

## **1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG**

Mit der Bebauungsplanänderung „Neuteich II“ wird der zweite und letzte Teil des Nutzungskonzeptes für das Areal der ehemaligen „Frankfurter Bettfedernfabrik“ umgesetzt. Für den ersten Teil westlich der Erschließungsstraße hat die Gemeinde Steinen bereits im Jahr 2003 eine Bebauungsplanänderung durchgeführt, dieser Abschnitt befindet sich in der Realisierungsphase.

Das Gesamtkonzept sieht die Umzonierung des ehemaligen Fabrikgeländes im westlichen Teil zu Wohnnutzungen und im östlichen Teil zu nicht wesentlich störenden, mischgebietstypischen Gewerbenutzungen vor. Die ehemalige Fabrikhalle ist mittlerweile abgerissen.

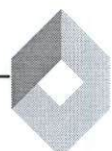
Die Planungsfläche befindet sich südlich der Bundesstraße B 317, die im Westen an Wohnbebauung und im Osten an eine gewerbliche Nutzungsfläche angrenzt. Die angrenzende frühere gewerbliche Nutzung ist aufgegeben (Ehem. Frankfurter Bettfedernfabrik), Teilflächen sind bereits umgenutzt (z.B. Fitnesscenter).

Seit Anfang der 90er Jahre bemüht sich der Grundstückseigentümer um eine Neuordnung des Gebietes. Die ursprüngliche Zielsetzung war, die Fläche östlich der Zufahrtsstraße als eingeschränktes Gewerbe auszuweisen und dort entsprechend eine nicht wesentlich störende Gewerbenutzung anzusiedeln (ggfls. unter Weiternutzung der vorhandenen Bausubstanz der Fabrikhalle) und westlich der Straße eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern zu realisieren.

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

Ein Grund für diese Schwierigkeit könnte die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und (wenn auch eingeschränktem) Gewerbe sein. Dies vor allem deshalb, weil beide Nutzungen über dieselbe Erschließungsstraße verbunden werden sollten. Der gebietsbezogene Gewerbeverkehr hätte also die Wohnstraße frequentieren müssen. Zudem hätten die Gewerbegebäude, zumal die Fabrikhalle, die Attraktivität des Wohnumfeldes beeinträchtigt.

Der Eigentümer der Fläche hat deshalb der Gemeinde Steinen ein Konzept vorgelegt, welches den Abriss der leerstehenden Fabrikhalle und eine Umwidmung auch des Bereiches östlich der Erschließungsstraße in Wohnbaufläche umfasst. Die gesamte Fläche soll dann mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Insgesamt sind westlich der Erschließungsstraße 27 Einheiten mit jeweils einer Garage und einem Stellplatz vorgesehen. Im 2. Änderungsabschnitt östlich der Erschließungsstraße sind 14 Einheiten vorgesehen.





Das Konzept wurde in zwei Realisierungsabschnitte aufgeteilt. Abschnitt 1 umfasst den westlich der Strasse gelegen Teil, welcher schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. In diesem Bereich ergibt sich lediglich eine geänderte Anordnung der Gebäude, um eine bessere Sonnenexposition und eine Optimierung der Flächennutzung zu erreichen. Für diesen Teil wurde die Bebauungsplanänderung 2003 abgeschlossen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Neuteich II“ soll nun die Realisierung des 2. Abschnitts vorbereitet werden. In diese Änderung ist nunmehr die gesamte Grundstücksfläche von Flst.Nr. 506/1 einzubeziehen, da auch für den gewerblichen Teil die Gebietsart zu ändern sowie weitere Festsetzungen zum Nutzungsmaß anzupassen sind.

Die beabsichtigten Änderungen im 2. Abschnitt berühren die Grundzüge der Planung, so dass die Änderung daher nach § 2 ff BauGB durchgeführt wird.

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

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

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

## **2 INHALT DER ÄNDERUNG**

Mit der vorliegenden Änderung wird für das Grundstück Flst.Nr. 506/34, wie für die gesamte Änderungsfläche, ein Mischgebiet mit einer Aufteilung für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Hinsichtlich Erschließung und Aufteilung der Baugrundstücke wird das zwischen der Gemeinde und dem Architekturbüro Balint abgestimmte Bauungskonzept vom 11.08.05 zugrundegelegt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden analog dem Bauabschnitt 1 westlich der Erschließungsstraße getroffen.

