

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Auf der Bremt" der Stadt Schopfheim für den Stadtteil Fahrnau

1. Allgemeines

Das Mittelzentrum Schopfheim (ca. 16.000 Einwohner) hat seit Jahren eine gering ansteigende Einwohnerzahl zu verzeichnen. Eine Analyse der Wohnungsentwicklung und des Wohnungsbedarfes der Stadt Schopfheim hat gezeigt, daß bis ca. 1995 800 neue Wohnungen erforderlich sind.

Diese ergeben sich vor allem aus der Reduzierung der überdurchschnittlich hohen Belegungsdichte, aus dem Ersatzbedarf für durch Modernisierung oder Sanierung aufgegebene Wohnungseinheiten und den Zugang von Spätaussiedlern. Eine verstärkte Nachfrage besteht bei Reihenhäusern und z.T. freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dieses neue Baugebiet zu planen und zu erschließen.

Nach einem Grundsatzbeschluß des Gemeinderates sollen neue Baugebiete vorrangig nur noch dort ausgewiesen werden, wo die Stadt Eigentümerin oder Verfügungsberechtigte des Grund und Bodens ist. Dies trifft für das Baugebiet "Bremt" zu. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten. Das Baugebiet wird an den Stadtteil Fahrnau angeschlossen, Fahrnau grenzt an die Kernstadt von Schopfheim.

Im Osten (entlang der Hauptstraße) wird das Gebiet durch eine gewachsene Straßen-Rand-Bebauung eingegrenzt. Es handelt sich dabei weitgehendst um Anwesen mit ehemals landwirtschaftlicher oder handwerklicher Nutzung. Im Norden grenzt das neue Gewerbegebiet "Grienmatt" an. Charakteristisch für das Gebiet nördlich der Hammerschmiedgasse ist die aus dem 19. Jahrhundert stammende Bausubstanz der früheren Industrialisierung des Wiesentals.

Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich "Gemischte Bauflächen" vor:

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich der Gewerbekanal, der früher der Wasserkraftnutzung diente und zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

Deshalb soll der Kanal bis zum Grundstück Lgb.Nr. 105a zurückgebaut werden. Dabei wird die künftige Wassermenge ca. 400 l/sec. betragen. Westlich des ehemaligen Gewerbekanals ist im Flächennutzungsplan eine Kleingartenanlage ausgewiesen und soll entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan realisiert werden. Der südlich davon gelegene Spielplatz wird begrenzt durch einen Fuß- und Radweg. Nach der Realisierung dieses Weges besteht eine zusammenhängende Verbindung entlang der Wiese südlich von Schopfheim bis zur Gemeinde Hausen, der Radweg ist ein wesentlicher Teil des regionalen Radwegenetzes.

Im Süden des Gebietes liegt das neu fertiggestellte Feuerwehrgereätehaus, in dessen Verlängerung die geplante städtische Wasserkwerk-Werkstatt und der Bauhof. Entsprechende Gebietsausweisungen sind im Flächennutzungsplan vorhanden.

Westlich der Wiese dominiert der Berg Entegast, der hier steil abfällt und die Besonnung des Gebietes eingrenzt.

Rückgrat für die Erschließung des Gebietes ist die Hauptstraße.

Diese wird nach der Fertigstellung der Umgehungsstraße B 317 weiterhin die innerörtliche Verbindungsfunktion zwischen Schopfheim und Fahrnau aufzunehmen haben. Bei ausreichender Straßenbreite ist in gewissem Umfang ein Rückbau möglich.

Die wesentliche Infrastruktur von Fahrnau wie Kindergarten und Grundschule ist ausreichend vorhanden. Der Schwerpunkt des Einzelhandels liegt im Bereich der Blasistraße zwischen der Schul- und Friedensstraße, sowie an der Kreuzung Haupt-/ Schlattholzstraße. Entsprechende fußläufige Verbindungen aus dem Baugebiet zu den Infrastruktureinrichtungen Fahrnaus sind deshalb vorgesehen.

Der Baugrund ist kiesig, der Grundwasserpegel liegt bei ca. 2,5 m unter Gelände.

