

STADT SCHOPFHEIM

BEBAUUNGSPLAN „KOHLENGÄSSLE“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

**Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der
Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB**

INHALTSANGABE:

A VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

B SATZUNG

C BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele der Planung
2. Verfahren
3. Plangebiet, Vorgaben der Landesplanung und Flächennutzungsplan
4. Auswirkungen der Planung
 - 4.1 Nutzung und Bebauung
 - 4.2 Erschließung
 - 4.3 Freiraum und Umwelt
5. Realisierung und Kosten

D FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Örtliche Bauvorschriften
- III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

E PLANTEIL

- | | | |
|--|-------------|-------|
| - Abgrenzungslageplan | M 1 : 1.000 | Bl. 1 |
| - zeichnerische Festsetzungen - Lageplan | M 1 : 500 | Bl. 2 |

F ANLAGEN

- Gestaltungsplan und Perspektiven, Büro Steinröder, Lörrach vom Juli 2020
- Schnitte und Ansichten zum Bauantrag für den Bereich des ehemaligen Werkhofs, Büro Steinröder, Lörrach vom Juli 2020
- Abwägung der Umweltbelange, Büro Galaplan Kunz, Todtnauberg vom 19.04.2021
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Galaplan Kunz, Todtnauberg vom 19.04.2021
- Gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz, Dr. Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim vom 24.02.2021
- Gutachten zur Altlastenerkundung
Bericht über die Altlastenerkundung auf dem ehemaligen SBG-Parkplatz in Schopfheim, Geotechnisches Institut Weil vom 11.04.2018
Orientierende Bodenuntersuchungen zur Überprüfung potentieller Bodenverunreinigungen auf den Grundstücken in der Steinhäußlerstraße, 79650 Schopfheim - Flurstück-Nr. 1806/1 + 1806/4, d-plan Lörrach vom 12.04.2019
Orientierende Bodenuntersuchungen zur Überprüfung potentieller Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück im „Kohlengässle“, 79650 Schopfheim - Flurstück-Nr. 1806/3, d-plan Lörrach vom 15.04.2020

STADT SCHOPFHEIM - BEBAUUNGSPLAN „KOHLENGÄSSLE“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

Planfertigung: Schopfheim, den 15.03.2021	STADT SCHOPFHEIM Fachbereich I – Fachgruppe 3 Stadtplanung und Grundstücksmanagement Peter Heinrich Egi, Dipl. Ing. Stadtplaner 79650 Schopfheim, Hauptstraße 31, Tel. 07622 - 396167
Aufstellungsbeschluss	am 16.09.2019 veröffentlicht am 10.10.2019
Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB	Beschluss am 19.04.2021 öffentliche Bekanntmachung am2021 Durchführung vom2021 bis2021 einschließlich
Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Beschluss am2021 Benachrichtigung am2021 Durchführung bis2021 einschließlich
Beschluss über Anregungen	am2021
Satzungsbeschluss	am2021
Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Schopfheim übereinstimmen. Schopfheim, den2021 (Dirk Harscher) Bürgermeister	(Siegel)
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung Schopfheim, den2021 (Dirk Harscher) Bürgermeister	am.....2021 (Siegel)
Vermerke:	

SATZUNGEN DER STADT SCHOPFHEIM

über

den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „KOHLENGÄSSLE“

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Schopfheim hat am 2021 den Bebauungsplan "KOHLENGÄSSLE" und die örtlichen Bauvorschriften „KOHLENGÄSSLE“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) -- BauGB.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) -- BauNVO.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) -- PlanzV.
4. Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020--BNatschG.
5. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) -- LBO.
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 4.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020 -- GemO BW.

§ 1

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „KOHLENGÄSSLE“ ist der Lageplan (Bl. 1) vom2021 maßgebend.

§ 2

BESTANDTEILE DER SATZUNGEN

(1) Die Satzung über den Bebauungsplan besteht aus:

- | | | |
|---|-----------|----------------|
| 1. Lageplan – zeichnerische Festsetzungen | (Bl. 2) | vom 19.04.2021 |
| 2. Textliche Festsetzungen | (Ziff. I) | vom 19.04.2021 |

(2) Die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften besteht aus:

- | | | |
|------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Gemeinsamer zeichnerischer Teil | (Bl. 2) | vom 19.04.2021 |
| 2. Örtliche Bauvorschriften | (Ziff. II) | vom 19.04.2021 |

(3) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (Ziff. III)

vom 19.04.2021

Beigefügt sind:

- Begründung zum Bebauungsplan vom 19.04.2021
- Verfahrensübersicht vom 19.04.2021
- Abwägung der Umweltbelange, Büro Kunz Galaplan, Todtnauberg vom 19.04.2021
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Kunz Galaplan, Todtnauberg vom 19.04.2021
- Gutachterliche Stellungnahme Lärmschutz,
Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz vom 24.02.2021
- Bericht über die Altlastenerkundung auf dem ehemaligen SBG-Park-
Platz in Schopfheim Geotechnisches Institut Weil vom 11.04.2018
- Orientierende Bodenuntersuchungen zur Überprüfung potentieller
Bodenverunreinigungen auf den Grundstücken in der Steinhäußler-
straße, 79650 Schopfheim - Flurstück-Nr. 1806/1 + 1806/4, d-plan
Lörrach vom 12.04.2019
- Orientierende Bodenuntersuchungen zur Überprüfung potentieller
Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück im „Kohlengäßle“,
79650 Schopfheim - Flurstück-Nr. 1806/3, d-plan Lörrach vom 15.04.2020

§ 3**ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 5**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan „KOHLENGÄSSLE“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Schopfheim übereinstimmen.

Schopfheim, den2021

(Dirk Harscher)
Bürgermeister

(Siegel)

INKRAFTTRETUNG

In Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am2021

Schopfheim, den2021

(Dirk Harscher)
Bürgermeister

(Siegel)

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) i.V. mit § 2a BauGB

1. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Das innerstädtische Quartier ist derzeit gekennzeichnet durch eine größere Brache (ehemaliger Werkhof einer Baufirma) und durch untergenutzte Flächen (öffentliche Parkierung auf dem ehemaligen SBG-Gelände und an der Wehrer Straße). Die Stadt Schopfheim möchte gemäß dem Planungsleitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ diese Flächen aktivieren, nachverdichten und einer dem Standort angemessenen Neubebauung zuführen. Durch die geplante Neuordnung des Quartiers können dringend benötigte, bestens angebundene, kernstadtnahe Wohn-, Praxis-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen geschaffen werden.

Die Stadt Schopfheim möchte an diesem bevorzugten Standort ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) aufbauen, um die Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern. Die Anzahl der Hausarztpraxen ist seit Jahren rückläufig, die Nachfolgeregelungen gestalten sich schwierig. Die Stadt Schopfheim arbeitet aus diesem Grunde mit einem Dienstleister zusammen. Dieser hat aus zwei bestehenden Allgemeinarztpraxen ein gemeinsames MVZ an zwei Standorten eingerichtet und die Praxisvorgänge neu aufgestellt. Dies ist aber betriebstechnisch nicht optimal und keine dauerhafte Lösung. Ziel ist es die beiden Standorte möglichst zeitnah im Plangebiet „Kohlengässle“ zusammenzuführen. Beabsichtigt ist es neben dem MVZ auch Fachärzten und sonstigen Anbietern rund um das Thema Gesundheit eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten.

Der ehemalige Werkhof einer Baufirma wurde durch einen Investor erworben. Neben den beiden Parkplätzen gehört der Stadt Schopfheim ein weiteres Grundstück mit einem Gebäude und Garagen, das derzeit noch als Jugendzentrum genutzt wird. Flächenmäßig können damit zusammen mehr als die Hälfte des Plangebiets einer neuen Nutzung mit einer angemessenen Dichte zugeführt werden.

Zur Sicherung einer hohen gestalterischen und funktionalen Qualität wurde im Vorfeld der Planung eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Ergebnisse des eingeschränkten Wettbewerbs wurden in das städtebauliche Konzept eingearbeitet. Die grundlegende Neuordnung des Quartiers erfordert die Durchführung eines formellen Bauleitplanverfahrens.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „KOHLENGÄSSLE“ möchte die Stadt Schopfheim derzeitige Brachflächen und untergenutzte, innerstädtische Bereiche reaktivieren und angemessen nachverdichten. Damit soll dem vorhandenen Bedarf an innerstädtischen Wohn-, Praxis-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen nachfrageorientiert Rechnung getragen und mit dem Bebauungsplan die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

2. VERFAHREN

2.1 MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

Für das Plangebiet wurde bereits im Dezember 2018 eine nicht gelistete Mehrfachbeauftragung für städtebauliche Teilleistungen mit 4 beteiligten Büros durchgeführt. Der Gemeinderat der Stadt Schopfheim hat am 18.02.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, dass die Wettbewerbsergebnisse mit den Verbesserungsvorschlägen der Jury, als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans dienen sollen.

2.2 VERFAHREN DER INNENENTWICKLUNG gem. § 13a BauGB

Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für die Realisierung sonstiger Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren gem. § 13a aufgestellt werden. Bei diesem einstufigen Verfahren wird kein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, sondern eine Abwägung der Umweltbelange sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung gefordert. Ausgleichsmaßnahmen sind keine erforderlich.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen wurden für den Bebauungsplan „KOHLENGÄSSLE“ geprüft. Aufgrund des Charakters und des Umfangs des Bebauungsplans kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ – einstufig, ohne Umweltprüfung-- /bericht – durchgeführt werden. Die max. überbaubare Grundfläche des Plangebiets liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000m² des § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Die vorgesehenen Festsetzungen lassen keine Vorhaben mit Pflicht zur UVP oder der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG zu. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Des Weiteren liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1(6) Nr. 7 BauGB vor. Ein weiterer Bebauungsplan der Innenentwicklung im räumlichen und sachlichen Zusammenhang wird derzeit in der Stadt Schopfheim nicht aufgestellt.

2.3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Ergebnisse aus der Mehrfachbeauftragung wurden mit den Empfehlungen der Jury in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet. Der überarbeitete Entwurf wurde am 16.09.2019 in öffentlicher Sitzung erörtert und der Aufstellungsbeschluss gefasst. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

2.4 BESCHLUSS ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN SOWIE DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

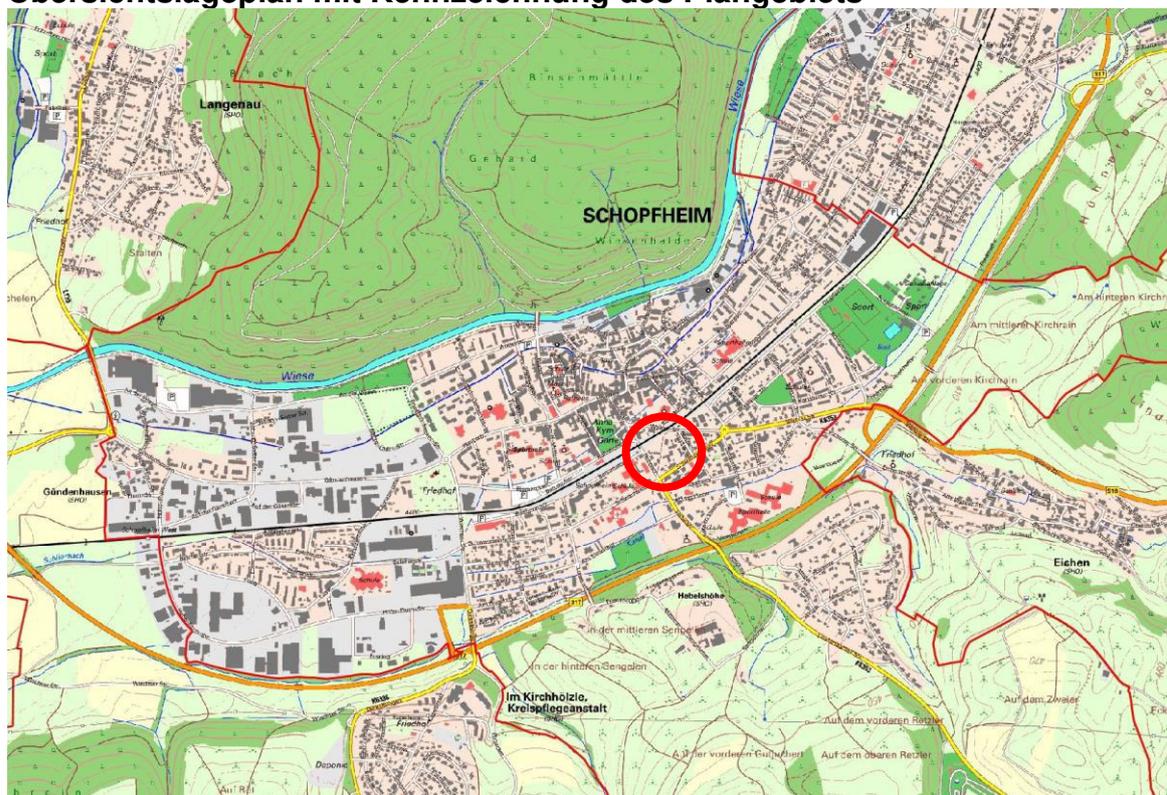
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 19.04.2021 den Bebauungsplanentwurf erörtert und gebilligt. Für den Bebauungsplanentwurf hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB beschlossen.

