Gemeinde Steinen

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Entwurf

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Gemeinde Steinen

Auftraggeber:

Gemeinde Steinen
Bürgermeister Gunther Braun
Eisenbahnstraße 31
79585 Steinen
Tel. + 49 7627 9100 0

Verfasser:

Stephan Färber, Stadtbau Lörrach
Andrea Gaede, KE
Irina Horn, KE
Jasmin Kizler, KE
Bertram Roth, KE
Thomas Geissler, KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-0
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Stuttgart / Freiburg / Lörrach, den 18.03.2021

Inhalt

1 Ausgangslage ... 1

2 Zusammenfassung der Ergebnisse ... 2

3 Entwicklung der Ortsteile ... 5

4 Übergeordnete Planungen ... 8
4.1 Ausgangslage ... 8
4.1.1 Regional- und Landesplanung ... 8
4.1.2 Agglo Basel ... 11
4.1.3 Regionales Raumkonzept Wiesental 2040 ... 12
4.1.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ... 14
4.2 Entwicklungsperspektive ... 15

5 Freiraum und Naturraum ... 17
5.1 Ausgangslage ... 17
5.2 Entwicklungsperspektive ... 19

6 Demographie ... 21
6.1 Ausgangslage ... 21
6.2 Entwicklungsperspektiven Demographie ... 24

7 Steinen als Wohnstandort ... 26
7.1 Ausgangslage ... 26
7.1.1 Wohnungsbauentwicklung ... 26
7.1.2 Wohnbauflächenpotenziale ... 28
7.1.3 Wohnungsbedarf ... 33
7.2 Entwicklungsperspektiven Wohnen ... 35

8 Kommunale und soziale Infrastruktur ... 36
8.1 Ausgangslage ... 36
8.1.1 Bildung und Betreuung ... 40
8.1.2 Senioren ... 41
8.1.3 Medizinische und soziale Einrichtungen ... 42
8.1.4 Veranstaltungen, Freizeit und Kultur ... 42
8.1.5 Öffentliche Verwaltung ... 43
8.2 Entwicklungsperspektiven kommunale und soziale Infrastruktur ... 43

9 Steinen als Wirtschaftsstandort ... 45
9.1 Ausgangslage ... 45
9.1.1 Beschäftigtenentwicklung und Beschäftigtenstruktur ... 45
9.1.2 Gewerbeflächenpotenziale und Wirtschaftsförderung ... 47
9.1.3 Einzelhandel und Dienstleistungen ... 48
9.2 Entwicklungsperspektiven Wirtschaftsstandort Steinen ... 51

10 Mobilität ... 53
10.1 Ausgangslage ... 53
10.1.1 Individualverkehr ... 53
10.1.2 Öffentlicher Verkehr ... 54
10.1.3 Rad- und Fußverkehr ... 54
10.1.4 Lärmaktionsplan ... 56
10.2 Entwicklungsperspektiven Verkehr ... 56

11 Energie und Klimaschutz ... 62
11.1 Ausgangslage ... 62
11.1.1 Genossenschaft "Energie aus Bürgerhand Hägelberg eG" ... 62
11.1.2 Integriertes energetisches Quartierskonzept Höllstein ... 63
11.1.3 Photovoltaik ... 63
11.1.4 Windkraft ... 64
11.2 Entwicklungsperspektiven Energie und Klimaschutz ... 64

12 Städtebauliche Erneuerung ... 65
12.1 Ausgangslage ... 65
12.1.1 Sanierungsgebiete in Steinen ... 65
12.1.2 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ... 67
12.2 Entwicklungsperspektiven zur städtebauliche Erneuerung ... 67

13 Bürgerbeteiligungsprozesse ... 69

14 Literatur / Materialien ... 70

Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklungsperspektive Steinen 4
Abbildung 2: Gemeindegebiet Steinen mit Ortsteilen 7
Abbildung 3: Steinen und Höllstein 8
Abbildung 4: Ausschnitt Landesentwicklungsachsen (Karte 2019) 9
Abbildung 5: Ausschnitt Raumnutzung 10
Abbildung 6: Agglo Basel Zukunftsbild 2030 12
Abbildung 7: Ausschnitt Leitplan Wiesental 13
Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Bereich „Brückenschlag Steinen – Höllstein“ 14
Abbildungen 9, 10, 11, 12: Freiraum und Naturraum 17
Abbildung 13: Schutzgebiete 18
Abbildung 14: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2019 21
Abbildung 15: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich 21
Abbildung 16: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 1990 bis 2019 22
Abbildung 17: Wanderungssaldo 1990 bis 2019 22
Abbildung 18: Fort- und Zuzüge 2016 – 2019, Gesamtsaldo absolut 23
Abbildung 19: Bevölkerungsvorausrechnung 24
Abbildung 20: Veränderung der Altersstruktur 2018 – 2035 mit Wanderungen – absolute Zahlen 25
Abbildungen 21, 22, 23, 24: Steinen als Wohnstandort 26
Abbildung 25: Wohnungs- und Gebäudebestand 1990 - 2019 27
Abbildung 26: Wohnungsbestand im Vergleich 27
Abbildung 27: Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1990 bis 2019 27
Abbildung 28: Belegungsdichte 28
Abbildung 29: Potenzialflächen Endenburg, Sclächtenhaus 30
Abbildung 30: Potenzialflächen Weitenau, Hägelberg 31
Abbildung 31: Potenzialflächen Steinen, Höllstein, Hüsingen 32
Abbildung 32: Städtebauliches Konzept Alte Weberei 33
Abbildungen 33, 34, 35, 36: Soziale Infrastruktur 36
Abbildung 37Infrastruktur Endenburg, Schlächtenhaus 37
Abbildung 38: Infrastruktur Weiternau, Hägelberg 38
Abbildung 39: Infrastruktur Steinen, Höllstein, Hüsingen 39
Abbildung 40: Schüler nach Schularten 41
Abbildungen 41, 42, 43, 44: Gewerbe und Einzelhandel 45
Abbildung 45: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort seit 2000 46
Abbildung 46: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort im Vergleich 46
Abbildung 47: Pendleraufkommen 47
Abbildung 48: Zentraler Versorgungsbereich 49
Abbildung 49: Entwicklungsziele Gewerbe und Einzelhandel 52
Abbildungen 50, 51, 52, 53: Verkehrsinfrastruktur 53
Abbildung 54: Mobilität 55
Abbildung 55: Ausschnitt Lärmkartierung Straßenverkehr 56
Abbildung 56: Verkehrskonzept 61
Abbildung 57: Sanierungsgebiete in Steinen 66

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Steinen hat in den letzten Jahrzehnten gemeinsam mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) insgesamt drei Sanierungsgebiete entwickelt. Um die Gemeinde auch weiterhin aktiv zu entwickeln, ist ein neues Sanierungsgebiet vorgesehen, das die Ortskerne von Steinen und Höllstein mit einem Brückenschlag über die Bahnlinie, die Bundesstraße B 317, die Landesstraße L 138 und den Flusslauf der Wiese umfasst.

Um die vorgesehenen Ziele, Maßnahmen und Projekte in der angestrebten Qualität umsetzen zu können, sind erhebliche finanzielle Mittel erforderlich, welche die Gemeinde Steinen ohne Mittel aus der Städtebauförderung nicht stemmen kann. Aus diesem Grund hat die Kommune Ende September 2020 einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gestellt.

Für eine Programmaufnahme sind gemäß der Ausschreibung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 24. April 2020 für die im Jahr 2021 vorgesehenen Programme der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung folgende Unterlagen einzureichen:

- ein umfassendes gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK) unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger („… Unverzichtbar für eine erfolgreiche nachhaltige Stadtentwicklung ist die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger“, siehe Programmausschreibung,
  S. 3)
- ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) („… Von dem gesamtörtlichen Konzept ist ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept abzuleiten, in dem die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im Fördergebiet darzustellen und fortzuschreiben sind“, siehe Programmausschreibung, S. 4)

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Brückenschlag Steinen – Höllstein“ wurde von der Stadtbau Lörrach erarbeitet und ist in einem separaten Bericht dokumentiert. Das ISEK definiert die Sanierungsziele, begründet den Fördermittelbedarf für die Antragsstellung und legt die Abgrenzung des geplanten Erneuerungsgebiets fest.

Die hierauf aufbauende Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie die Antragsunterlagen wurden von der KE erarbeitet.

Das hier vorliegende Gesamtörtliche Entwicklungskonzept (GEK) setzt die Sanierungsziele des ISEK „Brückenschlag Steinen – Höllstein“ in einen gesamtörtlichen Kontext. Darüber hinaus werden kommunale Entwicklungsperspektiven für die nächsten 10 Jahre in den Themenfeldern Natur und Landschaft, Demografie und Wohnen, Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur, Gewerbe, Mobilität sowie Energie und Klimaschutz beschrieben.

2 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Gemeinde Steinen liegt als Kleinzentrum im Landkreis Lörrach zwischen dem Mittelzentrum Schopfheim und dem Oberzentrum Lörrach. Durch die Gebietsreform 1974/1975 wurden die bisher selbstständigen Orte Endenburg, Hägelberg, Höllstein, Hüsingen, Schlächtenhaus, Steinen und Weitenau zur Gesamtgemeinde Steinen zusammengeschlossen. Mit insgesamt 4.685 ha ist sie die sechstgrößte Flächengemeinde im Landkreis Lörrach.

Die Gemeinde liegt auf der Landesentwicklungsachse Weil am Rhein/Lörrach – Schopfheim – Wehr – Bad Säckingen. Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee sind die zentralen Ortsteile Steinen und Höllstein als Kleinzentrum mit Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Steinen liegt an der der Landesentwicklungsachse Weil am Rhein – Lörrach – Schopheim – Bad Säckingen – Waldshut-Tiengen – Singen und wird der Raumkategorie Randzone um den Verdichtungsraum Lörrach/Weil/(Basel) zugeordnet. Die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen konzentrieren sich in den Ortsteilen Steinen und Höllstein. Die beiden Ortskerne liegen etwa 500 Meter voneinander entfernt und werden durch den Flußlauf der Wiese, die Bahnlinie und die zweispurige B 317 voneinander getrennt.

Stärkung des Kleinzentrums Steinen

Vornehmliches Ziel der Gemeindeentwicklung ist die Stärkung und Sicherung des Kleinzentrums Steinen mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Die Fokussierung auf Einzelhandel und Dienstleistungen ergibt sich unter anderem aufgrund der geringen Möglichkeiten für gewerbliche Entwicklungen. Wesentlich ist dabei die gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortskerne von Steinen und Höllstein. Aufgrund der vielfältigen und räumlich konzentrierten Ausstattung mit Einzelhandelsgeschäften und privaten sowie öffentlichen Dienstleistungen sind bereits gute Voraussetzungen für die positive Weiterentwicklung des Kleinzentrums gegeben. Diverse Vorhaben in der Gemeinde bzw. innerhalb der Raumschaft tragen dazu bei, dass der Standort weiter gestärkt wird. Dazu zählen unter anderem das Wohnquartier „Alte Weberei“ mit rund 200 Wohneinheiten für ca. 400 Einwohner, das nur rund 200 Meter westlich des Ortskernes Steinen liegt, die Stärkung des öffentlichen Verkehrs (15 Minuten-Takt der S 6), die Schaffung von Park & Ride Plätzen am Bahnhof Steinen, die Ansiedlung der FES Privatschule im Gebiet der Alten Weberei und die Realisierung eines Freizeitkomplexes zwischen Kreisel und Rewe-Markt mit Großkino und gastronomischen Angeboten.

Umsetzung der Verkehrsprojekte

Eine wichtige Voraussetzung für die Stärkung des Ortskerns als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist die Realisierung verschiedener Verkehrsprojekte zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens und Erhöhung der Verkehrssicherheit im zentralen Versorgungsbereich. Dazu gehören insbesondere die Verlegung der L138, die Realisierung einer Brücke zwischen B317 und L138, die Ortsumfahrung „Ost“, der Umbau des Kreisverkehrs und die Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs. Durch die Realisierung des Zentralklinikums Lörrach bis zum Jahr 2025, das die Verkehrsproblematik im Wiesental nochmals verschärft, haben sich die Notwendigkeit und der Zeitdruck zur Umsetzung der genannten Verkehrsprojekte nochmals erhöht. Damit bestehen gute Chancen, dass die beabsichtigten Projekte zeitnah umgesetzt werden.

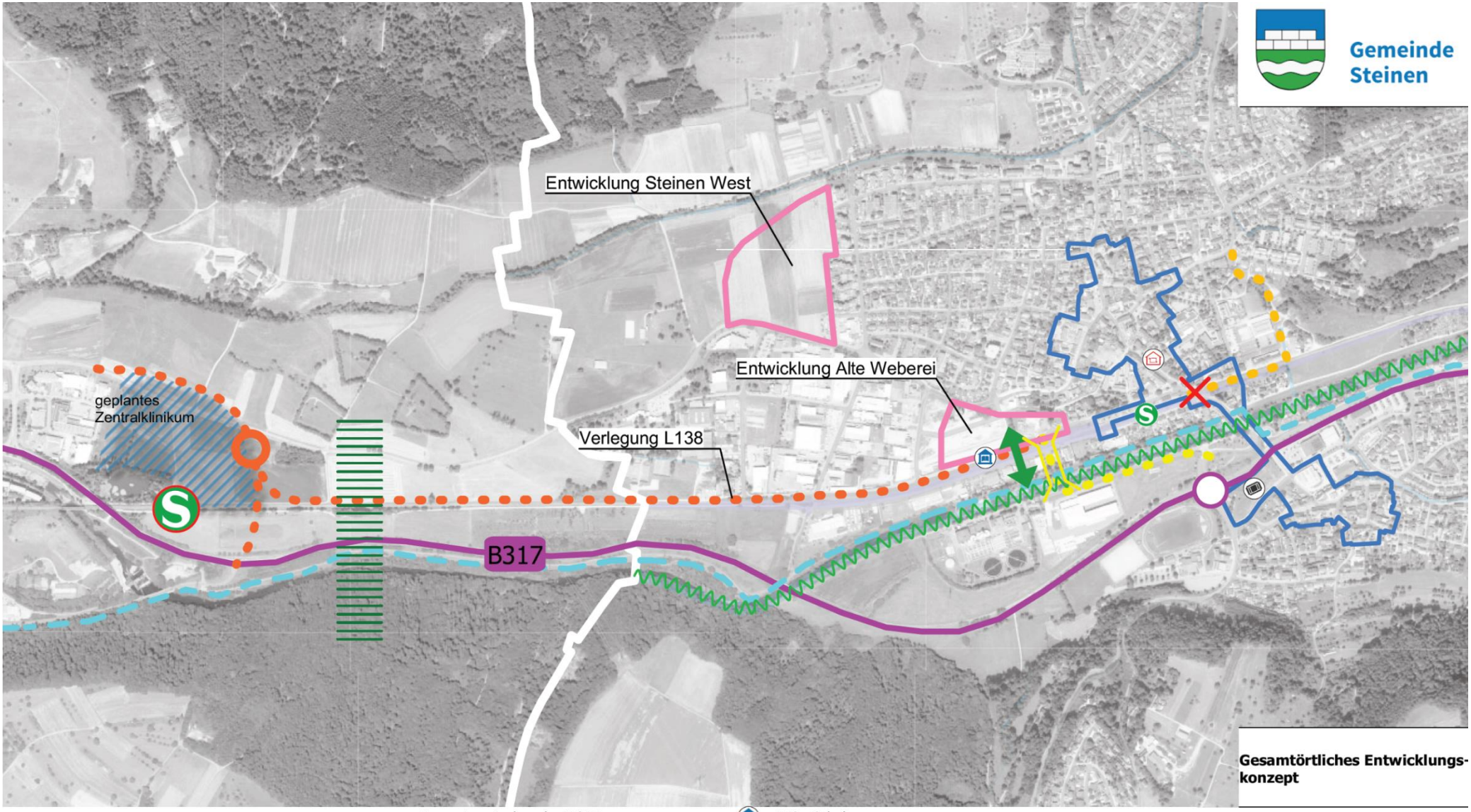
Verknüpfung der Ortszentren Steinen und Höllstein

Mit der Umsetzung der Verkehrsprojekte ergeben sich nun auch Chancen, die beiden getrennten Ortsteile miteinander zu verknüpfen. Durch eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung (Bahnübergang und Passerelle) können der zentrale Versorgungsbereich in Steinen mit den großflächigen Einzelhandel- und Dienstleitungsbetrieben an der B 317 und dem Ortskern Höllstein verknüpft werden.

Städtebauliche Entwicklungsziele und Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Mit den genannten Projekten kann das Kleinzentrum Steinen ganz wesentlich aufgewertet werden. Wichtig ist dabei ein ganzheitliches Konzept für die Ortskerne von Steinen und Höllstein. Die Einzelprojekte müssen eingebettet sein in ein Gesamtkonzept für die weitere städtebauliche Entwicklung von Steinen. Die vorgesehenen privaten Maßnahmen müssen durch öffentliche Maßnahmen flankiert und intensiviert werden. Dazu gehören städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität – wie beispielsweise des Cornimont Platzes – ebenso wie eine Aufwertung des Verkehrsraumes – wie beispielsweise im Kreuzungsbereich Kanderner Straße/ Eisenbahnstraße.

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets, das zur Aufwertung der Ortskerne von Steinen und Höllstein einen wesentlichen Beitrag leisten könnte und die Aussicht bietet, die beiden Ortsteile miteinander zu verknüpfen, können die genannten Ziele mittel- bis langfristig erreicht werden.



Gemeinde Steinen

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Entwicklungsperspektiven

Mobilität

- Verlegung L 138
- neue Brücke zwischen B 317 und L 138
- Ostumfahrung
- Entfernung Bahnübergang
- Umbau des Kreisverkehrs
- Ausbau bestehender Radweg zu Radschnellweg
- zusätzlicher Haltepunkt für Zentralklinikum, Ausbau und Taktverdichtung der S-Bahn
- 4- spuriger Ausbau der B 317
- zweigleisiger Ausbau der S-Bahn
- neue Fuß- und Radunterführung Alte Weberei

Wohnen und Leben

- geplantes Sanierungsgebiet
- Wohnflächenentwicklung
- Großkino und Indoorkletterpark
- FES - Schule
- Sanierung/Erweiterung Rathaus

Natur und Umwelt

- geplante Wildbrücke
- Renaturierung Wiese und Ufergestaltung mit Schaffung Zugänglichkeit

Stuttgart
18.11.2020

Geissler / Roth / Konzi

N

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

3 Entwicklung der Ortsteile

Steinen

Steinen wurde urkundlich erstmals 1113 als „Steina" erwähnt. Alemannische Reihengräber deuten auf eine frühere Besiedlung hin. Wirtschaftlich bedeutsam war das Vorkommen von rotem Buntsandstein. Steinen wurde 1602 Marktflecken, erhielt 1776 einen Vieh- und Krämermarkt, später auch einen Wochenmarkt. Durch die „Spinnerei und Weberei Steinen" hat sich das Arbeitsplatzangebot im 19. und 20. Jahrhundert wesentlich verändert und vergrößert. Im Industriegebiet siedelten sich Mittel- und Kleinbetriebe an, die die Wirtschafts- und Steuerkraft der Gemeinde verbesserten. Mit dem „Gewerbegebiet an der Wiese" wurde das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde weiter ausgebaut. In den vergangenen Jahren festigte die Gemeinde ihre Funktion als Zentralort. Aufgrund der starken Bautätigkeit ist die Einwohnerzahl seit 1980 um ca. 25 % gestiegen. Auf dem Areal des ehemaligen „Jahnplatzes" entstand ein attraktives Wohngebiet. Weitere neue Baugebiete entstanden mit „Stutz III" sowie in der Kanderner Straße. Das Schulzentrum erhielt aus Platzgründen 1999 eine neue Grundschule und zwischenzeitlich wurde die umfangreiche Schulsanierung und -erweiterung abgeschlossen. In der „Alten Volksschule" neben dem Rathaus sind die Musikschule, Volkshochschule, die Gemeindebibliothek sowie das Kinder- und Jugendbüro untergebracht.

Höllstein

Auf der Gemarkung Höllstein wird eine voralemannische Siedlung vermutet. Eine Grabung in der St. Margarethenkirche führte sogar zu Funden römischer Leistenziegel. Einer Urkunde von 1103 ist zu entnehmen, dass Kirche und ein Hof in Höllstein vermutlich schon um 1050 existiert hatten. Höllstein war lange Zeit ein eigenständiges Bauerndorf. Ab 1840 prägte der Textilbetrieb der Basler Familie Merian das Ortsbild und das Ortsgeschehen. Der Betrieb ging später in den Besitz des Winkler-Konzerns. Aufgrund der wirtschaftlichen Krise in der Textilindustrie wurde der Betrieb zwischenzeitlich vollständig geschlossen. Auf diesem Areal ist nun das „Gewerbegebiet Höllstein" mit großflächigen Einkaufsmöglichkeiten entstanden. Die Grundschule Höllstein wird auch von Kindern aus Hüsingen besucht. Höllstein ist Standort des Wiesental-Stadions und der Wiesental-Halle.

Endenburg

Das Dorf mit den drei Ortsteilen Endenburg, Kirchhausen und Lehnacker liegt am Südhang des Schwarzwaldes an der Panoramastraße, die das Kander- mit dem Wiesental verbindet. Endenburg ist 12 km vom Hauptort entfernt. 1483 erscheint Endenburg zum ersten Mal als Filiale der Kirche Tegernau. Neben Viehwirtschaft und Ackerbau entstand ein Handel mit Holzwaren und Holzkohlen. Neben Unterkünften und Gastronomie ist ein staatlich anerkanntes Sanatorium ("Haus am Stalten") ansässig. Der Waldbestand beträgt 71 % und ist fast ausschließlich in Privatbesitz. Es existieren 30 km Wanderwege, ein Waldlehrpfad, ein Waldspiel-, Grill- und Bolzplatz und eine Wassertretanlage. Der Ortsteil Kirchhausen besitzt mit dem 300 Jahre alten "Schneiderhof" ein bäuerliches Museum. Beim Kreiswettbewerb 2002 „Unser Dorf soll schöner werden - Unser Dorf hat Zukunft" erreichte Endenburg den zweiten Platz.

Hägelberg

Der Ort wird als "Hegniberg" erstmals urkundlich erwähnt. Hägelberg liegt auf der "Sonnenterrasse" des Wiesentales - angelehnt an ein Waldgebiet (75 % der Gemarkungsfläche), das sich bis zum Munzenberg und der Scheideck hin erstreckt. Die zahlreichen Quellen sind zum Eckpfeiler der Wasserversorgung für die Gesamtgemeinde geworden. Hägelberg hat sich zu einem beliebten Naherholungsgebiet im Vorderen Wiesental entwickelt. Einrichtungen vor Ort sind die "Waldschänke" auf dem Festplatz "Zur schönen Aussicht" und die Sportanlage des Turnvereins mit öffentlichem Spielplatz. Nach dem Feuerwehranbau wurde beim Rathaus auch ein Jugendraum errichtet. Ein neues Dorfgemeinschaftshaus wurde im Jahr 2016 fertiggestellt. Aus einer Bürgerinitiative heraus wurde im November 2009 die Genossenschaft "Energie aus Bürgerhand Hägelberg eG" gegründet. Seit 2011 läuft die Versorgung mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie über ein Nahwärmenetz und Hägelberg wurde zum Bioenergiedorf.

Hüsingen

1242 wird der Ort als "Husinchon" zum ersten Mal urkundlich genannt. Hüsingen gehörte als eine der wenigen Gemeinden auf dem Dinkelberg zur Markgrafschaft Baden-Durlach. Der Charakter des Dorfes ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt. Dazu verhalfen einmal die fruchtbaren Böden, zum anderen aber auch eine frühzeitig durchgeführte Flurbereinigung im Jahr 1968. Dabei wurden drei Höfe ausgesiedelt. Bereits im Jahre 1908 wurde eine erste zentrale Wasserversorgung aus zwei Quellen des Hüsinger Hornberggewanns in Betrieb genommen. 1999 wurde das Bürgerhaus fertiggestellt, das auch die Feuerwehr und die Ortsverwaltung beherbergt. Damit stehen den Bürgern und Vereinen neben der Turn- und Festhalle weitere Räumlichkeiten zur Verfügung. Beim Freizeit- und Festplatzgelände „Müsler" befindet sich auch ein Campingplatz. Im Juni 2008 wurde der Hüsinger Jugendraum eingeweiht.

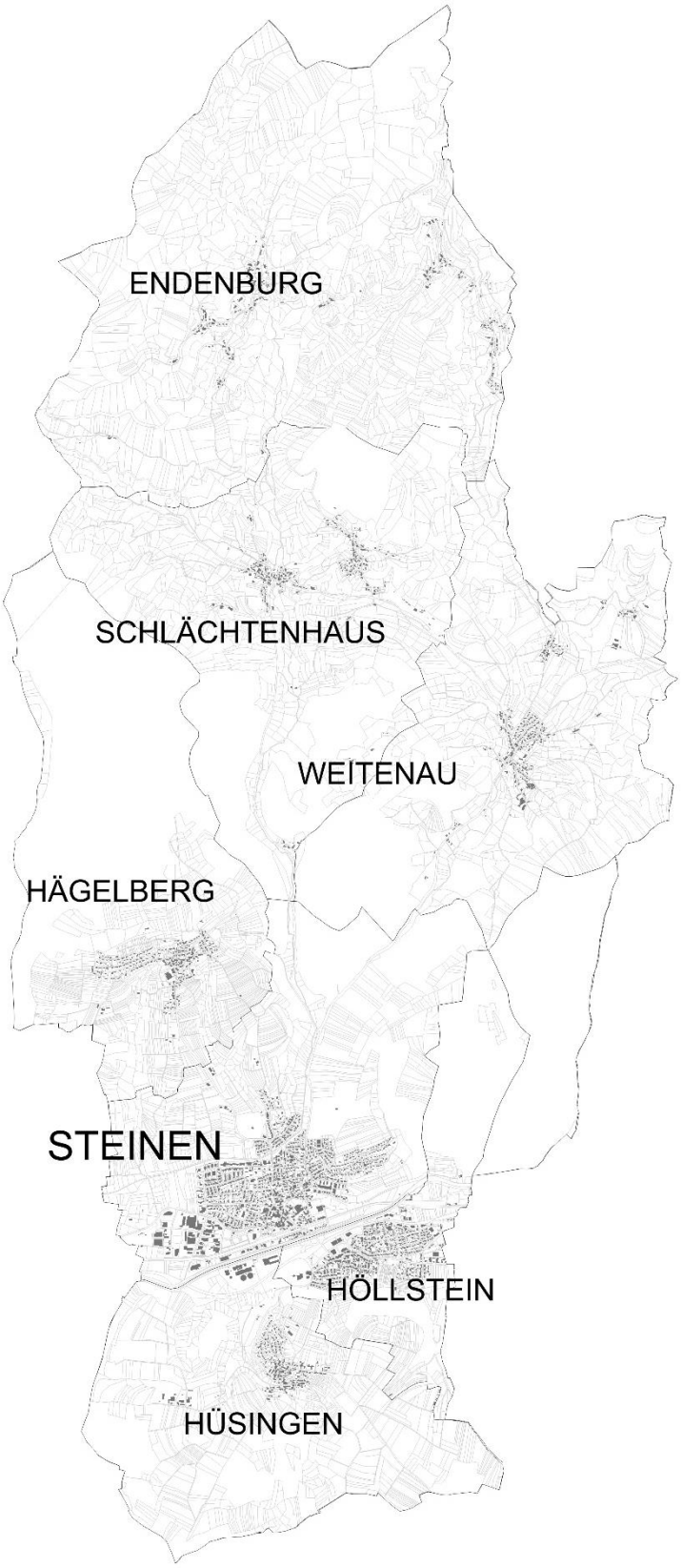
Schlächtenhaus

Auf der Gemarkung befinden sich zwei Dorfsiedlungen: Schlächtenhaus im Tal und das benachbarte Hofen in flacher Hanglage. Weitere Ortsteile sind der Heuberg sowie Klosterhof und Kloster Weitenau, die im 19. Jh. von der Gemeinde Weitenau nach Schlächtenhaus umgemeindet wurden. Auf das Kloster Weitenau bezieht sich die älteste urkundliche Erwähnung im Jahre 1100. Das Dorf Schlächtenhaus war ursprünglich eine Ausbausiedlung. 1890 wurde die Kirche auf dem Hofener Buck fertiggestellt. Die Gebäude der ehemaligen Klosterkirche wurden verkauft und beherbergen heute die Fachklinik „Haus Weitenau". In einem kleinen Seitental entlang der Landesstraße zwischen Weitenau und Hofen liegt der Vogelpark Steinen. Mit dem Bau der Steinenberghalle haben Bevölkerung und Vereine eine Versammlungsstätte erhalten.

