

Fachbereich I	Az:
Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement	
Sachbearbeiter/-in: Sandra Meyer	Datum: 22.04.2021

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
<b>Gemeinderat</b>	<b>Beschluss</b>	<b>öffentlich</b>	<b>10.05.2021</b>

**Bauvorhaben der Altera Bauträger GmbH, Rheinfeldern auf den Grundstücken Flst.Nr. 74, 1941 und 73/1 auf Gemarkung Fahrnau  
Zustimmung zum städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Bremt" und formelle Beschlussfassung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hammerschmiedgasse"**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat billigt den städtebaulichen Entwurf vom April 2021 (**s. Anlage 03**) als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans „Auf der Bremt“ und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hammerschmiedgasse“.
2. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Hammerschmiedgasse“ i.V. mit § 12 (1) BauGB als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht. Mit dem Bebauungsplan „Hammerschmiedgasse“ wird der Bebauungsplan „Auf der Bremt“, rechtskräftig seit dem 12.04.1990 im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt. Für den Geltungsbereich ist gem. § 9(7) BauGB der Abgrenzungslageplan (**s. Anlage 02**) maßgebend.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt die notwendigen Verfahrensschritte vorzubereiten sowie den städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten.

**Leitbild**

Schopfheim – lebenswert und zukunftsorientiert

<b>Handlungsfeld</b>
<b>Strategisches Ziel</b>
<b>Leistungsziel</b>
<b>Maßnahme</b>

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja  Nein

## **Begründung:** **Sachstand**

Für das Areal wurden in den letzten 10 Jahren bereits durch verschiedene Planungsbüros Entwürfe für eine Wohnbebauung erarbeitet. Das Grundstück wechselte mehrfach den Besitzer. Problematisch ist die Nähe zum Gewerbegebiet „Grienmatt“ und den dadurch entstehenden Erfordernissen sowohl im Hinblick auf den Immissionsschutz, als auch hinsichtlich möglicher Einschränkungen der bestehenden gewerblichen Nutzung.

Im Jahr 2016 stimmten die maßgebenden Behörden einer Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zum Gewerbe zu, wenn durch entsprechende Gutachten nachgewiesen wird, dass die gesetzlichen Anforderungen für eine Wohnbebauung eingehalten werden können. Auf dieser Grundlage wurden mehrere Lärmgutachten für unterschiedliche Entwürfe durch das Gutachterbüro Heine+Jud Stuttgart/Freiburg/Dortmund erstellt, mit dem Ergebnis, dass grundsätzlich eine Wohnbebauung mit entsprechenden Auflagen möglich ist. Die Vorhaben wurden aber damals nicht weitergeführt.

Im Jahr 2018 hat die Fa. Altera Bauträger GmbH, Rheinfelden die Grundstücke Flst.-Nr. 74 und Flst.-Nr. 1941 erworben und möchte verdichteten Geschosswohnungsbau auf der Fläche realisieren. Der Bauträger konnte sich auch eine Option auf dem Grundstück Flst.-Nr. 73/1 sichern, so dass dieser Bereich mit in die weiteren Planungsüberlegungen aufgenommen werden konnte. Insgesamt hat das Plangebiet, einschließlich des vermessenen und grundbuchmäßig eingetragenen Rad- und Fußweges sowie des Gewerbekanal in diesem Bereich (beides in städtischem Besitz) und dem Teilbereich der Hauptstraße (geplanter verkehrsberuhigter Umbau mit Längsparker und Bäumen) eine Größe von ca. 0,95 ha (**s. Anlage 02 – Abgrenzungslageplan**).

## **Städtebaulicher Entwurf**

Im Laufe der Jahre 2019 und 2020 wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erarbeitet und weiterentwickelt. In der Klausurtagung des Gemeinderats am 09.10.2020 wurde mehrere Varianten vorgestellt und gemeinsam erörtert. Der Vorhabenträger hatte dazu ein Modell mit verschiedenen Einsätzen zur Verfügung gestellt. Der Gemeinderat hat der überarbeiteten Variante mit einer niedrigeren Bebauung als Grundlage für die weitere Bearbeitung zugestimmt (**s. Anlage 03 – Städtebaulicher Entwurf Klausurtagung**). Weiterhin wurde darum gebeten den Entwurf gestalterisch zu konkretisieren und die Kubaturen zu verfeinern, um die Baumassen zu gliedern.

## **Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP)**

Mit Schreiben vom 17.02.2021 hat die Altera Bauträger GmbH, Rheinfelden einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12(2) BauGB gestellt (**s. Anlage 01 – Antrag auf Aufstellung eines VEP**). Bei diesem Verfahren werden der Bebauungsplan und der Bauantrag parallel entwickelt.

## **Verfahren und Planungserfordernis**

Es erfolgt eine bauliche Nachverdichtung gemäß den Zielsetzungen des Gesetzgebers. Mit der Realisierung des Vorhabens wird eine ehemalige gewerbliche Brachfläche mit einer flächenschonenden und verdichteten Bebauung reaktiviert. Das Vorhaben trägt auch dazu bei, dem erhöhten Siedlungsdruck und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Schopfheim entgegen zu wirken.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Bremt“ erforderlich. Das Verfahren kann nach Prüfung der

Voraussetzungen, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, ohne Umweltbericht) mit Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Auch wenn kein Umweltbericht im beschleunigten Verfahren erforderlich ist, so muss doch eine Abwägung der Umweltbelange und eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen. Der Umfang ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Mit beiden Untersuchungen wurde das Büro Kunz GaLaPlan, Todtnauberg beauftragt.

