

BEBAUUNGSPLAN „KÜRZEWEG“

Begründung

10. April 2017



1. Planungsanlass

Einführung

Die Stadt Rheinfelden liegt im trinationalen Agglomerationsraum Basel. Aufgrund der Grenzlage hat die Stadt ein großes Arbeitsplatzangebot bei gleichzeitig hohen Ein- und Auspendlerzahlen. Gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Rheinfelden ausgelastet und die stetige Wohnungsnachfrage nimmt weiter zu. Die Studie zur Bevölkerungsentwicklung, Erwerbsbevölkerung und Wohnungsbaubedarf aus des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee sagt aus, dass die Rheinfelder Bevölkerung bis 2030 um weitere ca. 1.800 Einwohner wachsen wird. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und der gegenwärtige Wohnungsmarkt generieren einen Wohnungsbaubedarf von 1.650 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Die Stadt Rheinfelden ist daher bemüht nachfrageorientiert neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Sinne des Leitmotivs Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird im Siedlungsgebiet nachverdichtet und Flächen arrondiert bevor neues Bauland ausgewiesen wird. Mit dem Bebauungsplan „Kürzeweg“ können in Herten neue Flächen für Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser gesichert werden.

Der Ortsteil Herten liegt nördlich des Rheins und ca. 4 km westlich der Kernstadt. Durch den Bahnhof „Herten“ sowie der Nähe zur A861 ist Herten gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ebenso ist die Grundversorgung Vorort gesichert, so dass der Nachfrage nach ruhiger Wohnlage mit guter Anbindung mit dem Bebauungsplan „Kürzeweg“ nachgekommen werden kann.

Das Planungsgebiet liegt in zentraler Ortslage südlich des Ortskerns. Charakteristisch für das Gebiet sind die großen tiefen Grundstücke, sowie die verschiedenen Bebauungen aus mehreren Jahrzehnten. Der Innenbereich wird momentan nur an einigen Stellen als Gärten genutzt. Überwiegend befinden sich hier Grünland mit vereinzelt Obstbäumen.

Um den Innenbereich zu ordnen und auch für nachfolgende Generationen Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen muss das Gebiet im Zuge eines Bauleitplanungsverfahrens städtebaulich neugeordnet werden. Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt daher für das Gebiet „Kürzeweg“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ausgangssituation

Der westliche Teil des Planungsgebiets und einige Grundstücke im östlichen Teil sind Bestandteil des Bebauungsplans H01 „Im Nägele“.

Bereits in den 80er Jahren wurden erste Überlegungen zur Überplanung des Gebietes angestellt, die im Bebauungsplan „Leimgrube IIA“, der am 15.05.1984 in Kraft trat, dokumentiert sind. Im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens zum Bebauungsplan H09 „Leimgrube II“ von 1980 (2. Änderung 2011 „Leimgrube IIA“) gab es bereits städtebauliche Überlegungen zum Innenbereich des Planungsgebiets „Kürzeweg“, die nicht weiterverfolgt wurden. Als Folge daraus wurden im Bebauungsplan aber bereits die Straßeneinmündungen festgesetzt.

Am 01.02.1990 wurde sodann für das Planungsgebiet ein Aufstellungsbeschluss vom Gemeinderat der Stadt Rheinfelden gefasst, am 18.10.1990 erfolgte die Vorstellung der Entwurfskonzepte durch die Planungsgruppe Südwest im Gemeinderat, gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Die wichtigsten Anregungen aus dieser Bürgerbeteiligung waren:

1	Eine der dörfliche Situation angepassten Bebauung mit Einzel- und Doppel- und Reihenhäusern statt Mehrfamilienhäuser
2	Beibehaltung der bestehenden Grundstücksgrenzen
3	Zurückhaltende Dimensionierung des Straßenraumes
4	Erhalt der Hausgärten
5	Keine Weiterführung des Kürzeweges durch das Gebiet

Von den vorliegenden 19 eingegangenen, schriftlichen Stellungnahmen gab es nur 2 positive Erklärungen zugunsten des Bebauungsplanentwurfs. Aufgrund der massiven Einwendungen wurde der Entwurf 1992 überarbeitet, gelangte dann aber nie in ein politisches Gremium, bzw. an die Öffentlichkeit und wurde nicht weiterverfolgt.

