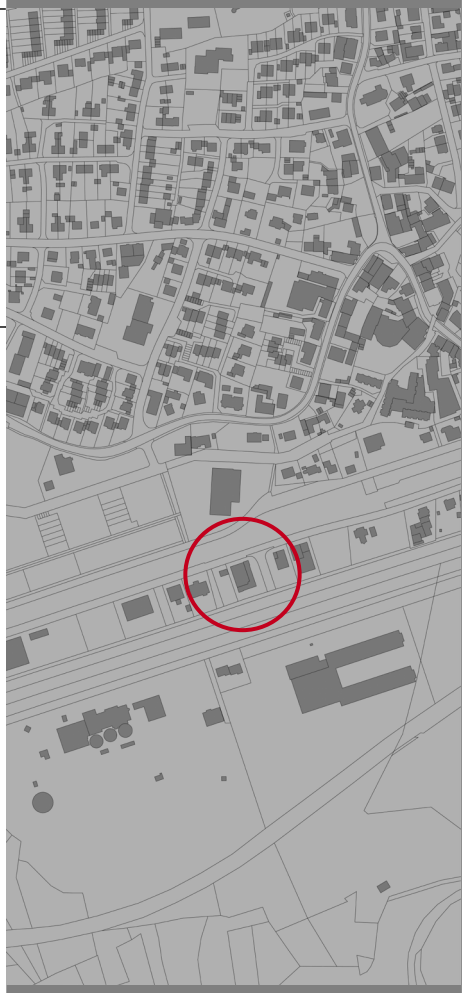
GEMEINDE STEINEN

1. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet an der Wiese“

Änderung im beschleunigten Verfahren
gem. § 13 BauGB



1. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet an der Wiese“ im Auftrag der

Gemeinde Steinen

Stand: Offenlage

20.12.2022

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-80
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de

STADTBAU LÖRRACH

Gemeinde Steinen

Landkreis Lörrach

Satzungen

über die 4. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet an der Wiese“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) hat der Gemeinderat der der Gemeinde Steinen die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese“ am __.__.2023 als Satzung beschlossen.

§ 1
Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

6. **Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

§ 2
Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 4. Änderung ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese“ der Gemeinde Steinen in der Fassung mit Rechtskraft vom 13.12.1995.
Die genaue Abgrenzung der 4. Änderung ergibt sich aus der Planzeichnung.
Geändert werden:

- der Planteil im Maßstab M 1:1.000 vom 13.12.1995 in der Urfassung für den Änderungsbereich
- die Bebauungsvorschriften vom 13.12.1995 für den Änderungsbereich (siehe § 3 dieser Satzung)

§ 3
Inhalt der Änderung

1. Nach Maßgabe der Begründung wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 162/5 durch ein Deckblatt geändert. Dies umfasst eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO mit Änderung der Art der Nutzung.

2. Die bestehenden Bebauungsvorschriften unter „B. Textliche Festsetzungen“ des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese“, abgedruckt im Urplan des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 13.12.1995, werden für den Änderungsbereich der 4. Änderung wie folgt ergänzt und geändert:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Es werden ein GE und GE 2 festgesetzt.

1.1.1 In allen Gewerbegebieten ***GE und GE 2*** sind unzulässig: (§ 1 (5) BauNVO)

- Lagerhäuser und Lagerplätze
  gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
- Vergnügungsstätten aller Art
- Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe mit Warenabgabe an letzte Verbraucher. Ausgenommen sind gewerbliche Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener

Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

gem. § 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten

1.1.1a Im Gewerbegebiet GE 2 gilt abweichend

Gemäß § 1 (10) BauNVO ist im Gewerbegebiet GE 2 der Einzelhandel mit Spielwaren, Bastelbedarf und Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf zulässig.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche im GE 2 ist unzulässig.

Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebs für Spielwaren auf Grundstück Flst.Nr. 162/5, die zu keiner Vergrößerung der Bestandsverkaufsfläche oder zur Aufnahme anderer zentrenrelevanter Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Steinen führen, sind zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Steinen vom 24.06.2019.

