Stadt Schopfheim

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Auf der Käppelematt-Nord"

der Stadt Schopfheim

---

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von der Straße "Gündenhausen" (Bundesstraße B 317 alt)
- Im Süden von der Bundesbahntrasse Basel-Zell
- Im Westen von den Grundstücken Flst.Nr. 581/10 und 589/2
- Im Osten vom Friedhof Schopfheim und Käppelemattweg

Es umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 8,25 ha.

Davon

- Gewerbegebiet	ca. 4,05 ha
- Sondergebiet	ca. 3,21 ha
- Vorbehaltsfläche Friedhof	ca. 0,39 ha
- Straßen und Wege	ca. 0,60 ha

2. BISHERIGE BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan "Im Lus I A" (Rechtskraft 30.08.1976) wies für den Bereich des Verbrauchermarktes (früher Depotmarkt, heute Minimal) ein **Sondergebiet** aus.

Der Bereich südlich des Sondergebietes, der umgrenzt ist im Norden durch die innere Erschließungsstraße "Auf der Gänsmatt" mit Wendemöglichkeit, im Osten durch die ehemalige Bahntrasse des Freudenbergareals, im Süden durch die Bahnlinie und im Westen zwischen dem Gebäude Auf der Gänsmatt 10 (ehemaliger MMZ-Möbelmarkt) und der Autowerkstätte Eifriedt, war gemäß dem Bebauungsplan "Im Lus I A" als **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO) ausgewiesen.

In dieser Gewerbefläche hatte sich im Laufe der Zeit eine Anzahl von großflächigen Einzelhandelsbetrieben etabliert, so daß der Gemeinderat am 17.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Käppelematt-Nord" beschlossen hat, der auch die Einbeziehung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes vom Autohaus Tröndle bis zum Friedhof Schopfheim vorsieht. Für diesen Bereich bestand bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Gründe für die Planungsänderungen waren auch die Erweiterungs- bzw. Verlagerungsabsichten von den im Gewerbegebiet vorhandenen Einzelhandelsbetrieben.

Insbesondere der Baumarkt "Auf der Gänsmatt 18" beabsichtigte ursprünglich eine Erweiterung in östlicher Richtung.

Der Bebauungsplan-Entwurf "Käppelematt-Nord" wurde in der Zeit vom 05.10.1990 - 05.11.1990 öffentlich ausgelegt.

Danach ruhte das Bebauungsplan-Verfahren. Anschließend wurden die Verhandlungen bezüglich der Auslagerung des Baumarktes in das Gewerbegebiet "Lus" geführt, die Verlagerung wurde im Dezember 1996 vollzogen. Die 2. Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 13.10.1997 bis einschl. 14.11.1997. Zwischenzeitlich wurde das Umlegungsverfahren (Bodenordnung) einvernehmlich mit den Eigentümern durchgeführt und abgeschlossen.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan entspricht derzeit noch den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes "Im Lus I A". Für den Bereich des Verbrauchermarktes (Minimal) ist ein Sondergebiet ausgewiesen.

Für das Gebiet bis zum Käppelemattweg ist eine gewerbliche Baufläche (GE), östlich des Käppelemattweges bis zum Friedhof ist eine gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan "Käppelematt - Nord" entsprechen in Teilbereichen nicht den Darstellungen des derzeitigen Standes des Flächennutzungsplanes:

- Südlich der Stichstraße "Auf der Gänsmatt" ist die Erweiterung des Sondergebietes (SO) zur Anpassung an die tatsächlichen sowie neuen Nutzungen geplant.

- Der Bereich zwischen Käppelemattweg und Friedhof soll im nördlichen Teil als Gewerbegebiet, im südlichen Teil als Vorbehaltsfläche für eine Friedhofserweiterung ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan wird bei der anstehenden 3. Fortschreibung entsprechend angepaßt bzw. berichtigt.

4. GEPLANTE NUTZUNG UND BEBAUUNG

4.1. SONDERGEBIET GEMÄß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.05.1996 auf der Grundlage des von der Stadt Schopfheim eingeholten Gutachtens - Einzelhandel im Städtebau - beschlossen, den innerstädtischen Einzelhandels-Zentrumsbereich - insbesondere nach Westen einschließlich der Sondergebietsflächen "Auf der Gänsmatt" - zu erweitern.