Mit dem Ziel das Gebiet städtebaulich zu ordnen, den Innenbereich für nachfolgende Generationen zur Verfügung zu stellen und die Innenentwicklung zu fördern wurde das Bebauungsplanverfahren nun wieder aufgegriffen.

Die 1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 13.10. - 13.11.2015 durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen, die sich aus der Umlegung ergaben, wurde eine Umplanung und somit eine 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung notwendig. Diese fand in der Zeit vom 08.08. – 08.09.2016 statt.

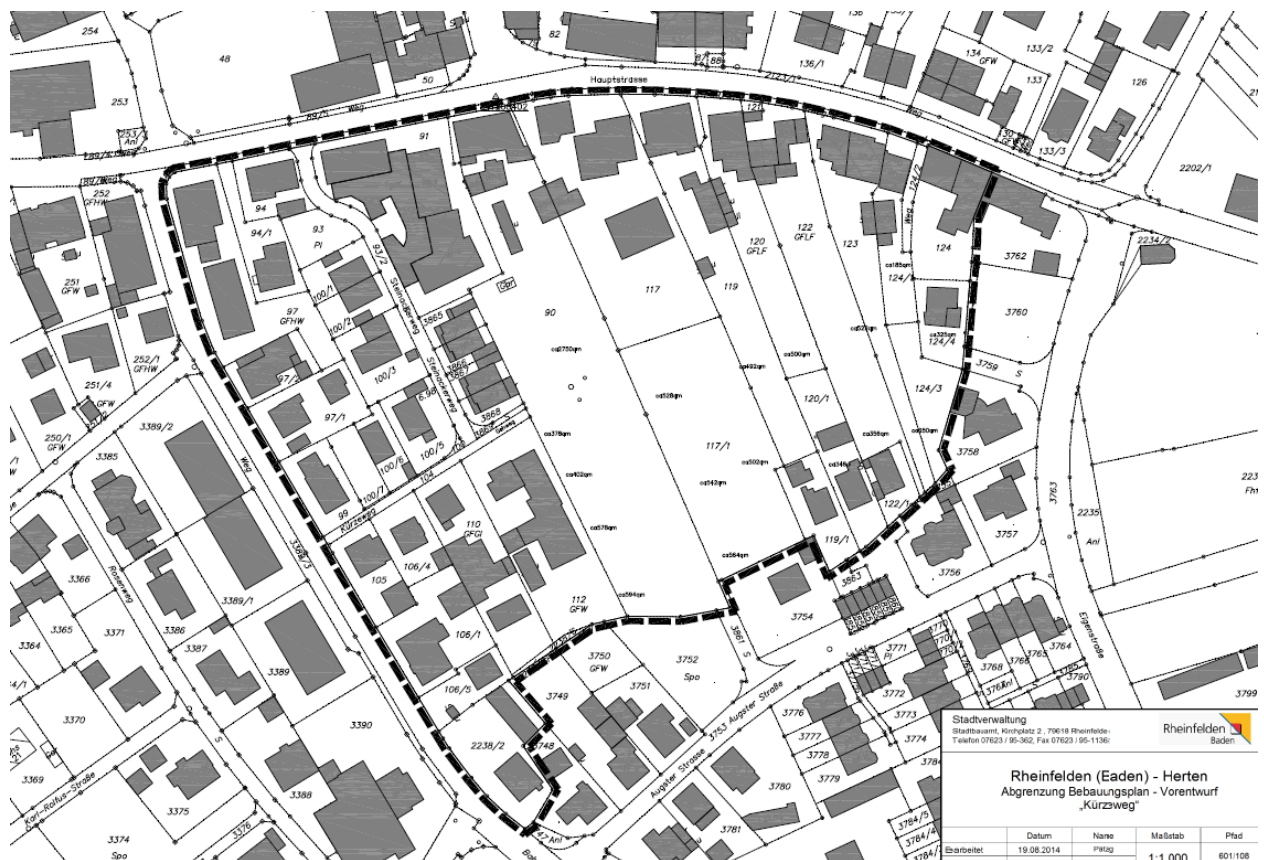
2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Kürzweg“ liegt im Ortsteil Herten und wird begrenzt

- im Westen durch die Bahnhofstraße
- im Osten durch die Eigenstraße
- Norden und Süden durch die Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Leimgrube IIA“

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha, die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Für das Gebiet liegt keine bekannte Hochwassergefährdung vor.