§ 4
Bestandteile der Änderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- einem Lageplan im Maßstab 1:1.000 vom 20.12.2021
- dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1.000 vom 20.12.2021

Beigefügt sind:

1. eine Begründung vom 20.12.2021
2. eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella vom 28.11.2022
3. die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Steinen vom 24.06.2019

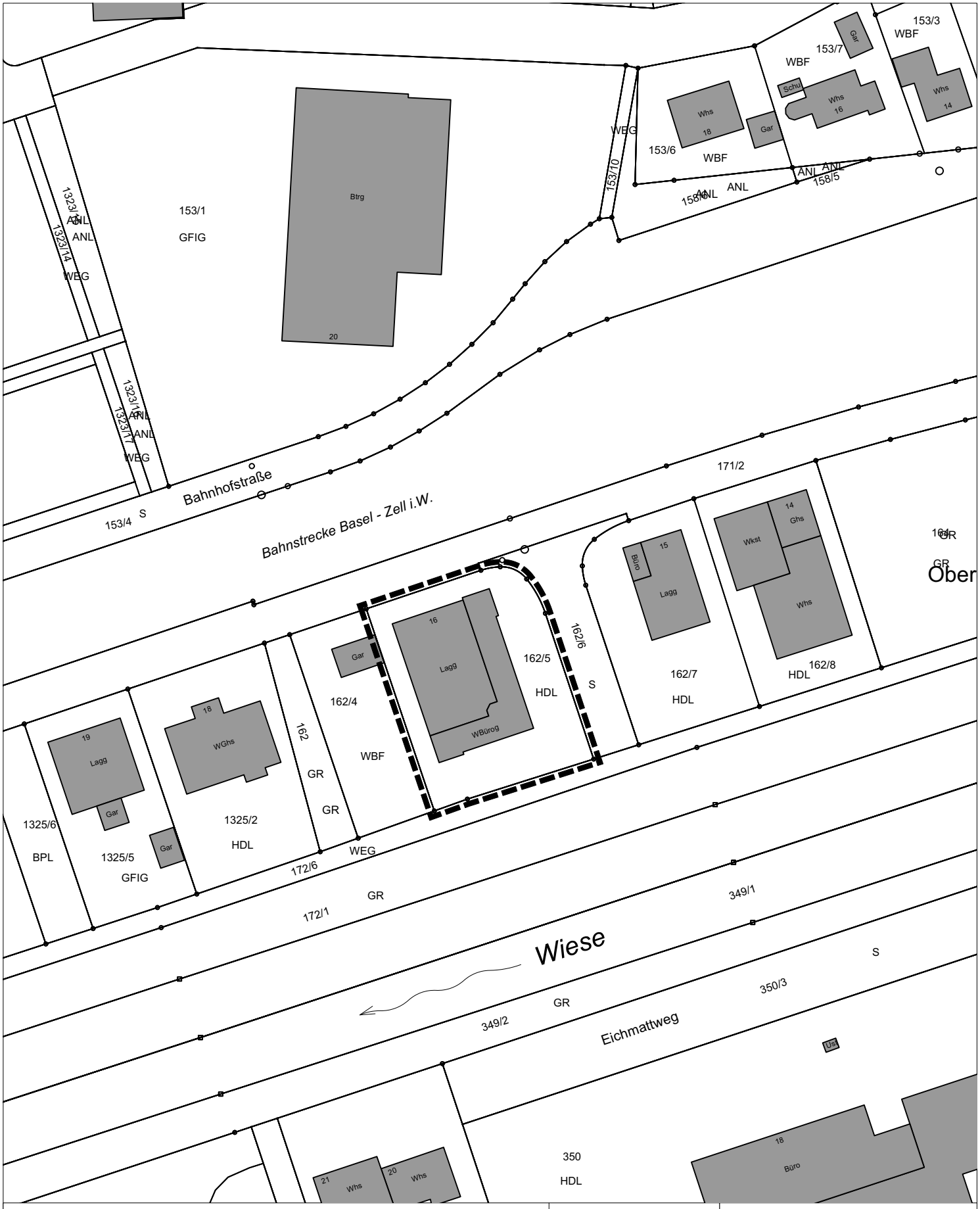
§ 5
Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese“ der Gemeinde Steinen tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Damit wird der durch die 4. Änderung überlagerte Bereich des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese“ geändert.

Gemeinde Steinen, den _____

_____

Gunther Braun, Bürgermeister



Gemeinde Steinen

4. Änderung des Bebauungsplans

"Gewerbegebiet An der Wiese"