Die Grundfläche für Doppelhäuser wird mit je max. 120qm, die für Einzelhäuser mit je max. 150 qm ausgewiesen, damit auch bei Anrechnung der Nebenanlagen die Flächenausweisung ausreichend ist. Die Firstrichtung wird so festgelegt, dass die Gebäudelängsseiten in West-Ost-Richtung stehen. Generell werden im Änderungsbereich Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Die Längenbegrenzung für Dachgauben wird von 1/2 der Dachlänge auf 2/3 der Dachlänge erhöht. Der seitliche Mindestabstand von Gauben zum Dachrand wird von 2,0 m auf 0,80 m verringert.

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





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

Im östlichen Gebietsteil werden die überbaubaren Flächen neu geordnet. Die Gebietsart wird von Gewerbe- in Mischgebiet geändert. Folgende Betriebe sind in diesem Bereich ansässig:

- Maxx Fitnessstudio
- Fa. Giro Technische Kunststoffe
- Fa. Trend Textil

Der einzige produzierende Betrieb ist die Fa. Giro, die seit 1986 mit derzeit etwa 13 Mitarbeitern am Standort Kunststoffteile herstellt. Da die Werkstatt im östlichen und die Verwaltung im westlichen Gebäudeteil liegt, ist für die angrenzende Wohnbebauung eine gute Abschirmung gegeben. Die Betriebe werden als mischgebietstypisch eingestuft.

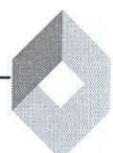
Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit dem Betrieb des Fitnessstudios werden ebenfalls keine unzulässigen Beeinträchtigungen erwartet. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von Norden her, ist also der Wohnbebauung abgewandt. Die Geräusche im Gebäude sind baulich abgeschirmt. Die geplante und in der Bebauungsplanänderung berücksichtigte Erweiterung umfasst einen Sauna- und Wellnesbereich, der keine zusätzlichen Geräuschbelastungen bringt.

### **3 ERSCHLIEßUNG**

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

Die Entwässerung erfolgt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen und auch im Bauabschnitt I praktiziert über die bereits bestehenden Anlagen im Trennsystem. Angesichts der beengten Platzverhältnisse erfolgt keine Versickerung. Eine ortsnahe Einleitung in den Gewerbekanal ist jedoch – wie im Bauabschnitt I – vorgesehen.

Die Anregung der Telekom AG zur Freileitungsversorgung wird aus städtebaulich-gestalterischen Erwägungen nicht berücksichtigt. Die dann zulässigen Kabel und Kabelmasten würden die Gestaltungsqualität im Baugebiet erheblich belasten, zumal auch die Stromversorgung dann über Freileitungen erfolgen könnte. Bei einer Neuerschließung einschließlich Straßenbau unter gleichzeitiger Beteiligung aller Versorgungsträger ist eine abgestimmte und koordinierte Erschließungsmaßnahme möglich, bei der beispielsweise Strom- und Telekommunikationsleitungen in einen Graben verlegt werden können. Somit ist eine Kostenteilung unter einzelnen Versorgungsträgern möglich und der Anschluss von Freileitungen unter diesem Aspekt auch wirtschaftlich zumutbar.



## 4 UMWELTBERICHT (§ 2 A BAUGB)

### 4.1 VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Neuteich wurde 1998 aufgestellt und begründet die planungsrechtliche Zulässigkeit der in das vorliegende Änderungsverfahren einbezogenen Fläche als Gewerbegebiet. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch eine überbaubare Flächen, die gleichzeitig die maximal zulässige Grundfläche definieren.

Die Festsetzung entspricht nach dem Planbild in etwa einer GRZ von 0.8, was in einem GE auch die angemessene Festsetzung wäre.

Das heißt, für die gesamte Änderungsfläche war die durch die Änderung beabsichtigte Nutzung im Hinblick auf die umweltrelevanten Auswirkungen bereits vor der aktuellen planerischen Entscheidung zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entfällt damit die Notwendigkeit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Da die Änderung des Bebauungsplanes jedoch die Gebietsart (GE und GE e nach MI) betrifft, sind die Grundzüge der Planung berührt, weshalb das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht angewendet werden kann. Beim vereinfachten Verfahren entfallen der Umweltbericht und die Umweltprüfung.

