

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	INHALTE DER ÄNDERUNG	6
2.1	Vergleich der Planzeichnungen	6
2.2	Ver- und Entsorgungsleitungen / Fläche für Leitungsrechte	7
2.3	Lärmschutz	7
3	UMWELTBELANGE	7
4	BODENORDNUNG.....	8
5	KOSTEN.....	8
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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 als Mischgebiet festgesetzt, 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

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets



Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (ca. 2.640m²), Quelle: LUBW 2025 (ohne Maßstab)

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 einen öffentlichen Fußweg und daran angrenzend an das

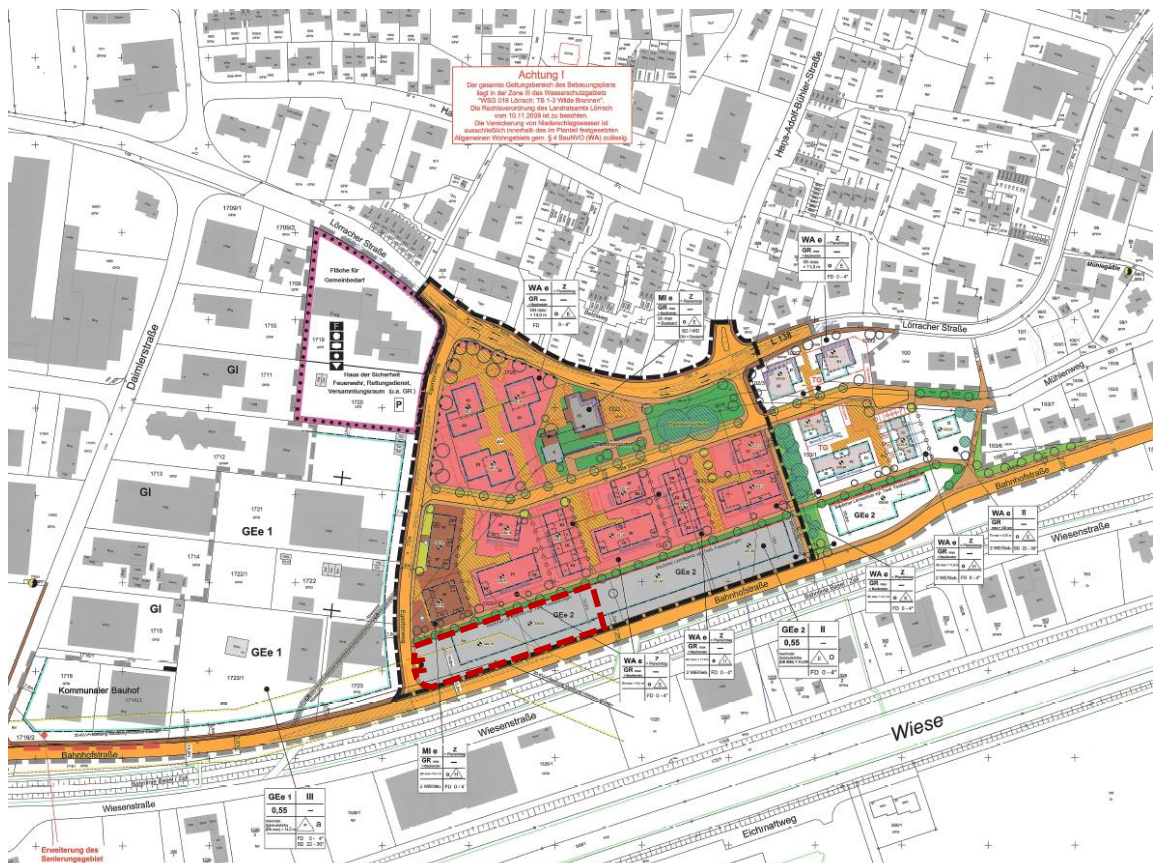
bestehende Misch- und Wohngebiet an. Sowie im Osten und Westen an das vorhandene Gewerbegebiet.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Steinen von 2006 stellt für die betroffene Fläche eine Gewerbebaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Weberei“ 2018 berichtigt und stellt nun, für die angrenzenden Flächen des Änderungsbereichs, Wohnbau- und Mischbauflächen dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt nur eine geringfügige Abweichung in der Fläche (0,26 ha) und in der Nutzung – Umwandlung einer Gewerbebaufläche zu einer Mischbaufläche – dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird somit nicht beeinträchtigt. Zudem wurde der Lärmkonflikt, welche durch die Nutzungsänderung aufkommt, untersucht und berücksichtigt. Durch die Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und die nördlich angrenzende Mischbaufläche wird die Bebauungsplanänderung als Ausformung als noch entwickelt betrachtet. Falls erforderlich wäre eine Berichtigung möglich, soll aber aus Kostengründen vermieden werden.