2. Städtebaulicher Wettbewerb

Ende des Jahres 1987 fand ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neubebauung dieses Geländes statt. Das klar gegliederte städtebauliche Konzept mit einer Nord-Süd-Orientierung der Gebäude und einer einfachen Erschließungsachse, an der sich Wohnwege anschließen, des 1. Preisträgers, Herrn Dipl. Ing. Gerd Dürr, Freiburg, wurde der weiteren Bearbeitung zugrundegelegt. Im Zuge der Realisierung ergaben sich dabei einige Modifikationen, die jedoch das Konzept in seinen Grundzügen weitestgehendst bewahrten.

3. Erschließung und Verkehr

Die Haupteerschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die Anschlüsse Hauptstraße / Feuerwehrezufahrt und Hauptstraße / Hammerschmiedgasse, diese werden gestalterisch aufgewertet. Für die vorwiegende Einzelhausbebauung wird parallel zur Hauptstraße im Bereich der Flurstücke 100 und 101 eine Wohnstraße mit dörflichem Charakter an die Hauptstraße angeschlossen.

Im westlichen Bereich der Hammerschmiedgasse wird ein Teilstück als Fuß- und Fahrradweg zurückgebaut, so daß das Gewerbegebiet "Grienmatt" wie auch das eingeschränkte GE nicht über die Wohngebietserschließung angefahren werden können.

Der mittlere Teil der Haupteerschließung im Bereich der verdichteten Bebauung und der Plätze wird verkehrsberuhigt (Schrittempo), die Zubringung mit Zonengeschwindigkeit (Tempo 30) ausgebaut.

Der ruhende Verkehr wird hauptsächlich entlang der Erschließung untergebracht. Überbaubare Garagen werden so angeordnet, daß sie optisch als Garagenbauten nicht in Erscheinung treten, da sie seitlich angefahren werden und als zweigeschossige Torbauten im verkehrsberuhigten Bereich noch Wohnnutzung ermöglichen.

In begrenztem Maße sind die Wohnwege befahrbar. Fuß- und Fahrradwege werden in NS-Richtung (Kanal) und OW-Richtung (Gebietsmitte) mit Verbindung zur Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

4. Räumliches Konzept

Als Übergang zur Altbebauung ist im östlichen Bereich Einzelhausbebauung vorgesehen, entlang der Hauptstraße sind neue Gebäude maßstäblich der Altsubstanz angepaßt. Mit der Erhaltung der vorhandenen Geländekante wird der westliche Ortsrand von Fahrnau akzentuiert und gegenüber der Reihenhausbauung im westlichen Gebietsteil abgesetzt, der Eigencharakter der Reihen- und Gruppenbauung wird dadurch unterstrichen. Diese wird in überschaubare Einheiten mit zwei Quartierplätzen und kleineren zeilenbezogenen Platzbereichen gegliedert. Die Reihenhauseilen werden über öffentliche Wohnwege erschlossen und an das Fuß- und Radwegnetz sowie die Grünzonen angebunden. Dadurch entsteht hohe Transparenz und Offenheit. Städtebauliches Ziel ist eine lebendige und vielfältige Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Haustypen, die durch gestalterische und planerische Abstimmung zusammengehalten werden. Die planerischen Festlegungen ermöglichen insbesondere umweltverträgliches, energiesparendes sowie flächen- und kostensparendes Bauen. Ziel ist dabei auch die Verwirklichung eines nachbarschaftlich orientierten Siedlungstypus, der dem Gebiet ein identitätsstiftendes Gepräge verleihen soll. Insbesondere wird empfohlen, daß in nachbarschaftlicher Abstimmung und gegenseitiger Absprache eine phantasievolle, vielfältige und verbindende gemeinsame Formsprache für die Bauung entwickelt wird. Es wird außerdem empfohlen, für jede Hausgruppe im Bereich der Wohnstraßen einen Baum von mittlerer Größe als gemeinsamen Hausbaum zu pflanzen und eine kleine gemeinschaftlich genutzte private Grünfläche für nachbarschaftliche Kontakte und Kinderspiel im Bereich dieses Baumes als Sitz- und Spielecke anzulegen (siehe Gestaltungsplan).

Nach Bedarf wird für Teile der Siedlung auch experimentelles Bauen mit Pilotfunktion ermöglicht. Selbsthilfegruppen, Solarhäuser, Mehrgenerationenwohnen, Lebenszyklushaus und wachsendes Haus mit Garageüberbauung etc.