Abgrenzungslageplan, Stand 20.12.2022

N

M 1 : 1.000

Plangrundlage 01/2020 | System: UTM

STADTBAU LÖRRACH

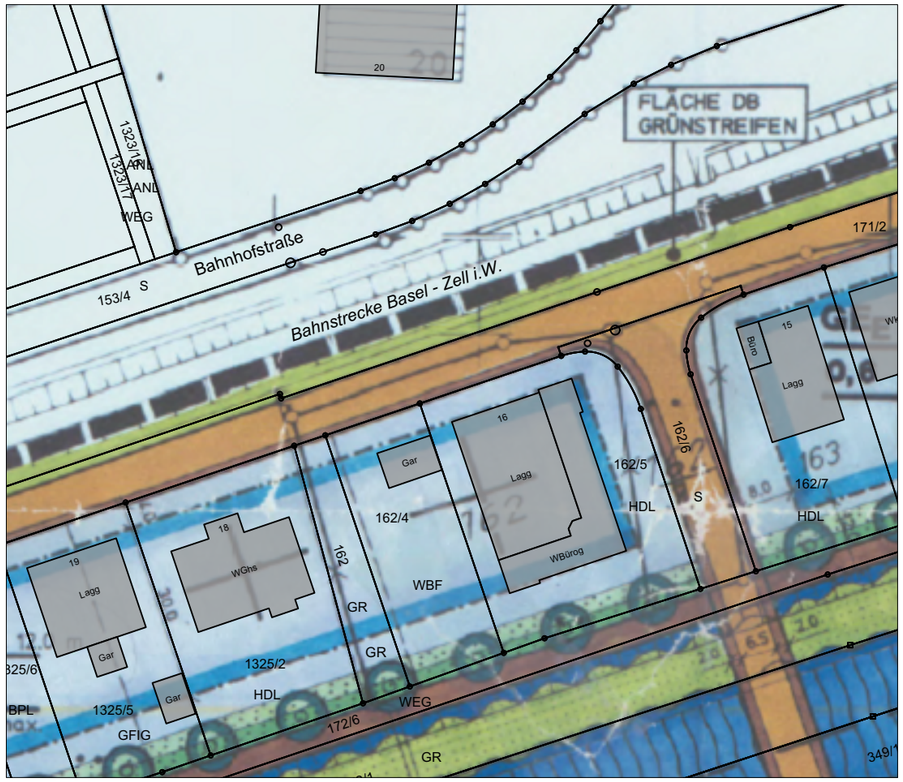
Gemeinde Steinen

4. Änderung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

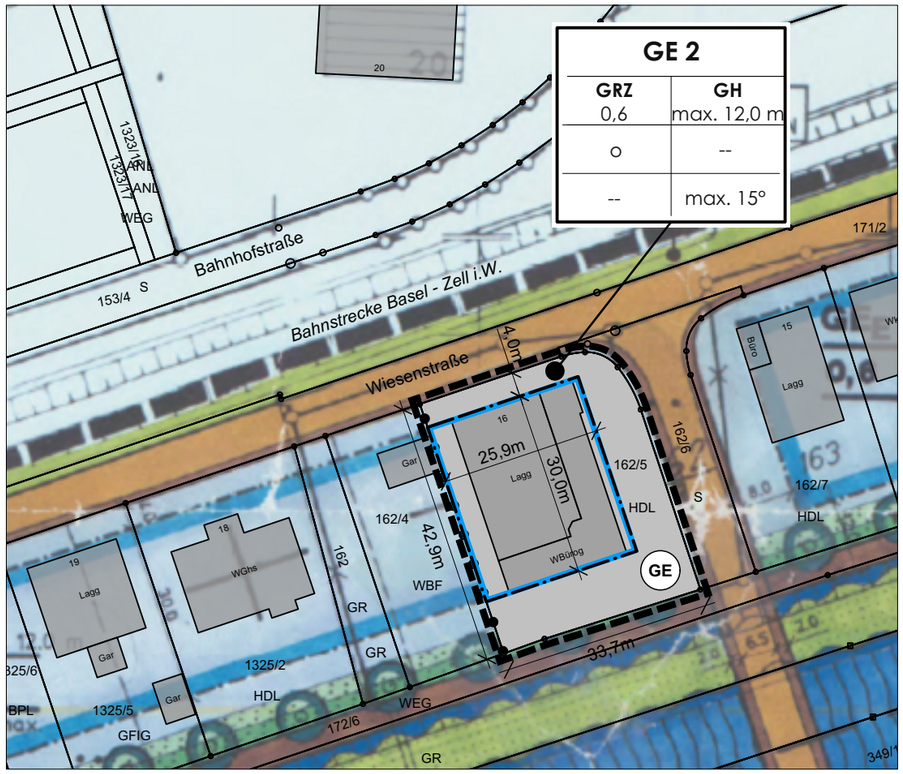
"Gewerbegebiet an der Wiese"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Urplan:



4. Änderung:



ZEICHENERKLÄRUNG

Allgemein

Gebäude Bestand

Bestehende Flurstücks-grenze & Grenzpunkt

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Abgrenzung Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ = 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GH — maximale Gebäudehöhe

Z = II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise; Baulinie; Baugrenzen; Stellung der baul. Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsgrün

Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 (1) Nr.16a BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

