigen ungegliederten Industriegebiets (**GI**) festgesetzt. Unter anderem wird der ortsbildprägenden, ökologisch wertvollen Baumgruppe „Tulpenbaum und Esche“ mit dem geplanten „Turbinengarten“ erstmalig eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche zugeordnet.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist erstmalig für das schützenswerte Feldgehölz an der Grenze der Flurstücke 153/5 und 153/1 ausgewiesen. Dort werden nur zwei punktuelle Eingriffe zur Herstellung der zentralen Erschließungsstraße und des neuen Fußweges nördlich des GEe2 erforderlich; andererseits wird dieses Gehölz grundsätzlich erhalten und mit den anderen neuen Grünstrukturen vernetzt.

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Trinationalen Umweltzentrums e.V. Weil am Rhein (TRUZ) vom 16. November 2011 hatte auch die Flora im Plangebiet untersucht und die Erhaltung sowohl der o.g. Baumgruppe als auch des Feldgehölzes empfohlen.

Darüber hinaus hatte das TRUZ festgestellt:

„Im Planungsgebiet ergaben sich zu den Pflanzenarten, die gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, keine Funde“.

Zur **Fauna** vgl. die Ausführungen im folgenden Abschnitt „Artenschutzrechtliche Eingriffssituation“. Es sind keine Betroffenheiten zu erwarten, die einer Realisierung des Bebauungsplans „Alte Weberei“ entgegenstünden.

Kein planungsrechtlicher Ausgleichsbedarf gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Alte Weberei“ gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB zu erwarten waren, galten als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein planungsrechtlicher Ausgleichsbedarf bestand daher nicht.

Ergänzend zu beurteilen ist die **Artenschutzrechtliche Eingriffssituation**.

Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** des Trinationalen Umweltzentrums e.V. Weil am Rhein (TRUZ) vom 16. November 2011 ist dem Bebauungsplan beigelegt; insoweit wird ausdrücklich darauf verwiesen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt – abgesehen von den bereits zitierten Ausführungen zur Flora des Gebiets – zu folgenden Ergebnissen:

- Das Untersuchungsgebiet befindet sich in Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Wilde Brunnen“. Weitere Schutzgebiete sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht bekannt. Bezüglich der Schutzgebiete außerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine vorhabenbedingten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
- Es wurden zwei geschützte Fledermausarten vorgefunden. In der Baumgruppe im nordöstlichen Bereich des Eingriffsgebiets (der zugeordnete Plan verweist auf Tulpenbaum und Eberesche) befinden sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nachgewiesenen Arten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind erforderlich.
Eine besonders wichtige Funktion als Leitstruktur erfüllt der im nordöstlichen Randbereich befindliche Gehölzbestand. Seine Erhaltung wird empfohlen.
Als Nahrungshabitat erweist sich das Eingriffsgebiet als nur bedingt geeignet. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie kompensatorische Maßnahmen werden vorgeschlagen. CEF-Maßnahmen sind bei Berücksichtigung der entsprechenden Maßnahmen nicht erforderlich.
- Die Untersuchungen ergaben auch keine Funde von **Reptilienarten**, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind.
- Es wurden keine Hinweise auf weitere streng geschützte Arten gefunden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.
- Im Planungsgebiet treten als Brutvögel vor allem Siedlungsfolger, Gebäudebrüter und Arten mit breiter ökologischer Amplitude auf.

Um artenschutzrechtliche Risiken für Vogel- und Fledermausarten zu vermeiden, wurden im Bebauungsplan auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags **Artenschutzrechtliche Maßnahmen** festgesetzt:

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 (Zitiert nach Gutachten TRUZ).

CEF-Maßnahmen

- Nach dem zwischenzeitlichen „Umzug“ der Mehlschwalben hatte der fachkundige Gutachter bei der im TRUZ-Gutachten geforderten Nachbegehung am benannten Gebäude weder Mehlschwalben noch benutzte Mehlschwalbennester festgestellt; im Bebauungsplan wurden daher auch keine weitergehenden CEF-Maßnahmen festgesetzt.

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.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde bereits durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Weg gebracht bzw. im weiteren Verfahren seitens der Gemeinde auch ohne detaillierte Festsetzung vorgesehen.