3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Rheinfelden- Schwörstadt, Teilplan West vom 01.08.2014 ist das Planungsgebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde das Gebiet hinsichtlich des Bestandes näher untersucht. Folglich wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet einen Wohngebietscharakter mit vereinzelt Einzelhandel aufweist. Daher wird der Bebauungsplan diesbezüglich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sondern dem örtlichen Ist-Zustand angepasst.

4. Gestaltungsplan

In enger Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Herten wurde ein Gestaltungsplan entwickelt, mit dem die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 07.04. – 07.05.2014 durchgeführt wurde.



Gestaltungsplan der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, unmaßstäblich

Der Innenbereich des Planungsgebietes „Kürzeweg“ soll mit einem lockeren Mix aus Einfamilien- und Doppelhäusern maßvoll nachverdichtet werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Augster Straße und der Eigenstraße durch eine 6 m breite, verkehrsberuhigte Wohnstraße. Der Begegnungsfall PKW/ PKW ist gewährleistet, die Straße dient neben der Erschließung auch dem Aufenthalt und wird verkehrsberuhigt ausgebaut. Über einen Fuß- und Radweg sind Kürze- und Steinackerweg angebunden. Die auffälligen Gebäude auf dem Flurstück 90 werden abgerissen und durch zeitgemäße 2- und 3-geschossige Mehrfamilienhäuser ersetzt.

Die Einfamilienhäuser erhalten zusätzlich großzügige Grundstücke, die sich in die Größenordnung der Umgebung eingliedern und eine hohe Wohnqualität sicherstellen.

Eine weitere Verdichtung des Innenbereichs wie z.B. die Bebauung in „2. Reihe“ der Grundstücke an der Hauptstraße, wird ausdrücklich nicht gewünscht und ist im Bebauungsplan daher nicht vorgesehen.

Im Bereich der Neuplanung entstehen ca. 26 Wohneinheiten für etwa 65 Personen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gliedert sich in einen **einfachen** Teil und einen **qualifizierten** Teil auf. Der einfache Bebauungsplan gilt für die bereits vollständig überbauten Bereiche (WA 4). Hier wird lediglich die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit sollen nutzungsbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Neuplanungen im Innenbereich liegen im qualifizierten Teil des Bebauungsplanes (WA 1-3, WA 5), hierfür werden zusätzliche, weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der vorgesehenen Nutzung mit Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet: WA). Außer dem Wohnen sind aber auch weitere wohnverträgliche Nutzungen wie Büros, Praxen und sonstige nicht wesentlich störende Betriebe möglich. Gartenbaubetriebe entsprechen wegen ihres hohen Flächenbedarfs nicht den Zielen der Nachverdichtung, Tankstellen würden die vorgesehene wie die bereits vorhandene Wohnnutzung durch ihre Immissionen stören. Die beiden Nutzungsarten sind daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der in § 17 (1) BauNVO zulässigen Werte und wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Höhe bestimmt.

Die Neubebauung soll sich in den Bestand einfügen. Daher wird im Sinne des § 17 BauNVO die hochzulässige Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

Aus Gründen des Bodenschutzes, zur Reduzierung der Bodenversiegelung und um der planerischen Absicht Rechnung zu tragen, dass im Innenbereich eine aufgelockerte Bebauung entstehen soll, darf im WA 3 und WA 5 die GRZ nur bis zur Kappungsgrenze von 0,5 überschritten werden.

Im WA 1 und WA 2 wird die Fläche der Tiefgarage nicht in die Berechnung der GRZ berücksichtigt.

Zur Vermeidung einer gebietsunverträglichen Bebauungsdichte werden im WA 2, WA 3 und WA 5 maximal zwei Vollgeschosse, im WA 1 drei Vollgeschosse zugelassen.

Zur Klarstellung und zum Anreiz Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen und auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind.