Weitenau

Weitenau ist urkundlich erstmals 1100 als „Witnowe" genannt. Zu Weitenau gehören die Weiler Fahrnbuck, Schillighof und Hummelberg. Die „Nachbarschaftsgrundschule Steinen-Weitenau / Ernst-Schleith-Schule Wieslet" versorgt auch die Ortsteile Endenburg und Schlächtenhaus. Die Turn- und Festhalle dient als sportlicher und kultureller Mittelpunkt für die ganze Umgebung. Der ehemalige Farrenstall beim Rathaus wurde zu einem attraktiven Vereinsraum umgebaut.

Abbildung 2: Gemeindegebiet Steinen mit Ortsteilen



Quelle: Darstellung KE

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Steinen liegt als Kleinzentrum im Landkreis Lörrach zwischen dem Mittelzentrum Schopfheim und dem Oberzentrum Lörrach.

Das Gemeindegebiet weist auf relativ kleinem Raum eine große naturräumliche Vielfalt auf. Der Naturraum lässt sich von Norden nach Süden in unterschiedliche Landschaftseinheiten zwischen Schwarzwald und Wiesental unterteilen.

Eine besondere Herausforderung besteht in der Entwicklung des Bereichs zwischen Steinen und Höllstein, wo sich entlang der Wiese Straßen- und Bahninfrastruktur auf engstem Raum bündeln (siehe ISEK geplantes Sanierungsgebiet „Brückenschlag Steinen – Höllstein“).

Darüber hinaus sind die kommunalen Planungen der Gemeinde Steinen durch die Nähe zum Verdichtungsraum Basel in überregionale, teilweise trinationale Planungen eingebettet.

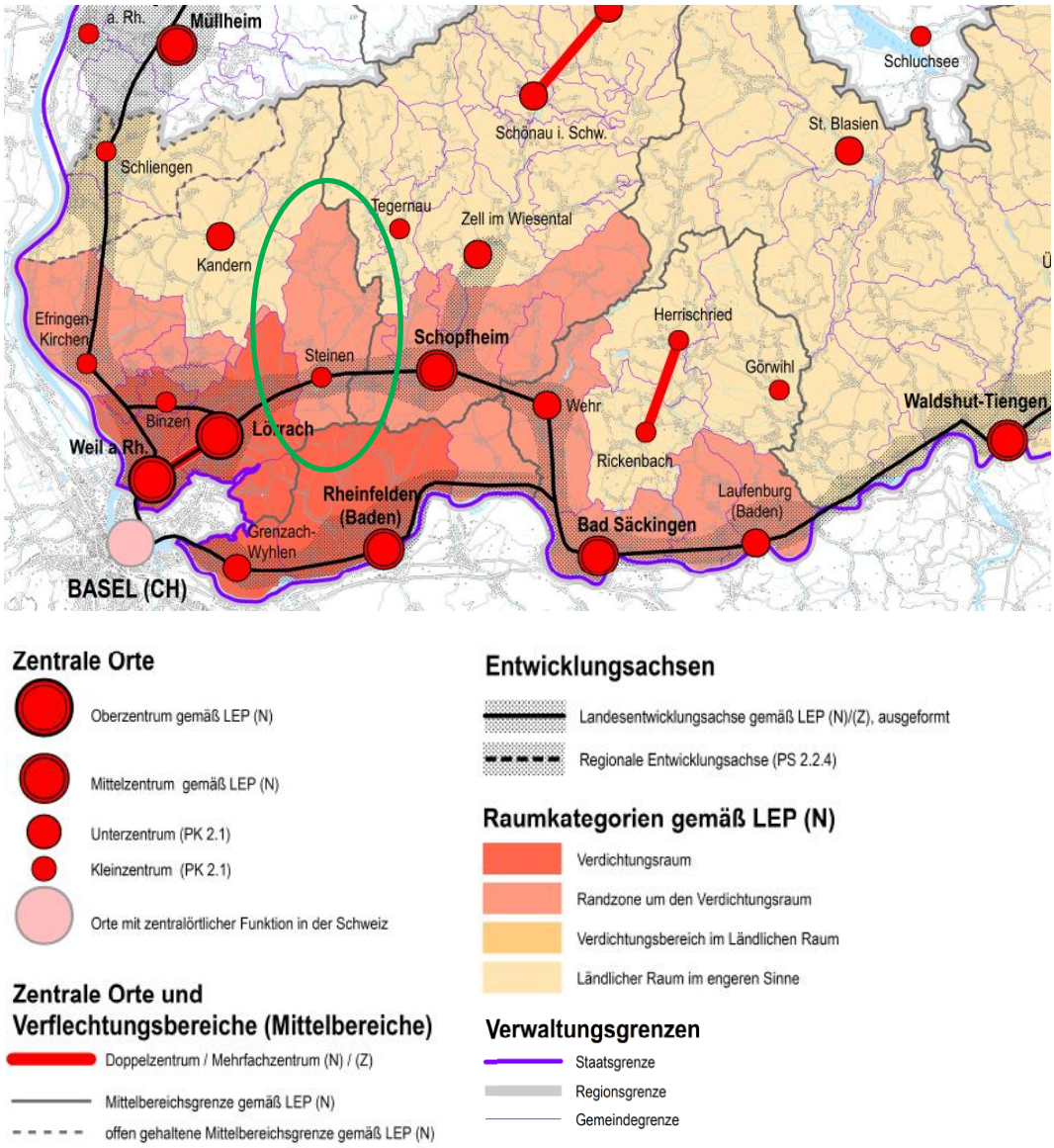
Abbildung 3: Steinen und Höllstein

Quelle: Gemeinde Steinen

4.1.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Steinen liegt auf der Landesentwicklungsachse Weil am Rhein/Lörrach – Schopfheim – Wehr – Bad Säckingen. Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee sind die zentralen Ortsteile Steinen und Höllstein als Kleinzentrum mit Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse in der Raumkategorie Randzone um den Verdichtungsraum Lörrach/Weil/(Basel) ausgewiesen.

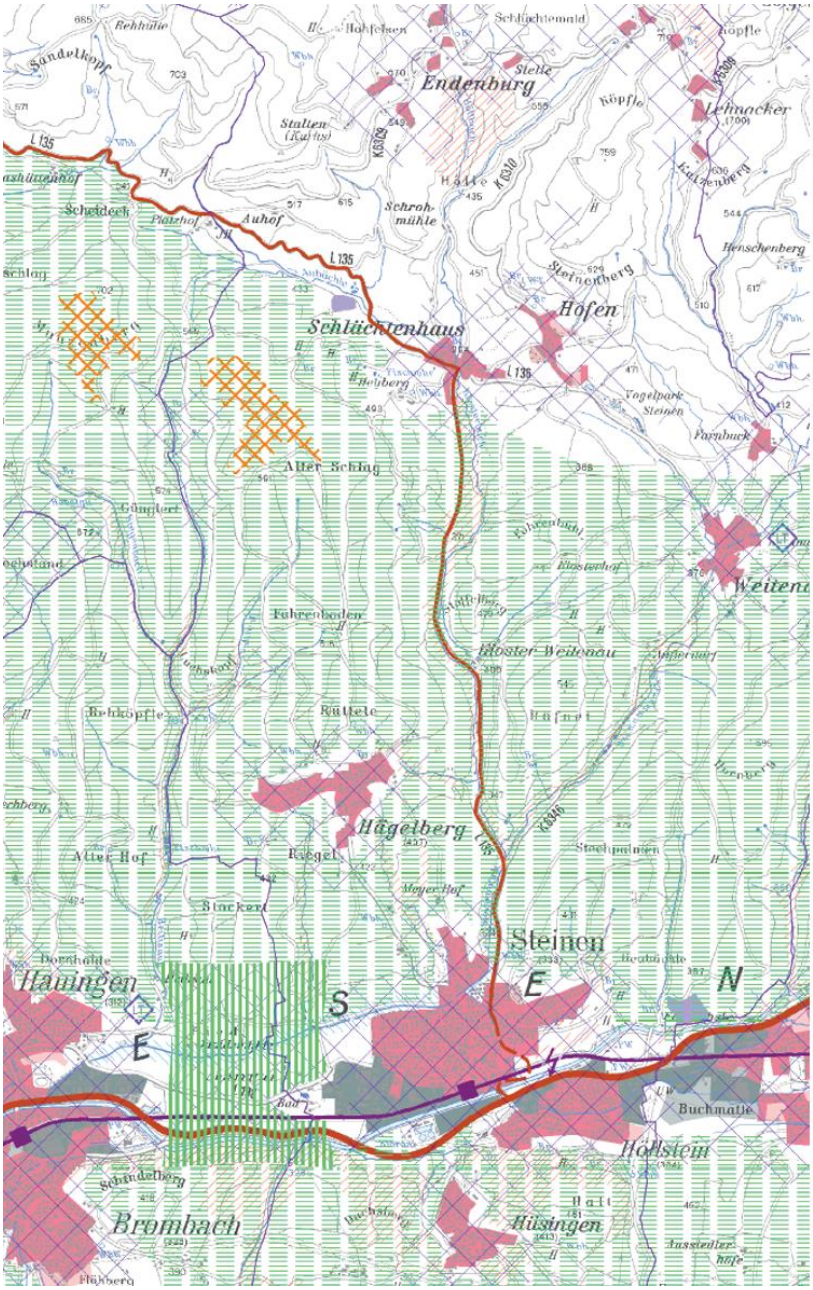
Abbildung 4: Ausschnitt Landesentwicklungsachsen (Karte 2019)



Quelle: Strukturkarte, Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Steinen grenzt an die Nachbarkommunen Malsburg-Marzell, Kleines Wiesental, Schopfheim, Maulburg, Rheinfelden, Lörrach und Kandern. Die Gemeinde liegt im Naturpark Südschwarzwald, der im Jahr 1999 gegründet wurde.

Abbildung 5: Ausschnitt Raumnutzung



Regionale Freiraumstruktur

- Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1)
- Grünzäsur (VRG) (PS 3.1.2)
- Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1)
- Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) (PS 3.2.5)
- Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG), (PS 3.3.1)
- Gebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (VRG), (TRP Oberflächennahe Rohstoffe, PS 1.2)
- Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen (VRG), (TRP Oberflächennahe Rohstoffe, PS 1,3)
- Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG) (TRP Oberflächennahe Rohstoffe, PS 1.4)

Nachrichtliche Übernahmen, (TRP Oberflächennahe Rohstoffe):

- Abbau oberflächennaher Rohstoffe (genehmigt / in Abbau) (N)
- Regional nicht bedeutsame Abbaustätten (N): Festgestein / Kies und Sand / Lehm und Ton

Regionale Infrastruktur

- Gebiet für Standorte für regionalbedeutsame Windkraftanlagen (VRG) (2.Teilfortschreibung RP2000 - Windenergienutzung, PS 4.2.5.3)

Bestand	Planung	Variante	**Straßenverkehr** (PS 4.1.2)
			Straßen für großräumigen Verkehr / Kategorie I
			Straßen für überregionalen Verkehr / Kategorie II
			Straßen für regionalen Verkehr / Kategorie III
			Tunnel

Bestand	Planung	**Schienenverkehr** (PS 4.1.3)
		Eisenbahnstrecke mehrgleisig
		Eisenbahnstrecke eingleisig
G		Güterverkehrsstrecke
		Reaktivierung für Personenverkehr
M	M	NE-Bahn (Museumsbahn)
		Tunnel
		Elektrifizierung
		Umschlagbahnhof für Containerverkehr
		Umschlagbahnhof für Rollende Straße
		Autoverlad
		Regionales Logistikzentrum
LDZ		Logistisches Dienstleistungszentrum
		Bahnhof oder Haltepunkt
		Bahnareal

Regionale Siedlungs- und Infrastruktur

Nachrichtliche Übernahmen (Stand: RP 2000 vom 10.04.1998)

Bestand	Planung	
		Siedlungsfläche Wohnen u. Mischgebiet (überwiegend) (N)
		Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (überwiegend) (N)
		Sonderfläche Bund (N)
D	D	Deponie (N)
		Umspannwerk (N)
		Stausee oder Speicherbecken (N)

Quelle: Raumnutzungskarte, Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Im Regionalplan sind Regionale Grünzüge, Grünzäsuren sowie schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege zum Schutz von Natur und Landschaft enthalten. Grünzüge und Grünzäsuren dienen der Sicherung des Freiraumes. Sie nehmen ökologische Ausgleichsfunktionen dort wahr, wo ökologische Funktionen, die Landwirtschaft oder Naherholungsgebiete durch die Siedlungsentwicklung gefährdet sind.

Der Raumnutzungskarte ist zu entnehmen, dass zwei Drittel der Gemarkungsfläche der Gemeinde Steinen von Grünzügen umgeben ist. In diesen Gebieten sind ökologische Funktionen zu sichern und zu entwickeln.

Zwischen Steinen und Lörrach ist eine Grünzäsur dargestellte. Durch eine Grünbrücke über die vorhandene Verkehrsinfrastruktur soll der in diesem Bereich seit 2015 ausgewiesene Wildtierkorridor gestärkt werden.

4.1.2 Agglo Basel

Die länderübergreifende Metropolregion Basel definiert sich als trinationaler Lebens- und Wirtschaftsraum. Im sogenannten Agglomerationsprogramm Basel (Agglo Basel) soll eine nachhaltige und übergreifende Raum-, Siedlungs- und Verkehrsplanung der Schweizer Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Aargau und Solothurn zusammen mit der Saint-Louis Agglomération und dem Landkreis Lörrach bzw. dem Regionalverband Hochrhein-Bodensee (RVHB) koordiniert werden.

Im Sinne eines räumlichen Leitbilds zeigt das „Zukunftsbild 2030“ der Agglo Basel auf, welche Entwicklung die Agglomeration in Zukunft anstrebt. Im Zukunftsbild werden die Landschaftsräume abgebildet, die anzustrebende Siedlungsentwicklung strukturiert und zentrale Siedlungs- und Landschaftselemente verortet. Auch die wichtigsten Komponenten des Verkehrssystems und geplante größere Netzergänzungen werden dargestellt. Das Zukunftsbild wurde mit den Vertretern der beteiligten Teilräume in der Schweiz, Deutschland und Frankreich erarbeitet und ist hierdurch politisch breit abgestützt.

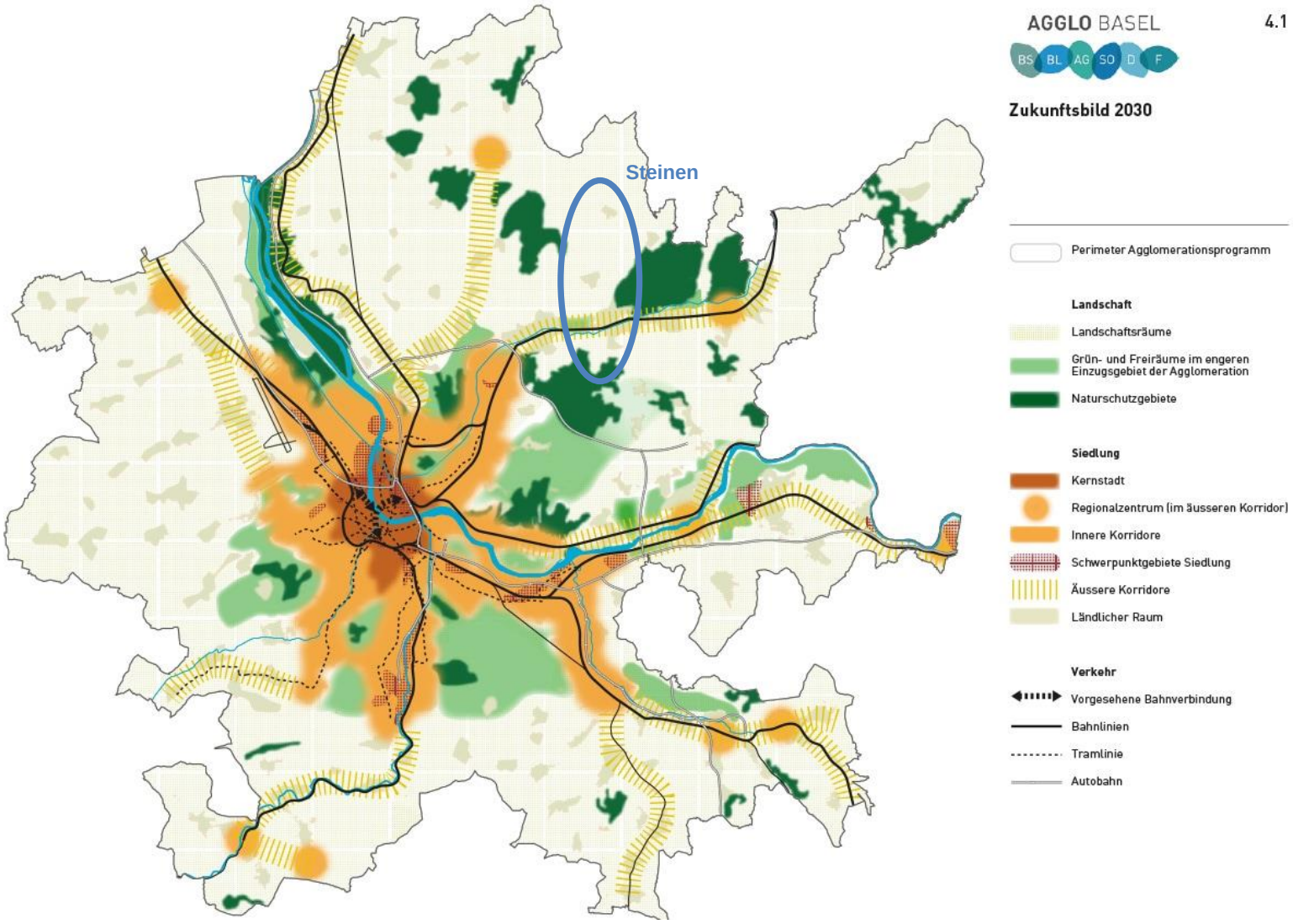
Als trinational abgestimmtes Gesamtkonzept basiert das Zukunftsbild 2030 auf drei Grundsätzen:

- Landschaft: Erhalt der fingerartigen Grünraumstruktur
- Siedlung: Siedlungsentwicklung nach innen im Bereich der Korridore
- Verkehr: Ausbau der trinationalen S-Bahn Basel als verkehrliches Rückgrat der Agglomeration

Bei der Planung von Landschaft, Siedlung und Verkehr nimmt das Zukunftsbild die Rolle eines übergeordneten Gesamtkonzepts ein. Aus diesem werden im ersten Schritt die Teilstrategien und im zweiten Schritt konkrete Maßnahmen für die Entwicklung von Landschaft, Siedlung und Verkehr abgeleitet.

Die Ziele und Leitprojekte, die für den Entwicklungskorridor Wiesental und im Besonderen für Steinen von Bedeutung sind, werden unter Ziffer 4.2 dieses Berichts zusammenfassend dargestellt.

Abbildung 6: Agglo Basel Zukunftsbild 2030



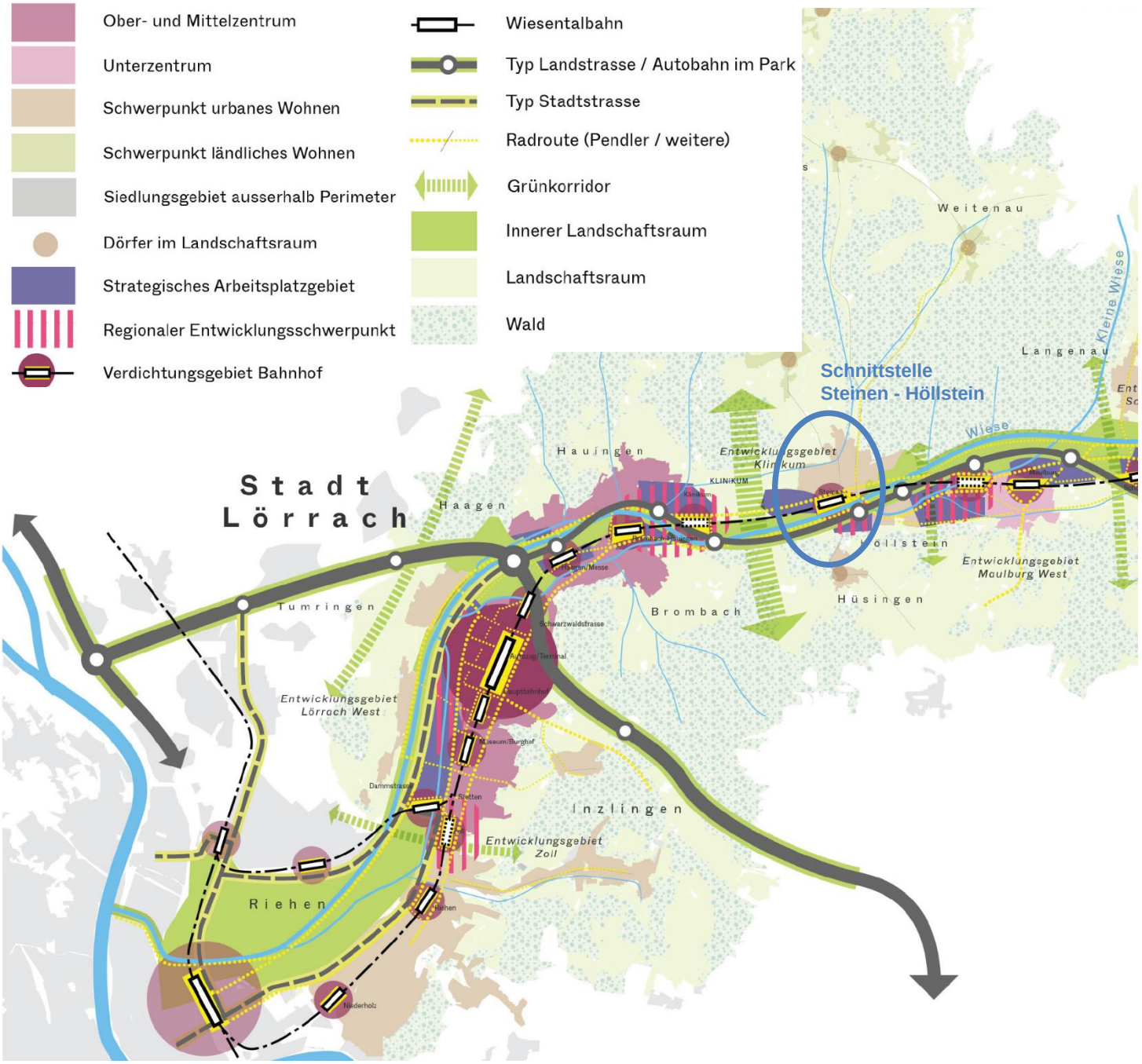
Quelle: Agglo Basel (www.aggloprogramm.org)

4.1.3 Regionales Raumkonzept Wiesental 2040

Die Gemeinden im Wiesental zwischen Lörrach und Zell stellten im Jahr 2019 das gemeinsame „Regionale Raumkonzept Wiesental 2040“ auf. Begleitet wurde der Planungsprozess durch den Landkreis Lörrach, den Regionalverband Hochrhein-Bodensee und die Agglo Basel.

Das Schweizer Büro (Van de Wetering Atelier für Städtebau, Zürich und Kontextplan, Bern) erarbeitete zusammen mit den Partnergemeinden verschiedene Strategien und Handlungsempfehlungen zur Steuerung der langfristigen Entwicklung des Wiesentals. Es werden Aussagen getroffen für die Themenfelder Siedlungsentwicklung, öffentlicher Nachverkehr, Individualverkehr, Radverkehr und Landschaft.

Abbildung 7: Ausschnitt Leitplan Wiesental



Quelle: Regionales Raumkonzept Wiesental 2040

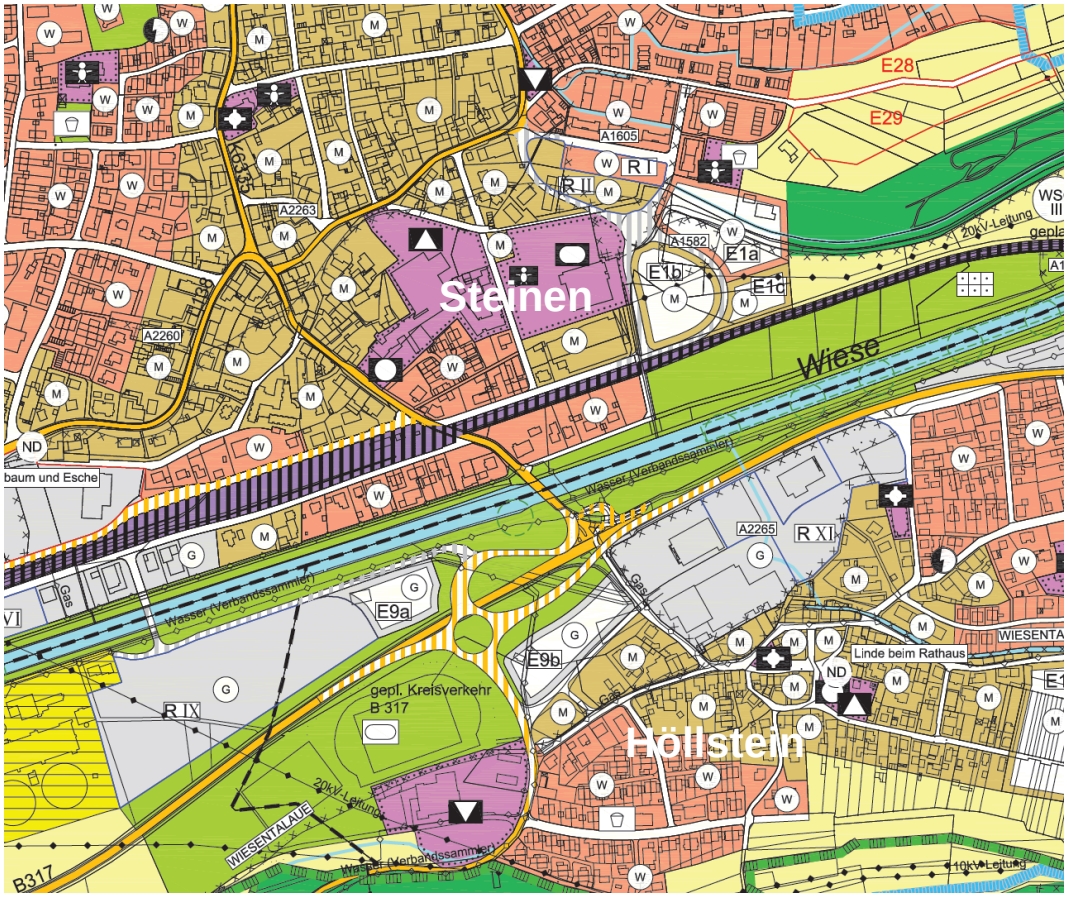
Einer der sechs identifizierten regionalen Entwicklungsschwerpunkte ist die sogenannte „Schnittstelle Steinen – Höllstein“. Für diesen Bereich wurden im Regionalen Raumkonzept Wiesental 2040 Ziele formuliert, die unter 4.2 zitiert sind.