### **Entwurf Neu**

Die Ergebnisse aus der Klausurtagung des Gemeinderats wurden an den Bauträger weitergegeben und der städtebauliche Entwurf gemäß den Empfehlungen des Gemeinderats gestalterisch ausgeformt (**s. Anlage 04 –Perspektiven, Lageplan und Ansichten - NEU**).

Die jetzt vorgelegte Planung entspricht den vereinbarten Rahmenbedingungen. Eine lärmtechnische Prüfung der Variante wurde durch das Büro Heine+Jud durchgeführt. Die Anforderungen an den Lärmschutz können eingehalten werden.

Vorgesehen ist eine Blockrandbebauung, die zum Gewerbegebiet hin, entlang des Kanals IV-Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweist. Damit kann der erforderliche Lärmschutz gegenüber dem Gewerbegebiet gewährleistet werden, ohne dass die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden gewerblichen Nutzung eingeschränkt werden. An der Hauptstraße sind gestaffelte Gebäude mit III und IV-Vollgeschossen und teilweiser Attika geplant. Das Gebäude an der „Hans-Vetter-Straße“ ist mit III-Vollgeschossen und einem Attikageschoss vorgesehen. Mit der gestaffelten Höhenentwicklung erfolgt eine Anpassung an die bestehende Bebauung (**s. Anlage 03 - Lageplan, Schnitte, Perspektive und Modellfotos Klausurtagung**).

Insgesamt können ca. 125 Wohnungen entstehen, davon ca. 30 Wohnungen, die die Anforderungen des geförderten Wohnbaus erfüllen. Neben der Wohnnutzung sind entlang der Hauptstraße im Erdgeschoss auch gewerbliche Nutzungen (Büros, Praxen, Cafe, Bäckerei) aufgrund der zentralen Lage in Fahrnau denkbar. Diese gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen sind in der geplanten Gebietsfestsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO zulässig. Es wird auch aus stadtplanerischer Sicht eine verträgliche Mischnutzung zur Versorgung des Quartiers angestrebt.

Die Parkierung ist in einer Tiefgarage vorgesehen, die Lage der geplanten Zu- und Abfahrten von der Hauptstraße wurden mit dem Ordnungsamt abgestimmt und wird lärmtechnisch im Gutachten berücksichtigt. Oberirdische Stellplätze sind durch Umbau und Begrünung an der Hauptstraße sowie an der Hans-Vetter-Straße geplant.

Der Anlieferverkehr sowie die Müllentsorgung soll im Einbahnverkehr entlang des Gewerbekanal erfolgen. Die Straße soll als Wohnweg ausgebaut werden. Eine hohe Aufenthaltsqualität wird angestrebt. Vorgesehen ist es den Wohnweg für den Pkw-Verkehr zu sperren. Der Weg soll, neben den Ver-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen, nur Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung stehen. Mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit soll die Durchgängigkeit der Verbindung am Gewerbekanal gesichert werden.

### **Renaturierung Gewerbekanal**

Neben der Bebauung des Areals soll auch zeitgleich die Renaturierung des Gewerbekanal in diesem Abschnitt durchgeführt werden. Die Überdeckelung des Kanals wurde bereits durch den Bauträger entfernt, die Voruntersuchungen wurden durch das Landschaftsplanungsbüro Senger, Rheinfelden durchgeführt. Die Planung der Renaturierung des Gewerbekanal wird derzeit durch das Büro Kunz GaLaPlan, Todtnauberg erarbeitet. Es fanden mehrere Abstimmungstermine mit den zuständigen Wasserbehörden im Landratsamt Lörrach 2020 und 2021 vor Ort statt. Ab dem Rand der südlichen Kanalwand ist ein Uferschutzstreifen von 5 m nach Möglichkeit einzuhalten. Auch der Fuß- und Radweg darf nicht innerhalb dieser Fläche angelegt werden. Der Kanal und der Uferschutzstreifen können aber gestalterisch so angelegt werden, dass eine Nutzung für die Naherholung möglich ist.

### **Altlasten**

Im Gebiet befinden sich entsorgungsrelevante Altlasten. Bei den Erdarbeiten muss darauf geachtet und entsprechend beprobt werden. Anfallende, belastet Böden sind fachgerecht zu entsorgen.

### **Energiekonzept**

Seitens des Bauträgers ist ein innovatives Energiekonzept (Blockheizkraftwerk und Nutzung der Sonnenenergie) in Planung, auch Stellplätze für Elektrofahrzeuge sollen (Carsharing Standort, E-Mobility, Wallboxen, etc.) zur Verfügung gestellt werden.

### **Weiteres Vorgehen und Kosten**

Nach der Zustimmung des Gemeinderates erfolgt die Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie die Fertigstellung der erforderlichen Fachgutachten. Nach Vorlage eines mit der Stadtverwaltung abgestimmten Bebauungsplanentwurfs und den entsprechenden vertraglichen Regelungen, insbesondere zur Kostentragung werden die weiteren Schritte (Beschluss zur Offenlage) in Wege geleitet. Alle Kosten für die Planung und Erschließung des Grundstücks trägt der Vorhabenträger.

Anlage 01 - Antrag der Altera Bauträger GmbH vom Februar 2021

Anlage 02 - Abgrenzungslageplan VEP Hammerschmiedgasse

Anlage 03 - Lageplan, Schnitte, Perspektive und Modellfotos Klausurtagung

Anlage 04 - Perspektiven, Lageplan und Ansichten NEU

Für die Richtigkeit:

gez.  
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.  
Edgar Frey