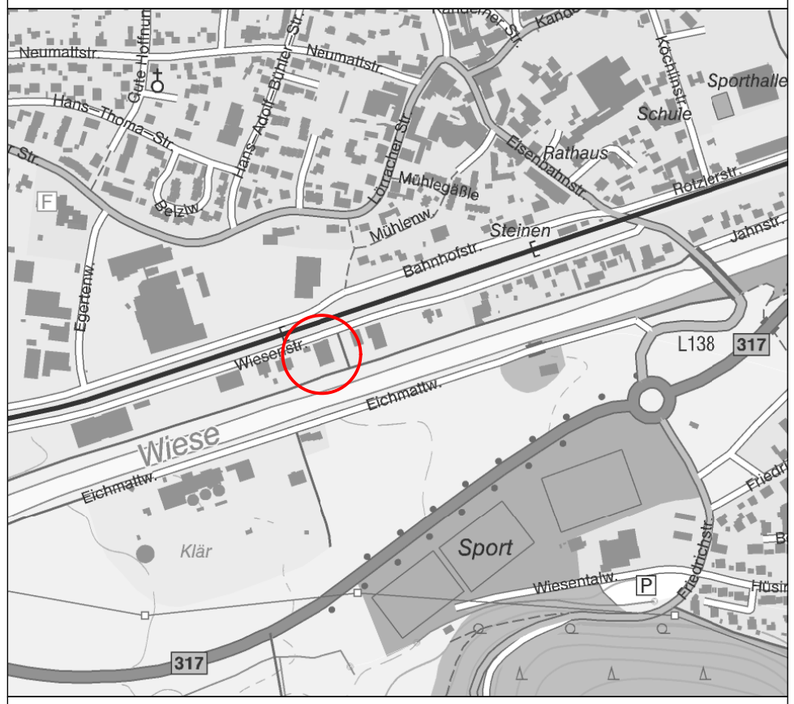
Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Gebäudehöhe Höchstmaß
Bauweise	Firsthöhe max
Dachform	Dachneigung



VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss	am 28.06.2022
Bekanntmachung	am 06.07.2022
Offenlagebeschluss	am 20.12.2022
Bekanntmachung	am __.__.2023
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	vom __.__.2023
	bis __.__.2023
Satzungsbeschluss	am __.__.2023
Bekanntmachung	am _____

Gunther Braun, Bürgermeister

N

Planteil

Maßstab	1:1.000
Format	-
Datum	29.11.2022
Gez.	Fä / Do
Kataster vom	Januar 2019
Koordinatensystem:	UTM

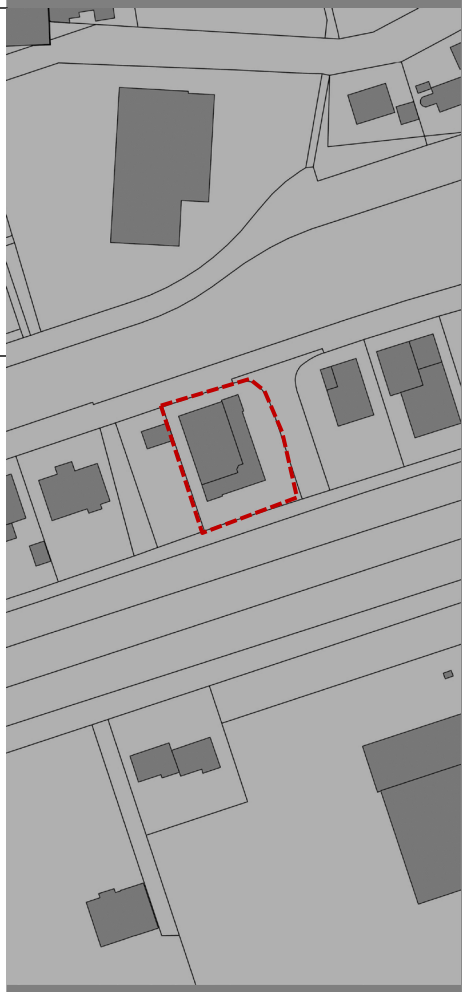
STADTBAU LÖRRACH

GEMEINDE STEINEN

4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese“

Begründung

Stand: 20.12.2022



INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung 3

2. Planungsrechtliche Festsetzungen 8

3. Umweltbelange 10

4. Verkehr.....11

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Das Spielwarengeschäft „*Fenno Kinderparadies*“ in der Wiesenstraße in der Gemeinde Steinen war 1999 zunächst als Großhandel für Kindergarten- und Schulbedarf entstanden. Mit der Zeit hat sich dieser Betriebe aber immer mehr dem Verkauf auch an Endverbraucher geöffnet. Die Nutzung als Einzelhandelsbetrieb besteht seit rund 15 Jahren.

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wiese“ schließt allerdings Einzelhandel (sowie Großhandel mit Warenabgabe an letzte Verbraucher) aus. Somit besteht für das bestehende Geschäft bislang keine planungsrechtliche Grundlage.

