Stadt Schopfheim

Begründung

zum Bebauungsplan "Im unteren Dorf"

in Schopfheim-Fahrnau

Allgemeines

Das Gebiet "Im unteren Dorf" liegt im Norden des Schopfheimer Ortsteils Fahrnau. Mittelpunkt des Bebauungsplanes ist der historische Kern von Fahrnau. Der Geltungsbereich im Norden grenzt an den Bebauungsplan "Grienmatt", die Grenze im Westen ist der Gewerbekanal, im Süden ist es die Schulstraße und im Osten die Blasistraße.

Ein Gesamtkonzept "Unteres Dorf" wurde notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere für die großen, bisher nicht überplanten Innenbereiche, auf längere Sicht zu gewährleisten.

Ein konkreter Handlungsbedarf ergab sich zudem durch kommunale, kirchliche und private Bau- und Veränderungswünsche. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erforderte im Zusammenhang mit diesen Bauabsichten eine gezielte Innenentwicklung. Dazu kommt, daß der Bebauungsplan "Im unteren Dorf" an die Bebauungspläne "Grienmatt" und "Bremt" anschließt und sich so die Gelegenheit bietet, die verbindliche Bauleitung in Fahrnau planerisch abzurunden und zu vervollständigen.

Ziel und Zweck der Planung

In Fahrnau wird neben anderen Maßnahmen der alte Ortskern zum Teil baulich erneuert und fortentwickelt. Hier ist für den Erhalt und die Wahrung des historischen Erscheinungsbildes Sorge zu tragen. (§ 1 Abs. 5 Ziff. 4 und 5 BauGB).

In diesem Zusammenhang sollten auch die Straßen, Plätze und Freibereiche in ihrem dorftypischen Charakter aufgewertet werden. Ein zusammenhängendes Ensemble, das die Bereiche Brunnenplatz, St. Agathe, Altes Rathaus und Mühlengasse miteinander verbindet, wird angestrebt.

Eine Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur durch Schaffung zusätzlicher Einrichtungen (Begegnungsstätte St. Agathe, Vereinsnutzung im Alten Rathaus, neuer Gemeindesaal der Evangelischen Kirche) soll einergehen mit diesen stadtbild-pflegerischen Maßnahmen (§ 1 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB).

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht es vor allem darum, zusätzliche Wohnbauflächen durch eine gezielte Innenentwicklung zu ermöglichen (§1 Abs. 5 Ziff. 1 und 2 BauGB). Der Hauptneuordnungsbereich ist der Bereich zwischen Haupt-, Blasi-, Gerber- und Kirchstraße.

Ein weiterer Punkt bei der Bebauungsplanung war der Verkehr (§ 1 Abs. 5 Ziff. 8 BauGB). Die im Zuge des Baus der Umgehungsstraße geplante Umwidmung der Hauptstraße bietet Gelegenheit für einen bescheidenen Rückbau. Auch die Blasistraße sollte eine leichte Beruhigung erfahren. Für den alten Dorfkern und die Erschließung der sonstigen Wohnbereiche im Innern bot sich überdies an, durch die Schaffung verkehrsberuhigter und gestalterisch aufgebesserter Mischflächen fußgängerfreundlicher Zonen zu ermöglichen. Der Bedarf an öffentlicher Parkierung wurde bei der Verkehrskonzeption berücksichtigt.

Zu den einzelnen Bereichen

A) **Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes:**

1) Alter Dorfkern und Alt-Fahrnau (nordwestlicher Planungsbereich)

Im Bereich Alt-Fahrnau wird eine Neuordnung angestrebt. Der Brunnenplatz und die Kirchstraße erhalten eine dorfgerechte Gestaltung. Die Scheune Flst.Nr. 31 soll einem Wohnhaus weichen. Anstelle der Scheunen Flst.Nr. 31 und 33 entsteht eine Einheit aus drei Reihenhäusern mit Erschließung und Carports im Osten. Diese Bebauung soll zweigeschossig werden. Ein weiteres eingeschossiges Wohngebäude ist für das Grundstück Flst.Nr. 24 bei St. Agathe vorgesehen, wobei der Platzraum zwischen diesem Wohnhaus und St. Agathe ohne Vorgarten versehen ist und in die öffentliche Gestaltung mit einbezogen wird.