Bauweise

Die Festsetzung der Bauweisen (offen, Einzelhaus, Doppelhaus) entspricht den Vorgaben des Gestaltungsplanes auf den jeweiligen Baugrundstücken die vorgesehene Bebauung zu realisieren. Gleichzeitig wird der heterogene Gebietscharakter der Umgebung aufgenommen und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) entsprechen im Wesentlichen den Grundlagen des Gestaltungsplanes, lassen aber Spielraum für die Detailplanung.

Grünordnerische Festsetzungen

Um die durch die Bebauung erfolgenden Eingriffe und Veränderungen zu minimieren werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die gleichzeitig auch als Ausgleichsmaßnahmen wirksam werden. Diese Festsetzungen dienen ebenfalls der Gestaltung des neuen Wohngebietes „Kürzeweg“.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung, zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Einfriedung dienen der gestalterischen Einbindung des neuen Wohngebietes in die umgebende Bebauung und bewirken ein positives und einheitliches Erscheinungsbild.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Bepflanzung der Fassaden dienen dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll bewirken, dass Stellplätze in ausreichend Anzahl auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen.

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es auch, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs möglichst nicht zu gefährden.

7. Umweltbelange und Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch das Büro GaLaPlan, Dipl.-Ing. Georg Kunz aus Todtnauberg erstellt und ist der Begründung beigelegt.

Zusammenfassung des Umweltberichts:

Scoping

Nach Abarbeitung der wesentlichen Fragestellungen kann festgestellt werden, dass für die Bearbeitung der Umweltprüfung ausreichendes Datenmaterial zur Verfügung steht.

Zur Ergänzung der Unterlagen und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Fragestellungen wurden entsprechende Untersuchungen zu Reptilien und zur Vogelwelt durchgeführt und bei den Planungen entsprechend berücksichtigt.

Eingriffe

Bauliche Veränderungen die mit zusätzlichen und bisher nicht zulässigen Beeinträchtigungen der Umwelt durch Flächenversiegelungen und –überbauungen einhergehen entstehen durch den Bebauungsplan Kürzeweg nicht.

Aus dem Jahr 1978 liegt für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Baufluchtenplan vor, in dem die Straßenzüge sowie die Entwicklung des Baugebietes dargestellt sind.

Somit sind die für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Eingriffe im Vergleich zu den rechtskräftigen Festsetzungen des Baufluchtenplans zu beurteilen und nicht hinsichtlich des tatsächlich im Gebiet vorhandenen Bestands.

Baugenehmigungen wurden bereits bisher nach § 34 BauGB erteilt, so dass im Hinblick auf die bereits zulässige Flächenversiegelung von einer GRZ von 0,4 sowie zulässigen Nebenanlagen nach LBP von 50% ausgegangen werden kann.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Flächen zum Bebauen bzw. zum Versiegeln ausgewiesen.

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans wird die bereits bisher nach § 34 BauGB im Umfeld erteilte GRZ von 0,4 (inkl. zulässiger Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen) durch die neue Festsetzung einer Kappungsgrenze von 0,5 in den Teilgebieten WA 3 und 5 insgesamt sogar unterschritten.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände nimmt die Flächenversiegelung hingegen um ca. 0,52 ha zu, da im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans im Bestand nur ca. 0,1 ha an versiegelten Flächen bisher vorhanden sind.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung- und Minimierung werden festgesetzt:

- Festsetzung von Pflanzbindungen für 6 Einzelbäume
- Festsetzung zur Einschränkung der Bauzeit für die Rodung von Bäumen und den Abbruch von Gebäuden auf die Wintermonate zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Fledermaus- und Vogelfauna
- Festsetzung von zwei Grünflächen mit ca. 0,01 ha.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für 4 Einzelbäume
- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Pflanzung von 1 Baum pro angefangene Grundstücksfläche von 400 m².
- Flachdächer und flach geneigte Pultdächer sind zu begrünen
- Festsetzung zur Anbringung von 9 Nistkästen
- Befestigung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten,
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens.

Kompensation

Im Vergleich zum rechtskräftigen Baufluchtenplan ist eine um 0,08 ha geringere Flächenversiegelung und –überbauung zu erwarten, sodass sich für die einzelnen Schutzgüter keine erheblichen Eingriffe ergeben. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Zuge der Vorplanungen erfolgte eine artenschutzrechtliche Untersuchung.