4.1.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Steinen stammt aus dem Jahr 2006. Die Flächennutzungen des Flächennutzungsplans sind in den Plänen zur räumlichen Entwicklung Steinen enthalten und fortgeschrieben.

Mit Blick auf das geplante Erneuerungsgebiet „Brückenschlag Steinen – Höllstein“ ist nachfolgend der entsprechende Planausschnitt dargestellt.

Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Bereich „Brückenschlag Steinen – Höllstein“



Quelle: Flächennutzungsplan 2020, Fahle Stadtplaner, 2006

Im Mai 2005 wurde parallel zum Flächennutzungsplan der Landschaftsplan Steinen aufgestellt. Auf Basis einer differenzierten Bestandskartierung erfolgten flächenscharfe Aussagen zu Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft. Für die vier Landschaftseinheiten (Schwarzwald, Schwarzwaldvorberge bei Weitenau, Wiesental und Schwarzwaldvorberge südlich von Steinen) wurden eine Vielzahl von Zielen und Entwicklungsvorschlägen ausgearbeitet, die auch heute noch Gültigkeit besitzen.

Mit Bezug auf das geplante Erneuerungsgebiet „Brückenschlag Steinen – Höllstein“ sind vor allem die für den Naturraum Wiesental ausgearbeiteten Vorschläge von Bedeutung. Für diesen von Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen geprägten Raum ist es das Leitbild, die Bereiche, die der landwirtschaftlichen Nutzung und der Erholungsnutzung dienen, möglichst naturnah und reich an

Strukturen zu entwickeln. Landschaftselemente wie Hecken, Wegsäume, Einzelbäume und Baumreihen sowie naturnah gestaltete Fließgewässer (möglichst auch im Siedlungsbereich) sollen ausgleichend auf den Naturhaushalt wirken. Ihnen kommt aufgrund des geringen Umfangs besondere Bedeutung zu. Angestrebt wird zudem ein Übergang von den das Gebiet umgebenden Waldflächen über Waldsäume und vorgelagerte Grünlandbereiche zu den angrenzenden Nutzungen (siehe Landschaftsplan Steinen, Mai 2005).

4.2 Entwicklungsperspektive

Ziele

Für das Wiesental als einer von acht Entwicklungskorridoren der **Agglo Basel** ist insbesondere der Ausbau der S-Bahn von Bedeutung. Die Taktverdichtung und der zweigleisige Ausbau der Bahnlinie wird Steinen besser mit der Metropolregion Basel vernetzen. Am Bahnhof Steinen wurden beispielsweise aus dem Agglomerationsprogramm bereits Fahrradboxen gefördert. Der Ausbau des Bahnhofs ist ein weiteres, durch die Agglo Basel gefördertes Projekt.

Als einer der sechs regionalen Entwicklungsschwerpunkte wurde im **Raumkonzept Wiesental 2040** die sogenannte „Schnittstelle Steinen – Höllstein“ definiert. Für diesen Bereich wird die Erarbeitung einer städtebaulichen Studie über die Verbindung zwischen Höllstein und Steinen angestrebt. Im ISEK „Brückenschlag Steinen – Höllstein“ (Stadtbau Lörrach) erfolgte eine detaillierte Bestandsaufnahme dieses Bereichs. Das städtebauliche Grobkonzept und der Maßnahmenplan für den Untersuchungsbereich „Brückenschlag Steinen – Höllstein“ sind grundlage für die Sanierungsdurchführung.

Leitprojekte

Agglo Basel

- Integration der überregionalen Entwicklungsziele in die kommunalen Planungen
- zweigleisiger Ausbau der S-Bahn und Takterhöhung
- Kofinanzierung kommunale Projekte durch die Agglo Basel, z.B. Ausbau Bahnhof Steinen

Raumkonzept Wiesental 2040

- Engpassbeseitigung Knoten Steinen (heute Kreisverkehr) durch verkehrsplanerische Maßnahmen (z.B. Knotenumbau), Teilabschnitt Höllstein zur Stadtstraße umgestalten (anstatt Untertunnelung)
- Prüfung und Vertiefung Varianten Verkehrslenkung zwischen Steinen, Klinikum und B317 (Ziel-/Quellverkehr von Steinen, Höllstein, Adelhausen), Prüfung Variante Anbindung Steinen (nordseitig von der Bahnlinie) via Klinikum
- Städtebauliche Entwicklung (arbeitsplatzintensiver Gewerbestandort) und Aufwertung der Schnittstelle/Ortseingang Steinen und Höllstein
- Städtebauliche Integration der Verkaufsnutzungen

- Radschnellverbindung entlang der Wiese sicherstellen, Sicherstellung der strategischen Querverbindung für Fuß-/Radverkehr über Wiese/Bahn/B317

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

- Wiese als naturnah gestaltetes Fließgewässer, auch im Siedlungsbereich Steinen ausbilden
- Realisierung der im FNP geplanten Fläche „Steinen Ost“ und Bau der neuen Trasse der L135
- Realisierung des Baugebiets „Steinen West“, um den zukünftigen Wohnungsbedarf (unter anderem hervorgerufen durch den Klinikneubau in Lörrach) auffangen zu können

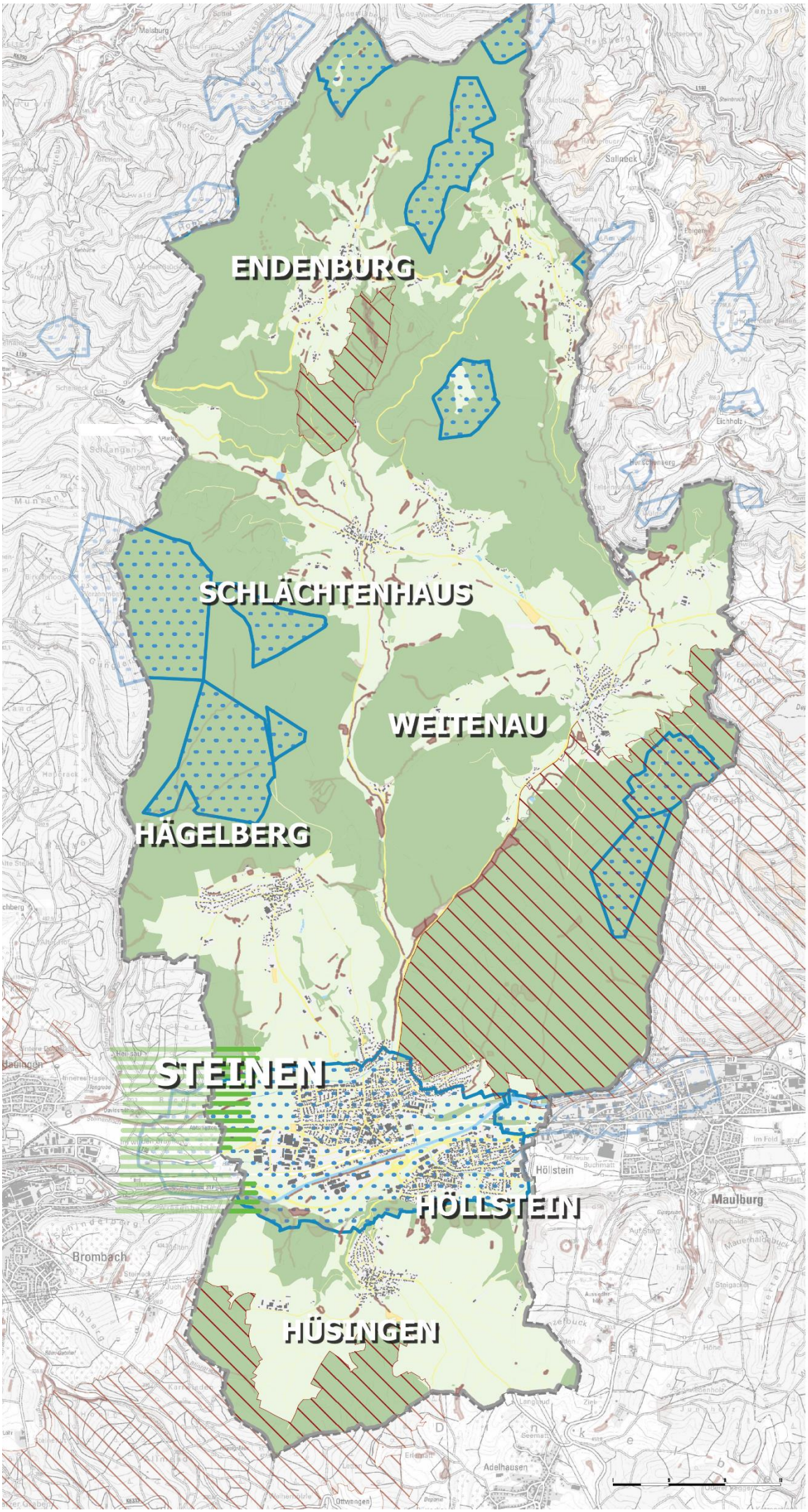
5 Freiraum und Naturraum

5.1 Ausgangslage

Abbildungen 9, 10, 11, 12: Freiraum und Naturraum

Quelle: Fotos KE / Gemeinde Steinen

Die Gemeinde Steinen wurde durch den Zusammenschluss der Gemeinden Endenburg, Hägelberg, Höllstein, Hüsingen, Schlächtenhaus Steinen und Weitenau (1974/1975) zur sechstgrößten Flächengemeinde im Landkreis. Mit dem Steinenbachtal als Nord-Südachse bildet es einen geographischen Querriegel zum Wiesental. Insgesamt erstreckt sich die Gemeinde in der größten Nord-Süd-Ausdehnung über 14 km.



Gemeinde Steinen

Geschützte Flächen und Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Wasserflächen
- Grün- und Landwirtschaftsflächen
- Wald und Forstwirtschaft
- Siedlungsfläche
- FFH Gebiet
- Wasserschutzgebiet
- Grünzäsur
- Biotope

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Schutzgebiete

N

Stuttgart
18.11.2020

Geissler / Roth / Konzi

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Die Gemarkungsfläche von Steinen beträgt 46,86 km². Waldflächen bedecken fast 60 % der Gemarkungsfläche, über 50 % davon sind in Privatbesitz. Steinen gehört neben Triberg, Emmendingen, Stühlingen und Wehr zu den fünf Kommunen, die 2005 nach einem Wettbewerb mit dem Prädikat „Tor zum Naturpark Südschwarzwald“ ausgezeichnet wurden. Der Naturpark Südschwarzwald ist mit ca. 394.000 ha der größte Naturpark Deutschlands.

Auf der Gemarkung von Steinen befinden sich mehrere FFH-Gebiete, Wasserschutzgebiete, zahlreiche Biotope und Naturdenkmale.

Das Gemeindegebiet weist auf relativ kleinem Raum eine große naturräumliche Vielfalt auf. Der Naturraum lässt sich von Norden nach Süden in vier große Landschaftseinheiten unterteilen: den Schwarzwald um Endenburg, die Schwarzwaldvorberge des Weitenauer Berglands, die Talfurche der vorderen Wiese und die Schwarzwaldvorberge im Süden Steinens, den Dinkelberg.

Beim Landkreis Emmendingen ist seit 1991 der „Landschaftserhaltungsverband Emmendingen e.V.“ (LEV) als gemeinnütziger Verein angesiedelt. Der LEV ist beratend und organisierend an der Schnittstelle zwischen Landnutzung und Naturschutz tätig. Der LEV unterstützt die Gemeinden mit Planung und Förderung, setzt aber auch eigene Landschaftsprojekte um.

Die Gemeinde als Waldeigentümerin bestimmt im Rahmen des Landeswaldgesetzes die Ziele der Waldbewirtschaftung. Mit Blick auf eine naturnahe Waldwirtschaft hat die Gemeinde Steinen in Abstimmung mit der Forstverwaltung im Jahr 2017 eigene Ziele definiert.

5.2 Entwicklungsperspektive

Ziele

Übergeordnetes Ziel des **Landschaftserhaltungsverbands Landkreis Lörrach e.V.** ist es, durch Naturschutz zum Erhalt der Biodiversität und der Kulturlandschaft beizutragen. Die Gemeinde Steinen unterstützt diese Ziele und möchte in Zukunft die Zusammenarbeit mit dem LEV Emmendingen intensivieren.

Mit Unterstützung der **Kampagne „Blühender Naturpark“** trägt die Gemeinde zur Schaffung einer blütenreichen und insektenfreundlichen Landschaft im Südschwarzwald bei.

Die Waldnutzung im Gemeindegebiet soll dem Konzept der **naturnahen Waldwirtschaft** folgen. Hierbei sollen die Einnahmen aus dem Holzverkauf die Aufwendungen für die anderen Waldfunktionen mindestens decken.

Leitprojekte

Landschaft

- Umsetzung von Maßnahmen zur Offenhaltung der Landschaft, Erhalt der Streuobstflächen
- Sicherung und Erhaltung der vorhandenen wertvollen Vegetation und bedeutsamen Biotope, insbesondere der nassen und mageren Grünlandbereiche am Rand des Wiesentals
- Stärkung der Naherholungsfunktion

- Erhaltung der naturnahen Bachabschnitte und ihrer Röhrichte südlich der B 317, Renaturierung der ausgebauten Gewässer im Siedlungsbereich (z.B. Gewerbekanäle), Entwicklung und Vernetzung von Feuchtgebieten und Röhrichten entlang der nördlichen Abbruchkante des Dinkelbergs
- Umsetzung von Gewässerentwicklungsmaßnahmen an der Wiese, Renaturierung der Wiese als langfristiges Ziel
- Aktionen wie das jährliche „Wiese-clean-up“ unterstützen den freiraumplanerischen und städtebaulichen Stellenwert der Wiese und verankern das Gewässer im öffentlichen Bewusstsein
- Freihalten von Kaltluftleitungsbahnen in der Talaue der Wiese sowie der Kaltluftabflussbereiche unterhalb der Hanglagen südlich und nördlich des Wiesentals für eine funktionierende Frischluftversorgung der Tallagen

Wald

- Erziehung klimastabiler Wälder
- Holznutzung im Rahmen der nachhaltigen Möglichkeiten
- Erhaltung und Erhöhung der Artenvielfalt im Wald
- Erhalt der Schutz- und Sozialfunktion

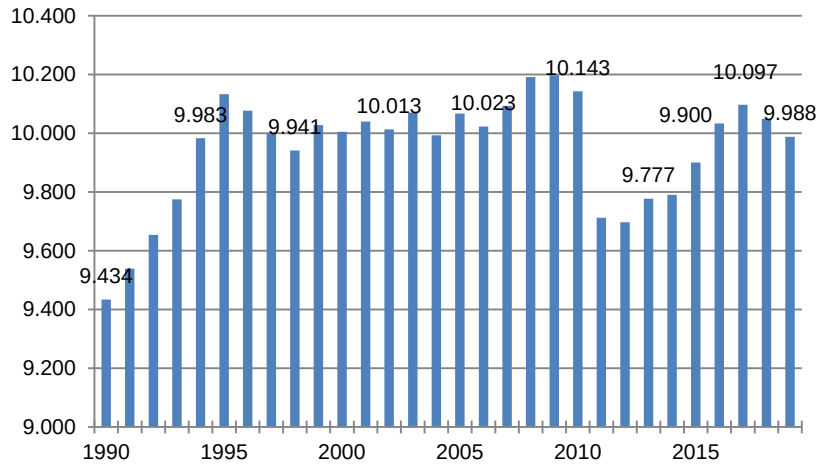
6 Demographie

6.1 Ausgangslage

Einwohnerentwicklung und Einwohnerprognose

In der Gemeinde Steinen leben derzeit rund 10.000 Einwohner. Im Betrachtungszeitraum seit 1990 stieg die Einwohnerzahl um 6 %.

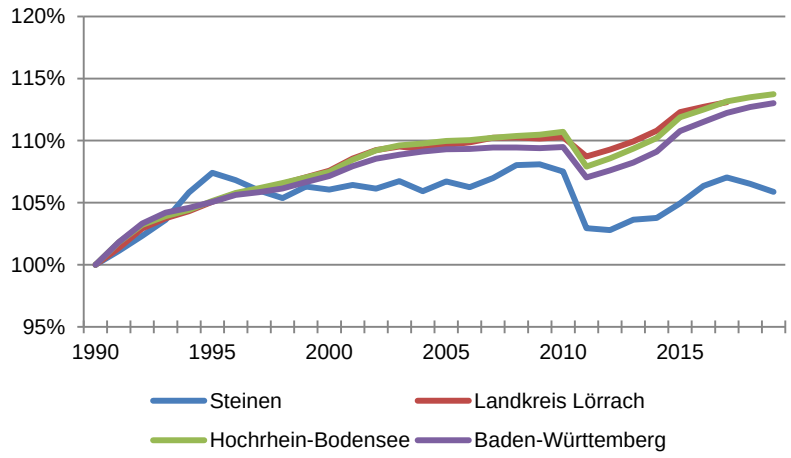
Abbildung 14: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Im Vergleich zum Landkreis Lörrach, der Region Hochrhein-Bodensee und dem Land Baden-Württemberg zeigt Steinen einen unterdurchschnittlichen Trend in der Einwohnerentwicklung. In allen herangezogenen Vergleichsräumen ist im Jahr 2011 ein Rückgang der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, was auf die Korrekturen der statistischen Bevölkerungszahlen auf der Grundlage der Volkszählung 2010/2011 zurückzuführen ist.

Abbildung 15: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich

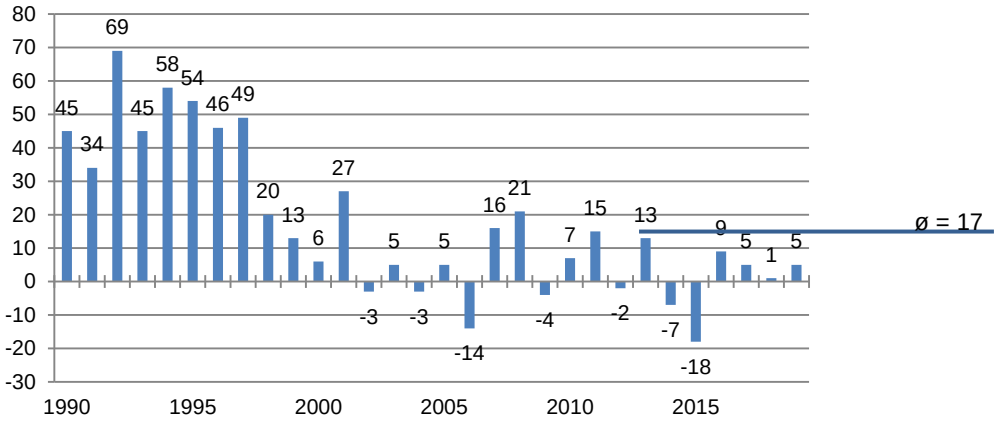


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerentwicklung resultiert aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Differenz aus Geburten- und Sterbefällen, natürlicher Saldo) sowie den Wanderungsbewegungen (Differenz aus Fort- und Zuzügen, Wanderungssaldo) innerhalb der Gemeindegrenzen. Im Betrachtungszeitraum beträgt das durchschnittliche natürliche Saldo in Steinen jährlich +17 Person.

Abbildung 16: Saldo aus Geburten und Sterbefällen 1990 bis 2019



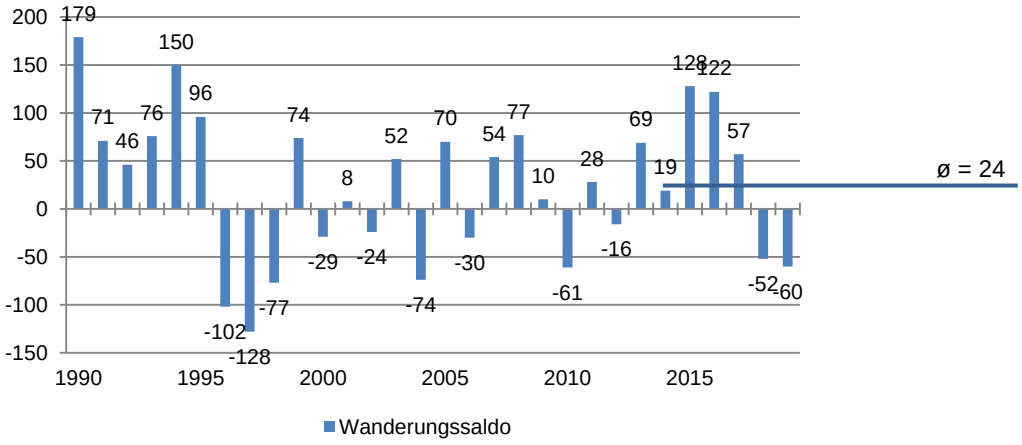
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Wanderungssaldo

Der Verlauf des Wanderungssaldos im Betrachtungszeitraum ab 1990 einen positiven Verlauf auf. Im Mittel gewann Steinen in den vergangenen Jahren 24 Personen pro Jahr durch Wanderungsbewegungen hinzu. Es zeigen sich aber sehr unterschiedliche Phasen mit Bevölkerungsgewinnen und –verlusten.

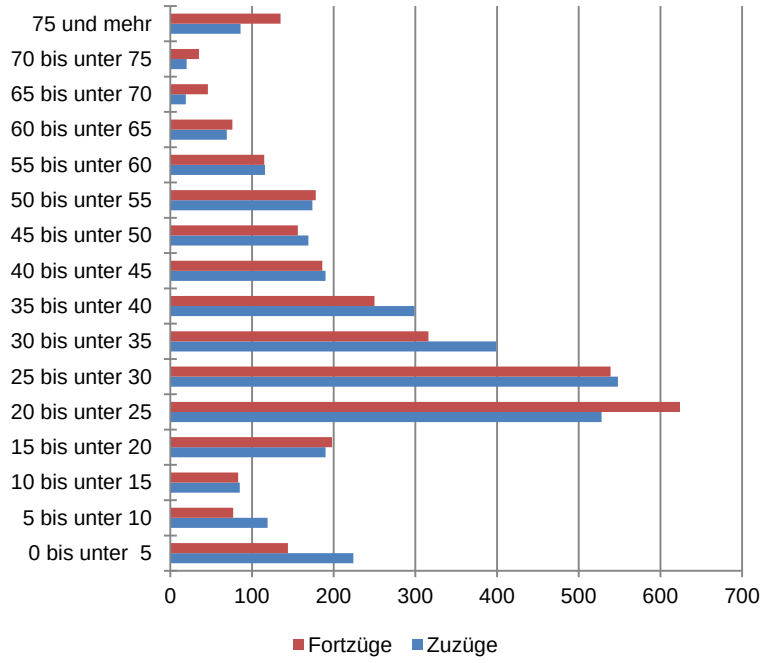
In Steinen mit seiner städtischen Struktur zeigt sich eine hohe Fluktuation innerhalb der Bewohnerschaft. Im Mittel der letzten fünf Jahre zogen jährlich rund 800 Personen in die Gemeinde, während rund 760 Personen Gemeinde verließen.

Abbildung 17: Wanderungssaldo 1990 bis 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Abbildung 18: Fort- und Zuzüge 2016 – 2019, Gesamtsaldo absolut



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

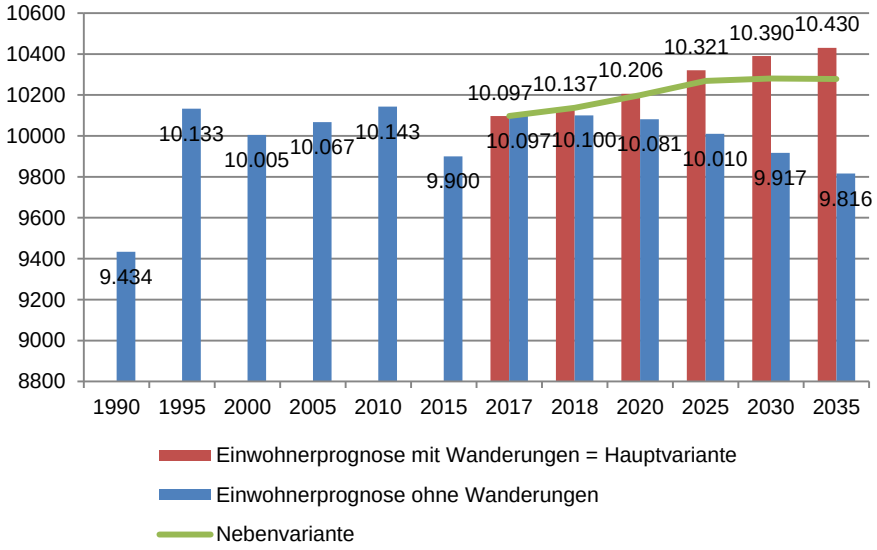
In der Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach Altersklassen für die Jahre 2016 bis 2019 sind insbesondere die Altersklassen der 30 bis 40-Jährigen und Kinder unter 10 Jahren signifikant. Wanderungsgewinne in diesen Altersklassen lassen darauf schließen, dass Steinen für Familien als Wohnstandort interessant ist. Die Altersklasse der jungen Menschen zwischen 20 und 25, die sich im Regfall in Ausbildung befinden, zeigt einen negativen Wanderungssaldo.

Die Wanderungsverluste bei über 65 jährigen Menschen resultiert aus einem Mangel an Betreuungs- und Pflegeplätzen. Steinen besitzt lediglich ein Seniorenheim.

6.2 Entwicklungsperspektiven Demographie

Einwohnerprognose

Abbildung 19: Bevölkerungsvorausrechnung



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Die Ergebnisse der neuen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg mit Basisjahr 2017 sind eine Fortschreibung der Entwicklung der letzten Jahre. Als Grundlage dienen durch das Statistische Landesamt getroffene Annahmen zu Geburtenrate und Lebenserwartung sowie zu Wanderungsbewegungen.

In der Hauptvariante wird angenommen, dass die Geburtenrate im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten hoch bleiben wird (1,56 Kinder je Frau). Als Grundlage dient hier der sehr hohe Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017. Da dieser Wert im Vergleich zu den letzten Vorausrechnungen deutlich angestiegen ist, wurde eine sogenannte Nebenvariante erstellt. Diese Variante enthält die durchschnittliche Geburtenrate der letzten 40 Jahre (1,40 Kinder je Frau).