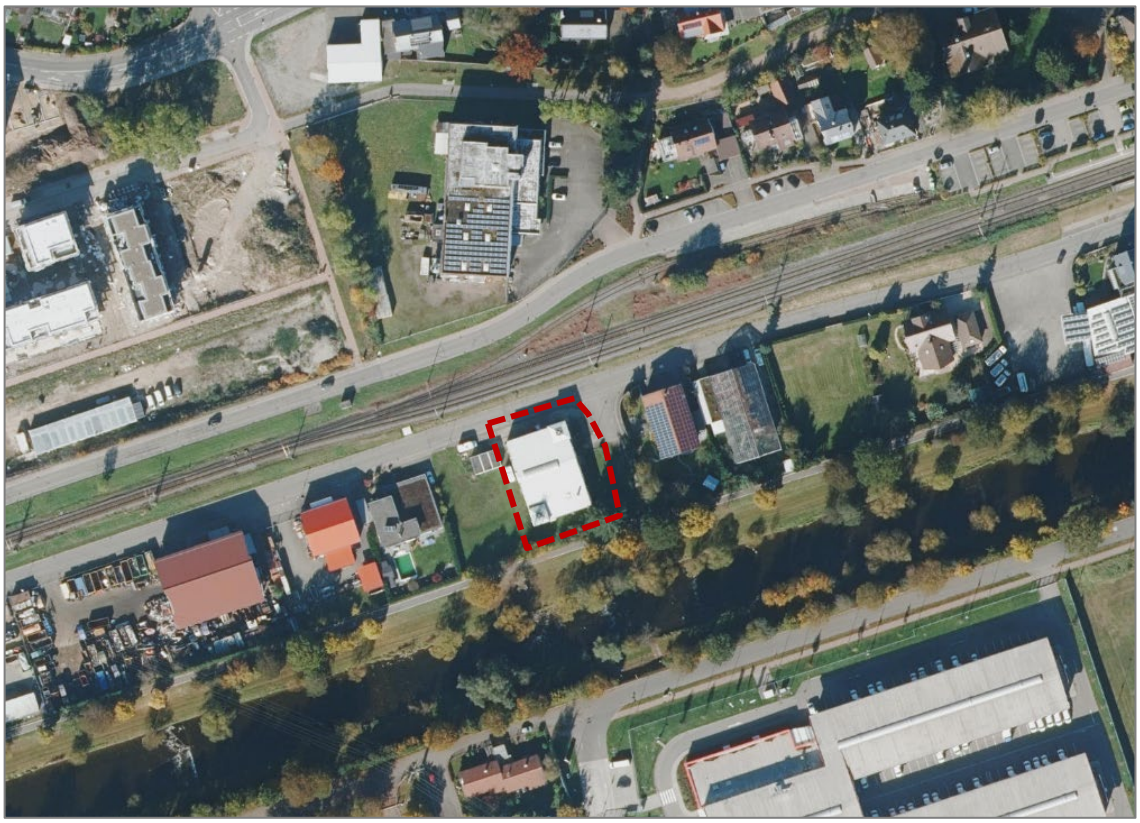


Abbildung 1: Luftbild mit Darstellung des zu ändernden Bereichs des BPL „Gewerbegebiet an der Wiese“. Quelle: LUBW.

Der zu ändernde Bereich mit dem *Spielwarengeschäft* befindet sich südlich des Ortszentrum Steinens zwischen Bahnlinie und Wiesefluss an der Wiesenstraße. Entlang der Bahntrasse reihen sich überwiegend gewerbliche Nutzungen auf.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung misst rund 1.434 m² und umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese“. Der Geltungsbereich umfasst lediglich das Grundstück mit der Flst.-Nr. 162/5. Innerhalb des Änderungsbereichs liegt das Gebäude des Spielwarengeschäfts mit der dazugehörigen Freifläche.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Osten von einer Straßen-Vorbehaltsfläche für eine künftige Wiesenüberquerung,
- im Norden von der Wiesenstraße,
- im Westen vom Flst.-Nr. 162/4 mit Freifläche und Garagen und
- im Süden vom Geh- und Fahrradweg Lörrach – Schopfheim und der Wiese.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan.

