Gemeinde Steinen

Erste Änderung des Bebauungsplans „Alte Weberei“

als Änderung gem. § 13a BauGB

Begründung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Anlass für die Änderung / Verfahren

Der Bebauungsplan „Alte Weberei“ mit Rechtskraft vom 18.04.2018 setzte den städtebaulichen Entwurf eines vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbs in Planungsrecht um. Nach Rechtskraft des Plans wurde eine Konzeptvergabe durchgeführt. Die eingereichten Planungen machten deutlich, dass einige der direkt aus dem städtebaulichen Entwurf in den Rechtsplan überführten Festsetzungen ein zu enges Korsett bilden, um die Nutzungen dort im vorgesehenen Umfang unterbringen zu können.

Die Gemeinde hatte sich daher dazu entschlossen, in einigen Bereichen Änderungen vorzunehmen. Hierdurch können teilweise mehr Wohneinheiten untergebracht werden, außerdem wird die Vermarktbarkeit einiger Flächen verbessert.

Da die Rahmenbedingungen erfüllt waren (die Summe der überbaubaren Grundflächen lag mit rd. 8.900 m² deutlich unter 20.000 m²), erfolgte die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet.

Im Planteil wurden die unveränderten Teile des Bebauungsplans „Alte Weberei“ weiterhin nachrichtlich dargestellt, um den Plan insgesamt lesbar zu halten.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Änderungsbereich innerhalb des Bebauungsplans „Alte Weberei" umfasst rund 3,43 ha und liegt westlich des Turbinengartens zwischen dem Egertenweg und der Lörracher Straße.

2. ÄNDERUNGEN

2.1. Zahl der Vollgeschosse

Im Rahmen der Zulässigkeit der Vollgeschosse wurden auch Regelungen zum Umfang von Rücksprüngen getroffen. Diese differenzierten im Urplan zwischen Reihenhaus und Mehrfamilienhaus. Die Festsetzung für beide Gebäudetypen wurde vereinheitlicht, um eine einheitliche Regelung zu erhalten. Trotz der Reduktion des Rücksprungs von mindestens 2,5 auf nun 2,0 Meter verbleibt eine ausreichend raumwirksame Gebäudekante.

2.2. Baufenster

Die Baufenster werden in den verschiedenen Bereichen geringfügig verschoben und teilweise leicht vergrößert; die Grundzüge des städtebaulichen Rahmenplans blieben bestehen. Im Bereich der beiden Bestandsgebäude wurden ebenfalls Anpassungen erforderlich, da Anbauten vorgesehen waren, um die vorgesehenen Nutzungen in den Baukörpern unterbringen zu können. Die Anbauten sollen sich in Form und Material von den historischen Gebäuden klar absetzen. Im Bereich der Neubauten ergeben sich Verschiebungen im kleineren Ausmaß, um insbesondere eine ausreichende Stellplatztiefe zu ermöglichen.

Um innerhalb der Baufenster mehr Wohnflächen ausweisen zu können ohne die Kubatur allzu stark zu verändern wurde neu festgesetzt, dass Balkone die Baugrenzen mit einer Tiefe bis zu 3,0 Metern überragen dürfen.

2.3. Höhenlage der Gebäude

Für einige Baufenster ergaben sich Anpassungen bei der Höhenlage des Erdgeschosses (Fertighöhe).

2.4. Höhenentwicklung

Die im nördlichen Bereich bislang detailliert festgesetzten Gebäudeeinschnitte mit zwei Geschossen sind entfallen. Zur einfacheren Gliederung der Kubaturen sind nur jeweils drei- und viergeschossige Gebäudeteile festgesetzt.

Im südlichen Bereich wurden die Gebäudeeinschnitte der Mehrfamilienhäuser zur besseren Einpassung der Grundrisse stellenweise verschoben – die städtebauliche Grundform blieb bestehen. Die Abfolge der beiden Reihenhaus-Anlagen wurde zu einem regelmäßigen Muster aus Vor- und Rücksprüngen verschoben.

2.5. Nebenanlagen

Die Anordnung der Nebenanlagen wurde teilweise verändert, um den Wünschen der Nutzer Rechnung zu tragen bzw. die Tiefgaragen auf eine angemessene Größe anzupassen. In Teilen des Gebietes wurde die Zweckbestimmung „Stellplatz" durch „Carport" ersetzt. In diesen Bereichen sind nun sowohl Carports als auch (weniger raumgreifende) Stellplätze zulässig. Garagen sind dort nicht zulässig.

In mehreren Bereichen wurden zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze sowie weiterer Nebenanlagen wie Fahrradstellplätzen in den Untergeschossen zusätzlich Flächen nötig, sodass die Umgrenzungslinie für Tiefgaragen teilweise verschoben wurde. In einigen Bereichen sind bisher nicht vorgesehene oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden verbreitert.

Zum Anschluss der zusätzlichen oberirdischen Stellplätze im Norden wurde die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Aus- und Einfahrt" stellenweise aufgehoben, sodass eine Zufahrt vom Egertenweg möglich ist, ohne dass diese den Verkehr an der Einmündung in die Lörracher Straße stört.

2.6. Weiteres

Stellenweise wurden zur Erschließung von Flächen bzw. Schaffung von Rettungswegen Pflanzgebote verschoben.

Die übrigen textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

3. UMWELTBELANGE

Die Änderungen haben eine geringfügig größere Gebäudekubatur sowie eine größere unterbaute Fläche zur Folge. Da der Bereich früher industriell genutzt wurde (und bis vor kurzem eine Altlastensanierung stattfand), sind die Auswirkungen der Änderung als geringfügig zu bewerten, auch Konflikte mit Artenschutzbelangen konnten daher ausgeschlossen werden.

Das ursprüngliche Planverfahren wurde ebenfalls als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchgeführt. Entsprechend wurde dort keine Eingriffs-/Ausgleichbilanz aufgestellt, sodass auch im Rahmen der Planänderung keine Eingriffs-/Ausgleichbilanz aufgestellt werden musste.

4. VERKEHR

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Verkehrsmenge. Die Zufahrt für die oberirdischen Stellplätze am Egertenweg liegt rund 25 Meter von der Einmündung in die Lörracher Straße entfernt. Da der Parkplatz nur 19 Stellplätze umfasst war davon auszugehen, dass nur wenige Ein- und Ausfahrten stattfinden.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

5.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die Bekanntmachung erfolgte am 6. Mai 2019. Die Offenlage wurde vom 23. Mai bis 24. Juni 2019 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlage wurden von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mehrere Stellungnahmen abgegeben. Diese waren überwiegend lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Vom Landratsamt wurde ein Hinweis zu im Gebiet befindlichen Grundwasser-Messstellen abgegeben; diese seien nach Möglichkeit zu erhalten. Da sich die Messstellen außerhalb geplanter Gebäude befinden, kann diesem Wunsch entsprochen werden. Die Positionen wurden im Plan nachrichtlich übernommen.

Weiterhin wurde eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen angeregt, um den Immissionsschutz für Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräte sicherzustellen. Die Festsetzung wurde übernommen, stellt aber keine Veränderung der Grundzüge der Planung dar.

STADTBAU LÖRRACH

i.A. Stephan Färber,
Stadtplaner

Steinen, den 09.10.2019

Braun,
Bürgermeister

GEMEINDE STEINEN