Über die o. g. Artenschutzrechtlichen Maßnahmen hinaus werden im Bebauungsplan auch andere **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur Grünordnung und Grüngestaltung** festgesetzt:

- Erhaltung der schützenswerten markanten Bäume an der Lörracher Straße und des Feldgehölzes im östlichen Gebietsteil (Festsetzung von Pflanzbindungen),
- extensive Begrünung der Flachdächer,
- Begrünung von Tiefgaragen, soweit sie nicht unter Gebäuden oder befahrbaren Flächen liegen,
- Beschränkung der Grundflächen für die Neubebauung, die ausreichende Freiflächenanteile auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht,
- gärtnerische Anlage und Pflege der im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten zentralen öffentlichen Grünfläche („Turbinengarten“),
- Anpflanzung von Laubbäumen an der neuen Erschließungsstraße, am neuen durchgehenden Fußweg im Süden, auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie auf den Baugrundstücken,
- Versickerung von Niederschlagswässern auf den Baugrundstücken (Erhalt der Grundwasser-Neubildungsrate),
- bei Neubauvorhaben wird eine Brauchwassernutzung empfohlen (Einbau von gedrosselten Retentionszisternen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser und zur Bewässerung). Retentionszisternen sind mit Puffervolumen und Einrichtungen zur Teilentleerung auszuführen.

Die letztgenannte ist eine sinnvolle Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen i. S. des Baugesetzbuches, die darüber hinaus noch einen praktischen Wert für die Grundstückseigentümer hat.

Auf eine Festsetzung von Fassadenbegrünungen wurde verzichtet, weil dies bereits in der aktuellen Fassung der LBO geregelt ist.

Als Anlage 2 sind den Textlichen Festsetzungen die **Pflanzempfehlungen zum Bebauungsplan „Alte Weberlei, Steinen“** der Landschaftsarchitektin Margret Kamm, Lörrach, mit Vorschlag geeigneter Pflanzenarten für die Durchführung der o.g. Grünordnungsmaßnahmen und für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen beigefügt. Die ursprüngliche Fassung vom 22.02.2016 wurde aufgrund einer Anregung der ANUO (Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden e.V.) auf den aktuellen Stand vom 23.06.2016 modifiziert

Hecken aus Koniferen sind wegen der negativen Auswirkungen, auch auf die Nachbargrundstücke, ausgeschlossen (Verschattung, Versauerung des Bodens, Nadelwurf).

15. Realisierung / Kosten

Der Bereich westlich des Egertenwegs ist bereits erschlossen. Da für den Egertenweg trotz der Abweichung vom alten Bebauungsplan bereits vor Jahren ein an die tatsächliche Lage angepasstes Grundstück gebildet worden war, wird keine Bodenordnung erforderlich. Es sind auch keine anderweitigen Maßnahmen auf den Grundstücken vorgesehen; die aktuellen Nutzungen können ohne Einschränkung weitergeführt werden.

Die Gemeinde ist Eigentümerin des gesamten ehemaligen Quelle-Areals.

Daher können mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes ca. 80 % der neuen inneren öffentlichen Erschließungsflächen im Plangebiet östlich des Egertenwegs abschnittsweise ohne Grundstücksneuordnung erstmalig hergestellt werden.

Die Aufweitung der Bahnhofstraße von bisher 6,0 m auf 7,0 m Breite und der nördlich angelagerte kombinierte Fuß- und Radweg mit 3,0 m Breite wurde ebenso wie eine Veränderung des Knotens Egertenweg / Lörracher Straße vorerst nur planungsrechtlich gesichert.

Über einen tatsächlichen Ausbau ist zu gegebenem Zeitpunkt erst dann zu entscheiden, wenn die Notwendigkeit auf der Grundlage einer konkreten gebietsübergreifenden Planung nachgewiesen ist. Bis dahin kann die Gemeinde die erforderlichen Flächen vorhalten.

Der bestehende Fußweg in Richtung Mühlehof / Ortszentrum kann übergangsweise ggf. auch provisorisch auf der alten Trasse auf Grundstücken der Gemeinde angebunden werden. Im Gespräch vom 11.08.2016 mit dem Bürgermeister und dem Unterzeichner hat der Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 153/1 in Aussicht gestellt, dass auch bei vorerst weiterer Nutzung des Betriebs eine kleinere Teilfläche im Nordwesten unter noch zu definierenden Bedingungen für die Anbindung des Fußwegs zur Verfügung gestellt wird.

Auch für die vom Bebauungsplan abweichende Lage des hier maßgeblichen Abschnitts der Bahnhofstraße war bereits vor Jahrzehnten ein Grundstück gebildet worden, das der baulich realisierten Situation entspricht; daher steht auch hier keine Grundstücksneuordnung an.