1.2 Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich mit Spielwarengeschäft liegt in einem von Gewerbe geprägten Gebiet. Seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese“ haben sich dort Gewerbebetriebe von stark variierender Art angesiedelt. Die Betriebsinhaber haben teilweise von der Möglichkeit des Wohnens unmittelbar an ihrem Betrieb Gebrauch gemacht.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Bauleitpläne

Vorbereitende Bauleitplanung

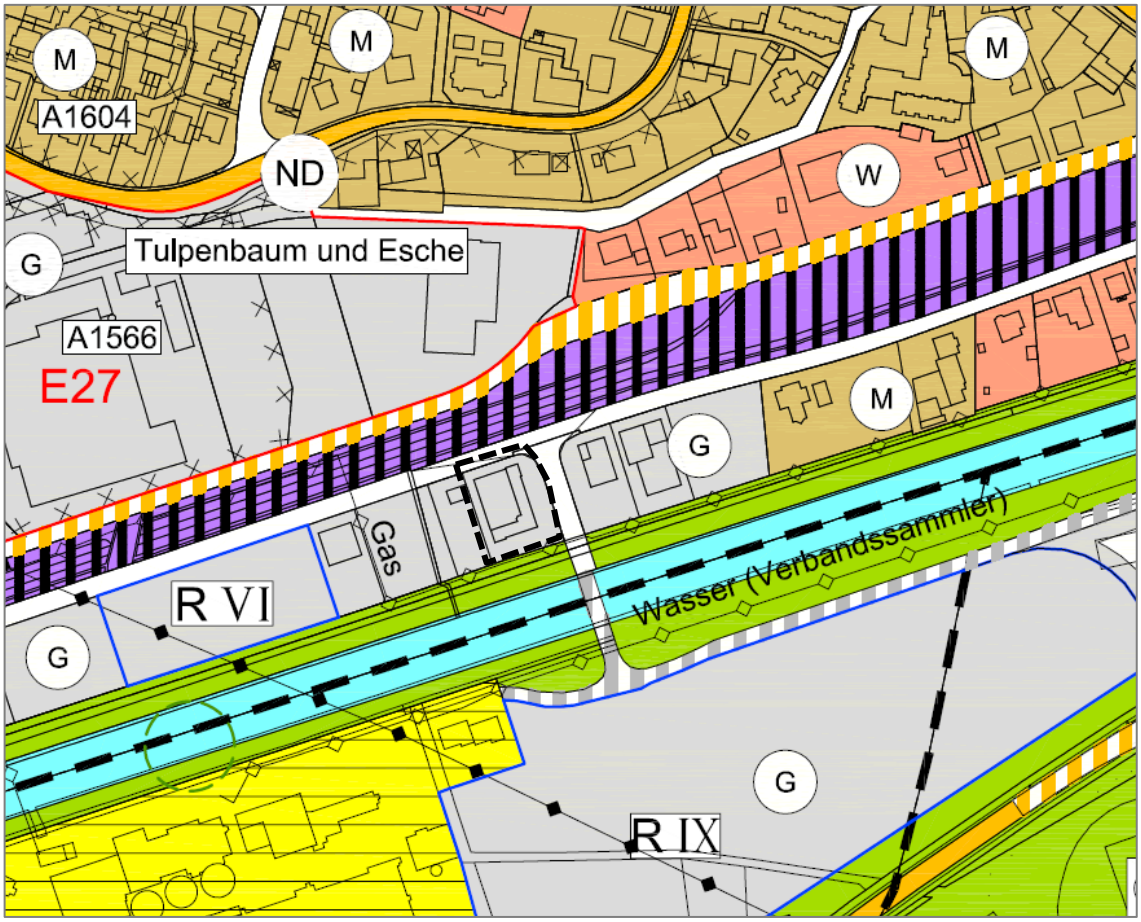


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen. Quelle: Gemeinde Steinen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen stellt das Plangebiet entsprechend der bestehenden Nutzung als Fläche für Gewerbe dar. Die erste Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese“ hat keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehende Bauleitpläne

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese“ überlagert einen Teilbereich des gleichnamigen Urplans mit Rechtskraft vom 13.12.1995. Dieser setzt weiter westlich ein Gewerbegebiet (GE) fest. Im Änderungsbereich waren unter anderem bislang Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Großhandelsbetriebe mit Warenabgabe an letzte Verbraucher unzulässig.

