

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „METZGERAREAL“

Begründung

21.06.2017

1. Planungsanlass

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Metzgerareal“ ist der Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flurstück Nr. 2541. Das ehemals unter Denkmalschutz stehende Gebäude in der Nollingerstraße 7 soll abgerissen werden und durch einen 5-geschossigen Neubau ersetzt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan widerspricht dem Bauvorhaben in einigen Punkten soweit, dass die Grundzüge der Planung berührt sind. Mit der vorliegenden Änderung sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für die Baugenehmigung geschaffen werden.

Bei der Bebauungsplanänderung „Metzgerareal“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.

Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Das überplante Grundstück hat eine Größe von ca. 483 m².

Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

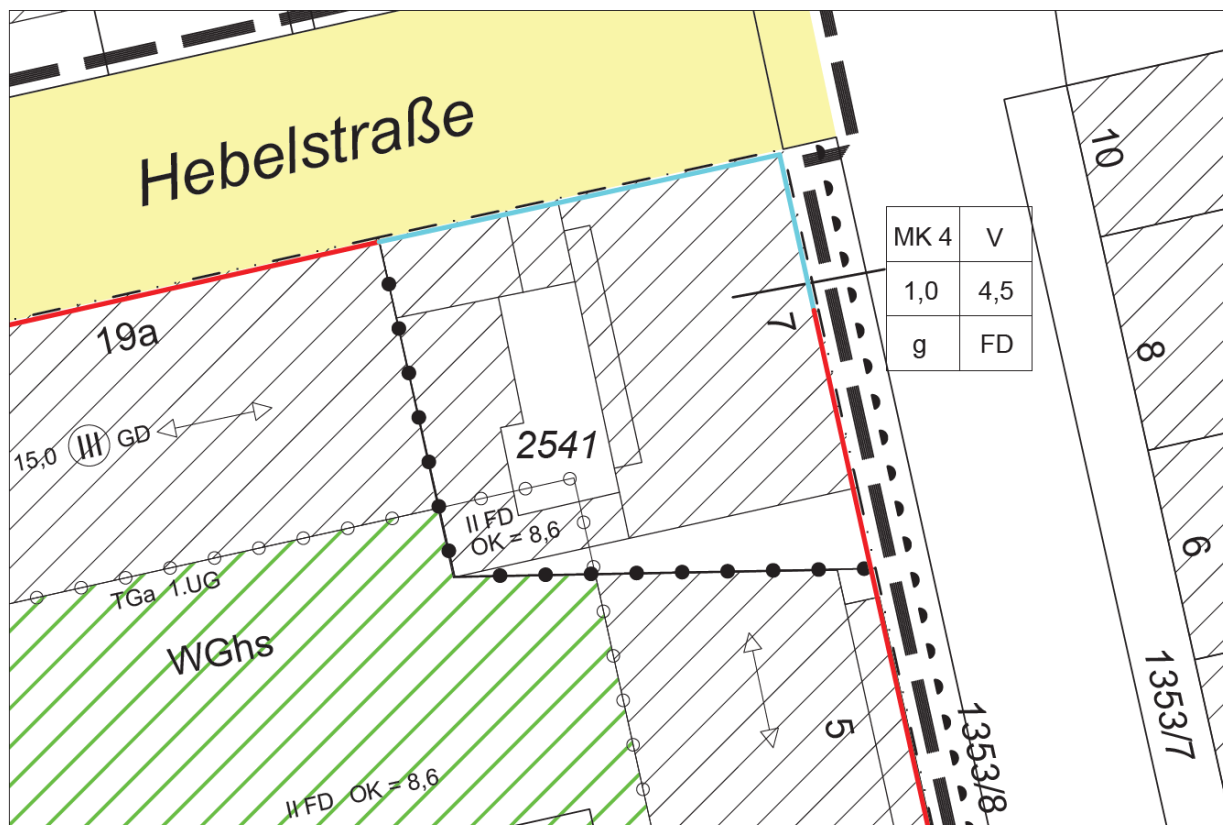
Das betroffene Grundstück befindet sich in Privateigentum.

Die Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Metzgerareal“ sieht wie folgt aus:



Abgrenzung 1. Änderung Bebauungsplan „Metzgerareal“, unmaßstäblich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Metzgerareal“ sieht nun wie folgt aus:



1. Änderung Bebauungsplan „Metzgerareal“, unmaßstäblich

3. Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Änderung des zeichnerischen Teils inkl. der Nutzungsschablone des Bebauungsplans „Metzgerareal“ im Deckblattverfahren. Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin gültig.