Im Ergebnis ist also aus formalen Gründen für die vorliegende Änderung ein Umweltbericht anzufügen, auch wenn mit der Änderung keine umweltrelevanten Auswirkungen verbunden sind.

Mit der geplanten Änderung der Gebietsart von GE und GE e nach MI für eine Teilfläche des Plangebietes ergibt sich keine Intensivierung bezüglich der umweltrelevanten Plan Auswirkungen. Im Gegenteil:

Durch die mit der Gebietsausweisung verbundene Verringerung der maximalen Grundflächenzahl von 0.8 auf 0.6 reduziert sich die flächenmäßige Inanspruchnahme dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Anteil der nicht überbaubaren Grünflächen erhöht sich entsprechend.

### 4.2 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

#### 4.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Höllstein. Es wird südlich vom Gewerbekanal und westlich und nördlich von der Neuteichstraße begrenzt. Östlich schließt sich eine weitere Gewerbefläche an.

#### 4.2.2 Art des Vorhabens

Geplant ist die Bebauung mit 14 Wohngebäuden in Einzel- und Doppelhausform nebst zugehörigen Garagen und Stellplätzen sowie privaten Erschließungswegen im westlichen Änderungsbereich.

Im östlichen Änderungsbereich ist keine Änderung des baulichen Bestandes oder der derzeitigen Nutzung vorgesehen.





## 4.2.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Infolge der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich eine Änderung der zulässigen Nutzungsart. Die überbaubaren Flächen werden neu aufgeteilt. Die maximal mögliche Bodenversiegelung ist bereits auch nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Mit der Änderung ist eine Verringerung der zulässigen Versiegelung verbunden.

## 4.3 BESCHREIBUNG DER UMWELT IM WIRKUNGSRAUM DES VORHABENS

### 4.3.1 Bestandsbeschreibung

Lebensräume von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Betroffen sind Lebensräume geringer Bedeutung, so die Nutzungsflächen der ehemaligen Frankfurter Bettfedernfabrik, die nach dem Gebäudeabriss abgeräumt und eingeebnet worden sind. Als Lebensraum allgemeiner Bedeutung wird die bisher noch nicht baulich in Anspruch genommene nördliche Teilfläche mit etwa 2.000 m<sup>2</sup> von Flst.Nr. 506/34 eingestuft.

### 4.3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Als Eingriffsschwerpunkte mit **hohen**, erheblichen Eingriffen für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind festzustellen:

- die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 2000 m<sup>2</sup> ha (entsprechend der bisher noch nicht baulich genutzten Flächen) und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen

Als **mittlere**, erhebliche Eingriffe sind festzustellen:

- die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung und Ableitung der Oberflächenabwässer auf den derzeit nicht baulich genutzten Flächen.

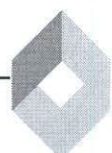
Weitere untergeordnete Eingriffe entstehen für

- das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von ca. 2.000 m<sup>2</sup> Lebensraum allgemeiner Bedeutung (Grünfläche ohne Baumbestand)
- das Schutzgut Klima / Luft durch die Überbauung und Versiegelung und der dadurch bedingten Überhitzungserscheinungen.

## 4.4 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN

### 4.4.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Versiegelung und Bebauung werden Lebensräume allgemeiner Bedeutung in der Größenordnung von 2.000 m<sup>2</sup> beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen im Bereich der versiegelten Flächen verloren. Die Grundwasserneubildung wird auf diesen Flächen eingeschränkt. Kleinräumig entsteht auf den versiegelten Flächen eine stärkere Erwärmung, mit dem Betrieb des Gebäudes (Heizung, Kühlung) sowie durch die Verkehrserzeugung ist die Emission von Luftschadstoffen verbunden. Durch die Bebauung entsteht der Verlust bisher unverbauter Freilandflächen.



## 4.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Gebiet werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durchgeführt. Weitere und zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich oder umsetzbar. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind vorgesehen:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen in den Bereichen der Pkw – Stellplätze
- Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauarbeiten (wassergefährdende Stoffe)
- Sachgemäßer Umgang und Lagerung von Oberboden

## 4.4.3 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1998 zulässig waren (vergl. § 1a Abs. 3 BauGB)

## 4.5 DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE

Flächenalternativen scheiden aus, weil es sich im gewerblichen Teil um die Fortsetzung einer am Standort bereits bestehenden Nutzung handelt. Der Wohngebietsteil stellt die Umnutzung einer vorhandenen ehemaligen Gewerbefläche dar. Alternativ käme insofern nur eine Standortverlagerung in Frage, die aber hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen bei einer Neuinanspruchnahme von Flächen zwangsläufig erheblich größere Auswirkungen hätte. Die Weiternutzung und Neuordnung der vorhandenen Flächen stellt in jedem Fall hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen die günstigste Variante dar.