3. PLANGEBIET, VORGABEN DER LANDESPLANUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND KAMPFMITTELERKUNDUNG

PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage der Stadt Schopfheim in direkter Nachbarschaft zur zentralen Haltestelle der S-Bahn zwischen der Bahnlinie, der Schwarzwaldstraße sowie der Steinhäußlerstraße und der Hebelstraße. Das Gebiet ist fußläufig und verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Gekennzeichnet wird das Quartier durch eine offene, nicht geschlossene Blockrandbebauung mit Gebäuden und Villen aus der Gründerzeit entlang der Steinhäußlerstraße und der Schwarzwaldstraße. Mehrere Gebäude an der Schwarzwaldstraße stehen unter Denkmalschutz (s. Ziff. III Nr. 2.1 und Kennzeichnung im Lageplan Blatt 2). Des Weiteren befinden sich zwei öffentliche Parkierungsflächen im Gebiet. Die Hallen und das Wohngebäude des ehemaligen Werkhofs einer Bau-firma wurden mittlerweile abgerissen. Der Bereich ist fast eben, das Gelände fällt leicht in nordwestlicher Richtung von der Einmündung Steinhäußlerstraße / Schwarzwaldstraße zum Bahnübergang Hebelstraße um ca. 2m. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,43 ha. Davon sind bereits 0,63 ha bebaut, der überwiegende Teil des Plangebiets kann aber neu geordnet bzw. neu gestaltet werden.

Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Plangebiets



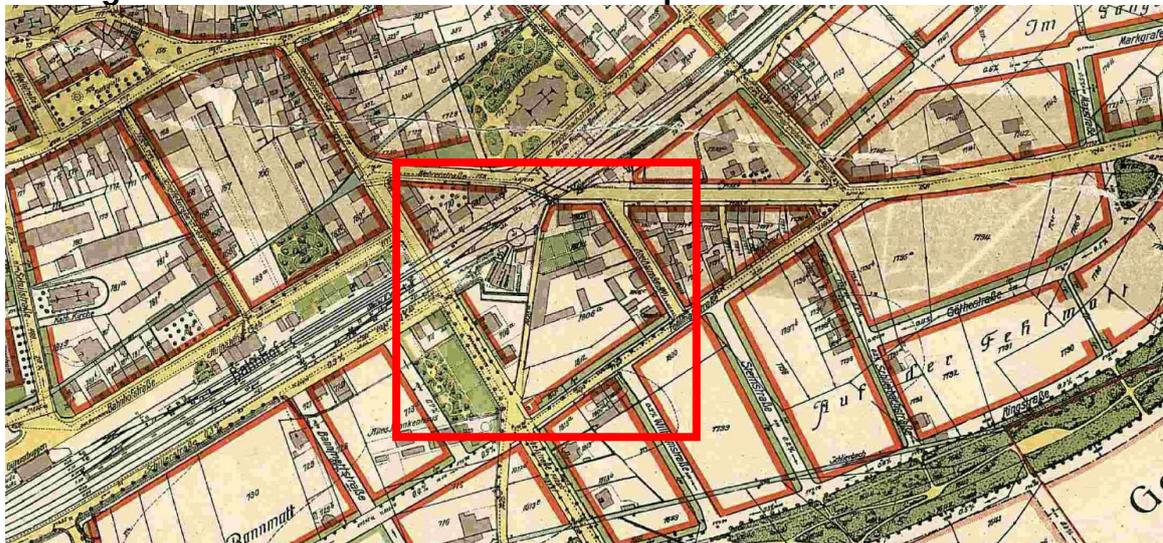
Plandarstellung ohne Maßstab

Amtsplan von 1913

Für das Plangebiet und die nähere Umgebung wurden bislang noch keine Bebauungspläne aufgestellt. Es existiert lediglich der Amtsplan von 1913, erstellt vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Raich in Mannheim, mit der Festlegung von Straßen- und Baufluchten. Der Plan ist auf der folgenden Seite abgebildet.

Gut zu erkennen ist der Werkhof der Baufirma und die Gleisdrehscheibe des Bahnbetriebswerks mit dem Lokschuppen. Die Bebauung an der Schwarzwaldstraße fehlt noch weitestgehend.

Auszug aus dem Straßen- und Bauflichtenplan von 1913



Plandarstellung ohne Maßstab

VORGABEN DER LANDESPLANUNG

Die Stadt Schopfheim muss als Mittelzentrum die Versorgungsfunktion für den zugewiesenen Mittelbereich übernehmen und damit Infrastrukturen und Flächen vorhalten, die über den eigenen Bedarf hinausgehen.

Die Stadt Schopfheim ist Schwerpunktort für Dienstleitungen sowie für Industrie und Gewerbe innerhalb der Siedlungsachse. Des Weiteren ist die Stadt zusammen mit den Ortsteilen Fahrnau, Langenau und Wiechs Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Entwicklungsachse.

Das Plangebiet soll künftig einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung und des Umlandes, insbesondere im medizinischen Bereich leisten und spielt bei der Infrastrukturplanung der Stadt eine wichtige Rolle.

Auszug Regionalplan 2000 - Strukturkarte I



Plandarstellung ohne Maßstab

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der Planbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel als bestehende Wohnbaufläche und als Bahnbetriebsfläche sowie als Parkierungsfläche dargestellt. Der Planbereich soll im Bebauungsplan „KOHLENGÄSSLE“ als Urbanes Gebiet (MU) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Alternativenprüfung und Flächenverfügbarkeit

Planungsalternativen zu diesem Standort stehen nicht zur Verfügung. Ein Teil der Grundstücke, ca. 0,49 ha von insges. 1,43 ha, ist im Besitz der Stadt Schopfheim, darunter die Flächen, die für die Stärkung der Infrastruktur und den Aufbau eines MVZs vorgesehen sind. Damit ist eine Realisierung der geplanten Maßnahmen sichergestellt.

AUSZUG FNP (derzeit wirksam) mit Kennzeichnung des Plangebiets



Plandarstellung Stadt Schopfheim ohne Maßstab

KAMPFMITTELERKUNDUNG

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Deutschen Bahn AG u.a. das ehemalige Bahnbetriebswerk. Die Gleis- und Betriebsanlagen bestanden bereits vor dem 2. Weltkrieg. Da diese Infrastrukturen generell bevorzugtes Ziel von Angriffen waren, hat die Stadt Schopfheim eine Erkundung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regierungsbezirk Stuttgart in Auftrag gegeben.

Mit Schreiben vom 19.12.2018 wurden die Ergebnisse der multitemporalen Luftbildauswertung mitgeteilt. Die Auswertung hat keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebiets ergeben, nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Gleichzeitig wird aber darauf hingewiesen, dass mit dieser Mitteilung, die lediglich auf-

grund der verwendeten Befliegungsdaten erfolgte, keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit verbunden ist.

Abgrenzungslageplan

Größe des Plangebiets ca. 1,43ha



4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF, NUTZUNG UND BEBAUUNG

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse und den Empfehlungen der Jury wurde der städtebauliche Entwurf als Basis für den Bebauungsplan ausgearbeitet. Der Entwurf wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 16.09.2019 erörtert, durch das Gremium gebilligt und der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Anschließend wurde der städtebauliche Entwurf mit den Planungen des Investors abgestimmt und weiterentwickelt.

Wesentliche Punkte dabei sind die Einbindung von Neubebauung und Bestand sowie die Verbindung der Innenbereiche über eine Abfolge privater Höfe und öffentlichen Plätzen. Durch die damit erreichte Öffnung und Durchlässigkeit des Quartiers wird zusammen mit einer qualifizierten Freiraumplanung eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt. Dies dient der Naherholung der Bewohner des Quartiers und ist ein Ausgleich für die angestrebte Dichte.

Nachfolgend dargestellt sind der Lageplan und eine Perspektive des weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfs, auf die Darstellung in der Anlage 2 zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

Ergänzter städtebaulicher Entwurf



Plandarstellung Architekturbüro Steinröder, Lörrach ohne Maßstab

Perspektive des städtebaulichen Entwurfs



Plandarstellung Architekturbüro Steinröder, Lörrach ohne Maßstab

BEBAUUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in zwei Bereiche. Für die bestehende Bebauung wird nur die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen, außer zum Erhalt einer alten

Linde, werden nicht getroffen, Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt (einfacher Bebauungsplan gem. § 30(3) BauGB).

Für die zur Neubebauung anstehenden Bereiche werden weitergehende, qualifizierte Festsetzungen getroffen. Im Lageplan (Blatt 2) des Bebauungsplans sind die Gebäude, die für den Abriss vorgesehen sind, festgesetzt. Ein Teil der Gebäude, die zum ehemaligen Bauhof gehörten, wurde bereits entfernt und mit der Altlastenbeseitigung begonnen.

