Gemeinde STEINEN

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan „NEUTEICH"
im Ortsteil HÖLLSTEIN

und zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

(Teiländerung der Bebauungspläne „Östliche Ortserweiterung" und „Haagmatt")

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 10.03.1998 beschlossen, die Bebauungspläne „ÖSTLICHE ORTSERWEITERUNG" und „HAAGMATT" in Teilbereichen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern

II. BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan „ÖSTLICHE ORTSERWEITERUNG" (in Kraft getreten am 10.02.1972 / 21.05.1980) der Gemeinde Steinen in Höllstein setzt im südwestlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Nordwesten entlang der Bundesstraße B 317 befindet sich ein Mischgebiet (MI). An diese Bereiche schließt sich östlich der Schillerstraße ein Industriegebiet (GI) an, das zu einem Teil lediglich durch einen ca. 10 m breiten Grünstreifen vom Wohngebiet getrennt ist.

Der Bebauungsplan „HAAGMATT" (in Kraft getreten am 19.02.1997) sieht in seinem nördlichen Bereich eine Nutzung als Gewerbegebiet (GE) vor. Entlang dem Kanal ist beidseitig eine private Grünfläche ausgewiesen.

Die Festsetzungen der Bebauungspläne ergaben sich im wesentlichen aus der vorhandenen Nutzung und Bebauung (ursprünglicher Bebauungsplan vom 25.09.1957).

III. ENTWICKLUNG STEINEN - HÖLLSTEIN

Die Gemeinde Steinen mit ihrem Ortsteil Höllstein befindet sich in einem strukturellen Umbruch, der in einer Vielzahl von planerischen Neuordnungen seinen Ausdruck findet. Insbesondere gab die Schließung der Werke der Fa. Lauffenmühle den Anlaß, neue Wohn- und Gewerbegebiete auszuweisen, die teilweise schon bebaut sind:

- das Wohngebiet „STEINEN-OST" ist im wesentlichen bereits bebaut;
- der Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET AN DER WIESE" (in Kraft getreten am 13.12.1995) weist ca. 7,3 ha Gewerbegebiet aus;
- für das Areal des Werkes Höllstein der Fa. Lauffenmühle wurde der Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET HÖLLSTEIN" aufgestellt (in Kraft getreten am 02.07.1997), der weitere Gewerbeflächen beinhaltet.

IV. ÄNDERUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich beinhaltet den als Industriegebiet ausgewiesenen Teilbereich östlich der Schillerstraße im Bebauungsplan „ÖSTLICHE ORTSERWEITERUNG" sowie die Uferzonen des Gewerbekanals im Bebauungsplan „HAAGMATT".

Das Änderungsgebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von		ca. 3,0 ha,
davon sind	- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,6 ha,
	- Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,2 ha,
	- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca. 0,7 ha,
	- öffentliche Straßen und Wege einschließlich Verkehrsgrün	ca. 0,5 ha.

Nicht in den Änderungsbereich einbezogen sind die Grundstücke Flst. Nrn. 504/1 bis 504/4, auf denen sich das Umspannwerk der KWR AG befindet. Im Bereich dieser Grundstücke wird der Bebauungsplan „Östliche Ortserweiterung" aufgehoben, da eine planungsrechtliche Regelung nicht erforderlich ist.

V. HEUTIGE NUTZUNG IM PLANUNGSGEBIET

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Gebäude und Anlagen der ehemaligen „Frankfurter Bettfedernfabrik". Nach Stillegung der Produktion ist es in den letzten Jahren den neuen Eigentümern gelungen, schrittweise neue Betriebe und Einrichtungen in den vorhandenen Gebäuden anzusiedeln. Das Areal wurde durch den Bau einer Straße auch in seinem westlichen Teil erschlossen.

Zur Zeit befinden sich folgende Betriebe im „Gewerbepark Neuteich":

- Fitness-Center
- Technischer Betrieb Umweltschutz
- Zulieferbetrieb Bauindustrie (Schränke, Bodenbeläge)
- Kopierservice
- Kühlschrank-Entsorgung (Landkreis):

GENEHMIGTE BAUANTRÄGE

Zur Weiterentwicklung des Areals wurde der Bau von 3 Hallengebäuden mit unterschiedlich großen Nutzungseinheiten für den südwestlichen Bereich geplant. Diese sollten Raum bieten für kleinere und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die Bauanträge wurden im November 1994 genehmigt.
Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ist diese Baugenehmigung in Übereinstimmung mit den Grundstückseigentümern hinfällig.