## 4.6 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Für den Änderungsbereich soll – abweichend von der bisherigen Bebauungsplanfestsetzung – Art und Maß der baulichen Nutzung neu festgesetzt werden. Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter führt diese Änderung jedoch nicht zu einer Erhöhung des Eingriffs in Natur und Landschaft, so wie er bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassen wurde.

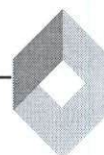
Weil die geplante Nutzung hinsichtlich ihrer umweltrelevanten Auswirkungen (insbesondere der Flächenversiegelung) auch auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits zulässig wäre, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## 4.7 MONITORING

Im Rahmen des Monitorings sollten zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit der im Bebauungsplan zur Eingriffsverminderung festgesetzten Maßnahmen in einem 10-jährigen Turnus im Plangebiet überprüft werden:

- die maximale Flächenüberbauung und -versiegelung,
- die Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen) sowie
- die Einhaltung der Pflanzbindungen und -gebote

Das Landratsamt Lörrach wird über die Ergebnisse der Kontrollen entsprechend informiert.





## 5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

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

## 6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (Entwurf) der Gemeinde Steinen wird das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Der bisher gültige FNP stellte in diesem Bereich noch Gewerbebauflächen dar.

Die Bebauungsplanänderung wird also im Parallelverfahren gemäß (§ 8 (3) BauGB) aufgestellt.

## 7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Neuteich II“ berührt. Die Änderung wurde daher im Verfahren gemäß § 2 ff BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.11.2005 gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 15.12.2005 bis 16.01.2006 durchgeführt. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.03.2006 bis einschließlich 03.04.2006 statt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 03.05.2006 gefasst.

## 8 Weitere Maßnahmen

Als weitergehenden Maßnahme ist die Neuteichstraße für den Durchgangsverkehr in Richtung Maulburg/B 317 bereits im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung für den 1. Bauabschnitt gefordert und inzwischen realisiert worden.

## 9 Hinweis zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an einen Gewerbekanal. Die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein hat bereits für den 1. Bauabschnitt darauf hingewiesen, dass *das Bebauungsgebiet auch außerhalb der Einhaltung des 5,0m Gewässerstreifens nicht hochwasserfrei ist und daher bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Außerdem stehe das Grundwasser im Höchstfall 2.50m unter Geländeoberkante, so dass sämtliche Kellerräume gesichert werden sollten.*



## 10 Hinweis zum Bodenschutz/Schwermetallbelastung

Das Landratsamt Lörrach (Umweltamt) hat in seiner Stellungnahme vom 15.12.2005 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Aue des Wiesentales liege, der durch den alten Erzbergbau mit Blei und Arsen großflächig belastet worden sei. Im ersten Bauabschnitt seien die Schwermetallkonzentrationen im Oberboden untersucht und der Verdacht der Belastung durch Schwermetalle nicht bestätigt worden. Es könne davon ausgegangen werden, dass auch im Bereich des Neubaugebietes Neuteich II keine Arsen- und Bleibelastungen anzutreffen seien. Weitere Untersuchungen und Beprobungen seien nicht notwendig.

## 11 Hinweis zum geplanten Wasserschutzgebiet

Das Landratsamt Lörrach (Umweltamt) hat in seiner Stellungnahme vom 15.12.2005 darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet in der weiteren Schutzzone des künftigen WSG „Wilde Brunnen“ der Stadt Lörrach befindet. Bei der Verlegung von Schmutzwasserleitungen ist höherwertiges Material zu verwenden. Zulässig sind geschweißte PE- oder PP-Rohre oder alternativ wandverstärkte PVC-Rohre mit fest integriertem Dichtelement.

aufgestellt: 10. Mai 2006

Steinen, den  
  
KÖNIG  
- Bürgermeister-

Wehr, den 03.05.2006  
GEOplan



Till O. Fleischer  
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