Lageplan mit Kennzeichnung der Gebäude, die zum Abriss vorgesehen sind und Darstellung des qualifizierten Teils des Bebauungsplans



Plandarstellung ohne Maßstab

NUTZUNG

Die Stadt Schopfheim beabsichtigt, auf den stadteigenen Grundstücken im Bereich Steinhäußler-/ Schwarzwald-/ Hebelstraße/ Bahnlinie, ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) zu realisieren. Das MVZ soll in zwei geplanten Gebäuden an der Bahnlinie und an der Hebelstraße untergebracht werden. Neben Fachärzten und einer Physiotherapiepraxis sollen auch Seniorenwohnungen und Betreutes Wohnen in den Gebäuden ermöglicht werden. Im Erdgeschoss dieser Gebäude können z.B. ein Café, eine Apotheke oder ein Sanitätshaus vorgesehen werden. Diese Nutzungen sollen das geplante MVZ ergänzen und stärken. Insgesamt wird für diesen Teil des Plangebiets eine Nutzungsmischung angestrebt, die nur in einem Mischgebiet (MI) zulässig ist. Da derzeit noch keine konkreten Aussagen zu den einzelnen, künftigen Nutzungen und deren Verhältnis untereinander getroffen werden können, wurde der Bereich im Bebauungsplan

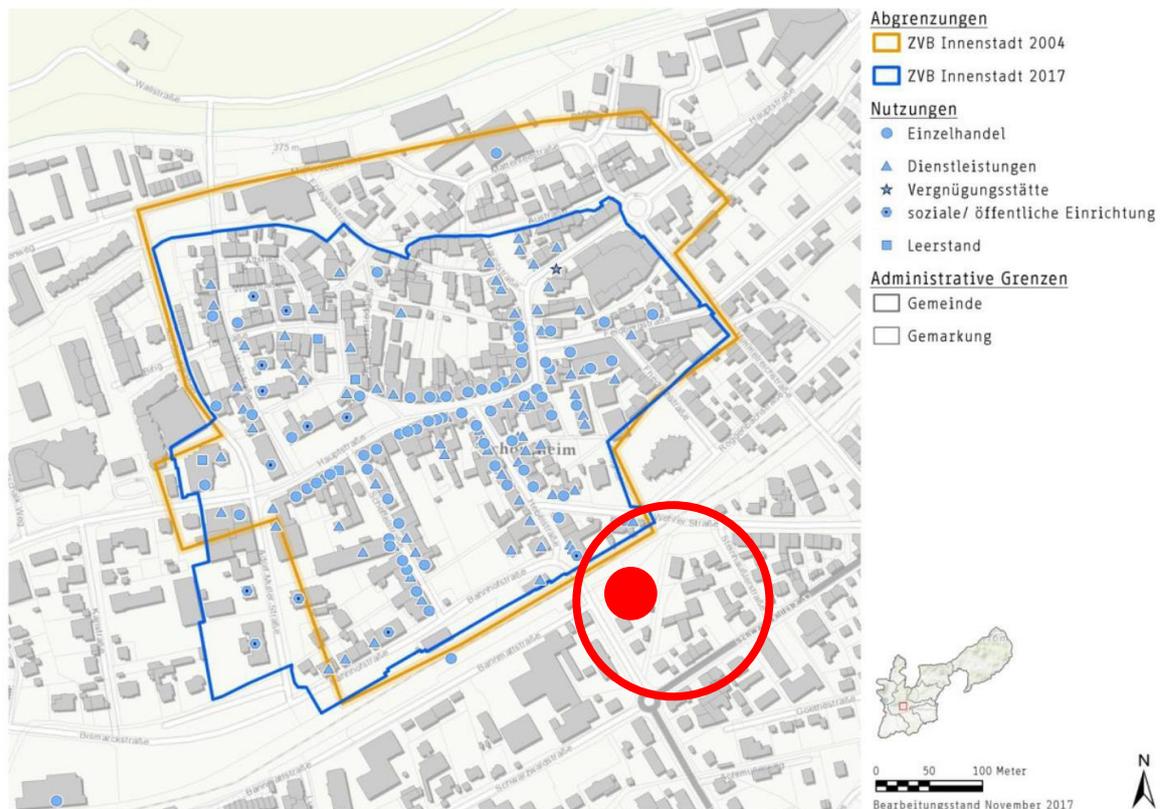
als Urbanes Gebiet (MU), unterschieden in MU 1 und MU 2, festgesetzt. Im Gegensatz zu einem Mischgebiet (MI) entfallen im MU die notwendigerweise zu realisierenden Mindestanteile für Wohnen und Gewerbe. Damit kann flexibel bei der Umsetzung der Maßnahmen auf die Nachfrage reagiert werden. Die Erdgeschoss der beiden geplanten Gebäude sollen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden, die Geschosshöhen wurden bei den Festsetzungen zur Gebäudehöhe entsprechend angepasst.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem MVZ und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Innenstadt, wurde der in einem MU zulässige Einzelhandel beschränkt. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist mit Ausnahme von Apotheker- und Sanitätswaren ausgeschlossen, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll ausnahmsweise ermöglicht werden, wenn er mit dem MVZ und dem Wohnen vereinbar ist. Zu dieser Fragestellung wurde eine Stellungnahme beim Gutachterbüro Dr. Acocella, Lörrach eingeholt, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt ist.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Schopfheim von 2018, erstellt durch das Büro Dr. Acocella, Lörrach ist der Planbereich nicht dem Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zugeordnet.

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2018 mit der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs und Kennzeichnung des Plangebiets mit dem Standort des MVZ

Karte 2: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhändlerbefragung September/ Oktober 2017.
Kartengrundlage: Stadt Schopfheim; Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Städtebauliche Begründung zur Abweichung vom Einzelhandelskonzept

Die Realisierung eines im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept stehenden Vorhabens ist möglich. Die Bedeutung eines Verstoßes gegen das Einzelhandelskonzept im Hinblick auf dessen künftige Anwendbarkeit ist in einem solchen Fall rechtlich zu bewerten und städtebaulich zu begründen.

Für die Innenstadt wurde eine Innenentwicklung empfohlen. Der Planstandort liegt jedoch außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Zwar ist die Entfernung nur gering, aber die Bahnlinie stellt mit ihrer Trennwirkung eine Zäsur dar, die auch künftig, aus der Sicht des Einzelhandelsgutachters, kaum überwunden werden kann. Insofern wird auch künftig ein Widerspruch zum Einzelhandelskonzept bestehen.

Während entsprechend dem Einzelhandelskonzept die beiden zu beurteilenden Sortimente, Apotheker- und Sanitätswaren, in der Innenstadt angesiedelt werden sollten, sprechen einige Aspekte hinsichtlich es medizinischen Versorgungszentrums für den geplanten neuen Standort außerhalb der Innenstadt:

- Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich drei größere Seniorenwohnheime (Georg-Reinhardt-Haus, Haus Columban, Dietrich-Bonhoeffer-Haus) und das Kreiskrankenhaus.
- Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zur zentralen Haltestelle der S-Bahn in Schopfheim. Direkt vor den Gebäuden befindet sich die Bushaltestelle "Hebelstraße".
- Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Dabei kann die angedachte Konzeption in Kombination von Seniorenwohnungen/ Betreutem Wohnen, der vorgesehenen medizinischen Nutzungen sowie gesundheitsnahen Einzelhandels - als Argument für eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept angeführt werden. Aus der Nähe von Apotheker- und Sanitätswaren zum Angebot eines MVZ lässt sich eine eindeutige Abgrenzung zum übrigen zentrenrelevanten Einzelhandel vornehmen. Folgerichtig wird der übrige zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen.

Angesichts der Bedeutung einer Apotheke/eines Sanitätshauses sowie evtl. eines Cafés für ein MVZ könnte auch der nicht zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen werden. Allerdings handelt es sich um einen „Angebotsbebauungsplan“ und keinen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“. Sofern sich weder eine Apotheke noch ein Sanitätshaus finden sollten, wäre keinerlei Einzelhandel möglich. Aus diesem Grunde wird der nicht zentrenrelevante Einzelhandel als Ausnahme zugelassen.

Die Abweichung vom Einzelhandelskonzept kann schließlich mit dem Verweis auf den direkten fußläufigen Anschluss an die Innenstadt relativiert werden. Selbst wenn ein Einzelhandelsbetrieb aus der Innenstadt in das geplante MVZ verlagert werden sollte, ist im Hinblick auf die Bedeutung dieser Angebote für die Innenstadt wegen der Nähe zur Innenstadt nicht mit einer deutlichen Schwächung zu rechnen.

Fazit

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept in diesem konkreten Fall angesichts der städtebaulichen Begründung (v.a. positive Standortfaktoren für das MVZ, klare Abgrenzbarkeit der Sortimente, unmittelbare Nähe zur Innenstadt) vertretbar, ohne damit Folgewirkungen für die künftige Anwendbarkeit des Einzelhandelskonzeptes auszulösen.

Ein Vollausschluss des Einzelhandels (inkl. nicht zentrenrelevanten Sortimenten) ist nicht sinnvoll: Sollten die angedachten Nutzungen Apotheke/ Sanitätshaus/ Café nicht marktgängig sein, so besteht bei den vorgesehenen Festsetzungen die ausnahmsweise Möglichkeit einer alternativen Nutzung.

GLIEDERUNG DES PLANGEBIETS NACH ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet teilt sich gemäß der geplanten Nutzung (s. Lageplan Blatt 2) in unterschiedliche Bereiche:

Urbanes Gebiet MU 1 und MU 2 gem. § 6a BauNVO

Die beiden MU 1 und MU 2 unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der Höhe der Gebäude und der zulässigen Geschossigkeit. Entlang der Bahnlinie ist eine Bebauung mit max. IV-Vollgeschosse möglich, an der Hebelstraße sind es, wie im restlichen Plangebiet max. III-Vollgeschosse, um eine Anbindung an die bestehende Bebauung zu gewährleisten.

In den Urbanen Gebieten wird eine innerstädtische, gemischte Nutzung angestrebt, insbesondere die Einrichtung eines MVZs zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung. Die Erdgeschosse der geplanten Gebäude sollen gewerblichen Nutzungen, auch für die Einrichtung eines Cafés oder einer Gaststätte dienen, deshalb ist das Wohnen hier nur als Ausnahme zulässig. Die oberen Geschosse sollen für die Praxen, Büros und das Wohnen vorgesehen werden, Gaststätten sind aus diesem Grund in diesen Geschossen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, insbesondere mit dem Wohnen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Der in Urbanen Gebieten generell zulässige Einzelhandel wird, wie bereits erörtert beschränkt.

Die Grundstücke der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind im Besitz der Stadt Schopfheim, damit kann eine zügige Realisierung der geplanten Nutzungen, insbesondere des MVZs gewährleistet werden.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Das übrige Plangebiet soll analog zu den bereits vorhandenen Siedlungsbereichen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt werden. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden werden aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 5 (3) Nr. 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können aber als Ausnahme im WA zugelassen werden.

MASS DER NUTZUNG UND ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Festgesetzt ist gem. Planeintrag (Lageplan Blatt 2) die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sowie 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet jeweils als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO. Des Weiteren können die Möglichkeiten des § 19 (4) BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) vollumfänglich bis zu einer max. GRZ von 0,8 in Anspruch genommen werden. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen ist dies erforderlich. Damit soll eine angemessene innerstädtische Dichte erreicht sowie ein Beitrag zur optimalen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes geleistet und damit einhergehend auch eine Flächensparnis erreicht werden. Ausgeglichen wird dies durch eine hochwertige Freiraumgestaltung.

Das Plangebiet gliedert sich höhenmäßig in zwei Bereiche. Entlang der Bahnlinie sind max. IV-Vollgeschosse zulässig. Damit wird an der Bahnlinie die Reihe der bestehenden IV-geschossigen Gebäude (Gewerbeschule, Georg-Reinhardt-Haus, Dietrich-Bonhoeffer-Haus, etc.) im Plangebiet fortgeführt. Im restlichen Planbereich sind max. III-Vollgeschosse zulässig, um eine Einbindung der Neubauten in die bereits bestehende Bebauung zu sichern. In Verbindung mit einer festgesetzten Dachneigung von 32-42° ist ein sinnvoller Dachausbau z.B. für das Wohnen möglich. Auch damit wird ein Beitrag zur Nachverdichtung des Innenbereiches geleistet.

BAUWEISE, HÖHE DER GEBÄUDE, WERBEANLAGEN UND GESTALTUNG

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im qualifizierten Bereich des Plangebiets sind ausschließlich verdichtete Bauformen festgesetzt. Zulässig sind nur mehrgeschossige Einzelhäuser (Geschossbau), um die Planungsziele zu sichern.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und durch den Eintrag von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Kleinere Gerätehütten bis max. 20 m³ umbauten Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Damit die Sichtverhältnisse zum öffentlichen Straßenraum nicht eingeschränkt werden, müssen alle baulichen Anlagen, auch die Nebenanlagen, von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,5m einhalten.

Die Gebäude sind nach Süden, Südwesten und Südosten orientiert. Damit ist eine optimale, aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie möglich. Das Gebiet stellt aufgrund der geplanten Erschließungsstruktur, der vorgesehenen Orientierung eine wirtschaftliche Lösung, sowohl für die Realisierung als auch hinsichtlich der künftigen Betriebskosten dar. Die Stellung der Gebäude wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Es besteht die Möglichkeit geringfügig, zur besseren Nutzung der Sonnenenergie, davon abzuweichen.

Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) wurde auf die geplante gewerbliche Nutzung im Erd- und in den Obergeschossen abgestimmt. Deshalb ist die festgesetzte Traufhöhe, trotz gleicher Geschossigkeit, im MU gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet höher.

Aufgrund des leichten Gefälles im Plangebiet (größter Unterschied ca. 2m) und den geplanten großflächigen Tiefgaragen mussten die Gebäudehöhen zur Gewährleistung der Barrierefreiheit, aufeinander abgestimmt werden. Innerhalb des Quartiers sind für die Fußwege keine Treppenanlagen erforderlich.

Festgesetzt wurden die Traufhöhen (Schnittpunkt Dachhaut mit der Fassade), bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB). Für die Oberkante des Fertigfußbodens wurde eine NN – Höhe im Lageplan festgesetzt. An der Hebelstraße liegt diese Höhe etwas über, an der Schwarzwaldstraße leicht unterhalb des dortigen Straßenniveaus. Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich der Geländeunterschiede und sichern die Barrierefreiheit innerhalb des Plangebiets.

Dachform

Das Satteldach soll, wie auch im übrigen Siedlungsbereich, das geplante Baugebiet und damit auch das Stadtbild prägen. Dies war ein wesentliches Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung.

Festgesetzt sind dabei unterschiedliche Dachneigungen, die Bandbreite (32°-42°) ist aber so gewählt, dass eine Einbindung in den Bestand und ein Dachausbau gewährleistet werden kann. Satteldächer in den Farben rot/rotbraun bis grau sind für die Hauptgebäude festgesetzt, untergeordnete Bauteile der Gebäude sowie die Nebengebäude, Carports, Garagen, Fahrradabstellanlagen, Gartenhütten, etc. können auch mit Pult- oder Flachdächern ausgestattet werden. Flachdächer sind zur besseren gestalterischen Einbindung zu begrünen, damit sie ökologisch für die Rückhaltung und Filtrierung von Regenwasser sowie für die Flora und Fauna wirksam werden können ist ein Mindestsubstrataufbau von 10 cm vorzusehen.

Werbeanlagen

Im Plangebiet wird, zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes, die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig, mit Ausnahme kleinerer Werbe- und Hinweisschilder. Diese sollten möglichst an wenigen Standorten gebündelt aufgestellt und einheitlich gestaltet werden. Weitreichende Werbeanlagen, die z.B. grelles oder blinkendes Licht verwenden oder auf den Dachflächen angebracht werden, sind nicht zulässig, um Blendwirkungen und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Werbeanlagen dürfen auch kein Sicherheitsrisiko für den Straßen- und den Schienenverkehr darstellen.

Einfriedungen

Entlang der Bahn ist ein Betreten der Gleise durch den Erhalt bzw. die Ergänzung des bestehenden, ca. 2m hohen Metallstabgitterzauns zu verhindern. In den Bereichen mit Pkw-Verkehr ist durch Leitplanken ein Befahren der Gleise zu unterbinden. Im übrigen Plangebiet können Einfriedungen bis max. 1,2m Höhe errichtet werden, die Zäune müssen die Durchlässigkeit von Kleintieren (z.B. von Igel) gewährleisten und vom Boden einen Abstand von mind. 12cm einhalten.

Ökologische Gestaltung der Freianlagen

Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Pflanzarten und durch die Anlage kleinerer Biotopflächen sowie das Anbringen von Nistkästen kann die Biodiversität im Plangebiet erheblich verbessert werden. Schottergärten sind nicht zulässig. Abwechslungsreich angelegte Steingärten hingegen können einen wertvollen ökologischen Beitrag leisten. Auf die Hinweise der Ziff. III Nr. 8 unter den nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und Hinweisen wird verwiesen. Die Umweltverbände halten hier Informationsmaterial bereit und können beratend tätig werden.

Außenantennen / Parabolantennen

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes ist das Anbringen von Außenantennen und Parabolantennen (Satellitenschüsseln) im Bebauungsplan geregelt. Pro Gebäude ist max. eine Gemeinschaftsanlage zulässig, die sich in die Umgebung einfügen muss. Dies kann z.B. durch einen Farbanstrich in gleichem Ton erreicht werden.

Flächenbilanz

Verkehrsflächen	0,13 ha
Bahngelände	0,03 ha
Allg. Wohngebiet	0,91 ha
<u>Urbanes Gebiet</u>	<u>0,36 ha</u>
Summe	1,43 ha

4.2 ERSCHLIESSUNG

VERKEHR

Bahnbetriebsanlagen

Im Plangebiet befinden sich planfestgestellte Bahnbetriebsanlagen, die nachrichtlich übernommen wurden. Auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 2177/17 befinden sich noch bahneigene Streckenfernmeldekabel und parallel dazu ein Glasfaserkabel eines Telekommunikationsanbieters. Die Kabeltrasse wurde im Lageplan (Blatt 2) durch die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert. Das Grundstück kann aufgrund der bahneigenen Streckenfernmeldekabel nicht entwidmet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kohlengäßle“ und die geplanten Baumaßnahmen wurden mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest, Karlsruhe abgestimmt. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Gegenüber der Deutschen Bahn AG können keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Des Weiteren können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

Für Grundstücke entlang der Bahnanlagen besteht eine Sicherungspflicht, ein Betreten oder Befahren der Gleise ist auszuschließen. Für eine Bepflanzung entlang der Bahnlinie gilt die Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“.

Für weitergehende Hinweise wird an dieser Stelle auf die Ziff. III Nr.10 der Nachrichtliche übernommenen Festsetzungen und Hinweise verwiesen.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen, zusätzliche Straßen sind nicht erforderlich. Der bestehende Fuß- und Radweg, das „Kohlengäßle“, bleibt erhalten und wird im Zuge der Baumaßnahmen neu gestaltet.

Die Neubebauung und die Innenbereiche des Quartiers werden über zwei Tiefgaragenzufahrten (einmal an der Hebelstraße und einmal an der Schwarzwaldstraße) an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Zufahrtsbereiche sind im Plan festgesetzt. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein öffentlicher Parkplatz, der von der Wehrer Straße über die Steinhäußlerstraße angefahren und neu gestaltet wird. Auch dieser Zufahrtsbereich ist im Plangebiet festgesetzt. Über den Parkplatz werden auch Stellplätze an der Bahnlinie angefahren. Zufahrten entlang der Bahnlinie wurden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an den Bahnübergängen ausgeschlossen.

Lärm und Immissionen aus dem Verkehr

Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Lärmeinwirkungsbereich verschiedener innerstädtischer Straßen sowie der Wiesentalbahn (DB-Strecke Nr. 4400) befindet, ist die durch Fahrzeugverkehr auf diesen Verkehrswegen verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet rechnerisch zu

prognostizieren und mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten zu vergleichen.

Für das Plangebiet wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz durch das Büro Dr. Jans, Ettenheim erstellt. Die Stellungnahme ist Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz und wurde dem Bebauungsplan als Anlage (s. Anlage 6) beigelegt.

Aktive Maßnahmen, wie z.B. Schallschutzmauern können im Gebiet nicht vorgesehen werden und sind städtebaulich aufgrund Ihrer Trennwirkungen auch nicht erwünscht. Es sind passive Maßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden vorzusehen.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind, auf der Grundlage der DIN 4109, ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz, für Änderungen an den bestehenden Gebäuden können die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme zu Grunde gelegt werden.

Lärm und Immissionen durch Wärmepumpen

Bei neuen Wohngebäuden werden vermehrt Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt. Des Weiteren kommen auch öfter Lüftung- und Kleinklimageräte zum Einsatz. In eng bebauten Gebieten kommt es aufgrund dieser Anlagen vermehrt zu Richtwertüberschreitungen. In den Festsetzungen wurden deshalb entsprechende Regelungen getroffen:

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

Stellplatznachweis und Fahrradabstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schopfheim vom 23.06.2016. Aufgrund der Nähe zur zentralen S-Bahnhaltestelle ist nur ein Pkw-Stellplatz pro Wohnung notwendig. Pro Wohnung sind mind. 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

VER- UND ENTSORGUNG, BODENUNTERSUCHUNGEN, VERSICKERN- UND ABLEITEN VON REGENWASSER

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Die geplante Bebauung kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze problemlos angeschlossen werden. Im Plangebiet sind Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken zur Ver- und Entsorgung erforderlich und im Plan (Blatt 2) festgesetzt.

Orientierende Untersuchung des Aushubboden

Aufgrund der bekannten Altlasten im Bereich des ehemaligen Bahnbetriebswerks und des ehemaligen Bauhofs wurden mehrere Gutachten beauftragt.

Es wurde abgeklärt, ob die angetroffenen Böden mit Schadstoffen belastet sind und wie diese gemäß VwV Boden 2007 verwertet werden dürfen.

Beauftragt wurde für den Bereich der städtischen Grundstücke das Geotechnische Institut in Weil und für den Bereich der privaten Grundstücke das Büro Denzel und Dobrinski in Lörrach.

Es sind entsorgungsrelevante Altlasten in beiden Bauabschnitten bis > Z 2 vorhanden. Die durchgeführten Untersuchungen haben aber gezeigt, dass das Gelände unter Berücksichtigung der Vorgaben der Gutachter und nach Beseitigung der Altlasten bebaut werden kann. Die für das jeweilige Einzelbauwerk erforderlichen Gründungsmaßnahmen sind von einem Baugrundsachverständigen noch festzulegen.

Die Berichte mit den Ergebnissen der orientierenden Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage (s. Anlage 7) beigelegt. Nachfolgend dargestellt ist eine Übersicht der untersuchten Grundstücke.

Übersichtlageplan mit Darstellung der Grundstücke für die eine orientierende Erkundung der Altlasten durchgeführt wurde



Radonbelastung

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist im südlichen Schwarzwald mit einer erhöhten Radonbelastung zu rechnen. Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem Boden austritt. Ein Schutz ist z.B. durch einen entsprechend abgedichteten Keller möglich. Es wird auf das „Radon-Handbuch Deutschland“ von 2019 des Bundesamtes für Strahlenschutz und auf den „Radonmaßnahmenplan zur nachhaltigen Verringerung der Exposition gegenüber Radon“ vom März 2019 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) verwiesen.

Das Landratsamt Lörrach weist darauf, dass Radon in Häusern heute weltweit als Problem angesehen wird, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln.

Durch die Berücksichtigung der Thematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: <https://www.loerrach-landkreis.de/radon>

Versickerung und Nutzung des Regenwassers

Eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet ist aufgrund der geplanten Dichte und den vorgesehenen Tiefgaragen nur mit einem erheblichen Aufwand möglich und wurde deshalb im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es steht aber den Bauherren frei, unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, dies auf ihren Grundstücken vorzusehen. Diese Anlagen sind im Freiflächengestaltungsplan (s. Ziff. 1.4 der Hinweise III) einzutragen und ebenfalls mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Für die Nutzung des Regenwassers im Haushalt, z.B. für die Toilettenspülung sind die geltenden Richtlinien einzuhalten und entsprechende Anträge dafür zusammen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Für die Nutzung des Regenwassers im Garten gibt es keine Vorgaben.

Nahwärmeversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Nahwärme zur Reduzierung der Umweltbelastung wird derzeit zusammen mit der Planung der Gebäude untersucht.

Bei einem Verkauf der städtischen Grundstücke ist beabsichtigt in den Kaufverträgen Energiekennziffern vorzugeben.

4.3 FREIRAUM UND UMWELT

Neben einer Wiedernutzung von Brachflächen und der beabsichtigten städtebaulichen Nachverdichtung, spielt bei der Umsetzung der Maßnahmen ein hochwertiges Freiraumkonzept für die Naherholung der Quartiersbewohner eine wichtige Rolle. Die Aufenthaltsqualität soll, durch eine entsprechende Gestaltung des Außenbereichs, sichergestellt werden. Im Freiflächengestaltungsplan, der mit den Bauantragsunterlagen einzureichen ist, sind die einzelnen Maßnahmen darzustellen. Schottergärten sind unzulässig, davon ausgenommen sind angelegte Steingärten. Auf § 9(1) LBO und § 21a NatSchG wird verwiesen.