Für die Realisierung des östlichen Teils der neuen Erschließungsanlagen und die Bebauung der im Bebauungsplan festgesetzten neuen Baufenster auf dem bisher bereits bebauten und noch gewerblich bzw. zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken ist im Vollzug des Bebauungsplans bereichsweise eine Grundstücksneuordnung, der Abriss von Altgebäuden und die Durchführung von bodenverbessernden Maßnahmen erforderlich.

Hierzu wurde nach der ersten Offenlage des Plans bereits ein erstes Gespräch mit dem hauptbeteiligten Grundstückseigentümer geführt.

Im Falle einer Einigung kann die Gemeinde den anstehenden Erschließungsaufwand durch eine Veräußerung der dann voll erschlossenen und mit Baurecht versehenen Grundstücke wieder vereinnahmen oder den Eigentümern die Umstrukturierung und Vermarktung der neugeschaffenen Baugrundstücke überlassen und Beiträge nach den hier einschlägigen gesetzlichen Verfahren erheben.

Sofern vertragliche Regelungen nicht zustande kämen, könnte die Gemeinde nach Rechtskraft des Bebauungsplans für den östlichen Teil des Plangebiets ein Umlegungsverfahren mit anschließender öffentlicher Erschließung durchführen.

In diesem Fall kann die Gemeinde im Rahmen der Umlegung einen Teil der Wertsteigerung dieses Areals abschöpfen und über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auch hier einen maßgeblichen Anteil des zu erwartenden Erschließungsaufwandes wieder vereinnahmen.

Stand:

Lörrach, den 01.03.2016,
ergänzt zum 25.10.2016
und gem. Beschluss des
Gemeinderats v. 09.02.2017

Steinen, den 18. April 2018

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.

W. Arens

W. Arens, Dipl. Ing.



G. Bräun, Bürgermeister

Anlage:

- Planauszug aus dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet“; ohne Maßstab, mit Auszug aus der zugehörigen Legende

Bürger-GeoPortal Landkreises Lörrach

Nutzung nur für den privaten Gebrauch!