Es wurden im Bebauungsplan Zweckbestimmungen für bestimmte Nutzungen im Sondergebiet mit maximal zulässigen Verkaufsflächen und teilweise Sortimentsbeschränkungen für den jeweiligen Betrieb festgesetzt.

Durch die bauplanungsrechtlichen Regelungen soll eine Aktivierung der teilweise leerstehenden Einzelhandelsflächen sowie die Ansiedlung von neuen Einzelhandelsbetrieben erreicht werden.

4.2. GEWERBEGEBIET GEMÄß § 8 BauNVO

Die Fläche zwischen dem Sondergebiet und dem Bebauungsplan "Friedhof" wurde ohne Bebauungsplan bereits vollständig überbaut. Es sind gewisse Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken vorhanden.

Der Bereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Durch die Anordnung der Baufenster sowie die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist für die Betriebe eine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt.

Das Gewerbegebiet wird im Süden gegenüber dem auf der anderen Seite der Bahngleise befindlichen Wohngebiete eingeschränkt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-E) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um die Immissionen auf die Wohnsiedlung möglichst gering zu halten.

Im gesamten Gewerbegebiet werden Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen zur Gewährleistung der beabsichtigten typischen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes.

Ebenfalls ausgeschlossen werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe. Lediglich für Gewerbe- und Handwerksbetriebe wurde ausnahmsweise der Verkauf an Endverbraucher unter bestimmten, eingeschränkten Bestimmungen gestattet. Diese sind in den Bebauungsvorschriften geregelt.

Im Gewerbegebiet bestehen bereits zwei Betriebe des Einzelhandels (Autohandel und Reparaturwerkstatt auf Grundstück Flst.Nr. 670/1 und Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Wohn- und Heimbedarf auf Flst.Nr. 670/8). Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll jedoch die Entwicklung der bereits ansässigen Firmen nicht behindert werden, diese haben erweiterten Bestandsschutz. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen dies auch für die Zukunft gewährleisten.

Die Gewerbegebietsfläche zwischen Friedhof und Käppelemattweg ist ausschließlich für einen Steinmetzbetrieb vorgesehen. Besondere städtebauliche Gründe begünden die Beschränkung der Nutzung im Bereich dieser Gewerbefläche.

Der Steinmetzbetrieb der unmittelbar an den Friedhof angrenzt, liefert überwiegend die Grabmale für den Friedhof. Auf kurzem Wege kann diese spezielle Dienstleistung in Anspruch genommen werden. Der Standort für den Steinmetzbetrieb in unmittelbarem Bereich des zentralen Friedhofes der Stadt Schopfheim ist ideal. Sonstige störende Gewerbebetriebe wären im unmittelbaren Friedhofsbereich nicht erwünscht. Im Hinblick auf die Verkehrsbeziehungen weist dieser Standort für den Steinmetzbetrieb erhebliche Vorteile im Vergleich zu einer Betriebsansiedlung in einem pheripheren Gewerbegebiet auf.

Die differenzierte Höhenfestsetzung der Gebäude berücksichtigt einerseits den Bestand andererseits soll bei einer größeren Verdichtung durch die Höhenstaffelung eine Beeinträchtigung des Friedhofs verhindert werden.

4.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - VORBEHALTSFLÄCHE FÜR DEN FRIEDHOF

Westlich an den Friedhof angrenzend ist eine Erweiterungsfläche für den Friedhof geplant. Die zur Zeit auf dieser Fläche befindlichen Wohngebäude haben Bestandsschutz. Darüber hinaus werden Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der Wohngebäude ausnahmsweise in bestimmtem Umfang zugelassen, da es sich bei der vorgenommenen Ausweisung um eine langfristige Flächensicherung handelt.

5. MAß DER NUTZUNG UND BAUWEISE

Im **Sondergebiet (SO)** wird das Maß der zulässigen Nutzung durch die Festsetzung von Baugrenzen, die maximal zulässige Größe der Verkaufsflächen sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Im **Gewerbegebiet (GE)** ist das Maß der Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen und der Dachausbildung als Flachdach bzw. Sheddach sollen einen Beitrag zur harmonischen Gesamtgestaltung des Gebietes leisten.

