

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Alte Weberei“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinen hat am 25.02.2025 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. In der öffentlichen Sitzung am 29.04.2025 hat der Gemeinderat den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Alte Weberei“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

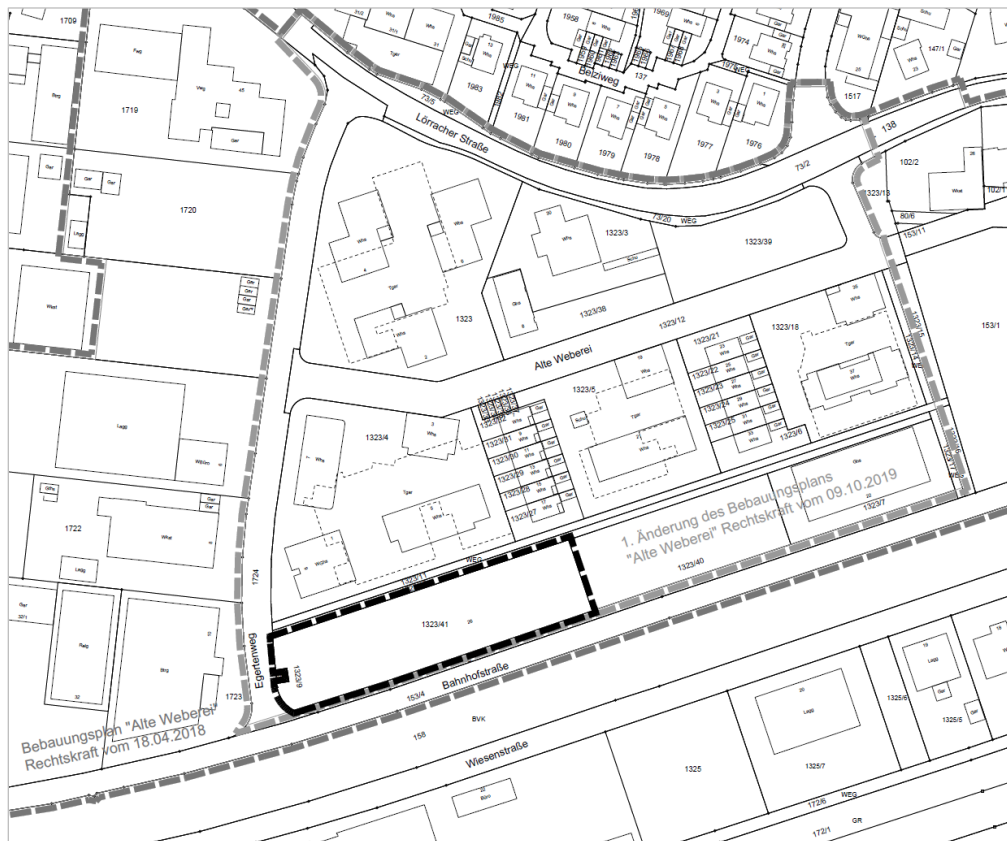
Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flst. Nr. 1323/41 in der Bahnhofstraße, auf dem derzeit ein Gemeindezentrum mit Kindergarten errichtet wird. Die Genehmigung erfolgte ursprünglich auf Basis des Bebauungsplans „Alte Weberei“, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE2) festsetzt. Ein Antrag zur Erweiterung um drei Wohneinheiten im 2. Obergeschoss wurde abgelehnt, da Wohnnutzung im Gewerbegebiet nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig sind. Die Gemeinde Steinen möchte jedoch die Realisierung der Wohnungen für Beschäftigte des Kindergartens unterstützen und eine entsprechende Genehmigungsgrundlage schaffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Grundstück in das angrenzende Mischgebiet einbezogen, wodurch die Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke realisiert werden kann. Die Bebauungsplanänderung schafft eine rechtliche Grundlage für die geplanten Wohnungen und steht im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung sowie der Nutzung des angrenzenden Mischgebiets. Folgende Ziele werden insbesondere verfolgt:

- Wohnnutzung im Bestandsgebäude ermöglichen
- Konfliktlösung zwischen Festsetzungen des Gewerbegebiets und der geplanter Wohnnutzung
- Berücksichtigung von Lärmkonflikten – insbesondere Bahn- und Gewerbelärm gegenüber sensibler Wohnnutzung.
- Erweiterung des angrenzenden Mischgebiets
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Steinen und umfasst eine Fläche von ca. 2.640 m². Die Bahntrasse sowie die Bahnhofstraße grenzen südlich an das Plangebiet an. Über die Bahnhofstraße wird das Plangebiet erschlossen. Nördlich schließt der Änderungsbereich an das bestehende Misch- und Wohngebiet an. Sowie im Osten und Westen an das vorhandene Gewerbegebiet.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 25.02.2025. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Alte Weberei“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie Schalltechnische Untersuchung vom

13.05.2025 bis einschließlich 16.06.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Steinen unter <https://www.steinen.de/klima-bauen-gewerbe/bauen-in-steinen/bebauungsplaene> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus Höllstein der Gemeinde Steinen, Rathausstraße 8, 79585 Steinen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten werden.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Steinen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. E-Mail an riesterer.bauamt@steinen.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Steinen, 07.05.2025
Bürgermeister, Gunther Braun