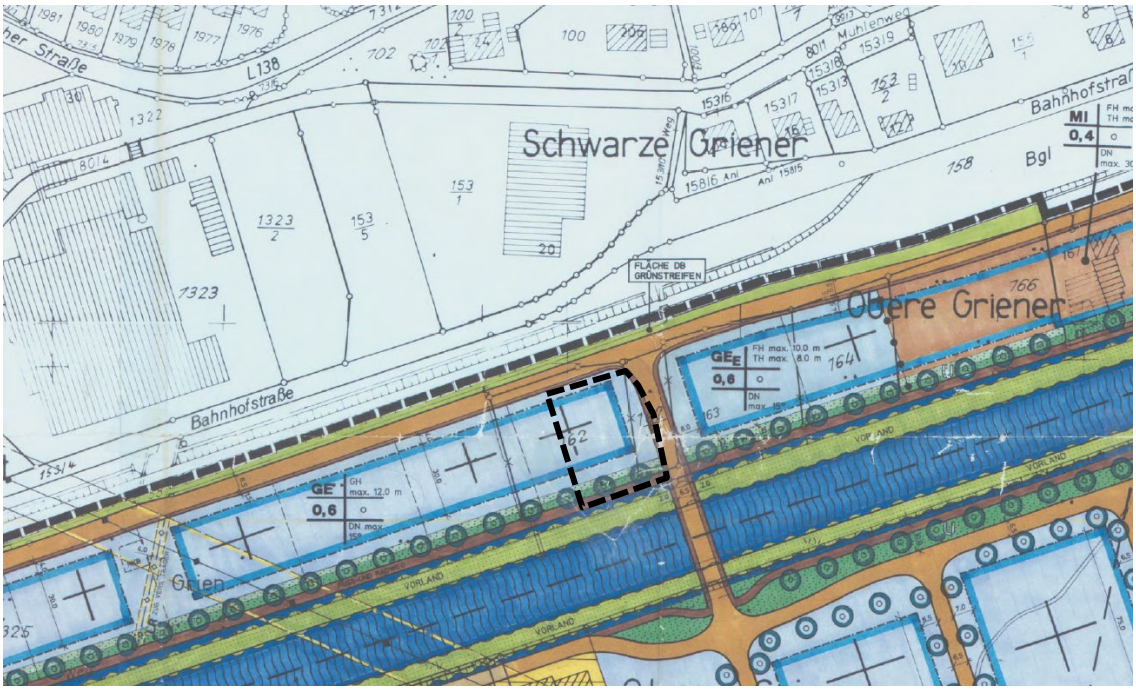


Abbildung 3: Geltungsbereich der ersten Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese mit Rechtskraft vom 13.12.1995.

1.4 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Nach dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan vom 13.12.1995 liegt das Grundstück des Spielwarengeschäfts in einem Gewerbegebiet (GE), in dem Einzelhandelsbetriebe mit Warenabgabe an letzte Verbraucher ausgeschlossen sind. Auch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde empfiehlt, dass in denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Baurecht dahingehend geschaffen werden sollte, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist.

Die Gemeinde strebt jedoch an, dem mittlerweile eingesessenen Betrieb eine Weiterexistenz zu ermöglichen. Daher ist der Bebauungsplan punktuell zu ändern.

Der Urplan „Gewerbegebiet an der Wiese“ besteht aus Teilbereichen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Der zu ändernde Bereich liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans.

Im abgegrenzten Plangebiet wird im Rahmen der Änderung das Baufenster so aufgeteilt, dass für das Grundstück separate Festsetzungen im Sinne einer Fremdkörperregelung gem. § 10 (1) BauNVO getroffen werden kann. Dies vermeidet

die Notwendigkeit einer Befreiung bzgl. der Art der Nutzung und die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht die Notwendigkeit das Planungsziel mit den Zielen des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Steinen zu prüfen. Die Abstimmung erfolgt mit dem Fachbüro Dr. Acocella, welches das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde erstellt und fortgeschrieben hat.

Einzelhandelskonzept
Das Einzelhandelskonzept, aufgestellt 2006 und 2019 fortgeschrieben, sieht für die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Steinen vor, zentrenrelevante Sortimente regelmäßig nur im zentralen Versorgungsbereich (Ortszentrum) anzusiedeln. Dabei handelt es sich um Neuansiedlungen oder Erweiterungen. An anderen Standorten sind demnach keine Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Hintergrund dafür ist die Ortskerne lebendig zu halten. Ausnahmen betreffen Nahversorger oder auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente.

Das Spielwarengeschäft befindet sich etwa 250 Meter Luftlinie vom Ortskern der Gemeinde Steinen.

1.5 Verfahren

Aufgrund der punktuellen Änderung des zeichnerischen Teils sowie der textlichen Festsetzungen kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden.

Die Änderung erfolgt als Deckblattänderung, da nur der Bereich des Spielwarengeschäfts mit Flst.-Nr. 162/5 geändert wird. Daher werden in der Begründung ausschließlich der geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen erläutert. Bezüglich der Festsetzungen des Urplans „Gewerbegebiet an der Wiese“ wird auf die Begründung vom 13.12.1995 verwiesen.

Durch die Änderung entstehen keine Veränderungen der Gebäudedichte und Höhe. Eine zusätzliche Betroffenheit der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB kann daher ausgeschlossen werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die vierte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wiese“ ergänzt bzw. ändert ausschließlich die Festsetzungen des Urplans vom 13.12.1995 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung:

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Fläche für Gewerbe GE wird innerhalb des Geltungsbereichs in eine Fläche mit der Bezeichnung **GE 2** ausgewiesen. Hier sind zusätzlich zu den zulässigen Nutzungen des GE auch der Einzelhandel mit Spielwaren, Bastelbedarf und Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf zugelassen.