Die Bauweise westlich des Käppelemattweges ist entsprechend den bereits vorhandenen Gebäuden im gesamten Planungsgebiet als abweichende Bauweise festgesetzt, das heißt Gebäude dürfen eine Längenentwicklung von mehr als 50,00 m ausweisen. Östlich des Käppelemattweges ist die offene Bauweise festgesetzt.

6. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die grünordnerischen Festsetzungen und Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen im Bebauungsplan sollen das äußere Erscheinungsbild, insbesondere im Bereich des Sondergebietes, aufwerten und gleichzeitig einen - wenn auch bescheidenen - Beitrag zum ökologischen Ausgleich für die insgesamt starke Versiegelung des Gebietes leisten (Verbesserung des Kleinklimas, Temperaturausgleich und -minderung, Staubfilterung etc.). Die grünordnerischen Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG.

Im Sondergebiet sollen die Stellplätze mit großkronigen Laubbäumen gegliedert werden. Entlang der Straßen sind die Baumstandorte in Pflanzstreifen eingebunden. Die einzige größere Grünfläche soll durch eine Intensivierung der Bepflanzung den Eingang ins Sondergebiet gestalterisch aufwerten.

Im Gewerbegebiet sind entlang der Straße "Gündenhausen" (Bundesstraße B 317 alt) einzelne wertvolle Baumbestände vorhanden. Mit der Pflanzbindung für diese Flächen sollen sie geschützt werden.

Einen weiteren Beitrag zum ökologischen Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme sollen Dachbegrünungen leisten.

Auch wenn nur noch in geringem Umfang Neubauten entstehen werden, sind für diese extensive Dachbegrünungen vorgeschrieben.

Bei Umbauten oder Erneuerungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden bzw. Dächern wird bei Flachdächern eine Begrünung empfohlen.

Die als **Anlage** zu den Bebauungsvorschriften beigefügten **Pflanzempfehlungen** enthalten eine Auflistung geeigneter Pflanzenarten für die jeweiligen o.g. Zwecke.

Es handelt sich überwiegend um Arten, die im Wiesental ihren natürlichen Standort haben oder regionstypisch sind. Eine massive Bepflanzung der Grundstücke mit Koniferen ist nicht zulässig.

Die Freibereiche, insbesondere im Sondergebiet, werden zur Zeit durch die Unterbringung der Abfallbehälter u.ä. geprägt. Sie sollen zukünftig durch Bepflanzung oder Sichtschutzwände abgeschirmt werden.

Insgesamt ist anzustreben, daß das Maß der Versiegelung im Baugebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird.

Nicht als Lager oder zur Erschließung benötigte Fläche sollen als Grünflächen angelegt und gepflegt werden.

Die **Begrünungsmaßnahmen** sind im **Bereich der altlastenverdächtigen Fläche** nur in begrenzten Umfang entsprechend den Auflagen des Landratsamtes Lörrach - Amt für Wasserrecht und Bodenschutz - zulässig.

7. ERSCHLIEßUNG, PARKIERUNG, FUß- UND RADWEGE

7.1. ERSCHLIEßUNG STRAßEN

Das Plangebiet wird von außen durch die Straße "Gündenhausen" (B 317 alt) erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt im westlichen Bereich über die bereits bestehende Straße "Auf der Gänsmatt".

Die das Sondergebiet erschließende Stichstraße endet bisher mit einem Wendehammer. Zukünftig soll der Wendehammer entfallen, rückgebaut werden und die Straße als Ringstraße nach Norden auf die Straße "Gündenhausen" (B 317 alt) geführt werden.

Der bisherige Kreuzungsbereich Auf der Gänsmatt/Straße Diese Maßnahme entflechtet den "Gündenhausen"/Johann-Sutter-Straße und erleichtert den Kunden die Fahrt als Rechtsabbieger zur Innenstadt.

Im Osten wird das Planungsgebiet durch den Käppelemattweg erschlossen. Der Weg soll neu ausgebaut, der Einmündungsbereich zur Straße "Gündenhausen" entsprechend besser gestaltet werden.

