

# BESCHLUSSVORLAGE

Nummer: BV/2025/157

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Fachbereich I                                           | Az:               |
| Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement |                   |
| Sachbearbeiter/-in: Peter Egi                           | Datum: 30.06.2025 |

|             |               |            |            |
|-------------|---------------|------------|------------|
| Gremium     | Zuständigkeit | Ö-Status.  | Sitzung am |
| Gemeinderat | Beschluss     | öffentlich | 14.07.2025 |

**Bauvorhaben der Altera Bauträger GmbH, Rheinfelden auf den Grundstücken Flst.Nr. 74, 1941 und 73/1 auf Gemarkung Fahrnau**  
**Zustimmung zum städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Änderung des Bebauungspalens "Auf der Bremt" und "Auf der Bremt - 2. Teiländerung"**

## Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt den geänderten städtebaulichen Entwurf vom 14.07.2025 (s. **Anlage 2**) als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans „Auf der Bremt“ von 1990 sowie des Bebauungsplans „Auf der Bremt“ 2. Teiländerung von 1993 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hammerschmiedgasse“.

### 1. Leitbild

Schopfheim – lebenswert und zukunftsorientiert

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

### 2. Wirkungskreis des Beschlusses

- ☐ Freiwillige Aufgabe  
☒ Weisungsfreie Pflichtaufgabe  
☐ Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

### 3. Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☒ Nein

**Produkt/Investition:**

#### 3.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

☐ Nein ☐ Ja, in Höhe von €

#### ☐ im Ergebnishaushalt

Aufwand € Ertrag € Einmalig in € Wiederkehrend €

|                          |                          |                 |                     |
|--------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>im Finanzhaushalt</b> |                 |                     |
|                          | Investitions-            | Zuschüsse u. ä. | Zeitliche Umsetzung |
|                          | kosten                   |                 |                     |
|                          | €                        | €               |                     |

### 3.2 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung

#### im laufenden Haushaltsjahr

☐ Ja ☐ Nein

Wenn nein, Deckungsvorschlag:

#### in der mittelfristigen Finanzplanung

☐ Ja ☐ Nein

Wenn nein, Deckungsvorschlag:

### 4. Weicht von den Konsolidierungsbeschlüssen ab

☐ Nein ☐ Ja, in Höhe von €

Wenn ja, Begründung:

### 5. Klimawirkungsprüfung

☐ Neutral ☐ Positiv ☐ Negativ

Wenn negativ, Begründung:

#### Erläuterung:

Im Jahr 2019 hat die Altera Bauträger GmbH erste Pläne des Vorhabens eingereicht. Nach einer Abstimmungsphase mit der Stadtverwaltung sowie mehreren Planänderungen wurde das Projekt 2021 im Gemeinderat erörtert.

In den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats im Mai und im Juli 2021 wurde das Projekt erstmals vorgestellt und behandelt, auf die entsprechenden Beschlussvorlagen BV/2021/088 und BV/2021/152 sowie die Protokollauszüge wird verwiesen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 10.05.2021 in öffentlicher Sitzung einstimmig die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Bremt“ und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hammerschmiedgasse“ beschlossen. Nach Prüfung der Voraussetzungen kann das Verfahren im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, ohne Umweltbericht) mit Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Dem in der Sitzung im Mai vorgestellten Entwurf für die Überbauung des Areals wurde jedoch nicht zugestimmt, Änderungen sollten insbesondere hinsichtlich:

- der Geschossigkeit und der Höhe der geplanten Gebäude
- des Einfügens in die umgebende Bebauung (Schnittzeichnungen)
- der Höhenlage der Tiefgarage (ohne Sockel)

geprüft und die Planungen überarbeitet werden.

Am 30.06.2021 fand ein Gespräch zwischen der Altera Bauträger GmbH und der Stadtverwaltung im Bauamt statt. Die Vertreter des Bauträgers erläuterten ihre Änderungsentwürfe und äußerten den Wunsch das Vorhaben selbst dem Gemeinderat

vorzustellen.

Am 26.07.2021 wurde der geänderte Entwurf durch die Altera Bauträger GmbH in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats vorgestellt und erörtert. Die Beschlussfassung wurde aber vertagt.

Daraufhin hat die Altera Bauträger GmbH die Planungen noch einmal grundlegend überarbeitet, insbesondere die Gebäudehöhen wurden durch verschiedene Maßnahmen deutlich reduziert. Die Unterschiede zu den Entwürfen vom Mai 2021 wurden in den Anlagen beschrieben und in den Planunterlagen entsprechend gekennzeichnet. Das neue Konzept wurde am 20.09.2021 in der öffentlichen Sitzung durch die Altera Bauträger GmbH vorgestellt und durch den Gemeinderat mit dem Zusatz, dass alle Wohnungen barrierefrei sein sollen, beschlossen (**s. Anlage 1 Protokoll der Sitzung vom 20.09.2021**).