BEHANDLUNG DER UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Vorbemerkung

Auch bei einem §13a-Verfahren nach BauGB sind die Umweltbelange und der Artenschutz zu prüfen und Maßnahmen zur Vermeidung sowie Minimierung der Beeinträchtigungen festzusetzen.

Die erforderlichen Untersuchungen der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Menschen, die Umwelt sowie auf die Natur und die Landschaft erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Neben den Aspekten des Naturschutzes wird der Bebauungsplan auch im Hinblick auf die Gesundheit des Menschen, das Kulturelle Erbe, den sachgerechten Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie den Aspekten der erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie abgeprüft.

Die Unterlagen wurden durch das Büro Kunz, Todtnauberg erstellt, der Bericht über die Behandlung der Umweltbelange sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung sind als Anlage (s. Anlagen 4 und 5) beigefügt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kohlengässle“ ist die Einrichtung eines medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) sowie die Schaffung von benötigten Wohn-, Gewerbe- und Büroflächen.

Eingriffe

Im Rahmen der Überplanung ergibt sich gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände eine Reduzierung der Flächenversiegelung um 0,02 ha.

Bei den zu erwartenden Eingriffen lassen sich 3 Teilbereiche unterscheiden.

Bereich Einfacher Bebauungsplan

Für die bebauten Privatgrundstücke im Bereich des einfachen Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Bestand im Gelände keine Veränderungen. Die bisherigen Gebäude, Zufahrten und Gartenflächen bleiben weitgehend unverändert erhalten. Durch die Überplanung ergeben sich keine baurechtlichen Veränderungen.

Als grünordnerische Festsetzung erfolgt die Pflanzbindung eines vorhandenen Einzelbaumes (alte Linde) am westlichen Plangebietsrand.

Bereich Wohngebiet

Für den mittleren Teil des Plangebietes wird ein qualifiziertes Wohngebiet festgesetzt. Betroffen sind hier lediglich die nach dem Abbruch der ehemals vorhandenen Gebäude verbliebenen ruderalisierten bzw. teilversiegelten Flächen.

Da in diesem Bereich bis auf die Ruderalvegetation keine Vegetationsbestände vorhanden sind, ergeben sich hier keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Als grünordnerische Maßnahme ist die Festsetzung von zwei Pflanzgeboten und die Gestaltung von ca. 0,36 ha Grünflächen im Umfeld der Gebäude umzusetzen.

Bereich Urbanes Gebiet

Das im nordöstlichen Bereich angeordnete Urbane Gebiet beschränkt sich weitgehend auf die hier bereits vorhandenen Parkplatzflächen. Vegetationsstrukturen sind in Form einer Birkenreihe entlang des Fußweges „Kohlengässle“ vorhanden (vgl. Biototyp 45.12 Baumreihe). Auf die Festsetzung der Birken als Pflanzbindung wird verzichtet, da ein Erhalt aufgrund der geplanten Tiefgaragen und Kellergeschosse voraussichtlich nicht möglich ist.

Als Grünordnerische Maßnahmen sind im Urbanen Gebiet 6 Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Die Fläche ist derzeit vollständig versiegelt. Durch die Überplanung bleiben zukünftig ca. 0,29 ha versiegelt und überbaut, es werden für die Herstellung der Grünflächen mit ca. 0,07 ha aber auch Teilflächen entsiegelt und begrünt.

Verkehrsflächen

Der bestehende Parkplatz im nordöstlichen Randbereich bleibt weitgehend unverändert erhalten. Hier erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten für 5 Einzelbäume. Zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung oder -entsiegelung kommt es hier nicht.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche oder Gartenbereich,
- Festsetzung einer Pflanzbindung für eine alte Linde,
- Einschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe,
- Errichtung von Nebenanlagen wie Stellplätze, Hofflächen etc. ist mit wasser-durchlässigen Belägen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen,
- Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften des § 12 BodenSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten,
- Grundsätzliche Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Böden, Grund- und Oberflächengewässer,
- Einsatz von Baugeräten mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen,
- Begrünung von Flachdächern mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Vor Baubeginn ist ein von Reptilien nicht überwindbarer Schutzzaun entlang der Bahnlinie zu stellen. Das Aufstellen des Zaunes ist von einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung zu betreuen. Eine Entfernung des Zaunes ist erst nach Abschluss der Bauarbeiten zulässig.
- Das Roden von Gehölzen sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden sind auf den Zeitraum von Dezember bis Ende Februar reduziert. Vor dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf einen Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- Der 2018 bestehende Nistkasten an der Lagerhalle auf Flst. Nr. 1806/1 sollte im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, also nach den Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, umgehängt werden. Falls ein Umhängen nicht stattfand, ist stattdessen ein neuer Nistkasten aufzuhängen.
- Das Ausführen der Bauarbeiten ist nur tagsüber zum Schutz von Fledermäusen zulässig.
- Bezüglich der Beleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen einzusetzen (z. B. gelbliche LED's). Dies gilt auch für den privaten Bereich. Ein flächiges Anstrahlen der Fassaden o. ä. und der Gartenbereiche sowie Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden. Die Lichtemissionen sind so gering wie möglich zu halten.
- An verbleibenden Gehölzen sind drei Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhlen von Typ 1FW anzubringen. Die Pflege und der Erhalt der Höhlen sind dauerhaft sicherzustellen.

Maßnahmen innerhalb des Plangebiets

Als weitere grünordnerische Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als privater Gartenbereich oder als Grünfläche;
- Festsetzung von Baumpflanzungen (vgl. Maßnahmenplan).

Aufgrund der Strukturen innerhalb des Plangebiets sowie in unmittelbarer Nähe besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Betroffenheit der Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Für die verschiedenen Tiergruppen wurden Vermeidungs- und Minimierungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert, welche zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zwingend eingehalten werden müssen.

Ergebnis der Abwägung der Umweltbelange

Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

5. REALISIERUNG UND BAUABSCHNITTE

Die Stadt Schopfheim besitzt die Grundstücke auf denen der Aufbau eines Medizinischen Versorgungszentrums geplant ist und kann damit die Umsetzung steuern. Nach der Verlegung des Jugendzentrums aus dem Plangebiet (bis in ca. 2 Jahren) auf das Campusareal, soll umgehend mit der Realisierung des MVZs begonnen werden.

Für die Grundstücksflächen in Privatbesitz, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, wurde bereits ein Bauantrag eingereicht. Die Schnitte und Ansichten des Bauantrages wurden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (s. Anlage 3). Der Bauantrag ruht, bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans. Es ist beabsichtigt diese Grundstücke, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, aufgrund der vorhandenen, hohen Nachfrage, umgehend zu erschließen.

Die Bildung von zwei unterschiedlichen Bauabschnitten (private Grundstücke – städtische Grundstücke) ist problemlos möglich, die Grenze dazwischen bildet das „Kohlegäßle“. Die Höhenlagen der neu geplanten Gebäude wurden so gewählt, dass eine Durchgängigkeit zwischen den beiden Bereichen ohne Treppenanlagen gewährleistet ist. Nach Fertigstellung der beiden Bauabschnitte ist der Fuß- und Radweg „Kohlegäßle“ anzupassen und neu zu gestalten.

Aufgestellt: Schopfheim, den 19.04.2021

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DER

STADT SCHOPFHEIM

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„KOHLENGÄSSLE“

durchgeführt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

für den Bereich der Grundstücke:

Flst.-Nr. 706/1	Flst.-Nr. 1806/4
Flst.-Nr. 706/2	Flst.-Nr. 1806/52
Flst.-Nr. 1425/2 (Weg – „Kohlengässle“)	Flst.-Nr. 1812
Flst.-Nr. 1803	Flst.-Nr. 1812/1
Flst.-Nr. 1804	Flst.-Nr. 1812/2
Flst.-Nr. 1804/1	Flst.-Nr. 1813/3
Flst.-Nr. 1806/1	Flst.-Nr. 2177 (teilweise) DB-Grundstück ca. 288m ²
Flst.-Nr. 1806/2	Flst.-Nr. 2177/17
Flst.-Nr. 1806/3	Flst.-Nr. 2177/18

In Ergänzung der Planzeichnung (Bl. 2) werden nachfolgende Bauvorschriften getroffen:

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- II. Örtliche Bauvorschriften
- III. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich gem. § 30 (3) BauGB in 2 Teilbereiche:

1.1 Einfacher Bebauungsplan

Für die bereits bebauten Grundstücke ist nur die Art der Nutzung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch als Ausnahmen nicht zulässig.

Alle nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen mit Ausnahme des zum Erhalt festgesetzten Baumes (Linde) betreffen nur den Bereich des qualifizierten Bebauungsplans. Für die bereits bebauten Bereiche gilt für die Beurteilung von Baugesuchen § 34 BauGB.

1.2 Qualifizierter Bebauungsplan

Für die Bereiche, für die eine Neubebauung vorgesehen ist, werden weitergehende Festsetzungen getroffen:

Die neu überplanten Bereiche sind gem. Lageplan (Bl. 2) eingeteilt in:

1.2.1 Urbanes Gebiet (MU 1) und Urbanes Gebiet (MU 2)

gem. § 6a BauNVO

Gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude nur als Ausnahme zulässig.

In den Urbanen Gebieten **MU 1** und **MU 2** sind gem. § 1(6) BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

In den Urbanen Gebieten **MU 1** und **MU 2** sind gem. § 1(5) BauNVO i.V. mit § 1(7) Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nur in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude zulässig.

Gem. § 1 (5) BauNVO werden **Verkaufsflächen** gem. den Sortimentslisten des Einzelhandelsgutachtens Büro Dr. Acocella vom 20.09.2018 wie folgt beschränkt:

- a) Der Verkauf von **zentrenrelevanten Sortimenten** ist, mit Ausnahme von Pharmazeutika (Apothekerwaren) und Sanitätswaren, unzulässig.
- b) Der Verkauf von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** ist nur als Ausnahme zulässig.

1.2.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO i.V. sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch als Ausnahmen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Lageplan (Blatt 2) durch die Eintragung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstgrenze.

Die Regelungen des § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen vollumfänglich in Anspruch genommen werden (Überschreitung der zulässigen

Grundfläche für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und ihre Zufahrten bis max. GRZ 0,8).

3. **BAUWEISE**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Die Bauweise wird gem. § 22 (2) BauNVO als **offene Bauweise (o)** gem. Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind in den neu überplanten Bereichen nur mehrgeschossige Gebäude (Geschossbau).

4. **STELLUNG DER GEBÄUDE**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Hauptgebäude ist gem. Planeintrag festgesetzt, Abweichungen bis max. 3° zur besseren Ausnutzung der Solarenergie sind zulässig.

5. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

6. **NEBENANLAGEN**

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO

- 6.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Versorgungsanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahmen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- 6.3 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5m einhalten.
- 6.4 Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO sind gem. § 23(5) BauNVO bis max. 20m³ Rauminhalt (Berechnungsgrundlage DIN 277) z.B. für kleinere Geräte- oder Spielhütten, Wäschespinnen, Sandkästen, Komposter, etc. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für Pools / Schwimmbecken.

7. **GARAGEN, CARPORTS, PKW-STELLPLÄTZE UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Für die neu überplanten Bereiche sind die Flächen für Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten, Garagen, Carports, und Pkw-Stellplätze gem. Planeintrag festgesetzt. Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

8. **VERKEHRSFLÄCHEN**

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V. mit der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) Nr. 6.3 und 6.4

8.1 **Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Ein- und Ausfahrten**

Im Plangebiet sind gem. Lageplaneintragung (Blatt 2) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für den ruhenden Verkehr mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Des Weiteren sind, zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Lageplan (Blatt 2) festgesetzt.