Durch die Änderung entstehen keine Nachteile in Bezug auf die Ziele des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Steinen:

Standort

Das Spielwarengeschäft Fenno ist seit der Eröffnung 1999 ein angestammter inhabergeführter Betrieb an einem angestammten Standort. Der Betrieb hat für die Gemeinde hat eine lange Tradition und ist fester Bestandteil der Gemeinde.

Standortalternativen und Verlagerung des Spielwarenbetriebs

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des zentrenrelevanten Ortskerns keine Potenzialfläche für eine Umsiedlung des Betriebs vorhanden ist, entfällt die Option den Betrieb ins Zentrum zu verlegen bzw. wäre mit einer deutlichen Verkleinerung des Sortiments verbunden. Eine Umsiedlung wäre mit erhöhtem Aufwand verbunden und betriebswirtschaftlich für den Traditionsbetrieb nicht möglich. Eine Verlagerung wäre ebenfalls betriebswirtschaftlich aufgrund des Onlinehandels mit welchem der Betrieb konkurrieren muss, nicht tragbar. Eine Schließung des Betriebs würde es zu einem Abfluss von Kaufkraft kommen, da keine Betriebe mit vergleichbaren Sortimenten bestehen.

Im Ortskern der Gemeinde besteht bislang kein weiterer Betrieb mit vergleichbarem Sortiment, sodass es durch diese Festsetzung nicht zu einem Eingriff in eine Wettbewerbssituation vor Ort kommt.

Die aktuelle Gesamtgröße des Betriebs umfasst eine **Verkaufsfläche von 460 m².** Hiervon nehmen **Papier-, Schreibwaren und Schulbedarf rund 80 m²** Verkaufsfläche ein.

Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Sicherung des aktuellen Verkaufsangebots sowie der damit verbundenen Verkaufsflächen.

Dementsprechend dürfen Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebs für Spielwaren auf Grundstück Flst.Nr. 162/5, zu keiner Vergrößerung der Bestandsverkaufsfläche oder zur Aufnahme anderer zentrenrelevanter Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Steinen führen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die planungsrechtliche Ermöglichung des bestehenden Geschäftes keinen negativen Zielbeitrag zu den mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Zielen leistet; zum Ziel der Erhaltung der Versorgungsfunktion leistet die Ermöglichung gar indirekt einen positiven Beitrag, da ein vorhandenes Angebot nicht entfällt – wodurch auch einer Verlängerung von Wegen entgegengewirkt wird (Vermeidung überflüssigen Verkehrs und damit verbundener Umweltbelastungen). Die Kaufkraftbindungsquote in den Sortimentsbereichen „Spielwaren“ und „Schreibwaren“ bleiben gesichert. Gute Kaufkraftbindungsquoten sorgen nachgelagert für Arbeitsplätze, Lohn – und Gewerbesteuereinnahmen, die u.a. die Entwicklung des gesamten Standortes tragen.

3. UMWELTBELANGE

3.1 Umweltauswirkungen allgemein

Durch die vorgesehene Nutzungsänderung innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen, da keine Änderung des Maßes der Nutzung oder der Überbauung und Versiegelung erfolgt. Somit besteht auch keine zusätzliche Betroffenheit der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB.

Dennoch werden aufgrund zunehmender Starkregenereignisse und zur Minimierung damit verbundener Folgeschäden die Betroffenheiten durch Hochwasser und Starkregen erläutert.

3.2 Hochwasser

Die Darstellung des Überschwemmungsbereiches eines HQ 100 in Abbildung 5 verdeutlicht, das mit keiner Überschwemmung im Plangebiet zu rechnen ist. Aufgrund der erhöhten Lage reicht dieser Überschwemmungsbereich nur bis zum bestehenden Fahrradweg Basel – Schopfheim oberhalb des Wieseflusses.

Abbildung 4: Darstellung des HQ 100 (Hundertjähriges Hochwasser), welches aufgrund der erhöhten Lage das Plangebiet nicht tangiert. Quelle. LUBW.

3.3 Starkregen

Für die Gemeinde Steinen liegen noch keine Karten zu den Betroffenheiten bei Starkregenereignissen vor. Aufgrund der Lage unmittelbar hinter dem Bahndamm kann aber davon ausgegangen werden, dass es nicht zu größeren Betroffenheiten im Plangebiet kommt.

4. VERKEHR

Durch die Änderung der Art der Nutzung in ein GE 2 und der daraus resultierenden Sicherung des Bestands zum Status Quo ergeben sich keine weiteren verkehrlichen Auswirkungen.

Steinen, den _____

Stadtbau Lörrach

ppa.

_____

Gunther Braun, Bürgermeister

_____

Stephan Färber, Stadtplaner