Bei beiden Varianten wird angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bis 2035 aufgrund des medizinischen Fortschritts um zwei Jahre zunimmt. Der künftige Anstieg der Lebenserwartung schwächt sich im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten etwas ab.

Weiterer Einflussfaktor sind die aktuellen Wanderungsbewegungen. Angenommen wird, dass das hohe Zuwanderungsniveau der letzten Jahre auf längere Sicht sinken wird. Für beide Varianten wurde für den Berechnungszeitraum bis 2035 ein positiver Wanderungssaldo für Baden-Württemberg in Höhe von rund 630 000 Menschen unterstellt.

Die Vorausrechnung für Steinen schreibt die Wanderungsverhältnisse der Jahre 2016 und 2017 fort. Wachstumsrestriktionen, beispielsweise eine künftige Flächenknappheit, sind darin nicht berücksichtigt.

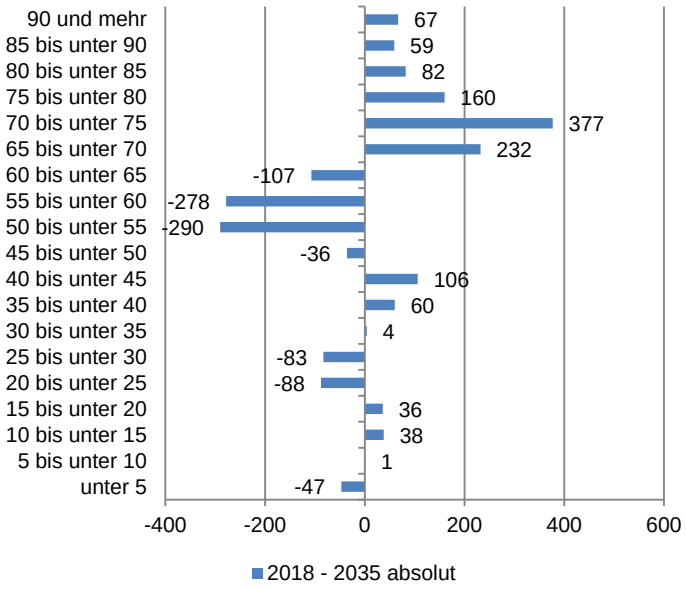
Im Szenario der Hauptvariante (rote Balkenlinie der vorangegangenen Abbildung) könnte die Einwohnerzahl in Steinen bis 2035 auf 10.430 Personen anwachsen. Entsprechend der Nebenvariante

mit einer geringeren Geburtenrate wird ein Anstieg auf ca. 10.300 Einwohner prognostiziert. Der Vergleich der Prognosen mit und ohne Wanderungen zeigt, dass die Gemeinde Steinen rund 600 Personen durch Wanderungen hinzugewinnen könnte.

Neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist vor allem die demografische Entwicklung ein wichtiger Parameter für eine bedarfsgerechte Gemeindeentwicklungsplanung.

Demografische Entwicklung

Abbildung 20: Veränderung der Altersstruktur 2018 – 2035 mit Wanderungen – absolute Zahlen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Der demografische Wandel in Deutschland ist unter anderem gekennzeichnet durch eine negative Bilanz aus Geburten- und Sterberaten, einer zunehmend höhere Lebenserwartung sowie leichten Wanderungsgewinnen. Dies führt zu einer sich zunehmend verändernden Altersstruktur.

Auch in Steinen ist von einer Verschiebung der Altersgruppen auszugehen. Die Altersgruppen mit 65 und mehr Jahren werden bis 2035 deutlich zunehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird von derzeit rund 20 % auf über 28 % im Jahr 2035 steigen.

7 Steinen als Wohnstandort

7.1 Ausgangslage

Abbildungen 21, 22, 23, 24: Steinen als Wohnstandort

Quelle: Fotos KE

7.1.1 Wohnungsbauentwicklung

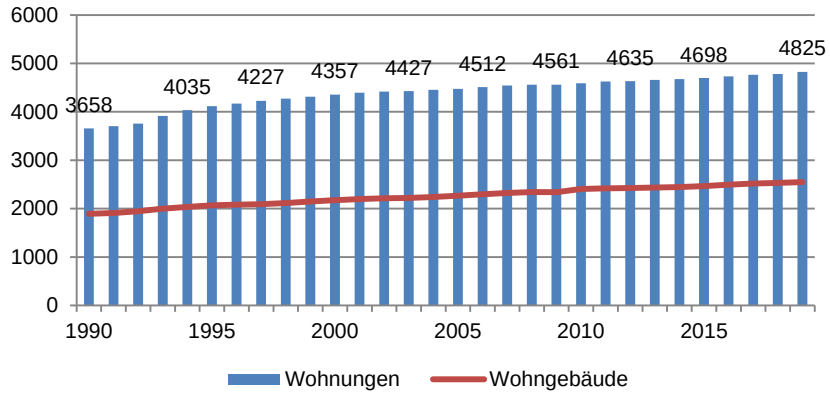
Wohnungs- und Gebäudebestand

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in Steinen seit 1990 eine kontinuierlich steigende Entwicklung des Wohnungsbestands.

Derzeit (2019) existieren in Steinen 2.547 Wohngebäude mit 4.825 Wohnungen. Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, hat die Zahl der Wohnungen zusammen mit den Wohngebäuden parallel zugenommen.

Die Wohnbauentwicklung der Gemeinde Steinen entspricht einer relativen Zunahme des Wohnungsbestands um rund 32 % gegenüber dem Ausgangsjahr 1990, obwohl die Bevölkerung im gleichen Zeitraum nur um rund 6 % gestiegen ist. Dies ist mit der starken Abnahme der Belegungsdichte pro Wohnung und der Zunahme an Wohnfläche pro Person zu erklären.

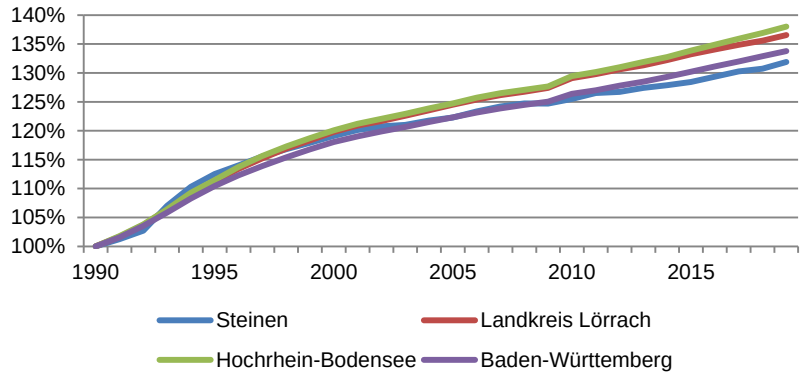
Abbildung 25: Wohnungs- und Gebäudebestand 1990 - 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass die Zunahme des Wohnungsbestands ähnlich verläuft wie im Landkreis Lörrach, in der Region Hochrhein-Bodensee und in Baden-Württemberg. In diesen Vergleichsräumen stieg die Wohnbevölkerung allerdings prozentual wesentlich stärker an.

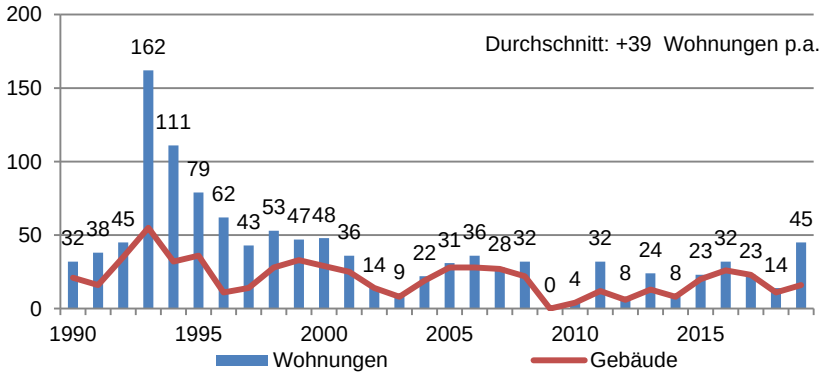
Abbildung 26: Wohnungsbestand im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Baufertigstellungen

Abbildung 27: Baufertigstellungen im Wohnungsbau 1990 bis 2019



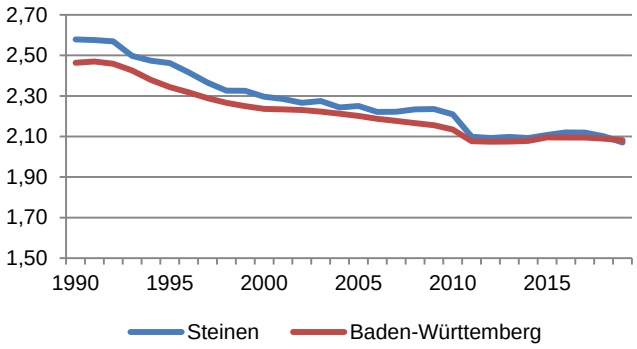
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Die Baufertigstellungen der letzten 30 Jahre zeigen einen leicht fallenden Verlauf. Die Intensität der Bautätigkeit war Mitte der 1990er Jahre besonders stark ausgeprägt. Über den Untersuchungszeitraum gesehen ergibt sich im Mittel ein Wert von 39 Wohnungsfertigstellungen und 21 Baufertigstellungen pro Jahr. Im Mittel der letzten 10 Jahren fielen diese Werte auf 20 Wohnungsfertigstellungen und 13 Baufertigstellungen. Die letzten Jahre sind auch dadurch gekennzeichnet, dass sich die Anzahl der Wohneinheiten der Anzahl der Baufertigstellungen annähert, was auf den vermehrten Bau von Einfamilienhäusern schließen lässt.

Belegungsdichte

Der Wandel in den Gesellschaftsstrukturen, der sich unter anderem in veränderten Haushaltszusammensetzungen und Haushaltsgrößen sowie einem veränderten Wohnraumbedarf pro Person (in Folge von erhöhtem pro Kopf Bedarf) äußert, ist in der Abnahme der Belegungsdichte je Wohnung ablesbar. Lag die Belegungsdichte in Baden-Württemberg 1990 noch bei rund 2,46 Personen pro Wohnung, waren es 2019 nur noch 2,08 Personen pro Wohnung.

Abbildung 28: Belegungsdichte



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

In Steinen lag die Belegungsdichte im Jahr 1990 mit 2,58 Personen pro Wohnung höher als im Land Baden-Württemberg. Bis zu Jahr 2019 fiel die Belegungsdichte mit 2,07 Personen pro Wohnung sogar unter den Wert des Landes.

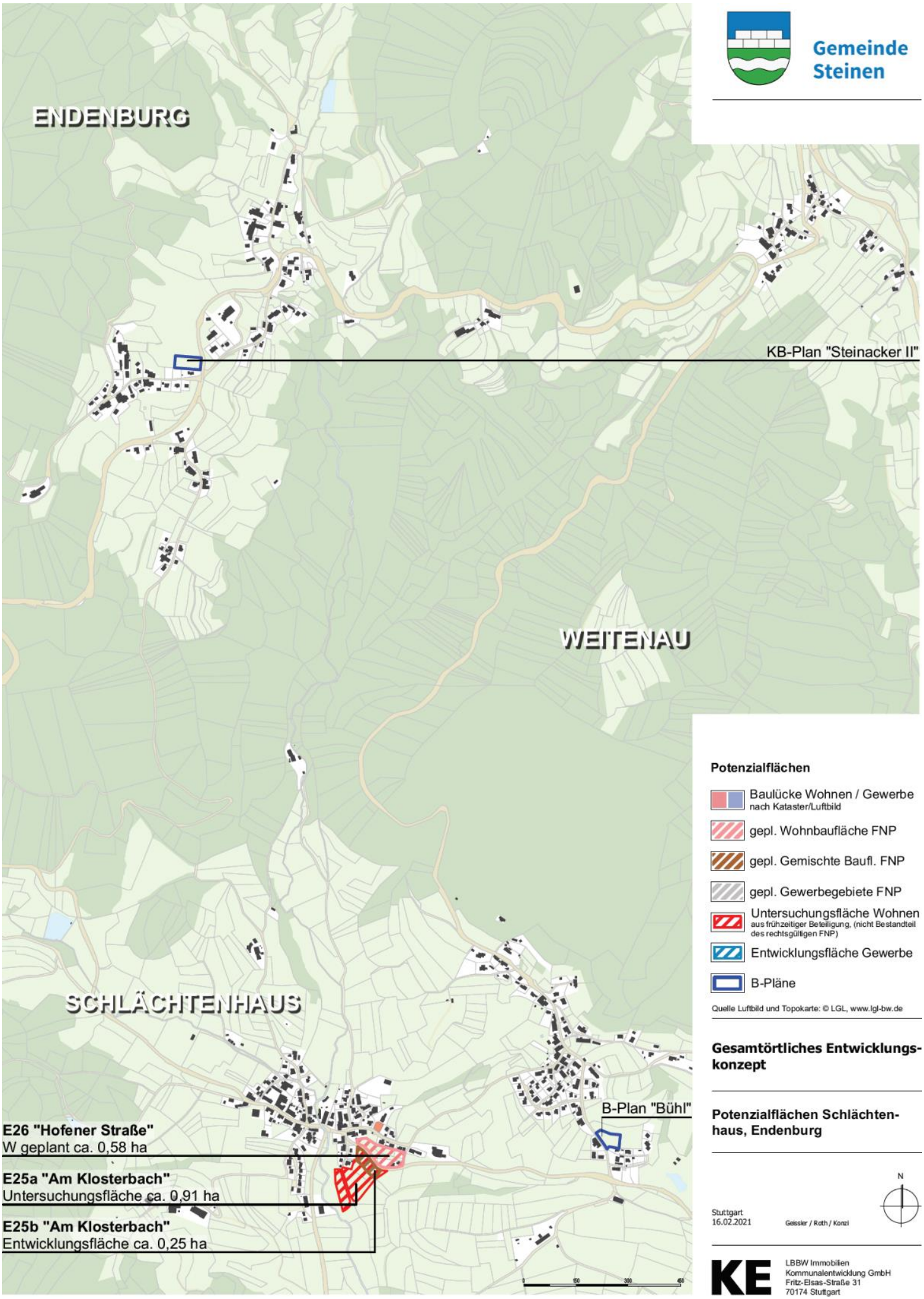
7.1.2 Wohnbauflächenpotenziale

Die nachfolgende Auflistung zeigt die im FNP zur Verfügung gestellten Wohnbauflächen und weitere Entwicklungspotenziale (Untersuchungsflächen), die nicht als Erweiterungsflächen in den FNP 2020 aufgenommen wurden. Eine Abschätzung der Eignung der einzelnen Flächen (Erschließungsaufwand, ökologische Wertigkeit der Flächen, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer etc.) wird an dieser Stelle nicht vorgenommen.

Tabelle 1: Wohnbauflächenpotenziale

Ortsteil	Bezeichnung	Nut-zung	Flächen-größe (ha)	Anmerkung
Endenburg				
Schlächtenhaus	E 25a Am Kloster-bach	M	0,91	Untersuchungsfläche
	E 26 Hofener Straße	W	0,58	FNP
	E 25b Am Kloster-bach	M	0,25	Entwicklungsfläche
Weitenau	E 21 Bündten-äcker/Krumenäcker	W	1,01	Untersuchungsfläche
	E 21a	W	0,85	FNP
	Talstraße	W		BPlan
	E 20 Hofäcker	M	0,85	BPlan
Hägelberg	Holzplatz	W	0,40	FNP
	E 15 In den Bergen			BPlan
Steinen	E 1a	W	1,17	FNP
	E 1 b+c Steinen-Ost	M	1,24	FNP
	E 4 Hutmatt	W	1,36	FNP
	E 12 Scherracker	W	0,32	FNP
	Steinbrunnen	W		BPlan
	E 2 Reifhalde	W	2,44	Untersuchungsfläche
	Moosmatt	W		Untersuchungsfläche
Höllstein	E 13 Neuteich	M	1,17	BPlan
	E 12 Scherracker	W	0,62	FNP
	E 11 Beim Friedhof	M	1,56	FNP
	Friedhof	W		Entwicklungsfläche
Hüsingen	E 23 Rinnberg	M	1,12	FNP

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Flächennutzungsplans



Gemeinde Steinen

Potenzialflächen

- Baulücke Wohnen / Gewerbe
  nach Kataster/Luftbild
- gepl. Wohnbaufläche FNP
- gepl. Gemischte Baufl. FNP
- gepl. Gewerbegebiete FNP
- Untersuchungsfläche Wohnen
  aus frühzeitiger Beteiligung, (nicht Bestandteil des rechtsgültigen FNP)
- Entwicklungsfläche Gewerbe
- B-Pläne

Quelle Luftbild und Topokarte: © LGL, www.lgl-bw.de

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

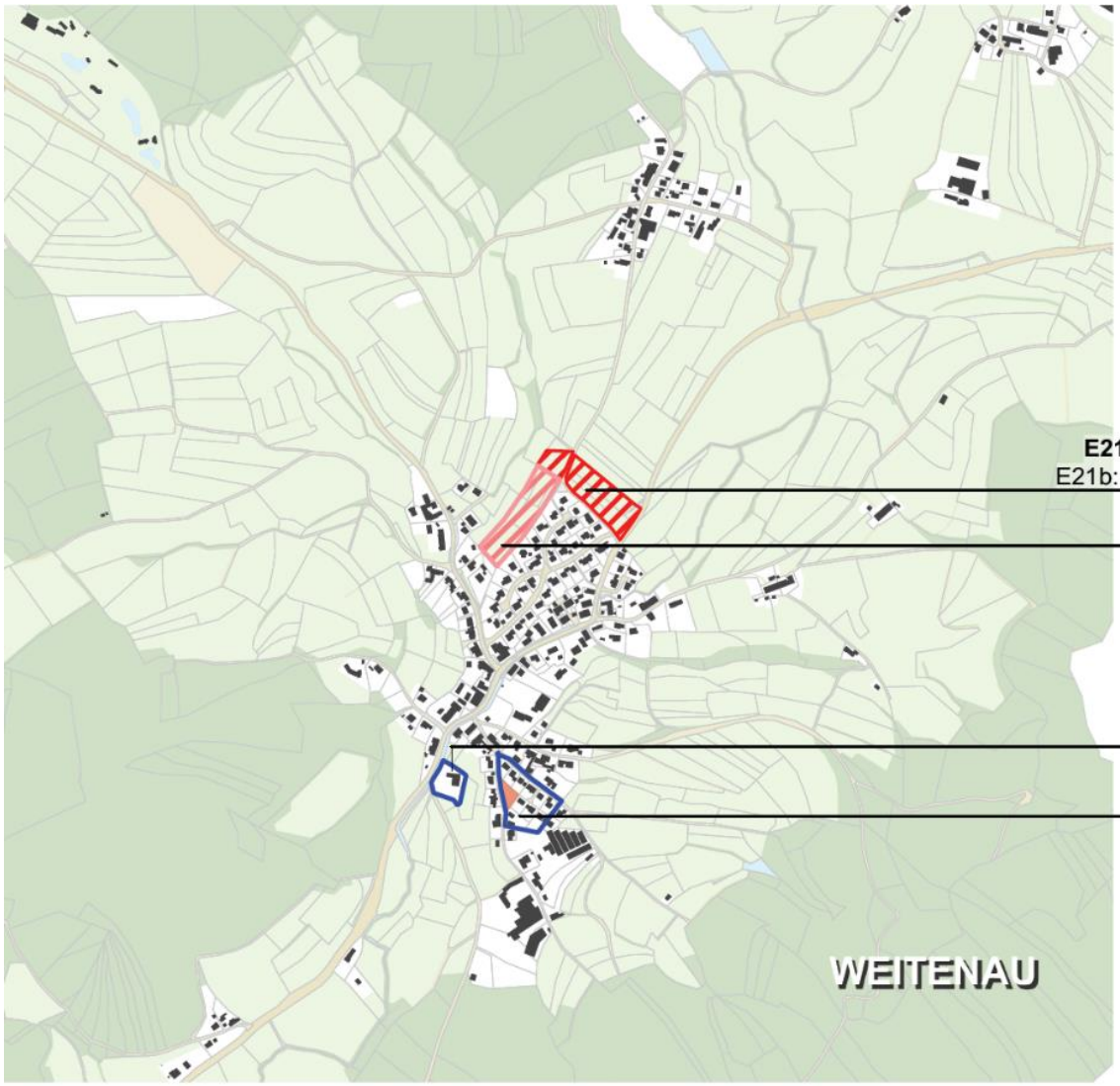
Potenzialflächen Schlächtenhaus, Endenburg

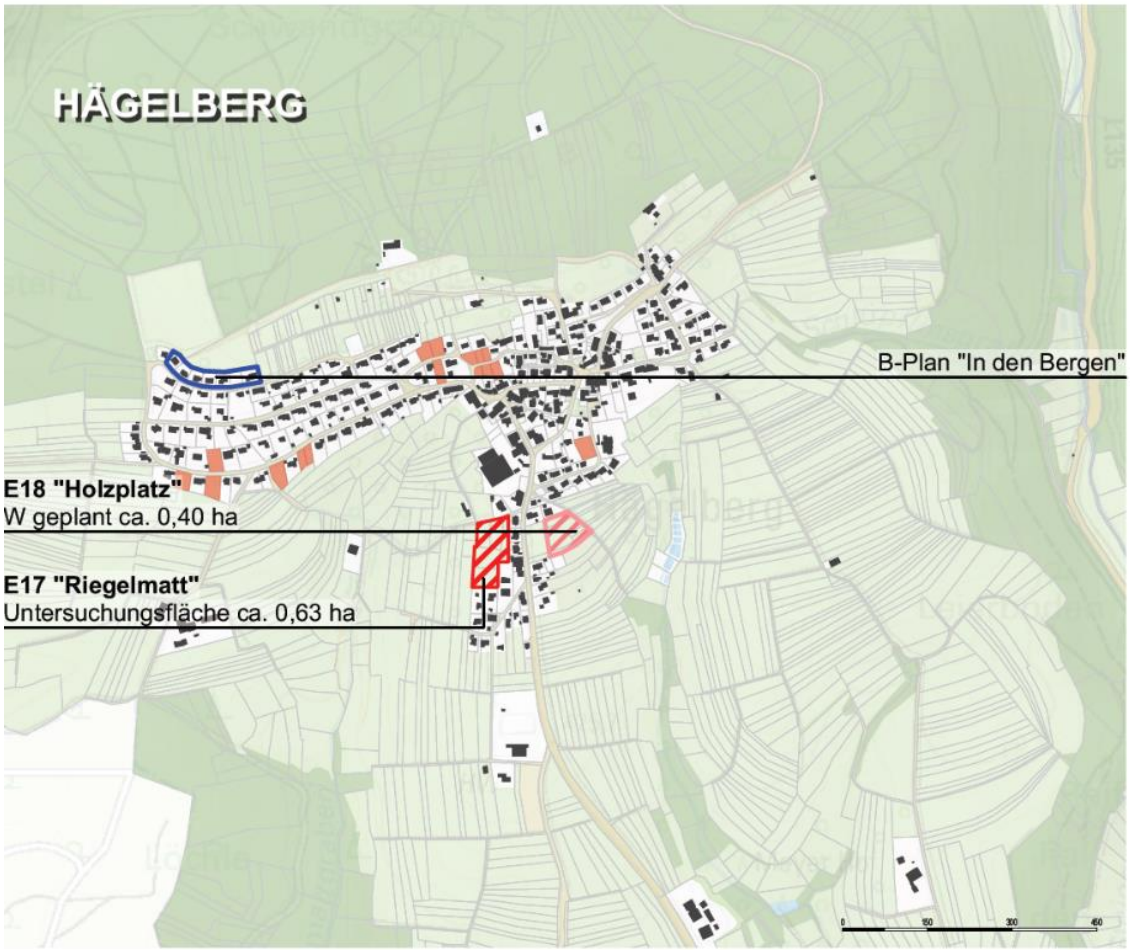
N

Stuttgart
16.02.2021

Geissler / Roth / Konzi

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart





Gemeinde Steinen

Potenzialflächen

- Baulücke Wohnen / Gewerbe nach Kataster/Luftbild
- gepl. Wohnbaufläche FNP
- gepl. Gemischte Baufl. FNP
- gepl. Gewerbegebiete FNP
- Untersuchungsfläche Wohnen
- Entwicklungsfläche Gewerbe
- B-Pläne

Quelle Luftbild und Topokarte: © LGL, www.lgl-bw.de

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Potenzialflächen Hägelberg, Weitenau

N

Stuttgart
16.02.2021

Geissler / Roth / Konzi

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Gemeinde Steinen

Potenzialflächen

- Baulücke Wohnen / Gewerbe nach Kataster/Luftbild
- gepl. Wohnbaufläche FNP
- gepl. Gemischte Baufl. FNP
- gepl. Gewerbegebiete FNP
- Entwicklungsfläche
- Untersuchungsfläche Wohnen
- B-Pläne

Quelle Luftbild und Topokarte: © LGL, www.lgl-bw.de

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Potenzialflächen Steinen, Höllstein, Hüsingen

N

Stuttgart
16.02.2021

Geissler / Roth / Konzi

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Das Neubaugebiet „Alte Weberei“ im Westen von Steinen befindet sich derzeit in der Umsetzung. Es soll Wohnraum für rund 400 Menschen geschaffen werden.

Derzeit befinden sich die Bebauungspläne „Talstraße“ in Weitenau, „Bühl“ in Schlächtenhaus, „Steinacker II“ in „Endenburg“ und „Steinenbrunnen“ in Steinen im Verfahren bzw. sind zum Teil bereits abgeschlossen. Bei allen Gebieten handelt es sich allerdings nur um kleine Arrondierungsflächen, die nur wenige Wohneinheiten ermöglichen.

Abbildung 32: Städtebauliches Konzept Alte Weberei

Quelle: Gemeinde Steinen

7.1.3 Wohnungsbedarf

Zur Steuerung einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung und Wohnstandortentwicklung gilt es den Bedarf an neuen Wohnungen zu ermitteln.

Die Prognose des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs orientiert sich an den Hinweisen zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur. Ergänzend wurden regionale Besonderheiten und weitere Annahmen auf Basis des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in der Berechnung berücksichtigt. Zieljahr für die Prognose ist das Jahr 2035.

Tabelle 2: Wohnungsbedarfsprognose 2035

Gemeinde Steinen	**Hauptvariante**
Ausgangsjahr	2019
Zieljahr	2035
Einwohner (Ausgangsjahr)	9.988
Einwohner (Zieljahr) ohne Wanderung	9.816
Einwohner (Zieljahr) mit Wanderung	10.430
Wohnungsbestand (Ausgangsjahr)	4.825
Belegungsdichte (Ausgangsjahr)	2,07
Belegungsdichte (Zieljahr)	1,97

* Für den Rückgang der Belegungsdichte wird der Durchschnittswert 0,3% für das Land Baden-Württemberg angenommen.

Berechnung Wohnungsbedarf (2035)	**Hauptvariante**
Wohnungsbestand aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung	-83
Wohnungsergänzungsbedarf bei Abnahme der Belegungsdichte	245
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	312
Neubedarf an Wohnungen **mit** Wanderungen bis 2035	474

Die Berechnungen zum Wohnungsbedarf zeigen, dass unter der Voraussetzung von Wanderungsgewinnen (Hauptvariante) gemäß der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zwischen 2019 und 2035 mit einem Bedarf von rund 470 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen ist. Dies entspricht einem jährlichen rechnerischen Zuwachs von 30 Wohneinheiten.