St. Agathe selbst soll Begegnungsstätte werden. Der Kirchplatz soll dabei gestalterisch aufgewertet werden. Das Alte Rathaus wurde zum Bürgerhaus mit Vereinsnutzung umgenutzt. Der Bereich um das Rathaus wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und mit einer einheitlichen Pflasterung versehen. Die hinteren Straßenbereiche sollen Mischfläche mit teilweise öffentlicher Parkierung werden, wobei auf eine separate Ausweisung von Stellplätzen zugunsten einer freien Aufstellung verzichtet wird. Die Durchfahrt zur Hauptstraße wird belassen.

Das Gasthaus Löwen (Flst.Nr. 38) erhält einen Anbau auf dem Grundstück Flst.Nr. 40/1, der vom rückwärtigen Bereich aus erschlossen wird. Dort ist auch eine Doppelgarage für das Grundstück vorgesehen.

Für das Grundstück Flst.Nr. 54/1 wird eine vom Kanal zurückgesetzte Bebauung als Einzel- oder auch als Doppelhaus vorgeschlagen, das über die Mühlengasse erschlossen wird. Die Mühlengasse soll wieder durchgängig werden und für die umliegende Wohnbebauung freundlicher gestaltet werden. Von ihr aus wird ein öffentlich zugänglicher Fußweg zur Hauptstraße geführt.

2) <u>Östlicher Planungsbereich</u>

Hauptneuordnungsbereich hier ist der Bereich zwischen Haupt-, Blasi-, Gerber- und Kirchstraße. Hier liegt der Schwerpunkt bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Innenbereich. Der Bereich soll mit zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden, die von zwei Stichstraßen erschlossen werden. An der Blasistraße sind 2 "Baufenster" ausgewiesen.

B) **Bereich des einfachen, nicht qualifizierten Bebauungsplanes:**

Für bestimmte, als Mischgebiet ausgewiesene Bereiche wurde es als nicht notwendig erachtet, qualifizierte Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu treffen, da dort nur geringe Veränderungen anstehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in diesen Bereichen nach dem § 34 BauGB. Südlich der Gerberstraße werden drei Wohnhäuser im Innenbereich vorgesehen, für die Baufenster eingetragen werden (im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes) und für die die Erschließung über Geh- und Leitungsrechte geregelt werden soll.

Verkehr

Die Hauptstraße bildet zusammen mit der Blasistraße das hauptsächliche fahrverkehrsmäßige Gerüst im Planungsgebiet. Im Zuge des Baus der neuen Umgehungsstraße verlieren diese Straßen an Bedeutung für den Durchgangsverkehr.

Sie können daher nach Maßgabe des verbleibenden Durchgangsverkehrs rückgebaut und leicht beruhigt werden. Die Hauptstraße erfährt in diesem Zusammenhang eine Umwidmung. Die Blasistraße wird durch wechselseitig angeordnete Längsparkerstreifen neu gestaltet.

Die Erschließung der inneren Bereiche geschieht über fahrberuhigte Zonen, die als sogenannte Verkehrsmischflächen eine gleichberechtigte Beziehung aller Verkehrsteilnehmer gewährleisten soll.

Grünordnung

Durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen werden die vorhandenen Grün- und Freiflächenanteile reduziert. Die aufgelockerte Bebauung unter weitgehendem Erhalt von Gartenanteilen ermöglicht jedoch weiterhin eine gute Durchgrünung des Gebietes. Es wird verursacht, die versiegelten Flächenanteile durch einen hohen Anteil versickerungsfähiger Beläge gering zu halten. Neue Baumpflanzungen im Bereich der Straßen- und Platzbereichsgestaltungen sollen überdies die Grünvernetzung verbessern. Zusätzlich wurden entsprechende Pflanzgebote und Pflanzempfehlungen in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, um die Eingriffe in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten sowie entsprechende Ausgleiche zu schaffen. Den Belangen des Natur- und Landschaftschutzes wurden i.S. des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz Rechnung getragen.

Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung: Die Entwässerung der neu zu erschließenden Bereiche erfolgt im Trennsystem.

Wasserversorgung : Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das städtische Versorgungsnetz sichergestellt bzw. gewährleistet werden.

Strom : Die Versorgung im Planungsgebiet mit elektrischer Energie erfolgt in verkabelter Ausführung. Die erforderlichen Standorte für Trafostationen werden ausgewiesen.

Städtebauliche Daten

Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (Qualifiz. Bereich)	:	0,51 ha
Fläche des Mischgebietes (Qualifiz. Bereich)	:	0,46 ha
Fläche des Mischgebietes (Einfacher B-Plan)	:	2,76 ha
Summe der Gemeinbedarfsflächen	:	0,99 ha
Summe der öffentlichen Grünflächen	:	0,03 ha
Summe der neuen Erschließungsflächen	:	0,07 ha