1.4 Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Alte Weberei“ in der Fassung der 1. Änderung von 2019 mit Markierung des Änderungsbereichs in rot

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Alte Weberei“ in der Fassung der 1. Änderung vom 09.10.2019 (Datum der Rechtskraft). Der bestehende Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GEE2) fest.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt. Dieses Verfahren dient insbesondere der Förderung der Innenentwicklung als städtebaulichem Ziel und ermöglicht eine Vereinfachung und Beschleunigung des Planverfahrens, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Gemeinde Steinen und umfasst eine Fläche, die bislang als Gewerbegebiet (GEe2) festgesetzt war. Ziel der Planung ist die Umnutzung dieser innerörtlichen Fläche in ein Mischgebiet (Mle), um die Ansiedlung von Wohnnutzungen zu ermöglichen und eine funktionsgemischte Nutzung zu fördern. Zwar handelt es sich bei der geplanten Maßnahme nicht um eine klassische Nachverdichtung oder eine Wiederaufnahme der Nutzung brachliegender Flächen im Sinne von § 13a (1) Satz 1 BauGB. Die Bebauungsplanänderung ist jedoch als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne dieser Vorschrift zu qualifizieren. Dies ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Überlegungen:

- Lage im Innenbereich: Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und ist infrastrukturell voll erschlossen. Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, die Teil der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur ist und an bestehende Wohn- und Mischgebiete sowie Gewerbegebiete angrenzt.
- Strukturelle Aufwertung und funktionale Umnutzung: Durch die Umwandlung des bisherigen Gewerbegebiets in ein Mischgebiet wird eine städtebauliche Neuordnung innerhalb des Innenbereichs vorgenommen, mit dem Ziel, bestehende städtebauliche Nutzungskonflikte zu entschärfen und die Qualität des Ortsbildes sowie die Funktionsvielfalt im Quartier zu erhöhen.
- Flächensparende Entwicklung: Die Planung trägt dem Grundsatz der flächensparenden Entwicklung Rechnung, indem keine neuen Außenbereichsflächen beansprucht werden und die bestehende Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturpotenziale weiterentwickelt wird.
- Stärkung der Innenentwicklung: Die Bebauungsplanänderung stellt eine gezielte Umstrukturierung und qualitative Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung dar, da durch die neue Nutzungsstruktur neue Wohnmöglichkeiten geschaffen werden, ohne zusätzliche Flächenversiegelung im Außenbereich. Die Bebauungsplanänderung dient der Flächenmobilisierung und der vollständigen Ausschöpfung des planungsrechtlichen Rahmens durch die zusätzlich Wohnnutzung.

Da die Bebauungsplanänderung sowohl im Umfang als auch in seiner städtebaulichen Zielsetzung die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt und eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne der Vorschrift darstellt, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zulässig und sachgerecht. Zudem handelt es sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung im weiteren Sinne, da die Fläche der alten Weberei auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans noch nicht voll aufgesiedelt wurde, sondern gerade erst durch diese Änderung die vollständige Wiedernutzbarmachung abgeschlossen wird.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 2.640 m², das Maß der baulichen Nutzung bleibt von der Bebauungsplanänderung unberührt. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura

2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung lediglich um eine Nutzungsänderung handelt, werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Umwelt begründet (siehe Kapitel 4 Umweltbelange).

Verfahrensablauf

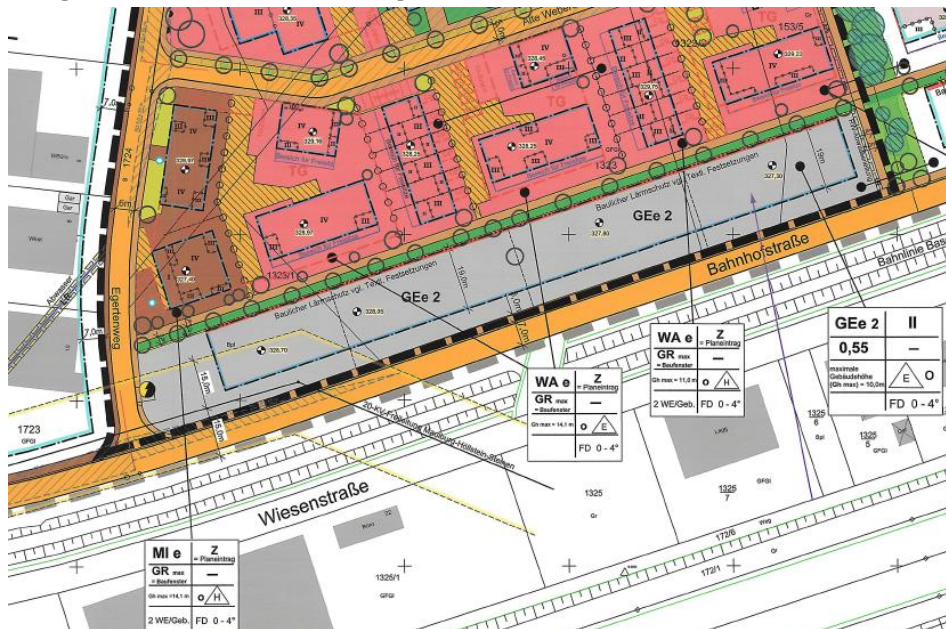
25.02.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.
29.04.2025	Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
13.05.2025 bis 16.06.2025	Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 09.05.2025 mit Frist bis 16.06.2025	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
22.07.2025	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Weberei“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