8.2 Rad- und Fußweg

Der Weg Flst.Nr. 1425/2 das „Kohlengäßle“ ist als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt und dient auch als Feuerwehrezufahrt.

8.3 Schienenverkehr

Im Plangebiet befinden sich gem. dem Allgemeinen Eisenbahngesetz planfestgestellte Bahnbetriebsflächen, die nachrichtlich gem. § 9(6) BauGB übernommen und entsprechend gekennzeichnet wurden. Des Weiteren sind im Lageplan (Bl. 2) Flächen dargestellt, die aufgrund bestehender Einrichtungen (Leitungen, Masten, etc.) nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden können, sich aber nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden.

9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 1 a (3) BauGB

- 9.1 Vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten ist eine Konzeption entsprechend der einschlägigen Richtlinie zum Wiederaufbau und zur anderweitigen Verwendung des Oberbodens zu erstellen. Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist dieser als oberste Bodenschicht wieder einzubauen (siehe a. Ziff. III Hinweise). Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen bzw. fachgerecht weiterzuverarbeiten.
- 9.2 Im Plangebiet ist ein Massenausgleich der anfallenden Erdaushübe anzustreben, für überschüssige Erdmassen ist ein Verwendungsnachweis zu führen. Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen.
Die Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben sind zu beachten.
- 9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Fassaden sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 9.4 Die Befestigung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen und ausschließlich Notfahrzeugen dienende Verkehrsflächen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten.
- 9.5 Neu herzustellende Stützmauern sind möglichst mit offenen Fugen und Hohlräumen auszubilden, z.B. als Gabionen oder Trockenmauern, so dass sie sich auch als Lebensräume für Reptilien eignen.
- 9.6 Flachdächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sowie von untergeordneten Bauteilen an Gebäuden sind mit Sukkulenten, Gräsern und Wildkräutern usw. dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe des Substrataufbaus muss 10 cm betragen.
- 9.7 Der Eintrag von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten und des Betriebes ist zu vermeiden.
- 9.8 Vor Baubeginn ist ein von Reptilien nicht überwindbarer Schutzzaun entlang der Bahnlinie zu stellen. Das Aufstellen des Zaunes ist von einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung zu betreuen. Eine Entfernung des Zaunes ist erst nach Abschluss der Bauarbeiten zulässig.
- 9.9 Das Roden von Gehölzen sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden sind auf den Zeitraum von Dezember bis Ende Februar reduziert. Vor dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf einen Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- 9.10 Der 2018 bestehende Nistkasten an der Lagerhalle auf Flst. Nr. 1806/1 sollte im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, also nach den Brut- und Aufzuchtzeiten von

Vögeln, umgehängt werden. Falls ein Umhängen nicht stattfand, ist stattdessen ein neuer Nistkasten aufzuhängen.

- 9.11 Das Ausführen der Bauarbeiten ist nur tagsüber zum Schutz von Fledermäusen zulässig.
- 9.12 Bezüglich der Beleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen einzusetzen (z. B. gelbliche LED's). Dies gilt auch für den privaten Bereich. Ein flächiges Anstrahlen der Fassaden o. ä. und der Gartenbereiche sowie Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden. Die Lichtemissionen sind so gering wie möglich zu halten.
- 9.13 An verbleibenden Gehölzen sind drei Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhlen von Typ 1FW anzubringen. Die Pflege und der Erhalt der Höhlen sind dauerhaft sicherzustellen.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. SONSTIGE BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 10.1 Für das Anpflanzen sind Arten aus der Pflanzliste (Ziff. 10.7 der Festsetzungen zum Bebauungsplan) zu verwenden.
- 10.2 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte und hochstämmige Laub- oder Obstbäume (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige und gefällte Gehölze sind zu ersetzen.
- 10.3 **Bäume in Stellplatzanlagen**
Nicht überdachte Stellplatzanlagen sind, sofern keine baulichen Einschränkungen wie z.B. Leitungen entgegenstehen, nach den Pflanzvorschriften mit Bäumen zu überstellen. Für je 5 Pkw – Stellplätze ist 1 standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder gefällte Gehölze sind zu ersetzen.
- 10.4 Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Standorte können bei der Realisierung angepasst und um bis zu max. 5m verschoben werden. Die Pflanzarten sind den nachfolgenden Pflanzlisten zu entnehmen.
- 10.5 Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Die nachfolgende Pflanzliste zum Bebauungsplan ist zu beachten.
- 10.6 Flachdächer sind dauerhaft mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen und mit Sukkulente, Gräsern, Wildkräutern usw. einzugrünen.

10.7 PFLANZLISTEN

Zulässig sind standortgerechte, einheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zum Pflanzzeitpunkt.

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	
<i>Acer platanoides</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Hänge-Birke
<i>Frangula alnus</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Faulbaum
<i>Prunus avium</i>	Esche
<i>Prunus padus</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubenkirsche

<i>Quercus robur</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Berg-Ulme Feld-Ulme

Äpfel	Birnen	Kirschen	Zwetschgen
Weißer Klarapfel	Pastorenbirne	Esslinger Schnecken	Ersinger
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Moserkirsche	Frühzwetschge
Gravensteiner	Gelbmöstler	Dolleseppler	Hauszwetschge
Jakob Lebel	Österreichischer Weinbirnen	Große Germerdorfer	Kirkespflaume
Gewürzluiken	Champagner Bratbirne	Hedelfinger	
Roter Berlepsch		Schneiders Späte	
Glockenapfel		Glemser	
Brettacher			
Quitten	Nussbäume		
Konstantinopler	Juglans regia		
Apfelquitte			
Riesenquitte Leskovac			

10.8 **Neuanpflanzungen im Bereich von Bahnanlagen**

Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

10.9 **Fertigstellung der Freianlagen**

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Es wird auf § 178 BauGB verwiesen. Die Gemeinde kann die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten die Pflanzgebote umzusetzen

11. **ERHALT VON BÄUMEN**

gem. § 9(1) Nr. 25b

Der im Lageplan (Bl. 2) zum Erhalt festgesetzte Laubbaum – Linde, auf dem Grundstück Flst.Nr. 1804 auf Gemarkung Schopfheim ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Lageplan (Bl. 2) sind entlang der Bahnlinie Leitungsrechte zu Gunsten der Deutschen Bahn AG (Streckenfernmeldkabel) und der Vodafone GmbH (Kommunikationslinien) gem. Planeintrag festgesetzt.

13. **LÄRMSCHUTZ**

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

13.1 **PASSIVE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN GEGEN AUSSENLÄRM**

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind, auf der Grundlage der DIN 4109, ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Es wird auf die gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Jans, Ettenheim vom 24.02.2021 verwiesen. Die gut-

achterliche Stellungnahme ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag zu erbringen.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Für die Neubebauung vorgesehenen Teilflächen des Plangebiets ("qualifizierte" Bebauungsplanbereiche) ist die Zuordnung zum maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) gemäß DIN 4109-2 [10] festgesetzt.

In den Anlagen 16 bis 19 der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Dr. Jans, Eitenheim vom 24.02.2021 werden für vier Geschosslagen (EG bis 3. OG) die auf der Grundlage der Lärmeinwirkung "nachts" bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel fassadenweise dargestellt. Für alle schutzbedürftigen Räume über dem jeweiligen 3. OG ist die Darstellung in Anlage 19 maßgebend.

Für Räume in den Erdgeschossen des "urbanen Gebiets", die ausschließlich im Zeitraum „tags“ schutzbedürftig sind, können die maßgeblichen Außenlärmpegel der Darstellung in Anlage 20 entnommen werden.

Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche gilt ein Beurteilungspegel "tags" von $L_{r,t} = 62$ dB(A), der nicht überschritten werden darf. In den Obergeschossen ist durch Schallflexionen an der jeweils eigenen Gebäudefassade dieser Wert um 3 dB(A) niedriger anzusetzen und liegt somit bei $L_{r,t} = 59$ dB(A). Die Anlagen 9-11 sind hier maßgebend.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Außenwohnbereiche jedoch zugelassen werden, sofern der Nachweis geführt wird, dass durch private "aktive" Schallschutzmaßnahmen (z. B. Teilverglasung von Terrassen, Loggien oder Balkone) ein hinreichender Schutz des vorgesehenen Außenwohnbereichs sichergestellt wird.

Einsatz von technischen Lüftungseinrichtungen

Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle sind mit technischen Lüftungseinrichtungen zu versehen, sofern diese Räume nur über eine von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" betroffene Fassade (bzw. Dachfläche) belüftet werden können. Die entsprechenden Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert "nachts" von 49 dB(A) im "allgemeinen Wohngebiet" bzw. von 54 dB(A) im "urbanen Gebiet" jeweils überschritten wird, sind aus den Anlagen 12 bis 15 ersichtlich. Für alle schutzbedürftigen Räume über dem jeweiligen 3. OG ist die Darstellung in Anlage 15 maßgebend.

Falls im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (z. B. Prallscheiben vor den Fenstern) der jeweils maßgebende Immissionsgrenzwert "nachts" zumindest vor einer Fassade eines schutzbedürftigen Raums eingehalten wird, kann bei Schlafräumen bzw. schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, welche nur über Fenster innerhalb einer solchen Fassade belüftet werden können, auf den Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

13.2 WÄRMEPUMPEN

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

14. ALTLASTEN

gem. § 9(5) Nr. 3 BauGB

Im Plangebiet befinden sich Grundstücksflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Betroffen von Altlasten sind die Grundstücke:

- Flst.Nrn. 2177/17 und 2177/18 (ehem. Bahnbetriebswerk / Lokschuppen)
- Flst.Nrn. 1806/1 und 1806/4 (ehemaliger Werkhof)

Auf die Ausführungen der Fachgutachten, die als Anlage dem Bebauungsplan beifügt sind, wird verwiesen. Die Altlasten sind fachgerecht zu entsorgen.

Stadt Schopfheim, den 19.04.2021

Dirk Harscher
Bürgermeister

(Siegel der Stadt)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Alle nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen nur den Bereich des qualifizierten Bebauungsplans. Für die bereits bebauten Bereiche gilt gem. § 34 BauGB das Gebot des Einfügens.

1. GEBÄUDE-/DACHFORM – DACHNEIGUNG - MATERIAL

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

- 1.1 Zulässig für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 42°. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile an Gebäuden (z.B. Terrassenüberdachungen, Eingangsbereiche, etc.) sind auch Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig. Als Flachdach gelten Dächer mit 0°- 5° Neigung, diese sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10cm zu begrünen.
- 1.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Ziegeln bzw. Betonsteinen in den Farben rot / rotbraun bis grau in gedeckten Farbtönen auszuführen, glasierte Ziegel sind unzulässig, um eine Einbindung in die umgebende Dachlandschaft zu gewährleisten.
- 1.3 Aufgrund der Gefahr von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser sind unbeschichtete Metallplatten aus den Materialien Kupferblech, verzinktes Blech oder Titanzinkblech für Fassaden oder Überdachungen nicht zulässig.

2. GEBÄUDEHÖHE

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut mit der Fassade) der Gebäude ist bezogen auf die NN-Höhen der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG) gem. Planeintrag festgesetzt. Von diesen Höhen dürfen max. 0,2 m (+ / -) abgewichen werden.

Bei der Berechnung werden die Fassaden dabei rechtwinklig zur Straße verlängert. Gemessen wird die Höhe in der Mitte der Fassadenseite, bei Giebelseiten wird die gedachte Linie zwischen den beiden Traufen angenommen.

HINWEIS: Bei Bauanträgen für Einzelbauvorhaben ist der vorhandene und künftige Geländeverlauf in den Schnitten darzustellen.

3. GEBÄUDE, GARAGEN UND CARPORTS SOWIE NEBENGEBÄUDE AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

An den privaten Grundstücksgrenzen aneinandergebaute Gebäude (Doppel- oder Reihenhäuser) sowie Carports, Garagen und sonstige Nebengebäude sind in Form, Gestaltung, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

4. OBERFLÄCHENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

gem. § 74 (1) Nr. 1 LBO

Glänzende und stark reflektierende Materialien (z.B. polierte Bleche, etc.) sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zugelassen, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Großflächige Glasfassaden sind in das Gebäude zu integrieren. Grelle Farben (Neonfarben) sind unzulässig.