Reptilien konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Eine Nutzung des Plangebiets durch Fledermäuse konnte nachgewiesen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hat vor den Gehölzrodungen eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände auf Einzelquartiere zu erfolgen.

Im Plangebiet konnten 30 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 13 als Brutvögel zu werten sind. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind die Einhaltung der Rodungsfristen (ab Anfang Oktober bis Ende Februar), die Pflanzung von Einzelbäumen, sowie das Anbringen von insgesamt vier Nistkästen umzusetzen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 werden bei Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt. Die Bauarbeiten sind aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Monitoring

Als Monitoring - Maßnahmen sind vorzusehen:

- Überwachung der maximalen Flächenüberbauung und –versiegelung im Rahmen des Bauantrags.

- Überwachung der Einhaltung von Pflanzbindungen für 6 Einzelbäume sowie von ca. 4 Pflanzgeboten für Einzelbäume.
- Überwachung der Einhaltung von Pflanzbindungen für 13 Einzelbäume,
- Überwachung der Pflanzgebote von je 1 Baum pro angefangene 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche,
- Überwachung der maximalen Flächenüberbauung und –versiegelung im Rahmen des Bauantrags,
- Überwachung hinsichtlich der Versickerung von unverschmutztem Dachflächenabwasser über den belebten Oberboden im Rahmen der Bauanträge bzw. Entwässerungssuche,
- Überwachung hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen,
- Überwachung der Einhaltung der Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Pultdächer.

Als Zeitintervall wird ein Abstand von 10 Jahren vorgeschlagen. Die erste Kontrolle sollte für das Jahr 2019 vorgesehen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom wird, soweit notwendig, neu hergestellt und erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme Kürzeweg.

Das neue Baugebiet wird im Mischsystem erschlossen.

Die entwässerungstechnische Erschließung stellt keine Probleme dar. In allen 3 anliegenden Straßen liegen Kanäle, an welche angeschlossen werden kann. Die genauen Anschlüsse werden im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt.

9. Altlasten

Im Plangebiet liegt eine Fläche, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) mit B (=Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft sind. Hierbei handelt es sich um die Fläche Nr. 817-000, Altablagerung Pfaffenacker mit einer Größe von ca. 1.544 m². Hier wurde eine ehemalige Grube mit Erdaushub und Bauschutt verfüllt. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Eine weitere Altablagerung befindet sich im direkten Anschluss an die südliche Grenze des Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um die Flächen-Nr. 296-000, Altablagerung Augsterstraße. Hier wurde in der Vergangenheit Hausmüll abgelagert.

Muss bei Baumaßnahmen Erdaushub abgefahren werden, ist dieser vorab zu beproben und entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde im Oktober 2015 im Verdachtsflächenbereich der Altablagerung Pfaffenacker Baggerschürfe durchgeführt und begutachtet. In keinem der Baggerschürfe wurden Hinweise auf anthropogene Auffüllungen gefunden. Bei allen Schürfen steht unter einer bis zu 50 cm mächtigen Humusschicht ein verlehmt brauner Kies an. Darunter folgt ein grau-brauner, sandiger Kies. Die Ergebnisse der Mischprobenuntersuchung ergaben keine erhöhten Werte, so dass keine Nutzungseinschränkungen vorliegen. Bei einer Verwertung des Bodenaushubs kann dieser als Z0- Material verwertet werden.

10. Überschlägige Kostenermittlung

Eine erste Kostenermittlung (ca.- Angabe) ergibt für die Erschließung des neuen Baugebietes folgende Ansätze:

	€
Ausbau der Verkehrsflächen	360.000,-
Straßenbeleuchtung	30.000,-
Kanalbau	200.000,-
Versorgungsleitungen Trinkwasser	75.000,-
Gesamtsumme	665.000,-

Zu den vorstehenden Kosten werden Erschließungsbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben.

Bei der Kostenermittlung wurde die Altlastverdachtsfläche auf den Grundstücken Flurst.Nrn.: 90 und 117/1 nicht berücksichtigt.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kürzeweg" gehören mehreren privaten Eigentümern. Sie sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt werden. Hierzu ist bereits ein Baulandumlegungsverfahren i.S.d. §§ 45 ff. BauGB eingeleitet.

Rheinfelden, 10.04.2017