Dieser Berechnung liegt die Einwohnerprognose des Statistischen Landesamts zu Grunde. Der gegebenenfalls erhöhte Wohnungsbedarf durch Geflüchtete ist in den oben getroffenen Annahmen zum Neubedarf an Wohnungen nicht enthalten, so dass in den kommenden Jahren auch ein höherer Bedarf abgerufen werden könnte. Zusätzlich spielt die Unsicherheit bei der Frage des Familiennachzugs eine wichtige Rolle in den politischen Entscheidungen zur zukünftigen Wohnungsbaupolitik.

Darüber hinaus steht die Gemeinde Steinen angesichts der Entwicklung des Zentralklinikums am östlichen Stadtrand von Lörrach vor einem erheblichen Veränderungsprozess. Auf Grund der S-Bahn-Anbindung und der Lage an der B 317 wird Steinen als Wohnstandort noch attraktiver, insbesondere auch für das künftige Klinikpersonal, das auf bis zu 1.500 Beschäftigte geschätzt wird.

7.2 Entwicklungsperspektiven Wohnen

Ziele

Die Gemeinde wird ihre Aufgaben, die aus der Lage im Entwicklungskorridor Wiesental (Agglo Basel) resultieren, aktiv angehen.

Zentrale Aufgabe in der Gemeindeentwicklung bleibt die Förderung der Innenentwicklung. An zentraler Stelle wird deshalb das Erneuerungsgebiet „Brückenschlag Steinen – Höllstein“ vorbereitet.

Das Ziel der Gemeinde ist es, das zu erwartende moderate Bevölkerungswachstum vorausschauend zu steuern. Hierfür werden die Potenziale der Innenentwicklung alleine aber nicht ausreichen.

Auf den erwarteten Wohnungsbedarf in Folge des Baus des Zentralklinikums wird reagiert. Die zentrale Wohnbauentwicklung in Steinen wird dementsprechend nach Westen, in Richtung Klinikum erfolgen. Eine Klärung der landschaftlichen Restriktionen (Wasserschutzgebiet, Wildtierkorridor) wird herbeigeführt.

In den neu entstehenden Quartieren wird eine Mischung von Gebäudetypen für unterschiedliche Nutzergruppen (Familien, Singles, Senioren) angestrebt. Die soziale Infrastruktur wird an die steigenden Bedürfnisse sukzessive angepasst.

In den ländlich geprägten Ortsteilen wird die Eigenentwicklung gewährleistet, um die Abwanderung insbesondere von Familien zu verhindern. Durch Aufwertung der Ortskerne wird die Wohnfunktion gestärkt.

Leitprojekte

- Zur Schaffung des notwendigen Wohnraums wird sich der Hauptort Steinen mit dem Gebiet „Steinen West“ in Richtung Zentralklinikum Lörrach entwickeln.
- Im Norden von Weitenau soll ein kleinerer Siedlungsschwerpunkt (knapp 2 ha) entstehen.
- Die „Kommunale Wohnbau mbH Steinen“ wird vermehrt bezahlbaren Wohnraum schaffen. Zielgröße ist ein Wohnungsbestand von 250 bis 300 Wohneinheiten.
- Für die älter werdende Bevölkerung ist ein Seniorenzentrum zu wenig. Derzeit wird ein Demenzzentrum in der Alten Weberei gebaut. Es sind weitere Angebote zu schaffen.
- Bei der Entwicklung der ländlich geprägten Ortsteile wird vermehrt um eine Förderung aus dem „Entwicklungsprogramm ländlicher Raum“ (ELR) geworben.

8 Kommunale und soziale Infrastruktur

8.1 Ausgangslage

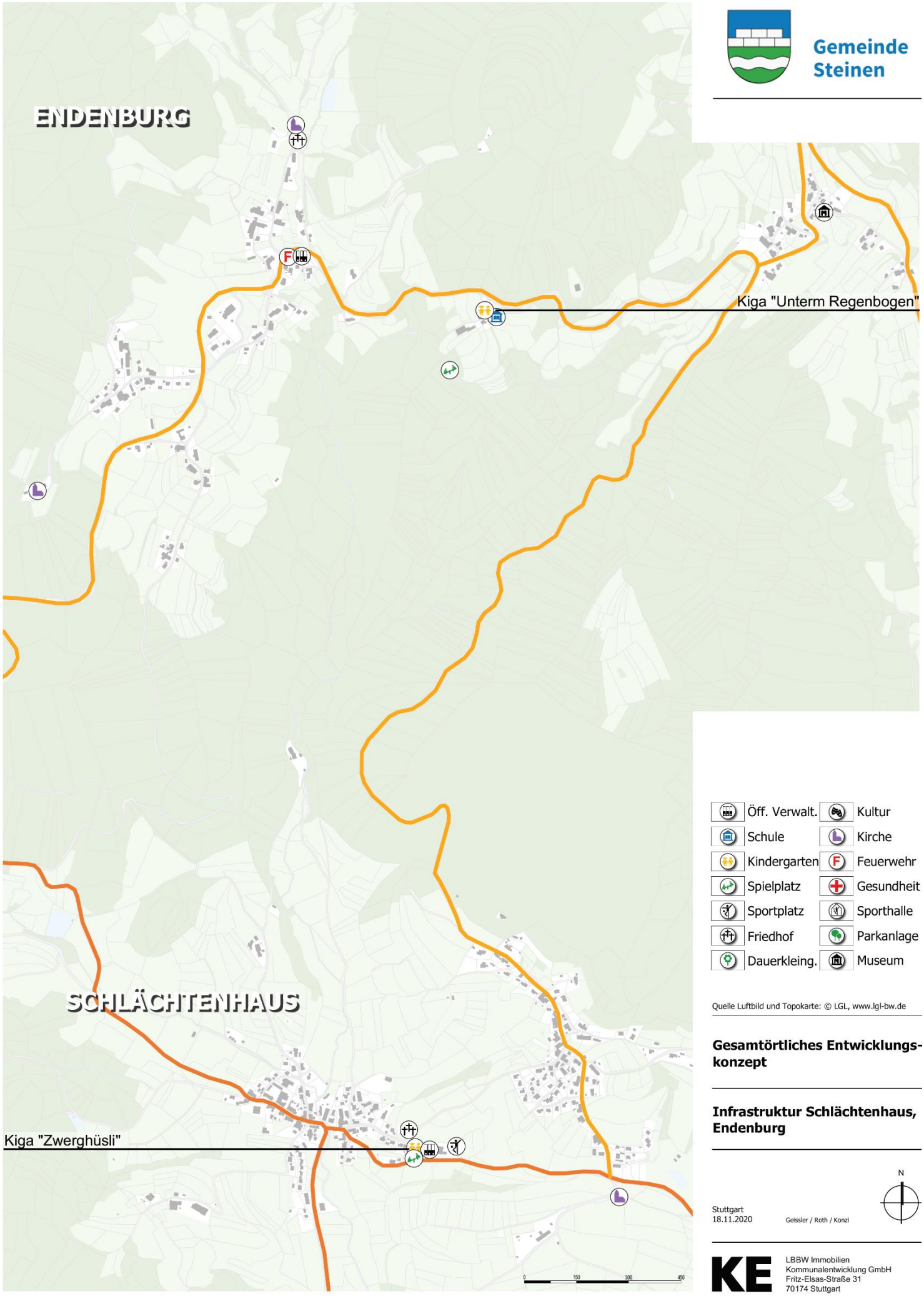
Abbildungen 33, 34, 35, 36: Soziale Infrastruktur

Quelle: Fotos KE / Gemeinde Steinen

Die Gemeinde Steinen bietet ihrer Größe entsprechend eine sehr gute Versorgung an öffentlichen Einrichtungen. In allen Ortsteilen existieren Kinderbetreuungseinrichtungen. Es gibt das Schulzentrum in Steinen, eine Grundschule in Höllstein, eine Nachbarschaftsgrundschule für Weitenau, Schlächtenhaus und Endenburg, eine Bibliothek, die Volkshochschule Steinen und die Musikschule Mittleres Wiesental.

Angebote für Jugendliche bestehen durch das Jugendzentrum Steinen, das Kinder- und Jugendbüro und das Schülercafé. Darüber hinaus gibt es eine Sporthalle mit Skater-Anlage, eine Tennisanlage mit Halle, das Schwimmbad Steinen sowie der Feuerwehrzentrale „Haus der Sicherheit“.

Hinzu kommt ein vielfältiges Angebot an Vereinen, die wichtige Teile der kulturellen, sozialen und freizeitorientierten Angebote abdecken. Die insgesamt über 60 Vereine prägen somit auch das Gemeinde- und Dorfleben. Darüber hinaus gibt es Angebote von kirchlichen und religiösen Gemeinschaften.



Gemeinde Steinen

Öff. Verwalt.
Kultur
Schule
Kirche
Kindergarten
Feuerwehr
Spielplatz
Gesundheit
Sportplatz
Sporthalle
Friedhof
Parkanlage
Dauerkleing.
Museum

Quelle Luftbild und Topokarte: © LGL, www.lgl-bw.de

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

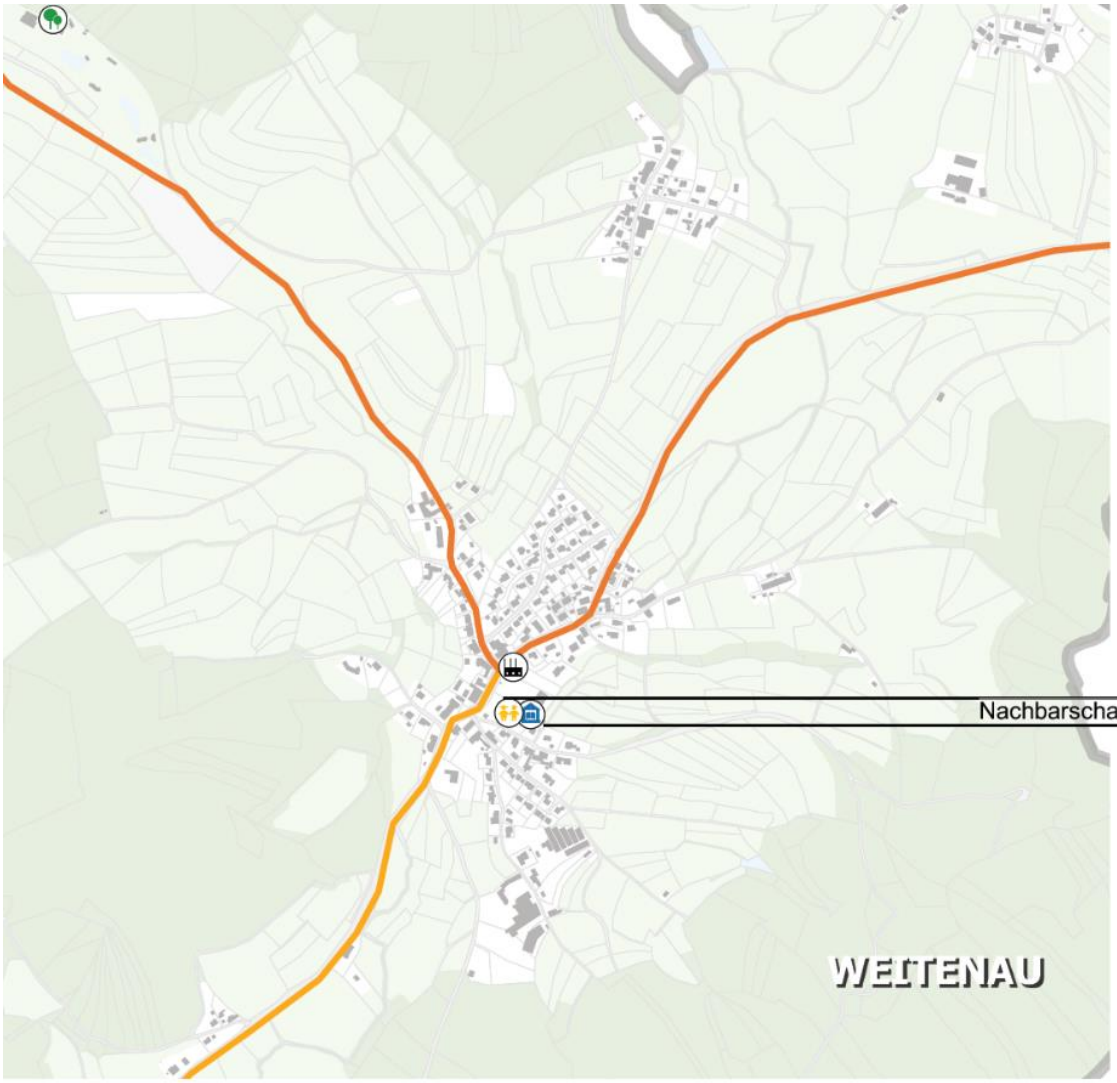
Infrastruktur Schlächtenhaus, Endenburg

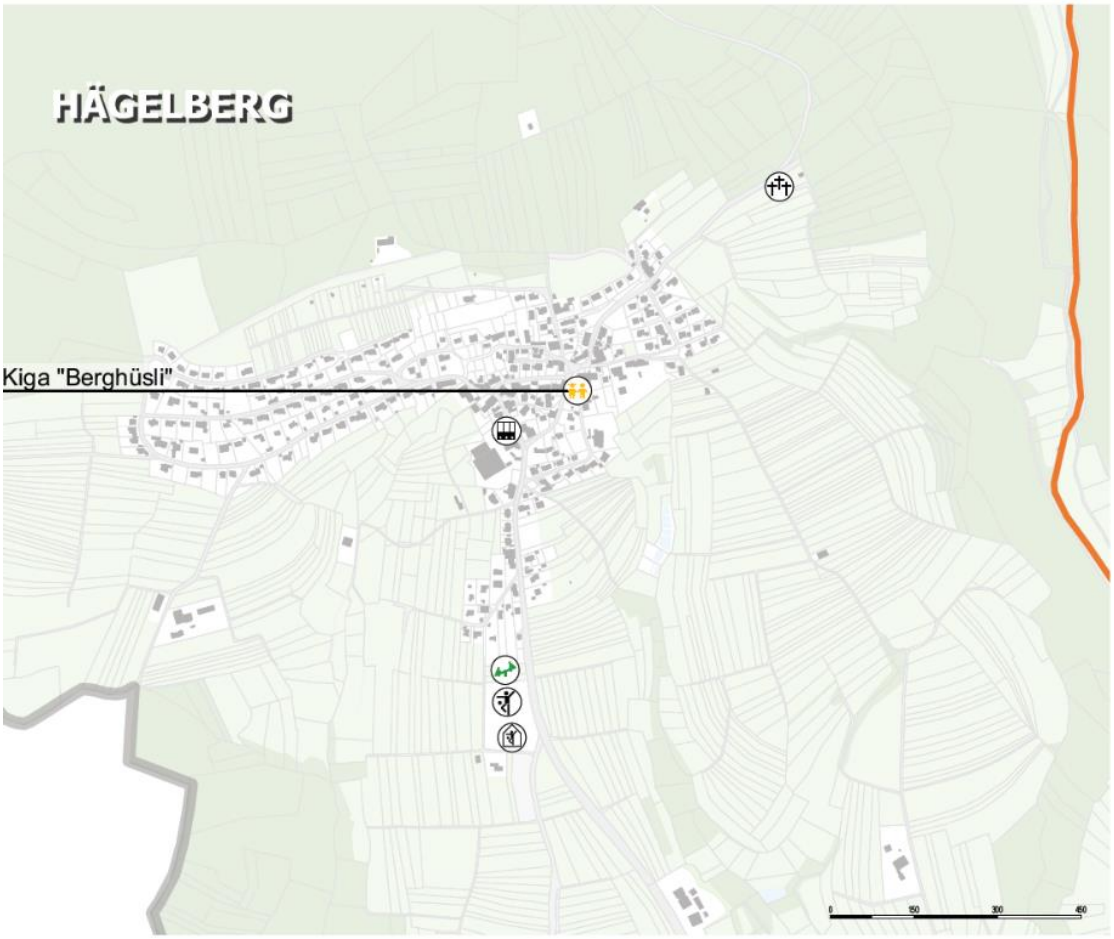
N

Stuttgart
18.11.2020

Geissler / Roth / Konzi

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart





Gemeinde Steinen

Öff. Verwalt.
Kultur
Schule
Kirche
Kindergarten
Feuerwehr
Spielplatz
Gesundheit
Sportplatz
Sporthalle
Friedhof
Parkanlage
Dauerkleing.
Museum

Quelle Luftbild und Topokarte: © LGL, www.lgl-bw.de

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

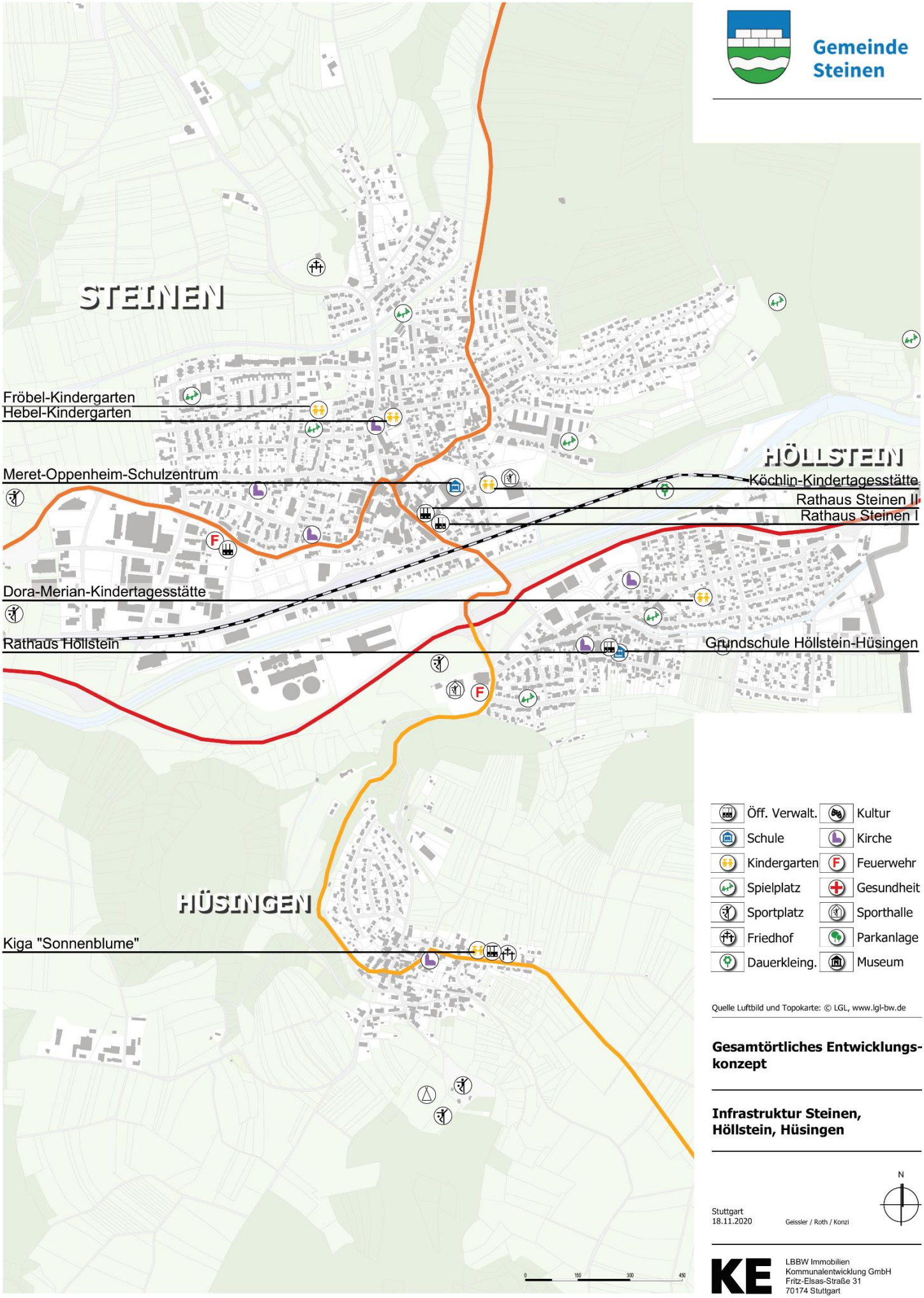
Infrastruktur Hägelberg, Weitenau

N

Stuttgart
18.11.2020

Geissler / Roth / Konzi

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Gemeinde Steinen

Öff. Verwalt.
Kultur
Schule
Kirche
Kindergarten
Feuerwehr
Spielplatz
Gesundheit
Sportplatz
Sporthalle
Friedhof
Parkanlage
Dauerkleing.
Museum

Quelle Luftbild und Topokarte: © LGL, www.lgl-bw.de

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Infrastruktur Steinen, Höllstein, Hüsingen

N

Stuttgart
18.11.2020

Geissler / Roth / Konzi

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

8.1.1 Bildung und Betreuung

Vorschulische Erziehung

In der Gemeinde Steinen existieren zwei Kinderkrippen und sieben Kindergärten:

Einrichtung	Größe	Alter	Betreuungsangebot
Fröbelkindergarten (evang.) – Steinen	5 Gruppen	Ab 1 Jahr bis Schuleintritt	Krippe (GT), Regelgruppe (RG), Verlängerte Öffnungszeiten (VÖ), Ganztagsbetreuung (GT) mit Mittagessen
Hebelkindergarten (kath.) – Steinen	2 Gruppen	Ab 2,9 Jahre bis Schuleintritt	Regelgruppe, Verlängerte Öffnungszeiten
Köchlin-Kindertagesstätte - Steinen	5 Gruppen	Ab 1 Jahr bis Schuleintritt	Krippe (RG,GT), Regelgruppe, Verlängerte Öffnungszeiten mit Mittagessen
Dora-Merian-Kindertagesstätte – Höllstein	4 Gruppen	Ab 1 Jahr bis Schuleintritt	Krippe (GT), Regelgruppe, Verlängerte Öffnungszeiten, Ganztagsbetreuung mit Mittagessen
Kindergarten „Berghüsli“ – Hägelberg	1 Gruppe	Ab 2,9 Jahre bis Schuleintritt	Verlängerte Öffnungszeiten
Kindergarten „Sonnenblume“ – Hüsingen	1 Gruppe	Ab 2,9 Jahre bis Schuleintritt	Verlängerte Öffnungszeiten
Kindergarten „Farbdüpfli“ (evang.) – Weitenau	1 Gruppe	Ab 2 Jahre bis Schuleintritt	Halbtagesgruppe (HT)
Kindergarten „Zwergehüsli“ (evang.) – Schlächtenhaus	1 Gruppe	Ab 2 Jahre bis Schuleintritt	Halbtagesgruppe (HT)
Kindergarten „Unterm Regenbogen“ (evang.) – Endenburg	1 Gruppe	Ab 2 Jahre bis Schuleintritt	Halbtagesgruppe

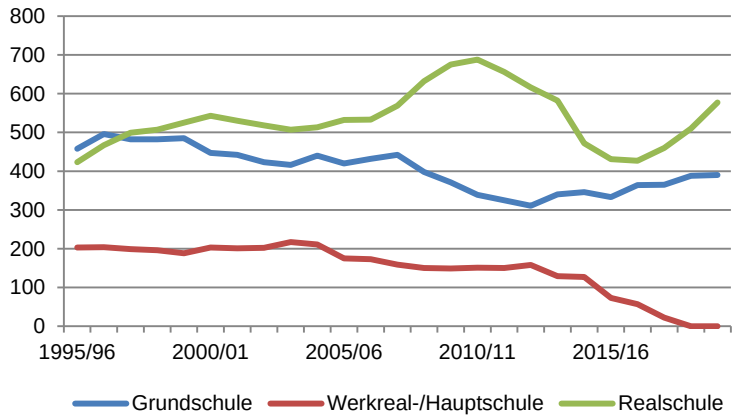
Spielplätze befinden sich im Wohngebiet Wolfischbühl (Am Weiheracker), im Birkenweg, in der Scheffelstraße, in der Ernst-Hänsler-Straße, in Höllstein in der Sägemattstraße und in Hüsingen beim Kindergarten „Sonnenblume“ in der Adelhauser Straße. Es gibt zusätzlich jeweils einen Waldspielplatz in Steinen „Moosmatthäldele“, in Endenburg „Auf der Stelle“ und in Höllstein „Föhribuck“, sowie einen Sport- und Spielplatz im Riegelmattweg in Hägelberg. Des Weiteren gibt es eine Skateranlage bei der Sporthalle in Steinen, einen Fußballplatz in Schlächtenhaus und einen Bolzplatz “Igels-Graben“ in Weitenau.

Schule

In Steinen gibt es ein Schulzentrum, das Meret-Oppenheim-Schulzentrum (Grundschule, Werkrealschule und Realschule) in der Eisenbahnstraße 26, die Grundschule Höllstein für Höllstein und Hüsingen, sowie die Nachbarschaftsgrundschule Steinen-Weitenau/Ernst-Schleith-Schule Wieslet für Weitenau, Schlächtenhaus und Endenburg in der Talsraße 48 in Weitenau.

Das Meret-Oppenheim-Schulzentrum Steinen ist eine Verbundschule mit 753 Schülerinnen und Schülern (Stand Mai 2019: Grundschule: 232 Schüler; Realschule: 521 Schüler). Neben einer Grund- und Realschule beinhaltet es auch eine Mensa. Bis zum Schuljahr 2017/18 gehörte auch eine Werkrealschule im Verbund dazu.

Abbildung 40: Schüler nach Schularten



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Die Gemeinde Steinen bietet eine Kommunale Grundschulbetreuung in den Randzeiten in Steinen, Höllstein und Weitenau an. Ergänzt werden die Betreuungsangebote durch den AWO-Kreisverband Lörrach, den AWO-Kids Steinen mit Mittagstisch, Nachmittags- und Ferienbetreuung.

Weitere Angebote bieten das Spieldorf Steinen, die AG-Kontakt Steinen, das Kinder- und Jugendbüro Steinen, das Jugendzentrum Steinen, das Schülercafé und die Jugendagentur Steinen.

8.1.2 Senioren

Das Seniorenzentrum Mühlehof ist eine integrierte Versorgungseinrichtung für alte und pflegebedürftige Menschen mit einem breiten und umfassenden Leistungsangebot. Er bietet Betreutes Wohnen, Dauerpflege, Kurzzeitpflege, Tagespflege, ambulante Pflege, Nachbarschaftshilfe, Essen auf Rädern und einen öffentlichen Bürgertreff mit Seniorenmittagstisch. Wegen seiner Konzeption und dem hohen bürgerschaftlichen Engagement wurde der Mühlehof mehrfach als Modelleinrichtung ausgezeichnet.

Die demografische Entwicklung und der negative Wanderungssaldo bei den Über-65-Jährigen zeigen jedoch, dass das bestehende Seniorenzentrum für die älter werdende Bevölkerung Steinens keine ausreichende Kapazität besitzt.