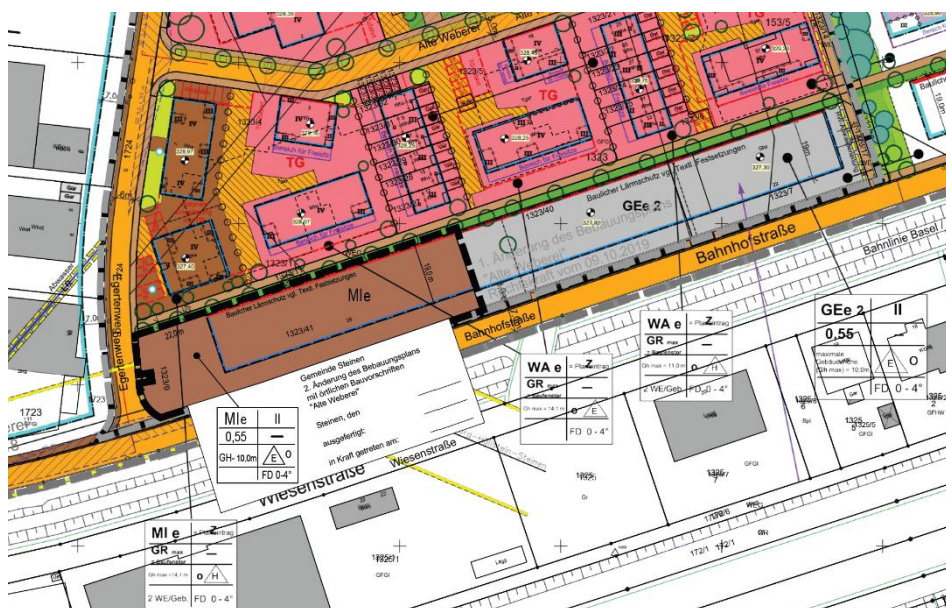
Die Deckblattänderung ist auf das Grundstück Flst. Nr. 1323/41 begrenzt und sieht vor, das bisherige Gewerbegebiet (GEe2) in ein Mischgebiet (Mle) umzuwandeln. Weitere Änderungen am genehmigten Bauvorhaben, wie etwa an der baulichen Nutzung oder den Baugrenzen, sind nicht vorgesehen. Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Änderung des zeichnerischen Teils sowie der Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Folgende Änderung sind erforderlich:

1. Umwandlung der Gewerbegebietsfläche (GEe) in eine Mischgebietsfläche (Mle)
2. Entfall der Festsetzung zur 20 KV-Hochspannungsfreileitung
3. Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

2.1 Vergleich der Planzeichnungen



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Alte Weberei“ in der Fassung der 1. Änderung (2019)



2. Änderung des Bebauungsplans „Alte Weberei“

2.2 Ver- und Entsorgungsleitungen / Fläche für Leitungsrechte

Die 20-KV-Hochspannungsfreileitung wurde verlegt und tangiert daher das Grundstück Flst. Nr. 1323/41 nicht mehr. Daher kann die Festsetzung sowohl im zeichnerischen Teil wie auch im textlichen Teil unter Ziffer 1.8 – erster Spiegelstrich – entfallen.

2.3 Lärmschutz

Die Festsetzung zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird aufgrund der Nutzungsänderung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet für den Änderungsbereich ergänzt. Die Schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine + Jud liegt den Bebauungsplanunterlagen bei. Es wurde geprüft, inwieweit Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet aufgrund der Änderung der Nutzung notwendig werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurden zur Beurteilung der künftigen Situation die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm herangezogen. Für die Baufenster im Änderungsbereich wurden die Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts berücksichtigt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass Beurteilungspegel bis 60 dB(A) tags und bis 44 dB(A) nachts auftreten. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden tags und nachts eingehalten. Die Forderung der TA-Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird ebenfalls erfüllt.