ENTWICKLUNG GEWERBEPARK

Da bereits die vorhandenen Gebäude nur schleppend mit neuen Betrieben belegt werden konnten und eine weitere Belegung zusätzlicher neuer Hallen vor dem Hintergrund der großen, neu ausgewiesenen Gewerbegebiete in Steinen und Höllstein auch in Zukunft fraglich ist, wurden neue Nutzungsüberlegungen angestellt.
Der bisher nicht bebaute Geländestreifen zwischen der Schillerstraße und der neu gebauten inneren Erschließungsstaße (Bereich der genehmigten Hallen 2 und 3) soll für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, da nach wie vor Bedarf an Wohnraum besteht, vor allem in Form von preisgünstigem Wohnungsbau für junge Familien.

Die neue Bebauung schließt an die bestehenden Wohnbauten im Bebauungsplan „ÖSTLICHE ORTSERWEITERUNG“ an und bildet einen Übergang zum bestehenden Gewerbepark. Zur Grenze zwischen Wohn- und Gewerbegebiet wird die neu gebaute Straße.

VI. RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen und der oben beschriebenen städtebaulichen Situation ergeben sich eine Reihe von Rahmenbedingungen:

- Die Maulburger Straße endet im Osten unvermittelt am „Gewerbepark Neuteich“. Mit der neuen Planung wird die Möglichkeit genutzt, diese Straße mit der Landstraße zu verbinden und so einen zweiten Weg (neben der B 317) vor allem auch für Radfahrer nach Maulburg zu schaffen.
  Das Straßenstück wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Rahmen der späteren Verkehrsregelung wird entschieden, ob eine durchgehende Straße oder nur ein Fuß- und Radweg zugelassen wird.
- Die vorhandene Erschließungsstraße westlich des Gewerbeparks hat einen eigenen Anschluß an die B 317. Die neue Bebauung wird so keinen bzw. nur geringfügigen, zusätzlichen Verkehr in das bestehende Wohngebiet bringen. Die Straße ist bisher in privatem Eigentum. Sie wird im Bebauungsplan als öffentliche Straße festgesetzt und von der Gemeinde übernommen.
- Die vorhandenen bzw. potentiellen planungsrechtlichen Nutzungskonflikte zwischen Industriegebiet (GI) und Allgemeinem Wohngebiet (WA) können durch Anpassung an die tatsächlich vorhandene Nutzung und durch die Neuausweisungen beseitigt werden. Für die bestehenden Nutzungen ist die Festsetzung eines Industriegebietes nicht erforderlich.
- Entlang der westlichen Grenze des Änderungsgebietes innerhalb des Grünstreifens befindet sich eine Wasserversorgungsleitung (Verbindungsleitung zwischen Pumpstation und Hochbehälter), die im Plan mit einem Leitungsrecht gesichert wird.
- Für die Ableitung des 100-jährigen Hochwassers aus dem Gewerbekanal im Süden zur Wiese wird derzeit ein „Bypass“ durch das Änderungsgebiet geplant. Er wird im Bebauungsplan ebenfalls mit einem Leitungsrecht gesichert.
- Gewerbekanal: Zur Zeit wird das wasserrechtliche Verfahren zur Sanierung des Gewerbekanals vom Ingenieurbüro Roth, Lörrach, in Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde vorbereitet. Die Plangebietsgrenze der vorliegenden Änderung befindet sich im Bereich des Gewerbekanals an der Oberkante der Böschung gemäß der Kanalplanung. Innerhalb des Planungsgebietes wird, soweit möglich, ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen ab Oberkante der Kanalböschung festgesetzt.

VII. GEPLANTE BEBAUUNG

VII.1 Geplante Wohnbebauung

Zwischen Schillerstraße und der neuen Erschließungsstraße ist eine Wohnbebauung geplant. Vorgesehen sind überwiegend Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoß. Im Norden bildet eine Reihenhausgruppe mit drei Einheiten den Abschluß. Südlich des Fußweges, der das Gewerbegebiet auf kurzem Wege mit dem Ortskern verbinden soll, sind insbesondere auch freistehende Einzelhäuser

denkbar. Insgesamt werden auf dem gesamten Grundstück - mit Ausnahme der Reihenhäuser - alternativ Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.
Die Wohngebäude werden alle von Osten aus erschlossen. Entlang der Straße reihen sich die Stellplätze und Carports oder Garagen auf, so daß der gesamte Autoverkehr aus dem bestehenden Wohngebiet herausgehalten werden kann.