5. WERBEANLAGEN

gem. § 74 (1) Nr. 2 LBO

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ausgenommen sind Hinweisschilder mit Richtungsangaben bis max. 0,5 m². Insoweit sind Werbeanlagen allgemein zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen auf bzw. an den Dachflächen unzulässig.
- 5.3 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anlagen mit Laser oder ähnliche lichtstarke Objekte sind unzulässig.
- 5.4 Entlang der Bahnlinie ist eine Gefährdung des Verkehrs durch die Werbeanlagen auszuschließen, insbesondere ist eine Verwechslung mit den Signalanlagen der DB AG und eine mögliche Blendwirkung auszuschließen.
- 5.5 An den Fassaden sind Einzelwerbeanlagen bis zu einer Größe von 2 m² allgemein zulässig. Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen an der Fassade oder freistehend, in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Schopfheim, zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- bzw. in die Grundstücksgestaltung einfügen.
- 5.6 Die Bündelung mehrerer Werbeanlagen ist möglich (z.B. Pylon). Werbepylone sind bis zu einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Sie müssen zu begeh- und befahrbaren Flächen einen Abstand von mindestens 1 m und ausreichend große Sichtwinkel zu Ein- und Ausfahrten einhalten. Der Standort und die Gestaltung sind mit dem Bauamt der Stadt Schopfheim abzustimmen.

6. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

gem. § 74 (1) Nr. 1 und Nr. 3 LBO

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Im Norden des Plangebiets, entlang der Bahnlinie ist deshalb von der Hebelstraße bis zur Wehrer Straße die bestehende Einfriedung (verzinkter Metallstabmattenzaun) zum Schutz vor dem Betreten der Gleise dauerhaft zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen. Die Höhe dieses Zaunes darf max. 2,2m betragen.

Die Höhe der sonstigen Einfriedungen im Plangebiet darf max. 1,20m, bezogen auf das natürliche Gelände, betragen.

- 6.1 Zulässig sind nur Holzstaketen-, Drahtgeflecht- und Drahtstabmattenzäune, auch mit Hinterpflanzung, oder lebende Einfriedungen (Hecken - Pflanzarten siehe Pflanzliste), Stacheldraht darf nicht verwendet werden. Die Anlagen sind mind. 0,5 m von den öffentlichen Erschließungsstraßen zurückzusetzen und müssen vom Boden einen Mindestabstand in Höhe von 12 cm aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.
- 6.2 Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen, hierzu zählen auch Gabionen und nur bis zu einer Höhe von max.1,20m zulässig. Sollten höhere Anlagen erforderlich werden, so ist das Gelände zu terrassieren. Die ebenen Flächen zwischen den Terrassen müssen eine Breite von mind. 1,0 m aufweisen.
Die Anlagen sind mind. 0,5 m von den öffentlichen Erschließungsstraßen zurückzusetzen.

7. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN

gem. § 74 (1) Nr. 3 und § 74 (3) Nr. 1 LBO

7.1 Dauerhafte Begrünung nicht überbauter Grundstücksteile

Die nicht überbauten Bereiche überbaubarer Grundstücksflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie sämtliche nicht für Geh- und Fahrverkehr oder Parkierungen benötigte Freiflächen sind gem. Pflanzliste dauerhaft zu begrünen. **Schotterflächen sind unzulässig**, davon ausgenommen sind angelegte Steingärten. Auf § 9(1) LBO und § 21a NatSchG wird verwiesen.

7.2 Erdaushub

Der anfallende Erdaushub ist möglichst auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dafür notwendige Geländeänderungen durch Auf- / Abtrag können durchgeführt werden, dabei sind die natürlichen Geländebeziehungen und die Höhenlagen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Geländemodellierung von mehr als 1,20 m sind unzulässig. Auf die Höhenlagen der Nachbargrundstücke ist zu achten, erforderliche bauliche Anlagen auf der Grundstücksgrenze sind aufeinander und unter den Eigentümern abzustimmen.

Veränderungen der Grundstücksoberflächen sind, soweit erforderlich, in gleicher Form und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche zu den Nachbargrundstücken dürfen nur einvernehmlich erfolgen.

Jegliche, geplante Geländeänderung, Auffüllung oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichend prüffähigen Unterlagen mit Geländeschnitten an sämtlichen Gebäudekanten plan- und textmäßig darzustellen.

7.3 Ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 mit folgenden Angaben ist den Bauantragsunterlagen beizufügen:

- Alle baulichen Anlagen einschl. der Wege, der Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, etc. mit vorgesehener Art der Oberflächenbefestigung
- Die Aufschüttungen und Abgrabungen
- Lage, Art, Höhe und Breite der Stützmauerwerke und Einfriedigungen
- Lage und Art der neu zu pflanzenden Bäume nach den Pflanzgeboten
- Konzept der geplanten sonstigen Baum- und/oder Strauchgruppen.
- Lage und Größe von etwaigen Zisternen / Teichanlagen oder einer geplanten Regenwasserversickerungsanlage

7.4 Oberflächenbeläge

Alle Belagsflächen von denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist, wie z.B. Wege, offene Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen innerhalb der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster, Schotter, Kies, wassergebundene Decken o.ä. zu versehen und nach Möglichkeit zu begrünen (Raseneinsaat o.ä.).

Ebenso muss die Befestigung von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen und ausschließlich Notfahrzeugen dienende Verkehrsflächen das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft gewährleisten. Die notwendige Entwässerung ist über begrünte Oberflächen an den Randbereichen herzustellen. Eine Gefährdung Dritter ist auszuschließen. Weitere Informationen enthält die Broschüre „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Landkreises Lörrach.

8. NACHZUWEISENDE PKW- UND FAHRRADABSTELLPLÄTZE

gem. § 74 (2) LBO

8.1 Pkw-Stellplätze

gem. § 74 (2) Nr. 2 LBO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung der Stadt Schopfheim in Kraft getreten am 23.06.2016:

Für jede Wohnungen ist mind. 1 Stellplatz in der Tiefgarage nachzuweisen (500m-Radius Zentrale S-Bahnhaltestelle Schopfheim).

Für alle andere Nutzungen gilt die StellplatzVO des Landes Baden-Württemberg.

8.2 Fahrradabstellplätze

gem. § 74 (2) Nr. 6 LBO

Im Bereich der Neuplanung (qualifizierter Bebauungsplan) sind je Wohnung mind. 2 überdachte und abschließbare Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

9. AUSSENANTENNEN UND PARABOLSPIEGELANLAGEN

gem. § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist je Gebäude nur eine Außenantennen- oder Parabolspiegelanlage (Gemeinschaftsanlagen) zulässig. Die Farbgestaltung ist auf die Umgebung abzustimmen.

10. NIEDERSpannungsleitungen

gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verka-
beln.

Stadt Schopfheim, den 19.04.2021

Dirk Harscher
Bürgermeister

(Siegel der Stadt)

III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

gem. § 9 (4) und (6) BauGB

Alle nachfolgenden Hinweise und nachrichtlich übernommenen Festsetzungen betreffen sowohl den Bereich des qualifizierten Bebauungsplans, als auch die Bereiche, die bereits bebaut sind (einfacher Bebauungsplan).

1. HINWEISE ZUR PLANVORLAGE

Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen zusätzlich vorzulegen:

- 1.1 Querschnitt des Gebäudes mit natürlicher (vorhandener) und geplanter Geländelinie und den geplanten bzw. vorhandenen Straßenhöhen. Die Schnitte sind jeweils entlang den mit der Geländeneigung gleichlaufenden Umfassungswänden darzustellen. Erforderliche Abgrabungen und Auffüllungen sind durch Geländeschnitte darzustellen.
- 1.2 In den Fassadendarstellungen sind ebenfalls die geplante bzw. vorhandene Straßelinie und die natürliche sowie die geplante Geländelinie einzutragen.
- 1.3 Die Genehmigungsbehörde kann weitere, zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendige Unterlagen verlangen (z.B. Lichtbilder, Modelle, Stangengerüste im Gelände, etc.).
- 1.4 Die vorgesehene Gestaltung und die nachzuweisende Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen ist in **einem Freiflächengestaltungsplan (M 1:200)** zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen (gem. LBOVVO).

2. DENKMALSCHUTZ

2.1 Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet befinden sich 4 geschützte Kulturdenkmale. Dies sind die Gebäude in der Schwarzwaldstraße mit den Hausnummern 39, 41, 43 und 47. Die Gebäude sind im Lageplan (Blatt 2) entsprechend gekennzeichnet. Veränderungen an den Gebäuden und deren Umgebung, soweit dies für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist, sind mit dem Denkmalamt abzustimmen.

2.2 Zufällige Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@-rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei einer Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.3 Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine

Ebenso ist das Landesdenkmalamt zu benachrichtigen, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3. BODENSCHUTZ

gem. § 4 (2) BschG

Im Plangebiet ist ein Massenausgleich der anfallenden Erdaushübe anzustreben, für überschüssige Erdmassen ist ein Verwendungsnachweis zu führen. Belastete Böden sind geordnet zu entsorgen.

Die Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben sind zu beachten.

3.1. Allgemeine Bestimmungen

- 3.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Deshalb sollte unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen vermieden werden.
- 3.1.2 Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen, die das Wachstum der späteren Bepflanzung erschweren, sind Bodenarbeiten möglichst nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung durchzuführen.
- 3.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben usw. benutzt werden.
- 3.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können (Verfärbungen, Geruchsimmissionen, etc.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt umgehend zu melden.
- 3.1.8 Voraussetzung für die Verwertung von Erdaushub ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.
Verunreinigter Erdaushub kann nur mit einer Bescheinigung entsorgt werden. Eine Bodenanalyse ist den Behörden vorzulegen.

3.2. Bestimmung zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden

- 3.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll möglichst nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 3.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Oberboden max. 2,5 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
Bei der Schüttung und während der Lagerung dürfen Transportfahrzeuge die Mieten nicht überfahren. Überschreitet die Lagerdauer einen Monat sind die Mieten zu be-

grünen (z.B. mit Gräsern, Leguminosen, Luzerne, etc.). Die Mieten sind vor Ver-nässung zu schützen, dazu sind die Oberflächen zu profilieren und zu glätten.

Bei der Zwischenlagerung von Erdaushub auf den privaten Baugrundstücken sind Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Grundstücke zu treffen (Abstände zur Grundstücksgrenze vergrößern, Abdecken des Aushubmaterials durch Planen, etc.).

- 3.2.3 Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind innerhalb des Baufeldes Unterbodenver-dichtungen durch Auflockerungen bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schich-ten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.2.4 Die Auftragshöhe von Mutterboden soll 20,0 cm bei Grünanlagen und 30,0 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

ERGÄNZENDE HINWEISE ZUM BODENSCHUTZ

Die Belange des Bodenschutzes nach Bodenschutzgesetz sind zu berücksichtigen: nur soviel Abfuhr von humosem Bodenmaterial wie unbedingt erforderlich, Wieder-Verwendung auf dem Grundstück, Kulturarbeiten nur bei trockener Witterung und tro-ckenem Boden durchführen, keine Verfüllung von Baugruben und Leitungsgräben mit Oberboden, Befahren von unbefestigten Grundstücksbereichen, auch bei den Bauar-beiten, vermeiden, temporäre Bodenbe- und Verfestigungen sind zu beseitigen, die Mietenhöhe bei humosem Bodenmaterial darf höchstens 2 m betragen, beim Auftra-gen sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten.

Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubes und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen, ein Massenausgleich innerhalb des Baugebiets ist anzustreben.

Eine geologische Begleitung wird empfohlen.