Der Ortsseniorenrat Steinen wurde im Februar 2019 gegründet und ist eine Arbeitsgemeinschaft interessierter Personen aus unterschiedlichen Bereichen. Unter dem Leitbild „Lebenswert in Steinen älter werden, gemeinsam die Zukunft mitgestalten“ wurden folgende Projekte ins Leben gerufen:

- Information zu Angeboten für ältere Menschen „Was es in Steinen alles gibt"
- Auflistung und Kontrolle der Bänke, auf denen Sie sich bei Spaziergängen ausruhen können
- Öffentlicher Zugang zu Toiletten
- Mobilität fördern

Des Weiteren werden auch langfristige Projekte und Ziele durch den Ortsseniorenrat verfolgt:

- Altersgerechtes Wohnen
- Barrierefrei und sicher sich in Steinen bewegen können
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur
- Implementierung eines Seniorenbeauftragten
- Steinen soll lebenswert sein und bleiben

8.1.3 Medizinische und soziale Einrichtungen

Vier Allgemeinmediziner, ein Kinder- und Jugendarzt, fünf Heilpraktiker, eine Logopädische Praxis, vier Physiotherapeuten / Masseure, drei Zahnärzte, eine Fußpflege, drei Apotheken und eine Tierarztpraxis gewährleisten die medizinische Grundversorgung in der Gemeinde Steinen

Zudem gibt es die Burn-Out Brücke Beratungsstelle Dreiland und eine Psychologische Praxis in Steinen, die Privatklinik Haus am Stalten in Endenburg mit Fachklinik für Anthroposophische Medizin und die Rehaklinik für Psychosomatik und den Pflegedienst Herbrich GmbH in Höllstein.

8.1.4 Veranstaltungen, Freizeit und Kultur

Jeden Mittwoch- und Samstagvormittag findet auf dem Marktplatz in der Kanderner Straße ein Wochenmarkt statt.

In Steinen-Höllstein befinden sich an der B317 das Wiesentalstadion und die Wiesentalhalle. Die bestehende Sporthalle beim Schulzentrum in Steinen wurde in den Jahren 2017 bis 2019 für rund 4,1 Millionen Euro saniert. Das Freizeitbad in Steinen blieb Corona bedingt 2020 geschlossen.

Der Vogelpark Steinen kann von Mai bis Ende Oktober besucht werden und bietet Einblicke in die heimische Vogelwelt mit Greifvögel-Vorführungen, Falknerei und Vogelhaus sowie in das Leben der Berberaffen und Kängurus.

Kulturelle Besonderheit ist das 300 Jahre alte Bauernhausmuseum Schneiderhof in Kirchhausen.

Zudem gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege in und um Steinen. Neben dem Westweg erschließen 15 weitere Fernwanderwege die schönsten Gebiete des Schwarzwaldes. Zahlreiche örtliche Rundwege ermöglichen Kurzwanderungen. Als Wanderziele bieten sich dabei unter anderem das ehem. Kloster Weitnau, Höllschlucht (Schlächtenhaus/Endenburg, Häfnet-Brünnele) und der Waldlehrpfad in Endenburg.

8.1.5 Öffentliche Verwaltung

Die Verwaltung der Gemeinde Steinen ist derzeit auf drei Standorte in Steinen und Höllstein verteilt. Alle Gebäude sind nicht barrierefrei, die Bausubstanz weist große Mängel auf. Die Arbeitsverhältnisse entsprechen nicht dem erforderlichen Standard. Zusätzlich können in den bestehenden Gebäuden aufgrund von Platzmangel die wachsenden Aufgaben der Verwaltung nicht bewältigt werden.

Aus diesen Gründen werden derzeit Varianten geprüft, um eine zentrale Verwaltung im Ortskern von Steinen zu schaffen. Die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude Rathaus und Volksschule werden im Bestand saniert und ertüchtigt. Zusätzliche Räume für die Erfüllung des Raumprogramms werden in ergänzenden Neubauten untergebracht.

Ein gestärkter Verwaltungsstandort gepaart mit freiraumgestalterischen Maßnahmen im direkten Umfeld wird zusammen mit den benachbarten Nutzungen (Einzelhandel, Schulzentrum, Mühlehof) zur Stabilisierung und Attraktivierung des Ortskerns beitragen.

8.2 Entwicklungsperspektiven kommunale und soziale Infrastruktur

Ziele

Die Gemeinde Steinen verfügt derzeit über Kinderbetreuungseinrichtungen und Räumen für Jugendliche in allen Ortsteilen. Diese dezentrale Versorgung gilt es zu erhalten und bei Bedarf ausbauen.

Die Realschule übernimmt eine Versorgungsfunktion auch für die umliegenden Gemeinden. Das bestehende Schulzentrum soll gestärkt werden.

Die ältere Bevölkerung wird auch in Steinen stark zunehmen. Die Barrierefreiheit des Wohnraums, aber auch die Gestaltung des öffentlichen Raums sind wichtige Aspekte bei zukünftigen Planungen. Es ist zu erwarten, dass Wohnangebote für Senioren in den nächsten Jahren vermehrt nachgefragt werden.

Der Bau des Klinikums Lörrach wird für Steinen Chancen im Bereich der medizinischen und sozialen Infrastruktur bieten.

Durch die Errichtung eines temporären Bürgerbüros in Steinen als Zwischenlösung bis zum Neubau eines Rathauses wird die Ortsmitte gestärkt und die Frequenz für die umliegenden Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleister gesichert.

In den Ortsteilen sollen die bestehenden Ortsverwaltungen erhalten werden.

Leitprojekte

Bildung und Betreuung

- Ausbau der Grund-/Realschule im Schulzentrum als Ganztagesschule mit entsprechenden Angeboten
- Bau einer zweizügigen Grundschule durch die Freien Evangelische Schule Lörrach auf dem Gelände der Alten Weberei

Seniorengerechtes Steinen

- Schaffen von altersgerechtem Wohnraum
- Sicherung und Ausbau der medizinischen Versorgung in Steinen
- Einrichtung von Mühlehof-Dependenzen in den Ortsteilen mit entsprechenden Angeboten für die dortige Bevölkerung

Medizinische Versorgung

- Ansiedeln von Ärzten auch als Ergänzung zum neuen Klinikum Lörrach
- Ausbau der privaten Pflegeangebote

Veranstaltungen, Freizeit und Kultur

- Prüfung der Umgestaltung des Freibads zu einem Naturbad mit therapeutischen Angeboten für das Klinikum Lörrach
- Stärkung des Tagestourismus aus Lörrach und Basel, Angebote für Besucher, Attraktivierung des Freizeit-Radverkehrs
- Ansiedlung eines Großkinos, eines Indoorkletterparks („clip´n climb“) sowie von Systemgastronomie am Kreisverkehr B317 Höllstein

Verwaltungsstandort

- Modernisierung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude Rathaus und Volksschule und Realisierung eines ergänzenden Neubaus in Steinen, gestalterische Aufwertung des Umfelds zur Eisenbahnstraße

9 Steinen als Wirtschaftsstandort

Abbildungen 41, 42, 43, 44: Gewerbe und Einzelhandel

Quelle: Fotos KE

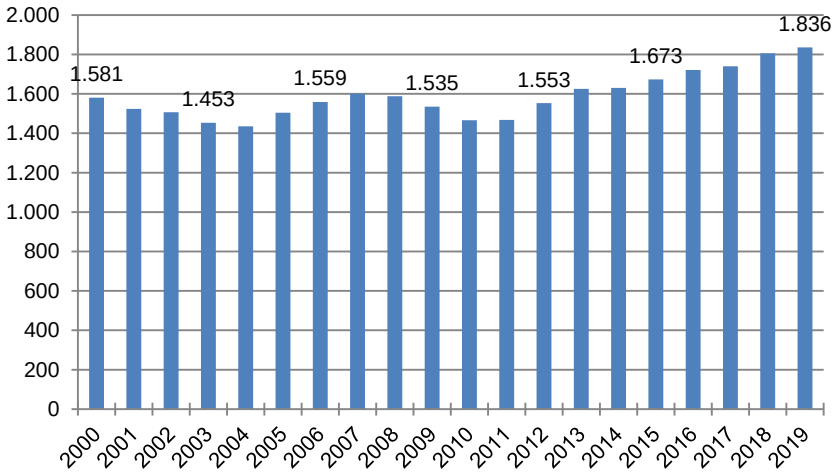
9.1 Ausgangslage

9.1.1 Beschäftigtenentwicklung und Beschäftigtenstruktur

Als Wirtschaftsstandort Steinen bietet Steinen aufgrund der guten Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung, dem gut ausgebildeten Arbeitskräfteangebot und der hohen Lebensqualität gute Rahmenbedingungen.

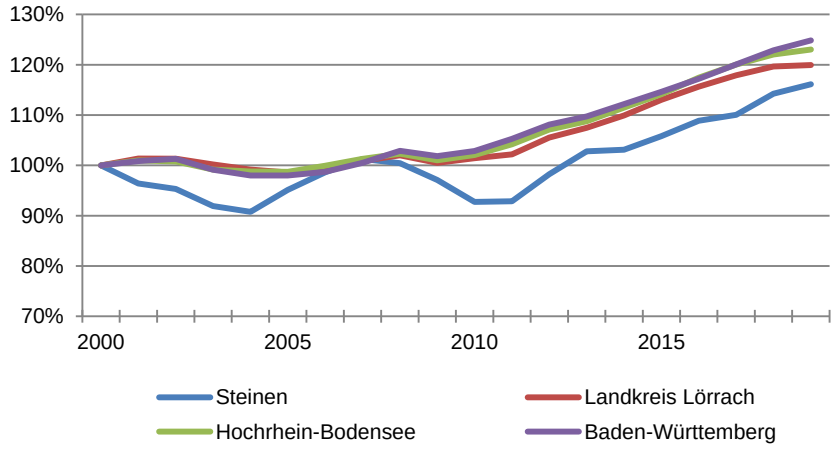
Die Beschäftigtenentwicklung von Steinen bleibt im Zeitraum von 2000 bis 2010 relativ konstant und steigt ab 2010 kontinuierlich leicht um rund 300 Beschäftigte an. Der Verlauf zeigt konjunkturbedingt leichte Schwankungen. Derzeit gibt es rund 1.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.

Abbildung 45: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort seit 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Abbildung 46: Beschäftigtenentwicklung am Arbeitsort im Vergleich

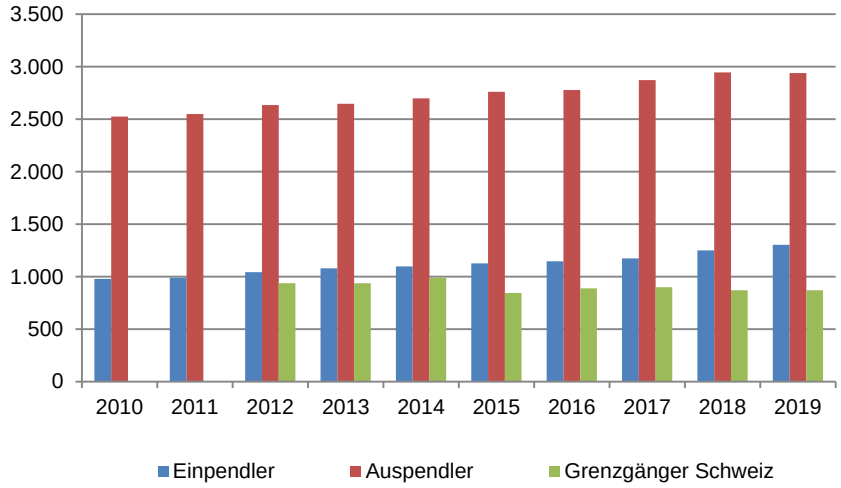


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: Oktober 2020

Die Betrachtung der Vergleichsräume zeigt eine leicht unterdurchschnittliche Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Steinen mit einem Plus von 16 % seit 2000. Im Landkreis Lörrach stieg die Beschäftigtenzahl im Zeitraum von 2000 bis 2019 um 20 %, in der Region Hochrhein-Bodensee um 23 % und im Land Baden-Württemberg um 25 %.

Im Jahr 2000 lag der Beschäftigtenbesatz in Steinen (versicherungspflichtig Beschäftigte pro 1.000 Einwohner) bei 158 (1.581 Beschäftigte bei 10.005 Einwohnern), im Jahr 2019 dann bei 184 Beschäftigte je Einwohner (1.839 Beschäftigte bei 9.988 Einwohnern). Trotz dieser Steigerung liegt der Beschäftigtenbesatz deutlich unter dem der Vergleichsräume. Der Landkreis Lörrach besitzt einen Beschäftigtenbesatz von 350, die Region Hochrhein-Bodensee von 349 und das Land Baden-Württemberg von 428 Beschäftigte je Einwohner.

Abbildung 47: Pendleraufkommen



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Grenzgänger Zahlen von der Wirtschaftsregion Südwest; Stand: Oktober 2020

Im Betrachtungszeitraum gibt es in Steinen deutlich mehr Auspendler als Einpendler. Von den Auspendlern sind ca. 30 % Grenzgängern in die Schweiz.

9.1.2 Gewerbeflächenpotenziale und Wirtschaftsförderung

Gewerbliche Nutzungen in Steinen finden sich insbesondere entlang der Bahnlinie auf den Gemarkungen von Steinen und Höllstein. In den ländlich geprägten Ortsteilen befinden sich lediglich kleinere Handwerksbetriebe. Im größten Gewerbegebiet „West“ mit einer Fläche von rund 10 ha sind zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Größtes Unternehmen und Arbeitgeber im Gewerbegebiet „West“ ist die Firma Rotzler, ein weltweit führender Hersteller von hydraulischen Seilwinden und Windensystemen.

Gewerbliche Entwicklungen sind aufgrund der Lage und zahlreicher Schutzgebiete (insbesondere Wasserschutzgebiete im Tal der Wiese) kaum möglich. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind bis auf wenige Restflächen bebaut. Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben stehen gegenwärtig nicht zur Verfügung. Geplant ist die Entwicklung des Gewerbegebiets „Auf den Grienern“ beim Höllsteiner Kreisel mit einer Fläche von rund einem Hektar. Geplant ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Erschließung des Gebiets ist ab 2021 vorgesehen.

Eine weitere potenzielle Gewerbefläche befindet sich am östlichen Ortsausgang zwischen der Bahnlinie und der B 317.

Im Flächennutzungsplan sind folgende Flächen für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung ausgewiesen.

Tabelle 3: Gewerbeflächenpotenziale

Ortsteil	Bezeichnung	Flächengröße (ha)	Anmerkungen
Steinen	Niedere Grund	0,5	
	Weiden	4,5	
Höllstein	Erweiterung an der Wiese a	0,6	
	Erweiterung an der Wiese b	0,8	Eingeschränktes Gewerbegebiet, Standort Großkino
	Bäumlematt	3,7	
Gesamt		**10,1**	

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Flächennutzungsplans

Um der wirtschaftlichen Entwicklung Impulse zu verleihen, hat die Gemeinde Steinen zu Beginn des Jahres 2020 den Beitritt zur Wirtschaftsregion Südwest GmbH beschlossen. In einem Jahr soll Bilanz gezogen werden, ob die Mitgliedschaft Früchte trägt. Mitglied in der im Jahr 1996 gegründeten Wirtschaftsförderungsgesellschaft sind Kommunen, die Sparkassen, Firmen und der Landkreis Lörrach.

9.1.3 Einzelhandel und Dienstleistungen

Die Grundversorgung der Gemeinde ist im Ortszentrum Steinen mit zahlreichen Lebensmittelmärkten sowie Gastronomiebetrieben gewährleistet. Im Ortsteil Höllstein gibt es einen weiteren bedeutsamen Einzelhandelsstandort, welcher an der Bundesstraße 317 sowie an der Gewerbestraße liegt. Dieser Standort ist durch mehrere Lebensmittelmärkte und einem Drogeriemarkt geprägt. Während in Höllstein mehrere Discounter mit Angeboten des täglichen Bedarfs (vor allem Nahrungsmittel) angesiedelt sind, ist die Ortsmitte in Steinen durch kleinere Geschäfte mit Waren des mittelfristigen Bedarfs gekennzeichnet.

Das Planungs- und Beratungsunternehmen Dr. Donato Acocella hat in den Jahren 2018/2019 das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 fortgeschrieben. Dabei wurden zusammengefasst folgende Erkenntnisse gewonnen:

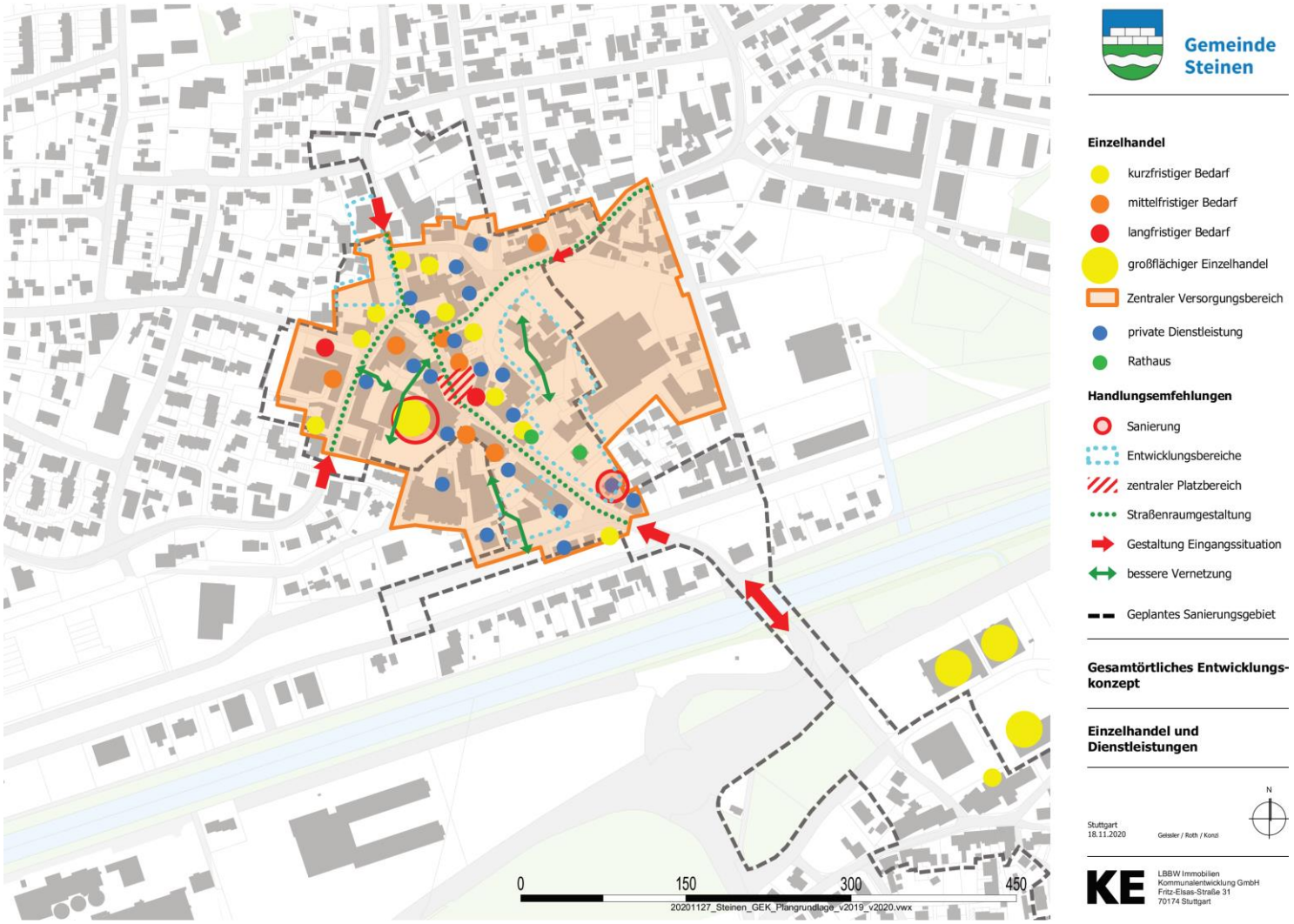
- Insgesamt wurde laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts in Steinen von den 43 ermittelten Betrieben (einschließlich Apotheken, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) auf einer Verkaufsfläche von rd. 10.585 m² ein Umsatz von rd. 50,6 Mio. € erzielt.
- Die Gesamtbindungsquote in der Gemeinde Steinen beträgt rd. 61 %. Insgesamt ist es damit gelungen, die Versorgungsfunktion der Gemeinde gegenüber 2005 (63 %) zu halten.
- Im Vergleich zu 2005 konnten bei allen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches die Bindungsquoten gesteigert werden, am deutlichsten bei Drogerie/ Parfümerie.
- Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Gesamtbindungsquote von nur rd. 30 % erreicht. Bei allen Sortimenten im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich (Bindungsquote rund

19 %) sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse aufgrund der Konkurrenzorte Lörrach, Weil am Rhein und Schopfheim festzustellen.

- Das Einzugsgebiet ist angesichts der Nähe zum Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein und zum Mittelzentrum Schopfheim sowie der siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Rahmenbedingungen des unmittelbaren Umfeldes begrenzt.

Der **zentrale Versorgungsbereich** umfasst laut Einzelhandelskonzept im Wesentlichen das Ortszentrum von Steinen.

Abbildung 48: Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: Darstellung KE auf Basis Einzelhandelskonzept Dr. Donato Acocella, 2019

Für die weitere Einzelhandelsentwicklung von Steinen werden im Einzelhandelskonzept für das Zieljahr 2030 folgende Perspektiven formuliert:

- Insgesamt ergibt sich nach der Entwicklungsprognose bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von 2.550 bis 5.825 m² Verkaufsfläche.
- Bei unerwartet schlechteren Rahmenbedingungen nach der Wettbewerbsprognose reduziert sich der Entwicklungsspielraum auf 2.025 bis 4.375 m².

- Die Prognoseergebnisse zeigen, dass bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie, die für die Grund-/ Nahversorgung von besonderer Bedeutung sind, nur ein geringes Potenzial besteht - und das wiederum nur bei positiver Einwohner- und Kaufkraftentwicklung. Dieses Potenzial sollte zur Erweiterung bestehender Betriebe genutzt werden.
- Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten steht insbesondere bei einer positiven Einwohner- und Kaufkraftentwicklung ein deutlicher Entwicklungsspielraum zur Stärkung des Ortszentrums zur Verfügung.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beinhaltet das Einzelhandelskonzept die Definition eines zentralen Versorgungsbereichs und eine Sortimentsliste, welche nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig vorrangig im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum angesiedelt werden.

Zur Entwicklung des Versorgungsbereichs werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Funktionale Stärkung

- Lebensmittelmarkt modernisieren und erweitern
- weitere Magnetbetriebe entwickeln
- Erhaltung/ Stärkung öffentlicher Nutzungen (Rathaus), Gastronomie, medizinischer Angebote, Dienstleistungsbetriebe
- attraktive Wohnungen schaffen

Aktives Flächenmanagement

- Gespräche mit Immobilieneigentümern
- Ankauf von Grundstücken durch Gemeinde
- Zusammenlegung von Verkaufsflächen / Umbau / Umnutzung

Städtebauliche Stärkung

- Verkehrsentlastung und Reduzierung Geschwindigkeit
- Cornimont-Platz gestalterisch aufwerten/ zentraler Platz
- Eingangsbereiche gestalten/ entwickeln
- Vernetzung und Gestaltung öffentlicher Raum
- Straßenraum- und Gebäudesanierung
- ggf. Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Verknüpfung Ortszentrum mit Höllstein

- attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Ortskern und Versorgungsstandort Höllstein/ Gewerbestraße
- Aufwertung öffentlicher Raum/ Beleuchtung

- ggf. Fußgängersteg über Wiese
- Berücksichtigung verkehrliche Planungen

Die dargestellten Ziele haben zu weiten Teilen Eingang in die Zielstellungen für das künftige Sanierungsgebiet gefunden

9.2 Entwicklungsperspektiven Wirtschaftsstandort Steinen

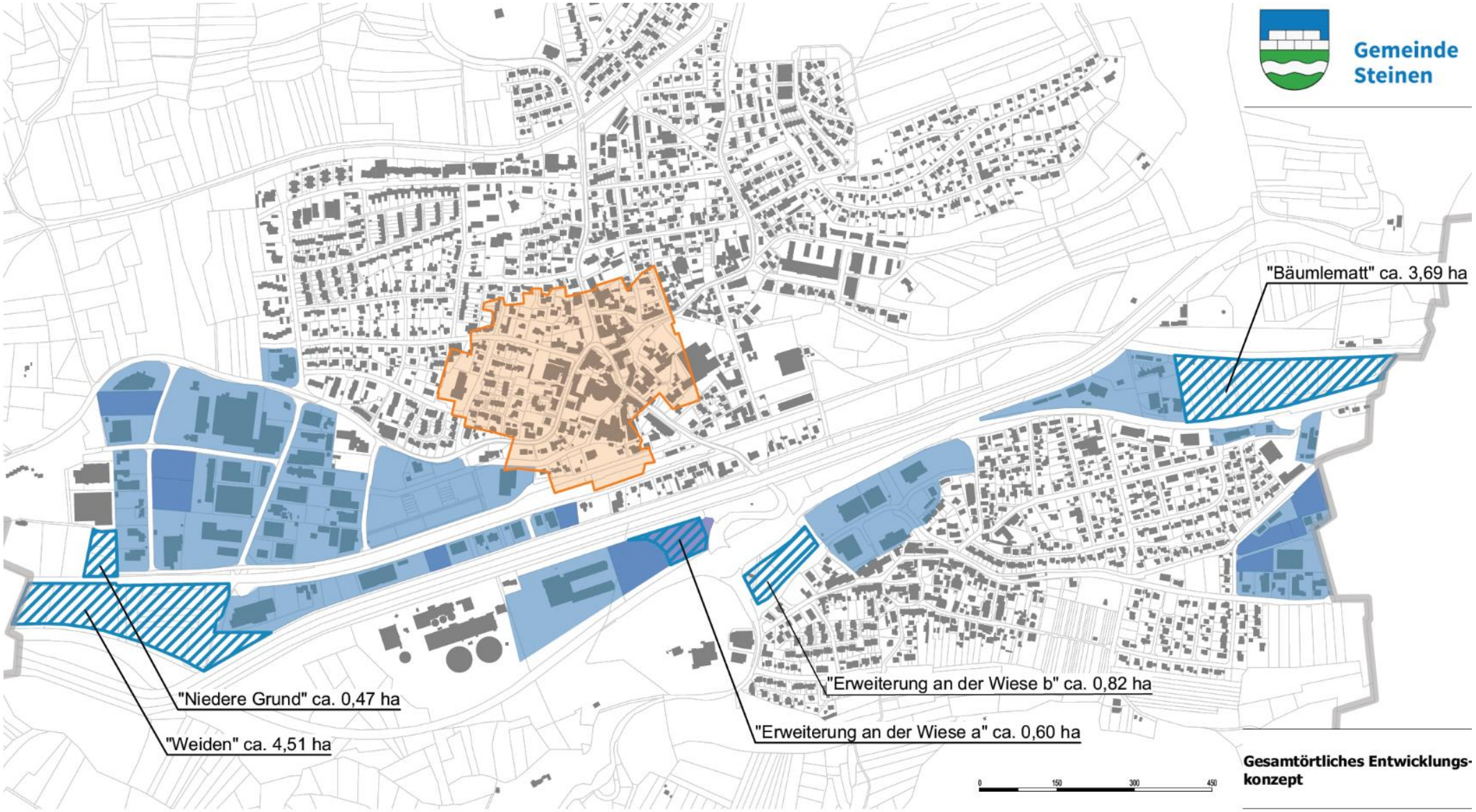
Ziele

Die Gemeinde Steinen verfügt aufgrund ihrer Lage lediglich über geringe Möglichkeiten zur Entwicklung von gewerblichen Bauflächen. Im Mittelpunkt steht deshalb insbesondere die Aktivierung der vorhandenen Flächen in Bestandsgebieten für bereits ansässige Betriebe. Dazu gehören vor allem untergenutzte Flächen und Flächen, die aufgrund struktureller Veränderungen brachfallen.