Eine Bauung mit 2. Reihe (Garage und Überbauung) wird in beschränktem Maße vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen soll diese gleichzeitig erstellt werden. Ein Stauraum (5 m) vor den Garagen wird vorgesehen.

5. Umweltverträglichkeit

Bei der Realisierung sollte umweltverträglichem Material und Bauweisen den Vorzug gegeben werden. Eine entsprechende Aufklärung und Beratung der Bauherren und Träger wird angestrebt. Durch die nord-südausgerichtete Baustruktur werden aktive und passive Solarsysteme ermöglicht. Eine Versickerung des Regenwassers zur Grundwasseranreicherung wird untersucht. Offenfugige Verlegearten befestigter Flächen und wassergebundene Flächen sind soweit wie möglich zu bevorzugen.

6. Gemeinbedarf und Freiflächen

Als öffentliche Freiflächen wird die naturnah ausgebaute Gewerbekanalzone, Flächen entlang des Böschungsreliefs sowie die OW-verlaufenden Fußwege im Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Flächen sind untereinander fußläufig verbunden und grünvernetzt. Insgesamt wird ein differenziertes Freiraumgefüge geschaffen, das von den privaten Innenhöfen über die zeilenbezogenen Wohnwege und Wohnstraßen und kleinen Plätzen bis hin zu den größeren Quartierplätzen und Grünzonen reicht. Zeilenbezogene private Gemeinschaftsräume können nach Bedarf an den Plätzen über den Garagen vorgesehen werden. Im südwestlichen Teil der Siedlung wird ein Kinderspielplatz und Abenteuerspielplatz angelegt. Der Gewerbekanal wird zur siedlungsnahen Erholungszone und z.T. als Biotop umgestaltet.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß und Erweiterung an das städtische Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Wasserbedarfsermittlung, die Angaben über Leistungsfähigkeit und Druckverhältnisse sowie die ausreichende Brandwasserversorgung werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren rechtzeitig vor Baubeginn nachgewiesen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser des Plangebietes wird in den Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes "Mittleres Wiesental" eingeleitet.

Regenwässer werden in den Vorfluter Wiese eingeleitet.

Die vorhandenen Oberflächenwasser aus dem alten Dorfgebiet Fahrnau werden im Zusammenhang mit der Erschließung gefasst, über ein Regenklärbecken vorgeklärt und in die Wiese als Vorfluter eingeleitet.

Rechtzeitig vor Bauausführung wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet.

7.3 Gewässer

Die Planung für den Rückbau des Gewerbekanales Fahrnau befindet sich in Auftrag.

Vor Durchführung der Baumaßnahme wird rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet.

7.4 Fuß- und Radwege

Der Fuß- und Radweg von der Wallstraße bis zum Wiesenweg Ehner Fahrnau wurde am 24.04.1986, Az.: 691.711, wasserrechtlich vom Landratsamt Lörrach genehmigt.

Abweichend hierzu wird nun die Trasse des genehmigten Fuß- und Radweges im Bereich vom Spielplatz bis nördlich der Kleingartenanlage auf die südöstliche Seite des rückzubauenden Fahrnauer Gewerbekanales verlegt.

Da der überwiegende Teil des Fuß- und Radweges nunmehr sich außerhalb der Überschwemmungsflächen befindet, wurde insofern den Belangen der Wasserwirtschaft in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Die Anschlußteile des Fuß- und Radweges im südwestlichen und nordwestlichen Bereich werden entsprechend der genehmigten Planung beibehalten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens "Fuß- und Radweg" im Jahre 1986 wurde die vom Wasserwirtschaftsamt angegebene Hochwasserlinie (Geschwemmsellinie) bei der Festlegung der Trasse eingehal-

ten.

Die Ausgestaltung von 50 cm Freibord wurde vom Wasserwirtschaftsamt seinerseits in Vorschlag gebracht und in die Planung mit aufgenommen. Der Ausbau des Fuß- und Radweges sollte hochwassersicher erfolgen. Dies führt jedoch zu keiner Beeinträchtigung der vorhandenen Überschwemmungsflächen.

7.5 Hochwassergefahr für Parkplatz, Gemeinschaftsgebäude und für die Kleingartenanlage

Nach der hydraulischen Berechnung der Planungsgruppe Südwest in Lörrach im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Fuß- und Radweg liegt der Parkplatz sowie das Gemeinschaftsgebäude innerhalb des rechnerisch festgestellten HQ 100.