Bei den Änderungen handelt es sich im Wesentlichen um Änderungen im Maß der baulichen Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung (hier Kerngebiet MK4) bleibt bestehen. Die zulässige GFZ gem. § 17 (1) BauNVO ist für im Kerngebiet (MK) auf 3,0 festgelegt. Geplant ist beim beantragten Bauvorhaben eine GFZ von 4,5. Um diese Überschreitung zu rechtfertigen ist das Vorliegen von bestimmten Voraussetzungen nötig, die § 17 (2) BauNVO wie folgt definiert:

1. Das Vorliegen von städtebaulichen Gründen
2. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden
3. Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Zu 1: städtebauliche Begründung:

Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses wird der Eingangsbereich in die Rheinfelder Innenstadt neu definiert, die städtebauliche Ergänzung und Aufwertung dieser exponierten Lage erreicht sowie eine geschlossene Randbebauung mit Fortführung der bereits bestehenden Arkaden ermöglicht werden.

Auch liegt das Grundstück mit dem projektierten Bauvorhaben im Sanierungsgebiet „Stadtmitte West“, mit dem ein erster Schritt getan wurde um den Bereich der Innenstadt zu erhalten und

städtebaulich weiter zu entwickeln. Bereits im Rahmen der Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet wurde das stadtgemeinschaftliche Potential herausgestellt. Dazu gehört u.a. die Gestaltung des Ortsbildes zu erneuern bzw. fortzuentwickeln sowie die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur zu erreichen.

Lt. Vorbereitender Untersuchung (VU) zur Sanierung „Stadtmitte West“ vom Juli 2010 sind noch zahlreiche grundlegende Umstrukturierungen und Verbesserungen sowohl im öffentlichen Raum als auch bei den privaten und öffentlichen Gebäuden erforderlich, um das Quartier funktionsfähig zu erhalten und zukunftsfähig zu entwickeln. Zur Stärkung der Innenentwicklung wird explizit als Entwicklungslinie der Abbruch von abgängiger oder nicht mehr entwicklungsfähiger Bausubstanz sowie Neubebauung genannt.

Der angestrebte Neubau ist daher ein weiterer Fortschritt für die Stadtentwicklung Rheinfeldens. Die Höhenentwicklung ist für den Stadteingang angemessen. Eine geringere GFZ lässt eine Nutzung im vorgesehenen notwendigen Maß die Verwirklichung des Bauvorhabens nicht zu, eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GFZ) ist daher notwendig und gewünscht.

Zu 2: Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei dem projektierten Neubau nicht beeinträchtigt. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) vorgesehen, im 1.-4. OG sind Wohnungen geplant, die sich um einen Innenhof gruppieren.

Zu 3: Keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt:

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Erhöhung der Grundflächenzahl nach Abriss des bestehenden Gebäudes ein Neubau in ähnlicher Größe entsteht (vgl. Kap. 5. Umweltbelange).

Um die Fortführung der bestehenden Arkaden in der Hebelstraße genehmigen zu können ist die Umwandlung der Baulinie in eine Baugrenze nötig.

Ebenfalls wird die Festsetzung der Dachform und der Firstrichtung dem Bauvorhaben angepasst.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom ist hergestellt.

5. Umweltbelange

Bei der Bebauungsplanänderung „Metzgerareal“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.

Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/VSG nach EU-Recht) sind durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete bzw. Besondere Biotope nach §32 NatSchG ausgewiesen. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich für Naturschutzbelange keine Änderungen, da nach Umbau oder Abriss des bestehenden Gebäudes, ein Neubau in ähnlicher Größe entsteht.

Der Vollständigkeit halber werden anschließend die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter kurz angesprochen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Planungsgebiet ist zu 100% versiegelt.

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Zu beachten sind artenschutzrechtliche Belange, die sich aus der Neufassung des BNatSchG vom 01.03.2010 nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 ergeben.

Aufgrund der Innenstadtlage sowie dem Versiegelungsgrad ist nicht mit Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tieren/Pflanzen zu rechnen, für die § 44 (1) BNatSchG zutrifft (Zugriffs- und Störungsverbote für besonders und streng geschützte Arten).

Schutzgut Boden

Aufgrund des hohen bestehenden Versiegelungsgrades sind die generellen Funktionseigenschaften des Bodens (Standort für Kulturpflanzen, Standort für natürliche Vegetation, Filter- und Puffereigenschaften, Leistungsfähigkeit in Bezug auf den Wasserhaushalt) sehr stark eingeschränkt bzw. nicht vorhanden.

Eine Veränderung des derzeitigen Zustandes ist nicht anzunehmen. Bei Eingriffen in den Boden sind die „Bestimmungen zum Umgang mit Böden im Innenstadtbereich von Rheinfelden“ zu beachten.

Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt ebenfalls nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Schutzgut Klima

Stadtklimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Stadtbild / Erholung

Negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die Funktion Erholung sind nicht zu erwarten.

Kulturgut, Sachgut

Es sind keine kulturhistorischen Aspekte bekannt. Der Denkmalschutz des bestehenden Gebäudes wurde aufgehoben.

Fazit:

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Rheinfelden, 21.06.2017
601/ Christiane Ripka