Nach dem beigefügten Gestaltungsplan können neu errichtet werden:

3	Reihenhauseinheiten	mit je max. 2 WE	6 WE
8	Doppelhaushälfen	mit je max. 2 WE	16 WE
3	Einzelhäuser	mit je max. 2 WE	6 WE
			ca. 28 WE

Dies entspricht bei 28 Wohneinheiten x 2,5 Einwohner ca. 70 Einwohnern.

VII.2 Geplante Bebauung im Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet wird durch die bereits vorhandenen Gebäude aus verschiedenen Zeiten mit unterschiedlichen Baustilen und Dachformen geprägt.
Größere Ergänzungsbauten sind nur noch im Süden am Gewerbekanal und gegenüber der geplanten Wohnbebaung, z.B. als Anbau an die vorhandenen, im Winkel stehenden Hallen südlich der Erschließungsstraße sowie im Bereich der Gärtnerei Grundstück Flst. Nr. 505 möglich.
Um auf zukünftige Anforderungen an gewerblich zu nutzende Gebäude möglichst flexibel reagieren zu können, wird im Bebauungsplan neben der maximal zulässigen Gebäudehöhe lediglich die überbaubare Grundstücksfläche und die Grundflächenzahl festgesetzt.
Um die möglichen negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu vermeiden, wird deren Zulässigkeit eingeschränkt: sie sind nicht zulässig an und auf Dächern, weitstrahlende Reklamen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht dürfen nicht installiert werden.
Die im Gestaltungsplan dargestellte bauliche Entwicklung ist nicht verbindlich. Gebaut werden kann innerhalb der im Plan festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen.

VIII. GEPLANTE NUTZUNG

Die Fläche zwischen Schillerstraße und neuer Erschließungsstraße, auf der die geplante Wohnbebauung errichtet werden soll, wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Grundstücke, die im Norden bis zur B 317/Landstraße anschließen sowie ein 50 m breiter Streifen östlich der geplanten Wohnbebauung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen als Pufferzone und Übergang zum wiederum östlich angrenzenden uneingeschränkten Gewerbegebiet.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten aller Art, um die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete vor den üblicherweise mit solchen Anlagen einhergehenden Störungen zu schonen, insbesondere der erhöhten Verkehrsbelastung.
Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich eine Gärtnerei (Grundstück Flst. Nr. 505). Innerhalb der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche besteht die Möglichkeit, die bestehende Nutzung z.B. mit festen Gewächshäusern

zu verbessern und zu erweitern, aber auch andere, im Gewerbegebiet zulässige Nutzungen vorzusehen.

Das im östlichen Anschluß befindliche Umspannwerk, das unmittelbar bis an die Gemarkungsgrenze zwischen Höllstein und Maulburg reicht, wird nicht mehr in den Bebauungsplan einbezogen.

Im Bebauungsplan sollen darüber hinaus festgesetzt werden:

- das Leitungsrecht (LR) für die Wasserversorgungsleitung am westlichen Rand des Änderungsgebietes sowie
- ein Leitungsrecht (LR) für den „Bypass" vom Gewerbekanal zur Wiese.

IX. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung soll ein Beitrag geleistet werden zur Sicherung der Freiraumqualität und des Naturhaushaltes.
Die Versiegelung der Grundstücke ist deshalb auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten und Stellplätze benötigte, nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, und zwar je 6 Stellplätze ein Baum. Die Stellplätze selbst sind in wasserdurchlässigem Material, z.B. Rasenpflaster oder wassergebundene Decken, herzustellen; das gleiche gilt für Abstell- und Lagerplätze, sofern keine Gefährdung für das Grundwasser zu befürchten ist.

Entlang der öffentlichen Straßen sind hochstämmige, großkronige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen zur Sicherung einer Mindestbegrünung im Gebiet.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen eine Verbesserung der Freiraumsituation gegenüber der bisher zulässigen Nutzung nach dem alten Bebauungsplan erreicht, bei dem über das gesamte Planungsgebiet mit Ausnahme schmaler Randstreifen ein großes Baufenster festgesetzt war.

X. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM PARALLELVERFAHREN

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält im Änderungsbereich Darstellungen, die den Festsetzungen der Bebauungspläne „Östliche Ortserweiterung" und „Haagmatt" entsprachen:

- einen Grünstreifen im Westen und teilweise am Gewerbekanal und
- daran anschließend eine gewerbliche Baufläche (G).

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine wesentliche Änderung handelt, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die neue Darstellung im Flächennutzungsplan wird an die geplanten Nutzungen des neuen Bebauungsplans angepaßt.

Lörrach, den 12.05.1998

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

Steinen, den 12.05.1998

GEMEINDE 4 STEINEN

Förch

Bürgermeister - Stellvertreter
(Förster)