Es wird angeregt, die Dachbegrünung als Minimierungsmaßnahme für das Schutz-gut Boden in die Festsetzungen aufzunehmen.

4. WASSERSCHUTZ

4.1 DRAINAGEN UND HOCHWASSERSCHUTZ

Drainagen sind gem. § 12 WG aus Gründen des Wasserhaushaltes **unzulässig**. Ein Schutz vor drückendem Wasser ist heute technisch mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich ("weiße Wanne" mit Sperrbeton, Querriegel usw.). Ausgenommen sind erforderliche Drainagen während der Bauphase, die nach Beendigung der Maß-nahme wieder verschlossen werden. Dadurch wird die Möglichkeit zur Grundwasser-neubildung erhalten und ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die künftigen Bauherren an ihren Gebäuden Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen vorzusehen haben.

4.2 ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Generell ist bei der Ableitung des Niederschlagswassers darauf zu achten, dass das Wasser solange wie möglich auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Dies ist durch Dachbegrünung, Versickerung, Speicherung in Zisternen, Verwendung wasserdurch-lässiger Beläge, Vermeidung von versiegelten Flächen, etc. erfolgen.

Versickerung / Zisternen / Abwassersplitting

Es ist gem. Wassergesetz zu prüfen, ob nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer dezentral durch Versickerung oder ortsnahe Ableitung in die Vorfluter beseitigt werden können. Auf Altlasten darf nicht versickert werden.

Auf die Festsetzung von Versickerungsmulden und Zisternen wurde aufgrund der angestrebten Dichte (Geschossbau mit Tiefgaragen) und der zu geringen Flächenanteile mit direkter Verbindung zum Boden verzichtet.

Die Anlage von Zisternen und Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken ist zulässig. Die Anlagen sind so herzustellen, dass ein Versickern schadlos möglich ist, Überläufe an das öffentliche Kanalnetz sollten bei den Zisternen bzw. Mulden vorgesehen werden. Auf die entsprechenden Vorschriften zur Versickerung von Regenwässer wird verwiesen.

Im Falle eines Splittings der Abwassergebühren werden Flächen, von denen keine Niederschlagswässer in die Kanalisation abgeführt werden, nicht zur Berechnung der Abwassergebühren herangezogen.

5. BRANDSCHUTZ

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96m³/h bei einem Mindestbetriebsdruck von 1,5 bar über mindestens 2 Stunden im Umkreis von 300m um das jeweilige Objekt erforderlich.

Die Löschwasserhydranten sind möglichst auf einer Ringleitung DN 100 anzuordnen. Der Abstand der Hydranten soll nicht mehr als 80m betragen.

Als Grundlage für die Zufahrten und der Aufstellflächen ist die VwV – Feuerwehraufstellflächen heranzuziehen.

Bei der vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen von Masten für die Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.

6. GEOTECHNIK

Das **Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** weist generell auf nachfolgende Punkte hin:

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse:

<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen

und die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen, um eine der Verschlechterung der Baugrundeigenschaften bei der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme) zu vermeiden.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gem. § 4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung auf der Homepage zur Verfügung.

7. ERSCHLIESSUNG

Die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen möglichst frühzeitig abzustimmen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Vodafone GmbH sowie Streckenfernmeldekabel der Deutschen Bahn AG.

8. HINWEISE ZUR ÖKOLOGISCHEN FREIRAUMGESTALTUNG UND GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Umweltverbände verweisen generell darauf hin, dass auf eine ökologische Freiflächengestaltung und eine entsprechende Bewirtschaftung der Grundstücke durch die Eigentümer geachtet werden soll. Damit kann ein wesentlicher Beitrag für den Klima-, Arten- und Umweltschutz sowie für die Biodiversität geleistet werden.

- Auf den Einsatz von Pestiziden auf den Baugrundstücken sollte verzichtet werden.
- Eine dauerhafte, nächtliche Anstrahlung der Gebäude sollte zum Schutz der Insekten und Fledermäuse vor Lichtemissionen unterbleiben. Grundsätzlich ist eine Minderung der Lichtemissionen anzustreben.
- Für Vögel und Fledermäuse sollten an den Gebäuden Nisthilfen angebracht und für Igel können Überwinterungsplätze angelegt werden. Hier können die Umweltverbände BUND und NABU beraten.
- Zum Schutz vor Vogelschlag sollte ein spezielles Glas für Fenster verwendet oder sonstige Vorkehrungen (z.B. Schnürvorhang, etc.) getroffen werden. Hierzu gibt es beim BUND eine Broschüre „Vogelschlag und Glas“, die zur Verfügung gestellt werden kann.
- Die Anlage einer Sandfläche und einer Blumenwiese für Wildbienen ist anzustreben.
- Die Pflanzung von Obstbäumen (standortgerechte, alte einheimische Arten) sollte erfolgen.
- Die Anlage einer Trockenmauer als Lebensraum für Reptilien sollte an den geeigneten Stellen erfolgen.
- Die Anlage von Kleinstgewässern für Amphibienarten wie der Gelbbauunke und der Geburtshelferkröte mit den entsprechenden Landlebensräumen wäre wünschenswert.
- Die Anlage von Steingärten für Reptilien und Insekten wird gewünscht und seitens der Umweltverbände unterstützt, reine Schotterflächen hingegen, z.B. für Vorgärten sind aus ökologischen und klimatechnischen Gründen zu unterlassen. Auf § 9(1) LBO und § 21a NatSchG wird verwiesen.

Die Umweltverbände halten umfangreiches Informationsmaterial zu o.g. Themen bereit, des Weiteren werden Beratungen für die Bauherren auf Wunsch angeboten.

9. HINWEISE AUF RADONBELASTUNG

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist im südlichen Schwarzwald mit einer erhöhten Radonbelastung zu rechnen. Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem Boden austritt. Ein Schutz ist z.B. durch einen entsprechend abgedichteten Keller möglich. Es wird auf das „Radon-Handbuch Deutschland“ von 2019 des Bundesamtes für Strahlenschutz und auf den „Radonmaßnahmenplan zur nachhaltigen Verringerung der Exposition gegenüber Radon“ vom März 2019 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) verwiesen.

Das Landratsamt Lörrach verweist generell ergänzend daraufhin, dass Radon in Häusern heute weltweit als Problem angesehen wird, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach:

<https://www.loerrach-landkreis.de/radon>

10. BAHNANLAGEN

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Gegenüber der Deutschen Bahn AG können keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Des Weiteren können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

Für Grundstücke entlang der Bahnanlagen besteht eine Sicherungspflicht, ein Betreten der Gleise ist auszuschließen.

Entlang der Bahnanlagen verlaufen auf dem Bahngelände bahneigene Streckenfernmeldekabel sowie Glasfaser-Kabel der Vodafone GmbH. Bei Bauarbeiten im Grenzbereich ist eine Vorabstimmung mit der Bahn erforderlich, auch bei genehmigungsfreien Arbeiten. Entsprechende Unterlagen sind rechtzeitig vorzulegen.

Sollte auf den angrenzenden Grundstücken eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant sein, so ist durch Gutachten nachzuweisen, dass ein negativer Einfluss auf die benachbarte Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß § 53(4) der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CR.R 04-SW(E)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe“

11. ABFALLBEHÄLTERBEREITSTELLUNG

Grundsätzlich muss eine für Beschäftigte und Dritte sichere Abfallsammlung jederzeit möglich sein. Müll darf nach den geltenden Vorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Es sollte berücksichtigt werden, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter durch den Abfallerzeuger an einer sicher befahrbaren, öffentlichen Straße erfolgen muss.

Die Zugänge von der Fahrbahn zu den Müllbehälterstellplätzen und die Standplätze müssen einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen von Müllbehältern standhält. Die Transportwege sind freizuhalten.

11. KAMPFMITTELBESEITIGUNGSMASSNAHMEN / LUFTBILDAUSWERTUNG

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Mit Schreiben vom 19.12.2018 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst im Regierungspräsidium Stuttgart mitgeteilt, dass es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern gibt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Diese Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder können nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Stadt Schopfheim, den 19.04.2021

Dirk Harscher
Bürgermeister

(Siegel der Stadt)

STADT SCHOPPFHEIM BEBAUUNGSPLAN "KOHLENGÄSSLE"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
Gemeinsame zeichnerische Festsetzungen

Lageplan Blatt 2

Zeichenerklärung Maßstab M 1:500



MU 1	0,8
max. IV	0
SD DN	32-42°
max. TH	16,5m
max. FH	22,0m
Bezugspunkt OK FFB 375,60 üNN	

MU 2	0,8
max. III	0
SD DN	32-42°
max. TH	12,5m
max. FH	18,0m
Bezugspunkt OK FFB 375,60 üNN	

WA	0,4
max. III	0
SD DN	32-42°
max. TH	10,0m
max. FH	15,1m
Bezugspunkt OK FFB 377,15 üNN	

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB)

- Algemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- Urbanes Gebiet (gem. § 6a BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Algemeines Wohngebiet (WA)	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Mischgebiet (MI)	Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse max. III / IV Bauweise o = offene Bauweise

Satteldach und Dachneigung SD DN 32-42°

max. zulässige Traufhöhe (TH) max. zulässige Firsthöhe (FH) Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses über NN

2. Baugrenzen Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung (gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (i.V. mit § 23 BauNVO)

Gebäudestellung / Hauptfirstrichtung

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB)

Bahnanlagen nachträglich übernommen gem. § 9(6) BauGB

Flächen, die nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden können nachträglich übernommen gem. § 9(6) BauGB

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- Öffentlicher Parkplatz
- Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich Parkplatz
- Ein- und Ausfahrt TG

5. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB)

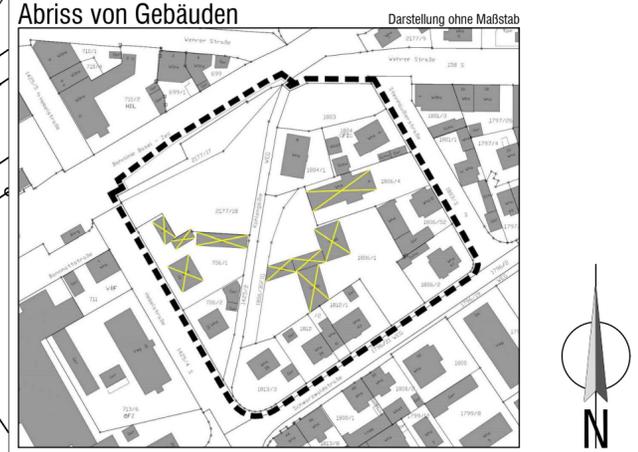
- Anpflanzen von Bäumen (gem. § 25a BauGB)
- Erhalt von Bäumen (gem. § 25b BauGB)

6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9(6) BauGB)

Umzengung von Gebäuden und Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB)
- Umzengung von Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze, Carports und Fahrradstellanlagen gem. Planeintrag (gem. § 9(1) Nr. 4 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Deutschen Bahn und der Vodafone GmbH gem. Planeintrag (gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB)



Planfertigung STADT SCHOPPFHEIM FACHBEREICH I - FACHGRUPPE 3
STADTPLANUNG UND GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT
Peter Heinrich Egli Dipl.-Ing. Stadtplaner
79650 SCHOPPFHEIM HAUPTSTRASSE 31 TEL. 07622/396167

Schopfheim, den 25.01.2020

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 16.09.2019	öffentliche Bekanntmachung am 10.10.2019
Öffentliche Auslegung gem. §3(2) u. §4(2) BauGB	Beschluß am2021	öffentliche Bekanntmachung am2021
	durchgeführt vom2021	bis2021 einschließlich
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am2021		
Beschluss über Anregungen am2021		Satzungsbeschluss am2021

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie der Satzungstext unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Schopfheim übereinstimmen.
Schopfheim, den

Dirk Harscher
Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung am

Schopfheim, den

Dirk Harscher
Bürgermeister (Siegel)

Vermerke