Der Käppelemattweg wird bis zur Betriebszufahrt der Firma EKATO, Flst.Nr. 661, mit einer Breite von 5,50 m und einem einseitigem Gehweg auf der Ostseite ausgebaut.

Ab der o.g. Betriebszufahrt bis zum Beginn der Wohnsiedlung auf der südlichen Seite der Bahnlinie (über das Planungsgebiet hinausgehend) wird der Käppelemattweg zum **verkehrsberuhigten Bereich** umgestaltet.

Dies bedeutet, daß Fahrverkehr und Fußgänger gleichberechtigt sind.

7.2. PARKIERUNG

Die Stellplatzanordnung ist nicht zwingend festgelegt.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind die Stellplätze grundsätzlich mit Bäumen zu überstellen.

7.3. FUß- UND RADWEGE

Entlang der Straße "Gündenhausen" (Bundesstraße B 317 alt) ist ein 2,50 m breiter kombinierter Geh- und Radweg vorhanden.

Diese Maßnahme soll vorrangig der Sicherung des hier verlaufenden Schulweges dienen.

Im Sondergebiet ist ein einseitiger, 1,50 m breiter Fußweg entlang der Erschließungsstraße bis zum Wendehammer vorhanden, der im Zuge des Straßenneubaues (Schließung des Ringes) fortgeführt wird.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1. ABWASSERBESEITIGUNG

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist im genehmigten Gesamtkanalplan der Stadt Schopfheim erfaßt.

Die geordnete Abwasserbeseitigung im Sondergebiet (innere und äußere Erschließung) erfolgt im Trennsystem mit Ableitung zur mechanisch-biologischen Sammelkläranlage des Abwasserverbandes "Mittleres Wiesental" in Steinen.

Das Regenwasser wird derzeit über das Regenklärbecken "Niedere Schleife" (1. Bauabschnitt) abgeleitet.

Mit der Inbetriebnahme des Regenüberlaufbeckens "In der kleinen und oberen Schleife" ist eine geordnete Entsorgung aus diesem Bereich sichergestellt.

Die Ausführung von wasserdurchlässigen Parkplatzbelägen, z.Bsp. Rasengittersteine, gilt nur für Pkw-Stellflächen. Hierbei ist auch für eine Ableitungsmöglichkeit bei Extremsituationen zu sorgen. Eine punktuelle Versickerung (z.Bsp. Sickerschacht, Untergundverrieselung) von gesammelten Oberflächenwasser darf keinesfalls erfolgen.

Sämtliche Verkehrs-, Warenumschlags- und Lkw-Stellflächen sind entgegen wasserdicht zu befestigen und an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Rechtsgrundlage für die Forderung sind §§ 3 a und 45 a des Wassergesetzes für Baden-Württemberg.

Wegen der Lage im Wasserschutzgebiet sind an die Dichtheit und auf spätere Überprüfbarkeit der Grundstücksentwässerungsanlagen erhöhte Anforderungen zu stellen.

Die weiterführenden Entwässerungsleitungen sind eigenverantwortlich auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen, unter Berücksichtigung DIN EN 752, Teil 1 - 3.

Besondere Anforderungen an die Regen- und Schmutzwasserleitung zur Entwässerung der Grundstücke aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der Durchquerung einer Fläche mit festgestellten Altlasten.

- Die Regen- und Schmutzwasserleitungen sind mit geschweißten PE-Rohren auszuführen. Rohrverbindungen und Schachtbauwerke sind dauerhaft, wasserdicht herzustellen.

- Die Verlegung hat durch eine befähigte Firma mit Tiefbauerfahrung zu erfolgen.

- Erdverlegte Leitungen sind nach DIN 4033 in Absprache mit dem Landratsamt Lörrach - AWB - durch Druckprüfung auf Dichtigkeit zu prüfen. Die unterschriebenen Protokolle über die Dichtigkeitsprüfung sind dem Landratsamt Lörrach - AWB - vorzulegen.

  Die Kontrolle der Dichtigkeitsprüfung hat durch ein befähigtes Büro für Tiefbauarbeiten oder einen Architekten der ausreichend Erfahrung in der Abwasserbeseitigung nachweisen kann, zu erfolgen.