Ende des Jahres 2023 wurden neue Planunterlagen auf der Grundlage der bisher gefassten Beschlüsse des Gemeinderates von der Altera Bauträger GmbH eingereicht, aber nicht weiterverfolgt. Im Mai 2025 wurden die überarbeiteten, aktuellen Pläne eingereicht

### **Die Prüfung durch die Stadtverwaltung ergab folgende Ergebnisse:**

- Die Plangrundlagen stimmen mit den gefassten Beschlüssen von 2021 überein.
- Gegenüber den alten Fassungen von 2021 wird jetzt aber das bestehende Anwesen Hauptstraße 247, Flst.-Nr. 73/1 auf Gemarkung Fahrnau nicht abgerissen und neu überbaut, sondern bleibt erhalten. Zwischen der Neuplanung und dem Bestand ist eine Abstandsfläche vorgesehen. Es gab bei den Unterlagen von 2023 bereits eine solche Variante, in der Stellungnahme der Stadtverwaltung wurde damals eine Abstufung der Neubebauung zum Bestand hin angeregt und auf die unseres Erachtens zu geringe Abstandsfläche hingewiesen.
- Der neue Entwurf in der aktuellen Fassung stuft die Neubebauung zum Bestandsgebäude hin deutlich ab, damit wurden die gestalterischen Anregungen der Verwaltung aufgenommen.
- Die jetzt geplante Abstandsfläche zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Neubau beträgt ca. 3,51m. Dieser Punkt muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens noch abschließend geklärt werden.
- Vorgesehen sind 97 barrierefreie Mietwohnungen, die alle mit Mittel aus dem sozialen Wohnungsbau gefördert werden können. Der Antrag soll im Herbst 2025 durch die Altera Bauträger GmbH gestellt werden. Damit werden auch die Vorgaben aus den Beschlüssen des Gemeinderats von 2021 (mind. 50% sozialer Wohnraum) erfüllt.

Die Vorstellung der neuen Planunterlagen erfolgt in der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 14.07.2025 durch die Altera Bauträger GmbH (**s. Anlage 2 Präsentation**).

### **Städtebaulicher Entwurf und Freiraumkonzept**

Es erfolgt durch das Vorhaben eine bauliche Nachverdichtung gemäß den Zielsetzungen des Gesetzgebers. Die städtebaulichen Kennziffern der Baunutzungsverordnung und die sonstigen gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.

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

Durch die geplante Blockrandbebauung entsteht ein großzügiger Innenhof, der intensiv begrünt werden soll und dadurch, genauso wie die geplanten, begrünten Flachdächer einen wesentlichen Beitrag zur Regenwasserretention leistet. Gleichzeitig wird durch die Begrünung das Mikroklima positiv beeinflusst, Kohlenstoff gebunden und die Luft gereinigt.

Das Freiraumkonzept muss im weiteren Verfahren im Detail noch abgestimmt werden (Bäume auf der Tiefgarage, öffentliche und private Bereiche, etc.)

Seitens des Bauträgers ist ein innovatives Energiekonzept in Planung, die Stellplätze für Pkw sollen auch für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden.

Die Höhe der geplanten Gebäude wurden auf den Bestand abgestimmt. Dabei ist zu beachten, dass die größten Höhenunterschiede im Quartier zwischen dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet „Grienmatt“ (Fa. Develco 20,5m über Straße) und dem westlichen angrenzenden Wohngebiet „Auf der Bremt“ (ca. 11m über der Straße) bereits bestehen. Eine Geschoßhöhe Versatz ist als städtebaulich verträglich einzustufen. Die geplante Bebauung bewegt sich innerhalb dieses Rahmens und fügt sich damit von der Höhe in den Bestand ein. Die Gebäudeanordnung bildet einen beruhigten Innenhof und schirmt den Lärm zum Gewerbegebiet sowie zur Hauptstraße ab, eine offene Bauweise z.B. in Zeilenform, wie beim bestehenden Baugebiet „Auf der Bremt“ könnte dies nicht leisten.

Insgesamt sind 97 Mietwohnungen geplant, alle als sozial geförderter Wohnraum. Entstehen soll eine ausgewogene und sozial verträgliche Mischung mit 1-5 Zimmer Wohnungen:

- 1-Zi-Wohnungen: 1
- 2-Zi-Wohnungen: 30
- 3-Zi-Wohnungen: 38
- 4-Zi-Wohnungen: 26
- 5-Zi-Wohnungen: 2
- Gesamt: 97

Aufgrund der hohen Anzahl der Wohnungen, davon mehr als die Hälfte 3 und 4 Zimmerwohnungen, müssen neue Betreuungsplätze für Kinder geschaffen und für die Grundschule in Fahrnau neue Konzepte erarbeitet werden.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Parallel zur baulichen Entwicklung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schopfheim und der Altera Bauträger GmbH erarbeitet. In diesem Vertrag wird festgelegt wer welche Aufgaben im Zuge der Realisierung übernimmt und wer die Kosten trägt.

Folgende Vereinbarungen wurden bisher in diesem Rahmen erörtert, zu deren Umsetzung der Vorhabenträger sich bereits 2021 verpflichtet hat:

- Festlegung eines Mindestanteils an Wohnungen die den Förderrichtlinien für sozialen Wohnraum entsprechen
- Einrichtung einer Kindertagesstätte / Kindergartens
- Erteilung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer) zur Gewährleistung der Durchgängigkeit der Verbindung am Gewerbekanal
- Renaturierung des Gewerbekanals
- Ertüchtigung der Zufahrt von der Hauptstraße
- Verkehrsberuhigter Ausbau der Hauptstraße mit Baumstandorten und Längsparkständen

### **Weiteres Vorgehen und Kosten**

Nach der Zustimmung des Gemeinderates erfolgt die Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie die Fertigstellung der erforderlichen Fachgutachten und die Ausarbeitung der vertraglichen Regelungen.

Nach Vorlage eines mit der Stadtverwaltung abgestimmten Bebauungsplanentwurfs und den entsprechenden vertraglichen Regelungen, insbesondere zur Kostentragung werden die weiteren Schritte (Beschluss zur Offenlage) in Wege geleitet. Alle Kosten für die Planung und

Erschließung des Grundstücks trägt der Vorhabenträger.

Anlage 1- Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderats vom 20.09.2021  
Anlage 2 - Präsentations 14.07.2025

Für die Richtigkeit:

gez.  
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.  
Thomas Schmitz