Ein wesentliches Ziel für die wirtschaftliche Entwicklung von Steinen ist die Sicherung von Steinen als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort. Um die Attraktivität von Steinen sicherzustellen, bedarf es eines Bündels unterschiedlicher Maßnahmen. Voraussetzung dafür ist die Realisierung der Verkehrsprojekte zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im zentralen Versorgungsbereich. Durch eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung (Bahnübergang und Passerelle) werden der zentrale Versorgungsbereich in Steinen mit den großflächigen Einzelhandel- und Dienstleitungsbetrieben in Höllstein verknüpft.

Leiprojekte

- Umsetzung der Projekte und Maßnahmen laut Einzelhandelskonzept
- Verbesserung des gastronomischen Angebots
- Umsetzung der Verkehrsprojekte (insbesondere Verlegung der L138, Brücke zwischen B 317 und L 138, Ortsumfahrung „Ost“, Umbau des Kreisverkehrs Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs, Passerelle und Bahnübergang)
- Bestandspflege mit Hilfe der Wirtschaftsregion Südwest GmbH
- Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen



Gemeinde Steinen

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Gewerbe und Einzelhandel

N

Stuttgart
18.11.2020

Geissler / Roth / Konzi

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

10 Mobilität

10.1 Ausgangslage

Abbildungen 50, 51, 52, 53: Verkehrsinfrastruktur

Quelle: Fotos KE / Gemeinde Steinen

10.1.1 Individualverkehr

Die Gemeinde Steinen liegt zentral im Dreiländereck „Deutschland-Frankreich-Schweiz“ mit guter Anbindung an die Verkehrsachsen. Die Gewerbegebiete sind über die Bundesstraße B 317 an die Autobahn A 98 und A 5 Basel-Frankfurt sowie A 3 Basel-Zürich angebunden. Die nächste Autobahnanschlussstelle „Lörrach Mitte“ befindet sich in ca. 8 km Entfernung.

Die B 317 verknüpft die Metropolregion Basel über den Hochscharzwald und den Feldberg hinweg mit der A 81 (Singen – Stuttgart). Als wichtige Nord-Süd-Verbindung wird sie durch einen beachtlichen Anteil an Schwerverkehr genutzt. Die Bundesstraße ist zudem ein wichtiger Zubringer zu den Naherholungsgebieten des Hochschwarzwalds.

Im Knotenpunkt Steinen treffen überdies zwei überörtliche Straßen auf die Bundesstraße. Aufgrund des zunehmenden Verkehrsaufkommens stößt der Kreisverkehr bereits heute zu Hauptverkehrszeiten an seine Leistungsfähigkeit.

Das Verkehrsaufkommen auf der B 317 liegt gegenwärtig bei rund 17.000 Fahrzeugen am Tag. Östlich des Kreisverkehrs liegt die Tagesbelastung bei über 23.500 Kfz/24h. Auf der L 138 werden

heute rund 11.000 Fahrzeuge gezählt, die nach Realisierung des Zentralklinikums bis 2030 auf rund 14.000 Fahrzeuge ansteigen könnten.

10.1.2 Öffentlicher Verkehr

Steinen verfügt über einen S-Bahn-Anschluss nach Basel und ist damit an das nationale und internationale Bahnnetz angebunden (IC/EC und ICE – Verbindungen). Die S-Bahn verbindet Steinen mit Zell im Wiesental, Basel und Weil am Rhein. Basel ist einerseits ein Ziel für viele Pendler, darüber hinaus kann dort auch auf den Fernverkehr umgestiegen werden. Der heutige 30-Minuten-Takt der S6 werktags nach Basel ist bereits an der Leistungsgrenze angekommen. Deshalb ist ein Ausbau der Strecke geplant, um künftig einen 15-Minuten-Takt zu ermöglichen. Dies bedeutet allerdings längere Schließzeiten am Bahnübergang Steinen. Umso dringender ist die Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs für den Individualverkehr.

10.1.3 Rad- und Fußverkehr

Radverkehr

Von zunehmender Bedeutung für die Mobilität ist der Radverkehr. In Baden-Württemberg liegt der Anteil des Radverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen mittlerweile immerhin bei rund 10 Prozent, bei allerdings großen regionalen Unterschieden.

So lag der Anteil des Radverkehrs beispielsweise im Landkreis Lörrach im Jahr 2017 bei über 15 %, während im Landkreis Waldshut-Tiengen lediglich rund 5 % erreicht wurden (Quelle: Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur). Eine wichtige Pendleroute, die von vielen Radfahrern wahrgenommen wird, besteht zwischen Schopfheim und Lörrach.

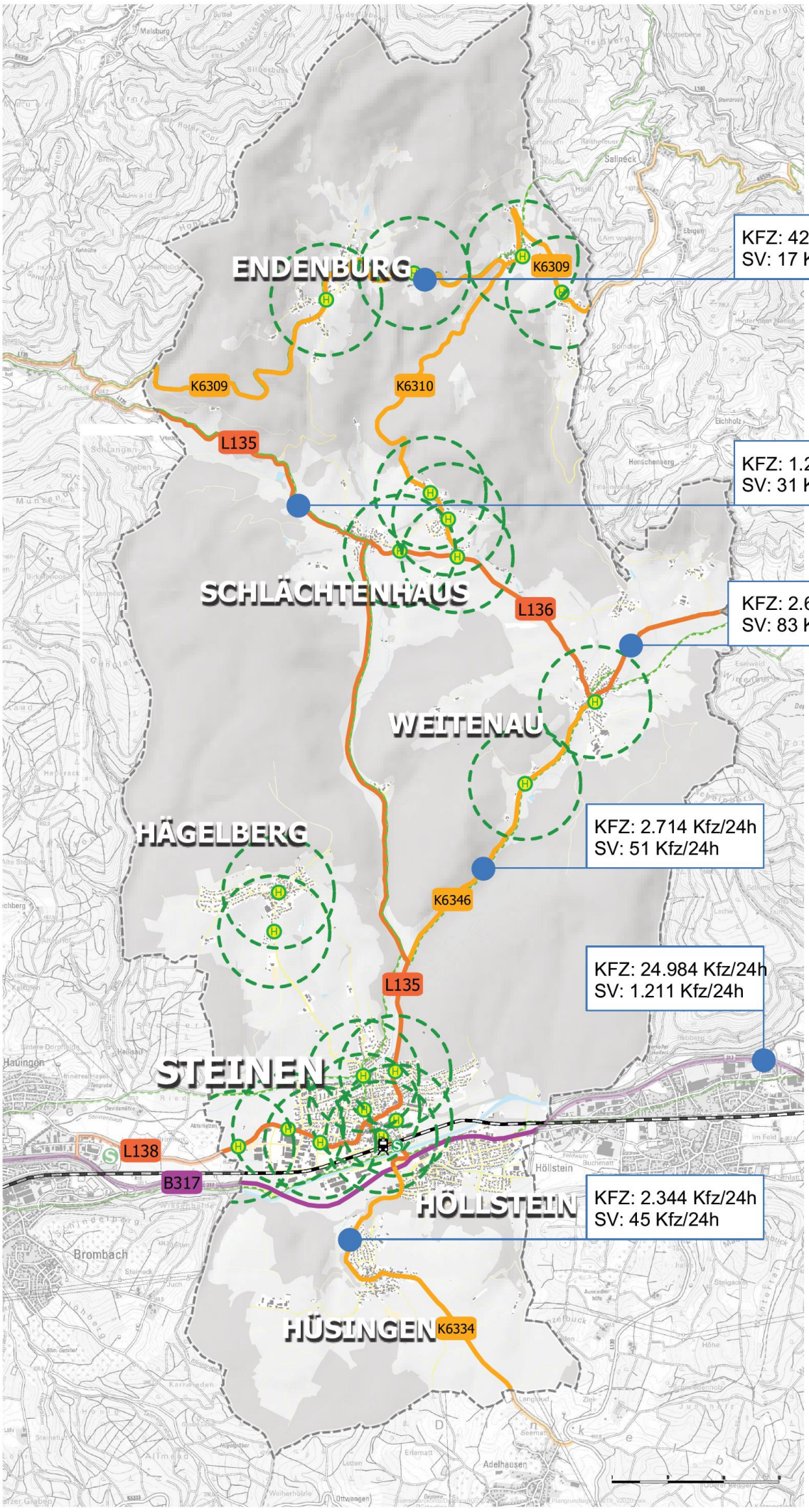
Aufgrund der Lage von Steinen als Einfallstor zum Schwarzwal hat aber auch der Freizeitsport stark zugenommen. Vor allem die regionalen Strecken in Richtung Hüsingen im Süden und in das Kleine Wiesental erfreuen sich zunehmender Beliebtheit.

Mittelfristig ist deshalb der Ausbau der am Fluss Wiese entlangführenden Trasse zu einem Radschnellweg geplant. Die heutige Anbindung der „Dinkelbergroute“ durch die Unterführung der B 317 und über den sogenannten „Schwanenhals“ auf die Wiesebrücke gilt als gefahrenträchtig. Eine verbesserte Linienführung im Zusammenhang mit dem Umbau des Knotenpunkts wird deshalb angestrebt.

Fußverkehr

Eine wichtige fußläufige Verbindung besteht zwischen den Ladengeschäften und Infrastruktureinrichtungen in Steinen und den Großmärkten in Höllstein. Geschlossene Bahnschranken, das Nadelöhr Wiesebrücke und der stauträchtige Kreisverkehr erschweren jedoch die Verbindung für Fußgänger ganz erheblich.

Für Fußgänger und Radfahrer gibt zwar eine Unterführung als Alternative; der Weg ist allerdings unübersichtlich, gefahrenträchtig und gestalterisch wenig attraktiv. Hinzu kommt, dass die Unterführung nicht barrierefrei ist und insbesondere für Menschen mit Gehbehinderung nicht oder nur schwer genutzt werden kann.



Gemeinde Steinen

Verkehr

- Straßenverkehrsfläche
- Bundesstraße
- Landesstraße
- Kreisstraße
- Radweg
- Bahntrasse
- Haltestelle ÖPNV / S-Bahn mit Radius 500m
- Bahnhof

Quelle Luftbild und Topokarte: © LGL, www.lgl-bw.de
Quelle Verkehrszählung: www.svz-bw.de, 2019

Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Mobilität

N

Stuttgart
18.11.2020

Geissler / Roth / Konzi

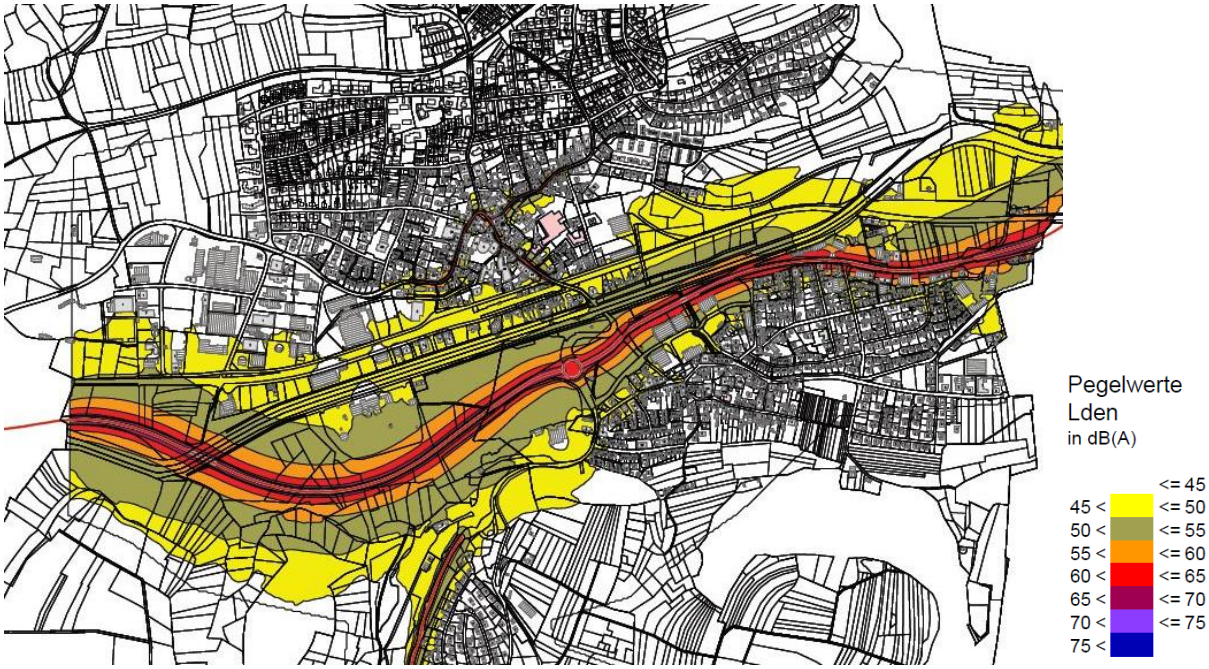
KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

10.1.4 Lärmaktionsplan

Im Jahr 2017 wurde von der Rapp Trans AG der Lärmaktionsplan der Gemeinde Steinen erstellt. Auf Grundlage der Lärmkartierung wurden Rasterlärmkarten und Gebäudelärmkarten entwickelt. Mit dem Lärmaktionsplan soll das Ziel eines umfassenden Umgebungslärmschutzes verfolgt werden. Dies gilt besonders für den Bereich entlang der L 317 im Ortsteil Höllstein sowie an der Lörracher Straße und Eisenbahnstraße im Ortskern von Steinen.

In den letzten Jahren wurde in Steinen bereits Maßnahmen mit lärmmindernder Wirkung umgesetzt. Dazu gehört unter anderem die Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h auf 50 km/h. Zudem bestehen in Steinen mehrere Planungen der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg und des Landkreises Lörrach, die unter Berücksichtigung des Klinikum-Neubaus eine Neuordnung des überörtlichen Verkehrs zum Ziel haben.

Abbildung 55: Ausschnitt Lärmkartierung Straßenverkehr



Quelle: Lärmkartierung des Straßenverkehrs, Rapp Trans AG

Mit der angelaufenen dritten Stufe des Lärmaktionsplans wird das Ziel verfolgt, in den Ortszentren generell Tempo-30 festzusetzen.

10.2 Entwicklungsperspektiven Verkehr

Ziele

Ein wesentliches Ziel der künftigen Verkehrsentwicklung ist die Entlastung der Ortsdurchfahrten – insbesondere von Steinen - vom Durchgangsverkehr. Die Umsetzung der regional bedeutsamen Verkehrsprojekte - Verlegung L138, Brücke zwischen B 317 und L 138, Ortsumfahrung „Ost“, Umbau des Kreisverkehrs, vierstreifiger Ausbau der B 317 sind Voraussetzung für die städtebauliche und funktionale Aufwertung des Ortskerns von Steinen und die Verknüpfung der Ortsteile Steinen

und Höllstein. Ein wesentliches Ziel - parallel zur Neuordnung des Individualverkehrs - ist die Stärkung des öffentlichen Verkehrs und des Fuß- und Radverkehrs. Ziel ist ein attraktives und sicheres Fuß- und Radwegenetz durch Gestaltungsmaßnahmen, die Schaffung von sicheren Übergängen und Geschwindigkeitsbegrenzungen sowie ein schlüssiges Schulwegekonzept. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen Steinen und Höllstein. Damit der Bahnhof seiner Funktion als Verkehrsdrehscheibe gerecht wird, ist eine Umgestaltung und funktionale Aufwertung notwendig. Dazu gehört auch eine bessere Bus-Anbindung der Ortsteile an den S-Bahnhaltepunkt.

Der Ausbau des Radwegenetzes sichert eine bessere Anbindung und Verknüpfung der Ortsteile.

Leitprojekte

Straßenverkehr

- Verlegung L 138 am künftigen Zentralklinikum Lörrach
- Verlegung L138
- Brücke zwischen B 317 und L 138
- Ortsumfahrung „Ost“
- Umbau des Kreisverkehrs
- Vierstreifiger Ausbau der B 317
- Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs

Rad- und Fußverkehr

- Passerelle und Bahnübergang
- Bahnunterführung im Bereich „Alte Weberei“
- Radschnellweg RS 7

Öffentlicher Verkehr

- Taktverdichtung Regio – S - Bahn
- Ausbau S-Bahn
- S-Bahnhaltepunkt Zentralklinikum Lörrach
- Gestaltung und funktionale Aufwertung des Bahnhofs
- Schaffung weiterer P+R-Plätze

Verkehrsplanungen Straßenverkehr

Mehrere Planungen der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg und des Landkreises Lörrach zur Neuordnung des überörtlichen Verkehrs tangieren die Gemeinde Steinen und das vorgesehene Sanierungsgebiet.

- **Verlegung L 138 am künftigen Zentralklinikum Lörrach**

  Zwischen dem Lörracher Stadtteil Hauingen und Steinen, der B 317 und der L 138 ist der Neubau des Zentralklinikums des Landkreises Lörrach mit einem Investitionsvolumen von ca. 320 Mio. EURO vorgesehen. Der Spatenstich für das Zentralklinikum ist bereits erfolgt, das Klinikum soll bis 2025 realisiert werden. Im Rahmen des Bauprojekts wurde ein Streckenabschnitt der L 138 angrenzend an das Gewerbegebiet Entenbad bereits verlegt. Mit der Inbetriebnahme der Einrichtung ist eine erhebliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Um das Verkehrsaufkommen bewältigen zu können, sind eine Reihe von verkehrlichen Maßnahmen vorgesehen.

- **Verlegung L 138 Lörrach - Steinen**

  Mit der Verlegung der L 138 soll insbesondere eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes „Wilde Brunnen“ verringert werden. Die neue Trasse soll dabei entlang der Bahnlinie der Regio–S-Bahn verlaufen und in Steinen in die Bahnhofstraße münden. Die Maßnahme befindet sich bereits in Umsetzung und soll im Jahr 2022 fertiggestellt sein.

- **Brücke zwischen B 317 und L 138**

  Im Zuge der Verlegung der L 138 ist eine neue Brücke von der Wiesenstraße zum Eichmattweg auf Höhe des Verteilzentrums eines Paketdienstes geplant. Mit der Verlegung der L 138, verbunden mit der Realisierung einer Brücke zwischen der B 317 und L 138, kann der Ortskern von Steinen erheblich vom Durchgangsverkehr von und nach Lörrach entlastet werden.

- **Ortsumfahrung „Ost“**

  In Verbindung mit den beiden vorstehend beschriebenen Maßnahmen soll auch die L 135 aus dem Ortskern verlegt werden. Die geplante Ostumfahrung wird den Ortskern zusätzlich vom Verkehr aus Richtung Kandern entlasten.

- **Umbau des Kreisverkehrs**

  Um eine funktionierende Querung zwischen Steinen und Höllstein zu ermöglichen, wurde am westlichen Ortseingang von Höllstein ein Kreisverkehr realisiert, dessen Kapazitäten allerdings mittlerweile erschöpft sind.

  Das Regierungspräsidium Freiburg hat deshalb verschiedene Varianten vorgelegt, die einen vierspurigen Ausbau vorsehen. Die Vorschläge reichen von einem LSA-geregelten Knotenpunkt bis zu tiefergelegten Fahrspuren für den Durchgangsverkehr.

  Die Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation, vor allem auch im Ortskern Steinen, sollen bereits mittelfristig umgesetzt werden. Die Realisierung ist für die Entwicklung des Ortskerns von zentraler Bedeutung. Die Änderung der Verkehrssituation ist die Voraussetzung dafür, um weitere Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung umsetzen zu können.

- **Vierstreifiger Ausbau der B 317**

  Der Ausbau der B 317 zwischen Lörrach und Schopfheim auf vier Fahrstreifen ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 und im Fernstraßenausbaugesetz enthalten. Mit dem Bau des Zentralklinikums ist mittelfristig ein weiterer Anstieg der Verkehrsmengen absehbar, weshalb das Regierungspräsidium Freiburg zwischenzeitlich die Planungen zum vierstreifigen Ausbau zwischen Lörrach und Schopfheim aufgenommen hat. Da das Klinikum 2025 seinen Betrieb aufnehmen wird, steht das Projekt unter hohem Zeitdruck.

- **Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs**

  Der schienengleiche Bahnübergang zwischen Steinen und Höllstein ist ein zentrales Nadelöhr, das ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile verhindert. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der L 138 bilden sich lange Staus, die ein Überqueren der Bahntrasse für Fußgänger und Radfahrer erheblich beeinträchtigen. Der vorgesehene 15-Minuten-Takt der S-6 bedeutet noch längere Schließzeiten am Bahnübergang.

  Nach Realisierung der Ortsumfahrung „Ost“ und der Brücke zwischen B 317 und L 138 ist deshalb ein Rückbau des Bahnübergangs vorgesehen. Der Bahnübergang soll zukünftig ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben und mit einer Passerelle fortgeführt werden (s.u.).

Rad- und Fußverkehr

- **Passerelle und Bahnübergang**

  Für Fußgänger und Radfahrer wird eine barrierefreie und attraktive Querungshilfe zwischen Steinen und Höllstein über die trennenden Bandstrukturen hinweg angestrebt. Dieses Bauwerk soll als eine Art Passerelle gestaltet werden. Sie könnte die unattraktive und stellenweise gefährliche Wegeführung ersetzen und einen Austausch der voneinander abgeschnittenen Ortsteile möglich machen.

  Neben Vorteilen für Fußgängern soll die Verbindung für Radfahrer eine komfortable Verknüpfung zwischen dem in Planung befindlichen Radschnellweg entlang der Wiese und den Radwegen in Richtung Dinkelberg und Maulburg darstellen.

  Mit Hilfe eines attraktiven Brückenschlags könnten die Parkplätze des geplanten Kinokomplexes eine Doppelnutzung erfahren: Mit der Passerelle würde sich ein bequemer Weg vom tagsüber nicht benötigten Parkplatz des Kino-Komplexes zur S-Bahn bieten. Umgekehrt könnten Gäste entlang der S-Bahn auch bequem das Kino erreichen.

  In Zuge des Brückenschlages soll der Bahnübergang auf der Eisenbahnstraße für Fußgänger und Radfahrer attraktiver gestaltet werden. Der Bahnübergang soll für den motorisierten Verkehr geschlossen werden, sodass eine komfortable Querung der Bahntrasse ermöglicht wird.

  Eine Verlängerung der Passerelle über die Bahntrasse ist nicht vorgesehen, da ein entsprechendes Rampenbauwerk nicht ortsverträglich realisiert werden kann.

- **Radschnellweg RS 7**

  Der Radweg durchs Wiesental soll zum Radschnellweg ausgebaut werden und mit einer Länge von 17,6 Kilometern lückenlos zwischen Schopfheim und Lörrach verlaufen. In Steinen münden die Wegachsen vom kleinen Wiesental und vom Dinkelberg in den künftigen Radschnellweg ein.

  Der Ende 2019 gestellte Förderantrag für den Radschnellweg wurde zwischenzeitlich von Bund und Land in vollem Umfang bewilligt. Die Planungen sollen bis 2024 abgeschlossen sein.

Öffentlicher Verkehr

- **Taktverdichtung Regio – S - Bahn**

  Um den erwarteten Zuwachs an Fahrgästen aufnehmen zu können, soll der Takt für die S 6 auf 15 Minuten verkürzt werden. Diese Verdichtung der Fahrzeiten erfordert auf einigen Abschnitten den zweigleisigen Ausbau der Bahnlinie. An den Kosten für die geplanten Maßnahmen beteiligen sich neben dem Landkreis Lörrach auch die Städte entlang der „Garten- und Wiesentalbahn“ – S 5 und S 6. Aufgrund der Bedeutung für die gesamte Agglomeration stellen ferner die Schweiz und das Land Baden-Württemberg Fördermittel bereit. Die angestrebte engmaschigere Taktung zwischen Basel und Lörrach wird als eines von insgesamt drei grenzüberschreitenden Projekten im Ausbauschritt 2035 des „strategischen Entwicklungsprogramms Eisenbahninfrastruktur“ der Schweiz aufgenommen.

- **Ausbau S-Bahn**

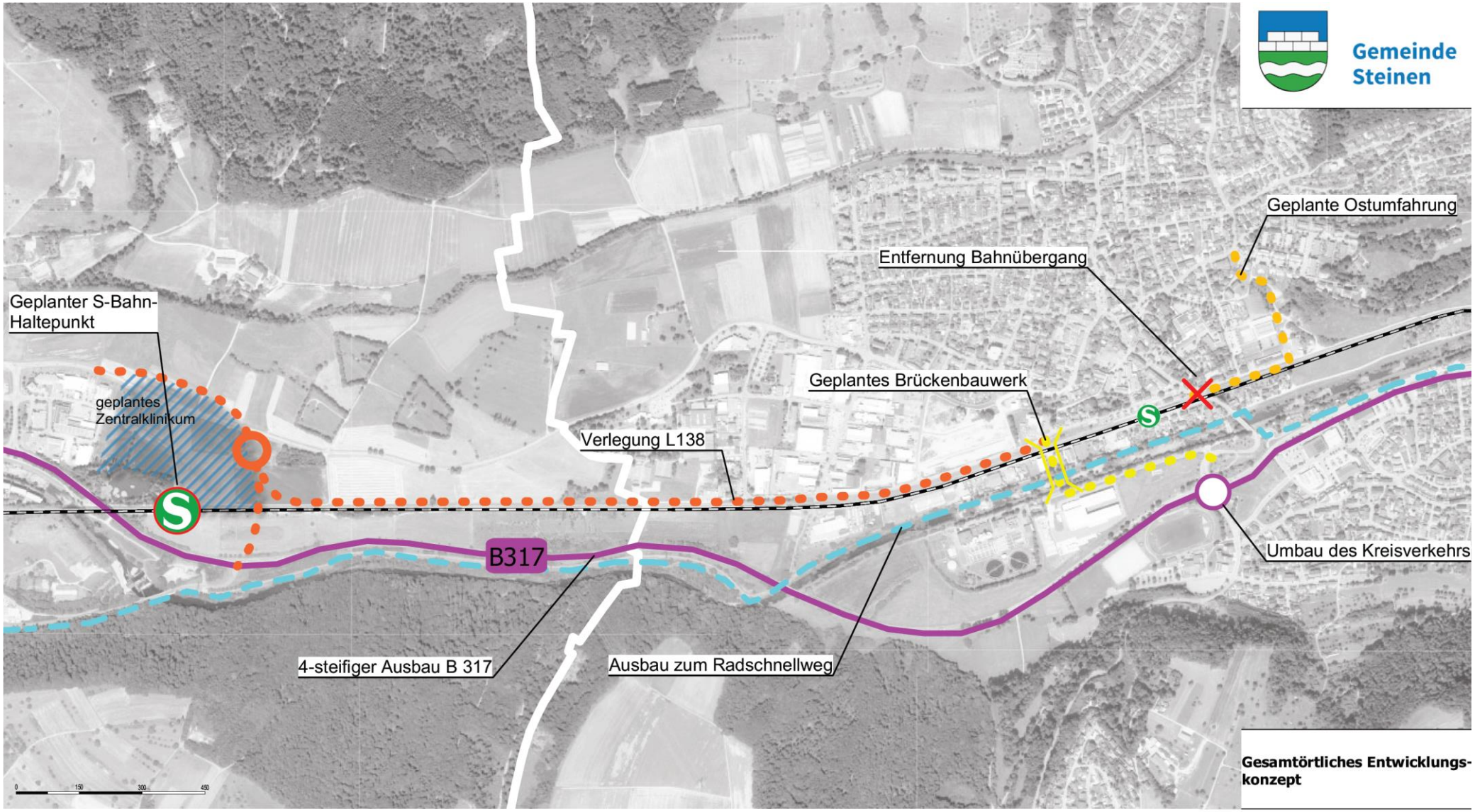
  Um einen 15-Minutentakt der S-Bahn zu ermöglichen, wird die Wiesentalbahn zwischen Riehen und Lörrach Hauptbahnhof sowie zwischen Lörrach-Brombach/Hauingen und Zentralklinikum zweigleisig ausgebaut. Der Ausbau schafft die Voraussetzungen für einen zusätzlichen Halt am Klinikum, einen zwischen Basel und Lörrach und für weitere Verbesserungen. Zielhorizont für den zweispurigen Ausbau ist das Jahr 2030.