- Erdverlegte Leitungen außerhalb des Gebäudes sind wiederkehrend alle 10 Jahre auf Dichtigkeit zu prüfen.

8.2. WASSERVERSORGUNG

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist für das Baugebiet gesichert.

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Dinkelberger Wasserschutzgebietes.

Innerhalb dieser Schutzzone werden bei Einzelmaßnahmen erhöhte Vorkehrungen für den Grundwasserschutz erforderlich. Entsprechende Hinweise sind in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

8.3. STROMVERSORGUNG

Versorgungsträger sind die Kraftübertragungswerke Rheinfelden.

Im Planungsgebiet finden sich Transformatorenstationen "Gänsmatt" und "EKATO II".

Die Kabeltrassen zu den Stationen sind mit Leitungsrechten gesichert.

Im Süden des Planungsgebietes ist ein Leitungsrecht gesichert entsprechend dem Kreuzungsvertrag zwischen der Deutschen Bundesbahn und der KWR vom 25.11.1959/17.12.1958 für eine 380/222 Bau-Leitung bei km 19,093.

8.4. GASVERSORGUNG

Die Versorgungsträger ist die Badische Gas- und Elektrizitätsversorgungs AG in Lörrach.

Die Erdgasversorgung erfolgt weitestgehend aus dem vorhandenen Leitungsnetz.

Es ist geplant in die neue Anbindung der Straße "Auf der Gänsmatt" an die Straße "Gündenhausen" (Bundesstraße B 317 alt) eine Gasversorgungsleitung im Zuge des Straßenbaues zu verlegen.

8.5 ALTLASTEN

In der historischen Erhebung von altlastverdächtigen Flächen wurde ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes "Käppelematt - Nord" als E-Fall vorklassifiziert, d.h. diese Flächen sind vorrangig zu erkunden. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Grundstücke Flst.Nr. 589, 589/2, 589/3, 589/6 - 589/9 (ehemals Holzfabrik Schnitzer).

Da die HISTE keine Gefährdungsabschätzung ermöglicht, ist vor Durchführung von Hoch- bzw. Tiefbaumaßnahmen eine historische bzw. techn. Erkundung durchzuführen. Vor Beginn der Straßenbaumaßnahme ist eine Erkundung der Verdachtsfläche vorzunehmen. Der Pegel auf dem Eckgrundstück Hohe-Flum-Straße/Gänsmatt ist nach Abschluß der Straßenbaumaßnahmen zu beproben.

Rechtsgrundlage für diese Forderungen sind § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sowie die §§ 11 - 16 des Bundes-Bodenschutzgesetzes.

Die Auflagen und Bedingungen betreffend möglicher Altlasten sind entsprechend S. 10 B) Nr. 2 der Bebauungsvorschriften zu beachten.

9. ERSCHLIEßUNG KOSTENSCHÄTZUNG

Nachfolgende Erschließungsmaßnahmen sind nach dem Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen:

I) TEILSTRECKE RINGSTRAßE "GÄNSMATT"

1.	Herstellung des neu geplanten Straßenstückes "Auf der Gänsmatt" mit Gehweg-Verlängerung zur Straße "Gündenhausen"	216.000,00 DM
2.	Rückbau des Wendeplatzes	4.000,00 DM
3.	Wasserleitung Verlängerte Stichstraße (Ringleitung)	47.000,00 DM
4.	Straßenbeleuchtung Verlängerte Stichstraße (Ringleitung)	23.000,00 DM
	Gesamtsumme	290.000,00 DM

II) Straßenbau Käppelemattweg

1.	Ausbau Käppelemattweg	365.000,00 DM
2.	Straßenbeleuchtung Käppelemattweg	36.800,00 DM
	Gesamtsumme	401.800,00 DM

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden nach der Entscheidung über die Realisierung der Maßnahmen im städt. Haushaltsplan eingestellt.

Die Erschließungsbeiträge gemäß BauGB und KAG-Beiträge werden entsprechend veranlagt.