Bei der Beurteilung des Lärms durch den Straßen- und Schienenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete herangezogen. Durch den Straßenverkehr werden über dem geplanten Baufenster Beurteilungspegel bis rund 65 dB(A) tags und bis 58 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis rund 5 dB und nachts bis rund 8 dB überschritten. Durch den Schienenverkehr werden über dem geplanten Baufenster Beurteilungspegel bis rund 63 dB(A) tags und bis 58 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis rund 3 dB und nachts bis rund 8 dB überschritten.

Zum Schutz vor den Immissionen des Verkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bebauung im Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109-1 (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Bei einem Mittelungspegel (Gesamtlärmpegel) nachts über 50 dB(A) sind die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Pegelwerte über 50 dB(A) nachts treten im gesamten Plangebiet auf. Für Außenwohnbereiche sind bei Beurteilungspegeln (Gesamtlärmpegel) von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Pegelwerte über 62 dB(A) treten im gesamten Plangebiet auf.

3 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13a (2) Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB).

Im Plangebiet wurde die zulässige Versiegelung mit einer GRZ von 0,55 durch das Bestandsgebäude bereits ausgeschöpft. Durch die Bebauungsplanänderung wird der Versiegelungsgrad nicht verändert und auch an der Festsetzung zur Dachbegrünung wird weiterhin festgehalten. Das Plangebiet befindet sich – so wie fast die gesamte Gemarkung Steinen – im Wasserschutzgebiet (WSG) Zone III und IIIA mit der Bezeichnung *WSG 018 Lörrach: TB 1 - 3 Wilde Brunnen*. Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Lörrach vom 10.11.2009 ist zu beachten. Durch die Bebauungsplanänderung wird für das Schutzgut **Wasser** keine weitere Beeinträchtigung hervorgerufen.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Umnutzung eines bereits gebauten Gebäudes handelt, wird kein weiterer **Boden** versiegelt und somit sind keine Auswirkungen auf den Boden und die Fläche zu erwarten. Jedoch wird die vorhandene, schon versiegelte Fläche effizienter ausgenutzt, was Vorteile für Mensch und Umwelt mit sich bringt, da für den zusätzlichen Wohnraum keine weitere Fläche versiegelt werden muss.

Im Plangebiet wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume auf Baugrundstücken (GEE2) realisiert. Je angefangene 250 m² nicht bebauter Grundstücksfläche wurde mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt und werden dauerhaft gepflegt. Zudem wurde die Festsetzung der Dachbegrünung bei dem bestehenden Gebäude im Änderungsbereich umgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden keine größeren Veränderungen für das Schutzgut **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt** angestoßen, da es hierbei in erster Linie um eine Nutzungsänderung innerhalb des Gebäudes im Änderungsbereich geht. Mit einer zusätzlichen Zerstörung von Lebensräumen ist demnach nicht zu rechnen.

Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet lokalklimatisch nur eine geringe Bedeutung aufweist. Die bestehenden Freiflächen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert, auch wird die Versiegelung durch die bauliche Erweiterung nicht erhöht. Eine Verschlechterung für das Schutzgut **Klima und Luft** ist insgesamt nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan sichert zudem die bestehende Baustruktur und ermöglicht eine zusätzliche bzw. flexiblere Nutzung. Negative Auswirkungen auf das **Ortsbild** sind insgesamt nicht zu befürchten.

Kultur und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt, weshalb eine Betroffenheit des Schutzgutes grundsätzlich nicht zu erwarten ist. Es ist zu beachten, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die zuständige Denkmalschutzbehörde bei Funden oder Befunden unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Bereich auftreten.

Erhebliche Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits heute baulich genutzt wird und die Planung nur eine Änderung der Gebietsart darstellt und somit allenfalls sehr geringe Auswirkung auf die Schutzgüter hat. **Kompensationsmaßnahmen** sind nicht erforderlich.

4 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

5 KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Steinen keine Kosten, da die Planungskosten sowie die Kosten für notwendige Gutachten im Zusammenhang mit diesem Vorhaben vollumfänglich vom Projektträger übernommen werden und die Erschließung des Plangebiets bereits vorhanden ist.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Mischgebiet / Geltungsbereich

2.640 m²

Steinen, den 22.07.2025

Bürgermeister
Gunther Braun

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Steinen übereinstimmen.

Steinen, den

Bürgermeister
Gunther Braun

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Steinen, den

Bürgermeister
Gunther Braun