Erstellt für Maßstab

1:3.000

0 20 40 60 80 100 Meter

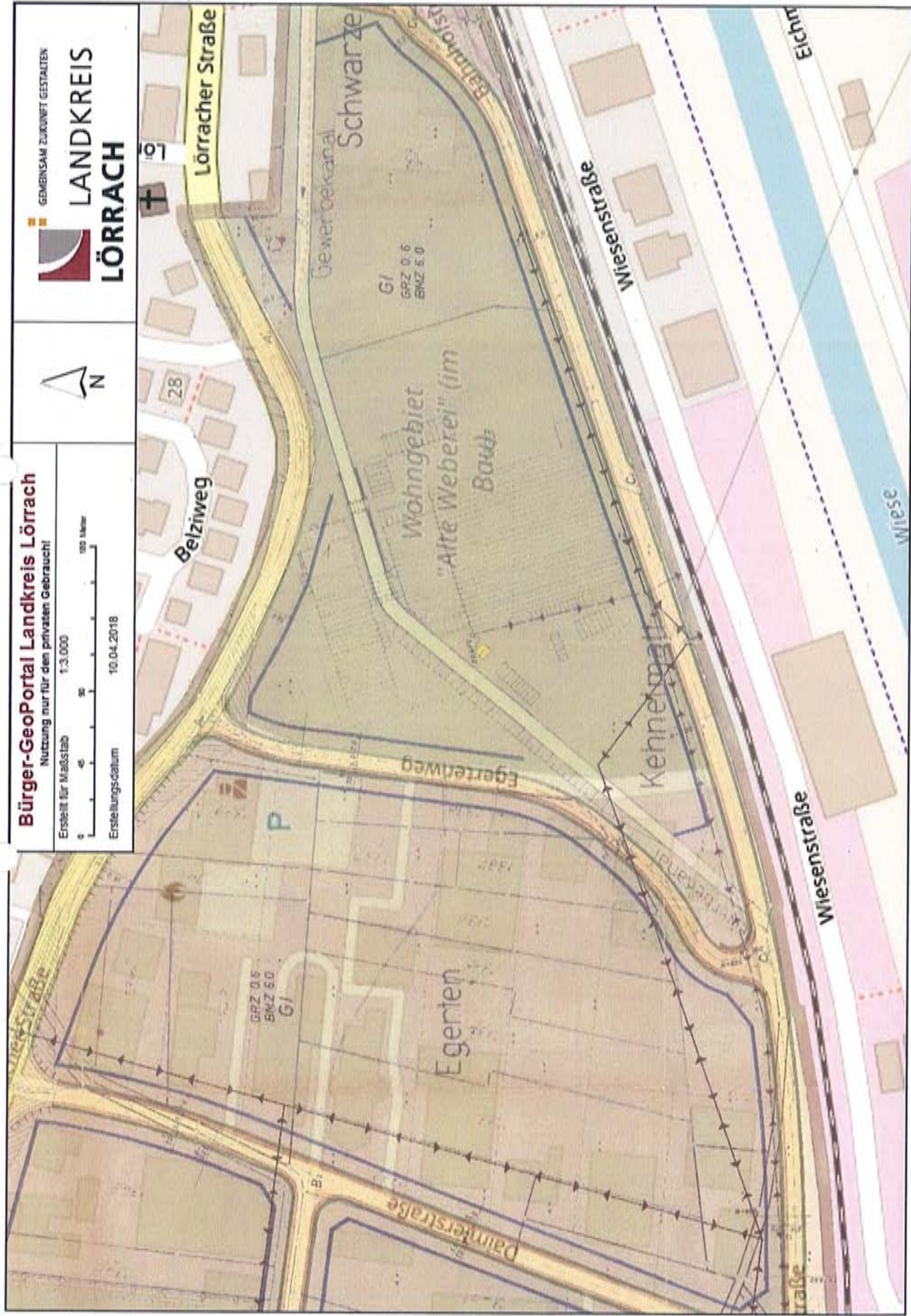
Erstellungsdatum

10.04.2018



GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN

LANDKREIS
LÖRRACH



ZEICHENERKLÄRUNG:



BESTEHENDE GEBÄUDE

BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

NEU GEPLANTE BAUPARZELLENGRENZEN

GRENZE DES PLANUNGSgebietes

NEU FESTZULEGENDEN BAUGRENZEN

NEU FESTZULEGENDEN STRASSENbegrenzungslinien

(GEHWEG)

STRASSENverkehrsflächen

VORBEHALTSflächen FÜR VERKEHRSanlagen, DIE FESTSTELLUNG ERFOLGT DURCH DIE STRASSENBAUBehörde

FLÄCHEN FÜR VERSORgungsanlagen

INDUSTRIEGEBIETE § 4 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBodG

NEU FESTZULEGENDEN BAULINIEN

BESTEHENDE SPÄTER NIEGALLENDE FREILEITUNG

ZUFahrtsverbot AN DIE VERKEHRSfläche

GRZ

BMZ



GRUNDflächenzahl GEMÄSS § 17 u. 19 BauNVO

BAUMassenzahl GEMÄSS § 17 u. 21 BauNVO

SICHTDREIECK: BEPFLANZUNG U. EINFRIEDIGUNG NICHT ÜBER 0.80m HOCH

MIT GEN.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBodG

WASSERLAUF

GEPLANTE 20 KV - FREILEITUNG

GEPLANTE 20 KV - ERDKABEL

BESTEHENDE 20 KV - ERDKABEL

FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN GEM. § 9 Abs. 4

NEU GEPLANTE GEBÄUDE MIT SATTELDACH, DACHNEIGUNG 22° - 30°

NEU GEPLANTE GARAGEN

ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE GEM. § 7 Abs. 2 BauNVO

FÜR DIE ERARBEITUNG DES PLANENTWURFS

LÖRRACH, DEN 3.3.70

Architekt Otto Lindenmann

Dipl.-Ing. R. Lindenmann

Planungsstab

LÖRRACH (Baden)

Immerstr. 22 - Tel. 1300

Widm. Entsch. v. 12.11.1969

DIE GEMEINDE HAT NACH § 10 BBodG DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

STEINEN, DEN 3.3.70



BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDE HAT AM 6.5.69 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN

Steinen, DEN 3.3.70



BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 11 BBodG MIT VERFÜGUNG VOM 17.1.1970 GENEHMIGT WORDEN

Lörrach, DEN 3.3.1970



BÜRGERMEISTER

Landratsamt Lörrach

- Stadtl. Verwaltung -

Bauaufsichtsbüro

DER ENTWURF DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 2.6.69 BIS 2.7.69 EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 4.5.69 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT

STEINEN, DEN 3.3.70



BÜRGERMEISTER

DE ZULASSUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBodG SIND AM ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN

STEINEN, DEN 3.3.70

BÜRGERMEISTER

BÜRGERMEISTER