Sollte dennoch eine Überschwemmung erfolgen, würde es sich um eine außergewöhnliche Naturkatastrophe handeln, die keine Schadensersatzansprüche gegen das Wasserwirtschaftsamt auslösen.

Die Stadt Schopfheim wird in privatrechtlichen Verträgen mit den künftigen Nutzern das verbleibende Restrisiko hinsichtlich einer möglichen Überschwemmung ausschließen.

7.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung für das Neugebiet erfolgt über die ausreichend dimensionierte Leitung der Hauptstraße.

7.7 Stromversorgung / Telefon

Die Stromversorgung wird durch das Versorgungsnetz der KWR sichergestellt. Strom- und Leitungen der Post (Telefon) sind zu verkabeln, außer der 110-KV- und 20-KV-Leitung des KWR im westlichen Bereich des Plangebietes.

8. Realisierungsabschnitte und -konzepte

Das Baugebiet wird von Süden ausgehend in Bauabschnitten erschlossen. Falls Bedarf vorhanden, werden für einzelne Bauzeilen Bauherrengemeinschaften mit individueller Mitbeteiligung, Selbsthilfe und Mitverantwortung gefördert. Zur Realisierung des Gebietes wird

eine Art Baufibel erarbeitet, die Vorschläge für die Haustypen und Hausgruppen, die Gestaltung des Wohnumfeldes, energiesparende und umweltverträgliche Materialien, standortgerechte Bepflanzung u.a. enthält.

9. Städtebauliche Daten

I. Bauflächen

1. Wohnbauflächen	
1.1 Qualifizierter Bebauungsplan	6,02 ha
2. Mischbauflächen	
2.1 Einfacher Bebauungsplan	2,14 ha
2.2 Qualifizierter Bebauungsplan	0,66 ha
3. Gewerbeflächen	
3.1 Einfacher Bebauungsplan	0,61 ha
4. Flächen für den öffentlichen Bedarf	
4.1 Feuerwehrgerätehaus	0,70 ha
4.2 Städtischer Bauhof	0,63 ha
4.3 Soziale und kulturelle Zwecke	0,13 ha
5. Grünflächen	
5.1 Kleingärten	2,18 ha
5.2 Spielplatz	0,45 ha
5.3 Private Grünflächen	0,1 ha
5.4 Öffentliche Grünflächen	0,17 ha
5.5 Fläche des rekultivierten Gewerbekanales	0,34 ha
6. Verkehrsflächen	
6.1 Hauptstraße incl. Gehweg	0,51 ha
6.2 Geplante Straßen	0,65 ha
6.3 Geplante Wohnwege	0,84 ha
6.4 Parkierungsflächen (Öffentlich und Kleingärten)	0,12 ha
7. Landwirtschaftliche Flächen	1,91 ha
Zahl der geplanten Reihenhäuser ca.	118 WE
Zahl der 1 - 2 Familienhäuser ca.	36 WE
Mögliche Garagenüberbauungen	36

Zahl der Kleingartenparzellen ca.

66

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gesamtfläche

18,16 ha

=====

10. Voraussichtliche Kosten der Gesamtmaßnahme

10.1 Neubebauung

- Straßen und Wege, öffentliche Parkierung	ca. 3.550.000,--
- Straßenbeleuchtung	ca. 200.000,--
- Kanalisation	ca. 2.700.000,--
- Wasserversorgung	ca. 1.500.000,--
- öffentliche Grünflächen und Plätze	ca. 200.000,--

10.2 Regenwasserkanal ca. 560.000,--

10.3 Spielplatz ca. 200.000,--

10.4 Rückbau Gewerbekanal ca. 332.000,--

10.5 Erschließung Kleingartenanlage ca. 100.000,--

10.6 Für Radweg Hammerwehr - Kleingartenanlage ca. 120.000,--

Gesamtkosten brutto

ca. 9.462.000,-- DM

=====

Die Kosten für die Erschließung des 1. Bauabschnittes sind im Haushaltsplan 1989 eingestellt, die weiteren Abschnitte werden nach Bedarf und Haushaltslage in den jeweiligen Haushalt aufgenommen.

11. Bodenordnung

Zur Bodenordnung ist die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erforderlich.

Schopfheim, 12. März 1990

Bürgermeisteramt

Fleck
Fleck

Bürgermeister