- **Gestaltung und funktionale Aufwertung des Bahnhofs**

  Der Bahnhof Steinen erfüllt eine wichtige Funktion als Verkehrsdrehscheibe mit einer Verknüpfung der unterschiedlichen Verkehrsträger. Um dieser Funktion gerecht zu werden, muss der Bahnhof und das Bahnhofsumfeld aufgewertet und ertüchtigt werden. Dazu gehört neben gestalterischen Maßnahmen unter anderem die Schaffung von weiteren Fahrradboxen u.a.m.

- **S-Bahnhaltepunkt Zentralklinikum Lörrach**

  Im Bereich des neuen Zentralklinikums soll ein weiterer Haltepunkt entstehen. Um schon bei Eröffnung des Klinikums im Jahr 2025 einen S-Bahnhalt am Klinikum zu erreichen, soll eventuell zunächst nur ein Bahnsteig im Norden der eingleisigen Strecke realisiert werden.



Gemeinde Steinen

Gesamtörtliches Entwicklungs-konzept

Verkehrskonzept

- Verlegung L 138
- neue Brücke zwischen B 317 und L 138
- Ostumfahrung
- Entfernung Bahnübergang
- Umbau des Kreisverkehrs
- Ausbau bestehender Radweg zu Radschnellweg
- uusätzlicher Haltepunkt für Zentralklinikum, Ausbau und Taktverdichtung der S-Bahn

N

Stuttgart
18.11.2020

Geissler / Roth / Konzi

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

11 Energie und Klimaschutz

11.1 Ausgangslage

Es ist mittlerweile unbestritten, dass der CO2-Ausstoß unabsehbare Auswirkungen auf unser Klima haben wird. Ziel der Bundesregierung und der Landesregierung ist, die Treibhausgasemissionen in den nächsten Jahren siginifikant zu reduzieren.

Dieses Ziel lässt sich nur erreichen, wenn Energie eingespart, die Effizienz in der Energieerzeugung erhöht und verstärkt erneuerbare Energien eingesetzt werden.

In Deutschland wird fast 50 Prozent der Energie für die Erzeugung von Wärme eingesetzt. Der Wärmemarkt ist daher ein zentraler Baustein für das Erreichen der Klimaschutzziele. Durch einen Mix aus Energieeinsparung und Einsatz von erneuerbaren Energien soll ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden.

Eine zentrale Bedeutung zur Umsetzung der Ziele von Bund und Land haben insbesondere die Städte und Gemeinden. Durch die energieeffiziente Umrüstung kommunaler Gebäude, die Förderung von Maßnahmen zum Energiesparen und eine zielgerichtete Öffentlichkeits- und Überzeugungsarbeit können die Kommunen einen erheblichen Beitrag zur CO2-Minderung leisten.

Die Bundesregierung unterstützt Kommunen und Eigentümer darin, Gebäude energiesparend zu sanieren, etwa durch Wärmedämmung oder moderne Heizungsanlagen. Bei der Beurteilung von städtebaulichen Missständen ist daher zu berücksichtigen, inwieweit ein Gebiet den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gerecht wird. Die Förderung von Maßnahmen zur Behebung derartiger Missstände kann im Rahmen der Stadterneuerung erfolgen.

Mit dem KfW-Programm Energetische Stadtsanierung (Programmnummer 432) hat die Bundesregierung den energetischen Sanierungsprozess vom Einzelgebäude hin zum Quartier erweitert. Damit ergibt sich die Chance, ein innerstädtisches Quartier hinsichtlich seiner Potenziale zur Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und Wärmeversorgungsanlagen zu untersuchen. Ein Sanierungsmanagement kann eine spätere Umsetzung von Maßnahmen als kooperativen Prozess begleiten und beschleunigen. Zudem ist eine Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln möglich.

Energetische Fragestellungen und das Thema Klimaschutz werden in der Gemeinde Steinen schon seit Jahren intensiv behandelt. Dabei wird großen Wert auf die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gelegt.

Im Ortsteil Hägelberg gründete sich im Jahr 2009 die Genossenschaft „Energie aus Bürgerhand Hägelberg eG“. Für den Ortsteil Höllstein wurde 2019 ein integriertes energetisches Quartierskonzept erarbeitet, das über das zuvor beschriebene KFW-Programm 432 gefördert wurde.

11.1.1 Genossenschaft "Energie aus Bürgerhand Hägelberg eG"

In einer Bürgerversammlung im Jahr 2008 wurde das Ziel formuliert, Hägelberg mit Wärme und Strom aus Biomasse zu versorgen. Im Jahr darauf gründete sich die Genossenschaft "Energie aus

Bürgerhand Hägelberg eG". Seit 2011 läuft die Versorgung von Hägelberg mit regenerativ erzeugter Energie und Hägelberg darf das Prädikat Bioenergiedorf führen. Als Unterstützer des Projekts haben sich die Gemeinde Steinen, Badenova, das Ministerium für Umwelt Klima und Energiewirtschaft, das Landratsamt Lörrach sowie das Regierungspräsidium Freiburg eingebracht.

11.1.2 Integriertes energetisches Quartierskonzept Höllstein

Anlässlich der Verlegung des Breitbandnetzes im Ortsteil Höllstein sollte im Rahmen eines energetischen Quartierskonzepts durch die endura kommunal GmbH im Jahr 2019 geprüft werden, ob der Bau eines Nahwärmenetzes sinnvoll ist. Die Bestandsaufnahme im Quartier machte deutlich, dass 53 % der Emissionen aus der Wärmeversorgung stammen. Die Stromversorgung verursacht 47 % der CO_2-Emissionen.

Die Resonanz der Bürgerinformationsveranstaltung zu Beginn des Projektes zeigte das große Interesse der Bevölkerung, das sich in einer außergewöhnlich hohen Rücklaufquote von 53 % bei der Befragung der Gebäudeeigentümer bestätigte. Die Eigentümer von 126 Gebäuden äußerten prinzipielles Interesse am Anschluss an ein mögliches Nahwärmenetz.

Im energetischen Quartierskonzept wird weiterhin empfohlen, die Nutzung solarer Energie zu prüfen, da in Steinen eine hohe Einstrahlung besteht und eine Vielzahl der Gebäude sehr gut für eine solare Nutzung, Photovoltaik oder Solarthermie, geeignet ist.

Zentrales Maßnahmenpaket zur Reduktion von Treibhausgasemissionen ist die Gebäudesanierung. Im untersuchten Quartier gibt es 535 Gebäude. Hierbei handelt es sich meist um private Wohngebäude. 56 % der Gebäude wurden vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet. Bei etwa der Hälfte der Gebäude wurde laut Fragenbogen bisher keine oder eine nur schwache Dämmung der wichtigen Bauteile Dach, Fassade und Bodenplatte vorgenommen. Demnach ist davon auszugehen, dass bei der Mehrzahl der Gebäude ein hoher Sanierungsbedarf besteht.

Als folgerichtiger nächster Schritt wurde im Jahr 2020 mit dem ISEK „Brückenschlag Steinen – Höllstein“ für einen Teilbereich der untersuchten Gebäude ein Antrag auf Förderung im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung gestellt. Neben übergeordneten städtebaulichen Zielen ist die Modernisierung des Gebäudebestands ein zentrales Sanierungsziel für die nächsten Jahre.

11.1.3 Photovoltaik

Im Rahmen der Initiative „SOLAR365“ bietet der Landkreis Lörrach zusammen mit der Energieagentur Südwest für private Haushalte einen „Eignungs-Check-Solar“ an. Ziel der Initiative ist es, zusammen mit der Gemeinde Steinen und den weiteren Gemeinden des Landkreises die Energiewende durch Unterstützung der Photovoltaik voran zu treiben.

11.1.4 Windkraft

Im Jahr 2012 leitete die Gemeinde Steinen das Verfahren zur Aufstellung des Teilflächennutzungsplans Windkraft ein. Im Lauf der Vorentwurfsplanung wurden 2013 fünf grundsätzliche geeignete Gebiete identifiziert. Derzeit sind allerdings keine Betreiber für die Windkraftanlagen vorhanden.

11.2 Entwicklungsperspektiven Energie und Klimaschutz

Ziele

Steinen hat als übergeordnetes Ziel definiert, eine Energieautarkie für die Gesamtgemeinde zu erreichen.

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung wird im zukünftigen Sanierungsgebiet „Brückenschlag Steinen - Höllstein“ die energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands ein zentrales Sanierungsziel sein.

Die Nahwärmenetze, betrieben von der IWS Schönau, sollen weiter ausgebaut werden.

Der Gemeinderat und die Verwaltung unterstützen weiterhin den Ausbau der Windkraft.

Leitprojekte

- Unterstützung der Genossenschaft „Energie aus Bürgerhand Hägelberg eG“
- Umsetzung der Ziele des „Integrierten energetischen Quartierskonzepts Höllstein“
- Ausbau der Photovoltaik auf privaten Dachflächen (Initiative „SOLAR365“)
- Beratung von Eigentümern bei der energetischen Sanierung des Gebäudebestands, insbesondere im Sanierungsgebiet „Brückenschlag Steinen - Höllstein“
- Prüfung eines gemeinsamen Nahwärmenetzes in Steinen mit dem Klinikum Lörrach

12 Städtebauliche Erneuerung

12.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Steinen betreibt seit fast 40 Jahren aktiv die städtebauliche Erneuerung im Hauptort Steinen. Mit den Sanierungsgebieten „Ortskern Steinen“ (1984 bis 1994), „Köchlinstraße“ (1994 bis 2001) und „Quelle-Areal/Alte Weberei“ (2008 bis 2017) konnten entscheidende Impulse für die Ortskernentwicklung gegeben werden.

Neben der städtebaulichen Erneuerung im Hauptort Steinen unterstützt die Gemeinde die Entwicklung auch der ländlich geprägten Ortsteile im Rahmen des „Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum“ (ELR). Als Basis für zukünftige Antragsstellungen wurden im Jahr 2018 städtebauliche Nutzungskonzeptionen für die Ortsteile Hägelberg, Endenburg und Hüsingen erarbeitet. Im Rahmen dieser Entwicklungskonzeptionen wurde eine Betrachtung der städtebaulichen Situation in den drei Ortsteilen durchgeführt und einen Ausblick mit Vorschlägen zur künftigen baulichen Entwicklung ausgesprochen.

12.1.1 Sanierungsgebiete in Steinen

Sanierungsgebiet Ortskern Steinen

Das Sanierungsgebiet „Ortskern Steinen“ wurde 1984 festgelegt. Die städtebauliche Sanierung hatte zum Ziel, einen attraktiven Ortskern zu schaffen, der zum Verweilen und Einkaufen einlädt. Geplante Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebiets waren unter anderem die Reduktion des Durchgangsverkehrs und eine Förderung des Fußgängerverkehrs.

Einige Gebäude entlang der Eisenbahnstraße konnten im Rahmen des Sanierungsprogramms instandgesetzt werden. Die Verkehrsproblematik indes hat sich im Vergleich zu damals stark verschlechtert. Die Verkehrsmengen vor 30 Jahren waren weitaus geringer und sind mit den heutigen Herausforderungen nicht mehr vergleichbar. Aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft und Uneinigkeiten seitens der privaten Eigentümer konnten die Planungen für den Ortskern in Teilen realisiert werden.

Sanierungsgebiet Köchlinstraße

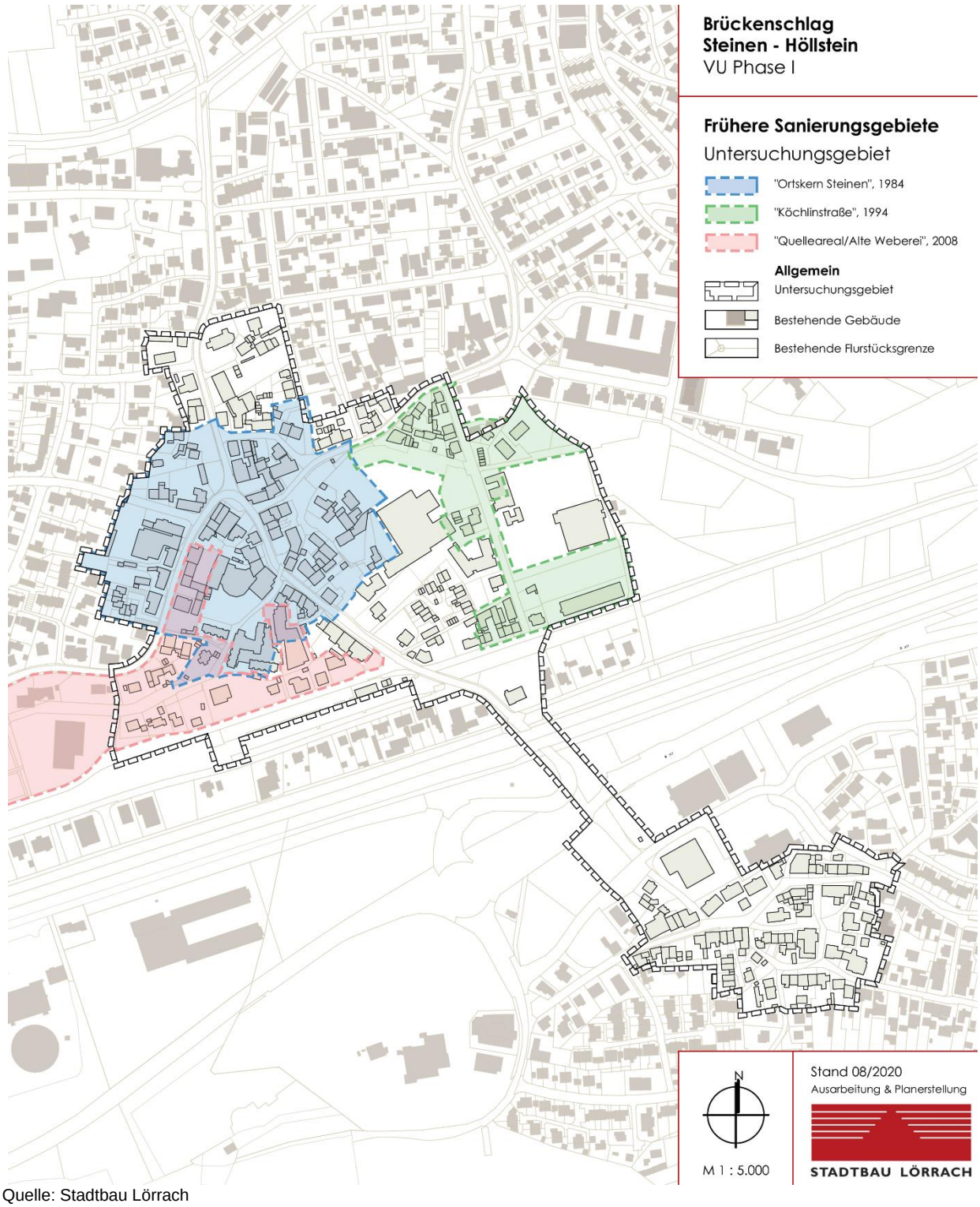
Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Köchlinstraße“ liegt östlich des Ortszentrums. Das Gebiet wurde im Jahr 1994 mit einem Förderrahmen von 2,87 Mio. DM unterstützt. Zu den im Förderzeitraum bis 2001 umgesetzten Maßnahmen gehört der Abbruch des ehemaligen „Gesindehauses“. An dieser Stelle befindet sich heute ein Kindergarten.

Der ehemalige Gewerbekanal wurde ebenfalls entfernt. Der Straßenbelag der Köchlinstraße wurde erneuert und bietet heute eine zeitgemäße Erschließung der Bildungseinrichtungen und der Sporthalle.

Quelle-Areal/Alte Weberei

2008 wurde die Sanierung des ehemaligen „Quelle-Areals/Alte Weberei“ ins LSP aufgenommen. Das Projekt erwies sich allerdings als rentierlich, weshalb das Sanierungsgebiet im Jahr 2017 vorzeitig schlussabgerechnet wurde. Die bis dato erteilte Finanzhilfe von 1,65 Mio. Euro wurde zurückgezahlt.

Abbildung 57: Sanierungsgebiete in Steinen



Quelle: Stadtbau Lörrach

12.1.2 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR)

In den letzten fünf Jahren wurden acht private Maßnahmen durch das ELR gefördert. Die Baukosten dieser Projekte beliefen sich auf rund 2,5 Mio €, die Förderung rund 317.000 €.

Der Neubau des Dorfgemeinschaftshauses im Ortsteil Hägelberg mit Baukosten in Höhe von 1,75 Mio € erhielt eine Förderung von rund 386.000 €.

Ortsteil	**Projektbezeichnung**
Endenburg Antrag v. 29.08.2018	Abbruch eines baufälligen Wohn- & Ökonomiegebäudes; Neubau eines Einfamilienhauses in Holzständerbauweise mit Garage
Hägelberg Antrag v. 07.09.2015	Umbau einer leerstehenden Scheune zu Wohnraum
Hägelberg Antrag v. 13.09.2017	Umnutzung alter Stall & alte Scheune zu Wohnraum
Hüsingen Antrag v. 12.09.2017	Kernsanierung eines alten Bauernhauses zu 2 Wohnungen & Anbau eines Carports für 2 Fahrzeuge
Hüsingen Antrag v. 29.08.2018	Abbruch eines nicht mehr sanierungsfähigen Einfamilienhauses mit Scheune; Neubau eines Zweifamilienhauses in ökologischer Holzständerbauweise
Schlächtenhaus-Hofen Antrag v. 16.09.2017	Anbau als Modernisierung: OG alte Scheune Aufstockung mittels Dachgauben in Holzständerbauweise =>Abriss OG alte Scheune; Neubau als Ergänzung zu bestehender Wohnung in Eigennutzung
Weitenau Antrag v. 06.10.2016	Modernisierung/Sanierung unbewohntes, denkmalgeschütztes Haus mit Stall & Scheune
Hägelberg Antrag v. 19.09.2013	Neubau Dorfgemeinschaftshaus OT Hägelberg, Gemeinde Steinen

12.2 Entwicklungsperspektiven zur städtebauliche Erneuerung

Ziele

Aufgrund der begrenzten Flächenkapazitäten der Gemeinde (Einschränkungen aufgrund der Topographie in den Teilorten, Nutzungskonflikte im Tal der Wiese) steht die Aktivierung der innerörtlichen Potenziale im Vordergrund der weiteren städtebaulichen Entwicklung von Steinen. Im Fokus stehen dabei vor allem die Ortskerne von Steinen und Höllstein, da sich dort die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen konzentrieren. Mit der Realisierung diverser Verkehrsprojekte können die innerörtliche Entwicklung vorangebracht und die Verknüpfung der beiden Ortskerne verwirklicht werden.

Die vorgesehenen privaten Maßnahmen müssen durch öffentliche Maßnahmen flankiert und intensiviert werden. Dazu gehören städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität – beispielsweise des Cornimont Platzes – ebenso wie die Aufwertung des Verkehrsraumes – etwa im Kreuzungsbereiche Kanderner Straße/ Eisenbahnstraße.

In den ländlich geprägten Ortsteilen wird die Eigenentwicklung gewährleistet, um die Abwanderung insbesondere von Familien zu verhindern. Durch Aufwertung der Ortskerne wird die Wohnfunktion gestärkt (siehe auch Kapitel 7.2 dieses Berichts).

Leitprojekte

- Sanierungsgebiet „Brückenschlag Steinen – Höllstein“
- Bei der Entwicklung der ländlich geprägten Ortsteile wird bei den Gebäudeeigentümern vermehrt um eine Förderung aus dem „Entwicklungsprogram ländlicher Raum“ (ELR) geworben.

13 Bürgerbeteiligungsprozesse

Die Gemeinde Steinen beteiligte in den letzten Jahren die Bürgerschaft bei unterschiedlichen Themenfeldern.

- Die Genossenschaft „Energie aus Bürgerhand Hägelberg eG“ betreibt seit rund 10 Jahren eine aktive Bürgerbeteiligung.
- Im Jahr 2019 begleitete eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Verwaltung, der Politik und des Einzelhandels die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts.
- Zur Erstellung des Integrierten Energetischen Quartierskonzepts wurden die Gebäudeeigentümer in Höllstein im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung und einer nachfolgenden Befragung eingebunden.
- Mit Blick auf die anstehenden Verkehrsprojekte wurde die Bürgerschaft in den Jahren 2019 und 2020 in verschiedenen Informationsveranstaltungen über die Planungen informiert.
- Im September 2020 erfolgten an zwei Terminen „Stadtspaziergänge“. Die Bürgerschaft konnte sich über die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Brückenschlag Steinen- Höllstein“ informieren und Perspektiven für die Entwicklung diskutieren. Über eine Online-Plattform können sich Bürger*innen derzeit aktiv an den Planungen beteiligen.

Darüber hinaus war vorgesehen, im November 2020 eine Bürgerwerkstatt zur Gemeindeentwicklung im Rahmen der Erstellung des GEK durchzuführen. Von der Bürgerschaft (Einwohner, Immobilieneigentümer, Einzelhändler, Gastronomen, Gewerbetreibende etc.) sollten Ziele, Maßnahmen und Projekte für gesamt Steinen und in besonderem Maße für das geplante Sanierungsgebiet „Brückenschlag Steinen-Höllstein“ (ISEK) diskutiert und konkretisiert werden.

Auf Grund der Covid-19-Kontaktbeschränkungen konnte diese Veranstaltung nicht durchgeführt werden. Da nicht abzusehen ist, wie lange die Einschränkungen infolge der Covid-19-Pandemie andauern, wird die Bürgerbeteiligung im zweiten Quartal 2021 über die Online-Plattform der Gemeinde als Online-Beteiligung durchgeführt.

Die Vorschläge aus der Bürgerschaft werden anschließend nach Rückkopplung mit dem Gemeinderat in das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept eingearbeitet.

14 Literatur / Materialien

Allgemeine Grundlagen

- Homepage der Gemeinde Steinen
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Google Maps
- Wikipedia
- Sowie diverse Unterlagen der Gemeinde Steinen, Broschüren der Gemeinde, Ortsplan, Kataster und Luftbilder

Übergeordnete Planungen

- Regionalplan 2000, Regionalverband Hochrhein-Bodensee, 2019
- Flächennutzungsplan 2020, Fahle Stadtplaner, Freiburg 2006
- Gemeinde Steinen – Begründung zum Teilflächennutzungsplan Windkraft, Planungsgruppe Süd-West / Dipl.Ing. Georg Kurz, Lörrach / Todtnauberg 30.04.2013
- Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden Württemberg (LUBW)
- Landschaftsplan Steinen, Dipl. Ing. Horst Dietrich Freier Landschaftsarchitekt, Freiburg 2005
- Eigentümerziele im Gemeindewald Steinen, Zielkatalog, Global denken – lokal handeln, Steinen 2017
- Homepage der Agglo Basel, www.aggloprogramm.org
- Regionales Raumkonzept Wiesental, Landkreis Lörrach, Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich und Kontextplan AG, Bern, 25.10.2019
- Informationen „Bienenfreunde Vorderes Wiesental e.V."
- Informationen „Blühender Naturpark", Naturpark Südschwarzwald, www.naturpark-suedschwarzwald.de
- Informationen „Landschaftserhaltungsverband Landkreis Lörrach e.V." (LEV)
- Unterlagen zum Klinikum Lörrach (Bestandsaufnahme, Bauleitplanung, Gutachten etc.)

Räumliche Entwicklung

- Bodenrichtwerte, 2018
- Denkmallisten Steinen und Höllstein, 2020
- Städtebaulicher Rahmenplan „Alte Weberei" - Gemeinde Steinen, rheinflügel severin / office03/ herrmanns landschaftsarchitektur, Düsseldorf / Köln / Schwalmtal, 12.10.2015
- Bebauungsplan Alte Weberei
- Städtebauliche Nutzungskonzeption Ortsteil Hägelberg, Bauamt 2018

- Städtebauliche Nutzungskonzeption Ortsteil Endenburg, Bauamt 2018
- Städtebauliche Nutzungskonzeption Ortsteil Hüsingen, Bauamt 2018
- Bebauungspläne Steinbrunnen im Ortsteil Steinen, Steinacker II im Ortsteil Endenburg, Bühl im Ortsteil Schlächtenhaus, Talstraße im Ortsteil Weitenau, 2020

Verkehr

- Lärmaktionsplan Gemeinde Steinen, Rapp Trans AG, November 2019
- Projektsachstand „Verkehrsprojekte des Landes und Bundes in und um Steinen“, RP Freiburg Juli 2019
- Sachstandsbericht „Umlegung L138 West“, RP Freiburg Juli 2020
- „Verkehrsprojekte rund um Steinen“, Rapp Regioplan GmbH Juli 2019
- „Verkehrsinfrastruktur Steinen - Runder Tisch in Steinen“, Rapp Regioplan GmbH März 2020
- „Verkehrsberatung zur L138 West (2. Bauabschnitt)“, Rapp Regioplan GmbH Januar 2020
- Informationen aus dem Lärmaktionsplan, Rapp Regioplan GmbH November 2017

Einzelhandel

- „Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Steinen“ Dr. Donato Acocella Stadt und Regionalentwicklung Juni 2019

Städtebauliche Erneuerung

- Vorbereitende Untersuchungen Phase 1 / Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Brückenschlag Steinen-Höllstein“, Stadtbau Lörrach / KE, 28.09.2020
- Sanierung und Erweiterung Rathaus Steinen, Gemeinde Steinen 19.09.2020
- Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum, geförderte Projekte 2015 - 2020

Energie und Klimaschutz

- Integriertes energetisches Quartierskonzept Höllstein, Gemeinde Steinen; endura kommunal GmbH, Oktober 2019
- Homepage „Energie aus Bürgerhand Hägelberg eG“; www.eabh.de
- AG 365 Dächer, Landkreis Lörrach, Vortrag 25.11.2019
- Solar365, Energieagentur Südwest GmbH, Lörrach, Vortrag 18.11.2019
- Windenergie in der Gemeinde Steinen, Landschaftsplanerische Stellungnahme, Dipl.Ing. Georg Kurz, Todtnauberg 30.04.2013