10. BODENORDNUNG

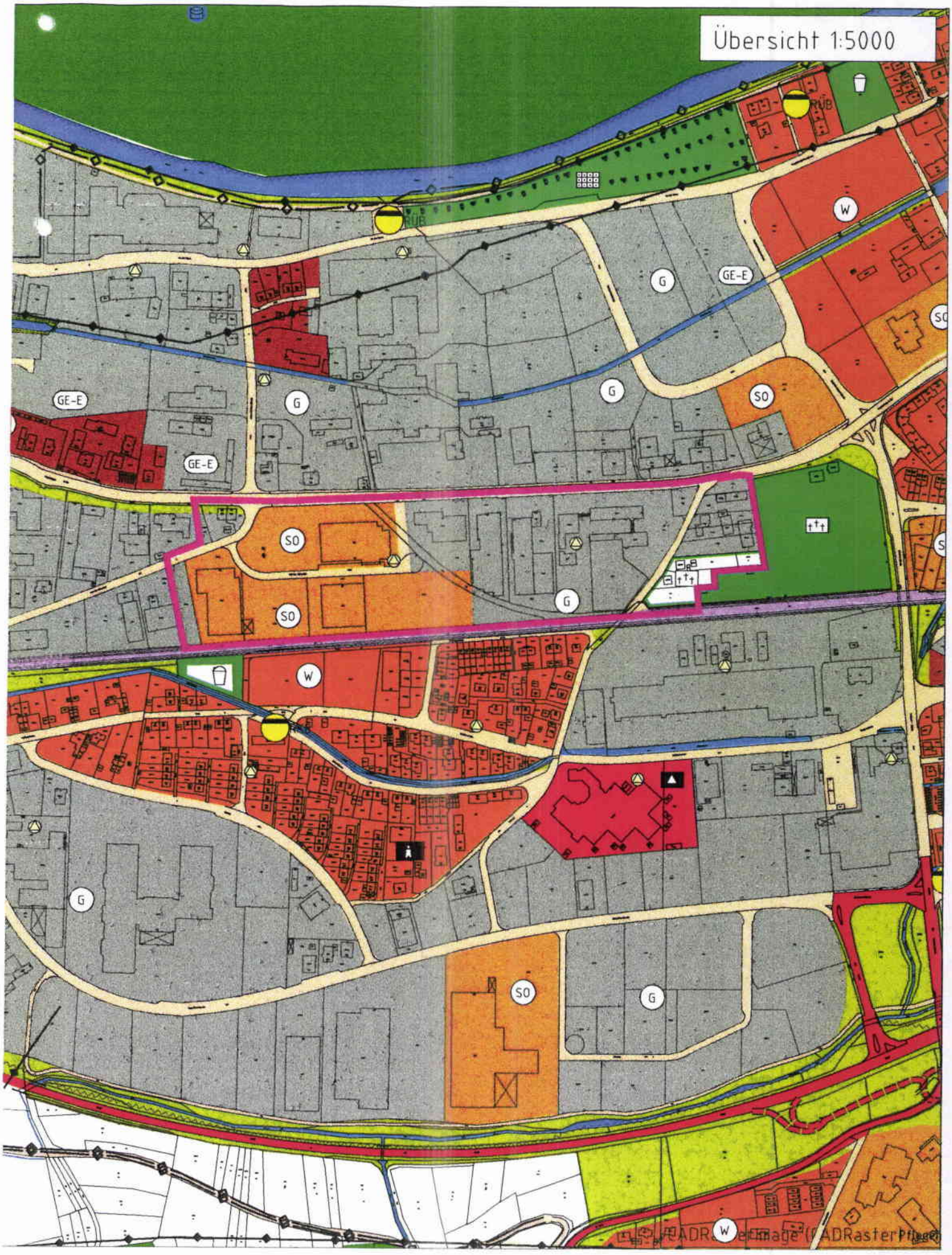
Für eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes ist eine Bodenordnung erforderlich gemäß §§ 45 ff. BauGB. Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 20.01.1997 den Anordnungsbeschluß gemäß § 46 BauGB gefaßt. Das Umlegungsverfahren ist zwischenzeitlich bestandskräftig abgeschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan "Auf der Käppelematt-Nord" soll Grundlage für die Bodenordnung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für die Stadt bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Schopfheim, den 29. Juli 1999
Stadtverwaltung

STADT 11 SCHOPFHEIM

Fleck, Bürgermeister


Übersicht 1:5000
GE-E
G
W
SO
RÜB