

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „SCHILDGASSE“

Begründung zum Satzungsbeschluss

November 2017



1. Planungsanlass

Anlass zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Schildgasse“ ist eine Bauvoranfrage zur Erweiterung eines im Plangebiet ansässigen Betriebs. Geplant ist ein rückseitiger Anbau mit einer Länge von 49,5 m, einer Breite von 10 m und einer Höhe von 12,3 m.

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

Bei der 4. Bebauungsplanänderung „Schildgasse“ 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 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.

Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Die mit der vierten Änderung überplante Fläche hat eine Größe von ca. 5000 m². Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Die Abgrenzung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Schildgasse“ ist in der umseitig folgenden Karte dargestellt. Die betreffenden Grundstücke mit den Flurstücknummern 2040 und 2040/5 befinden sich in städtischem bzw. privatem Eigentum.

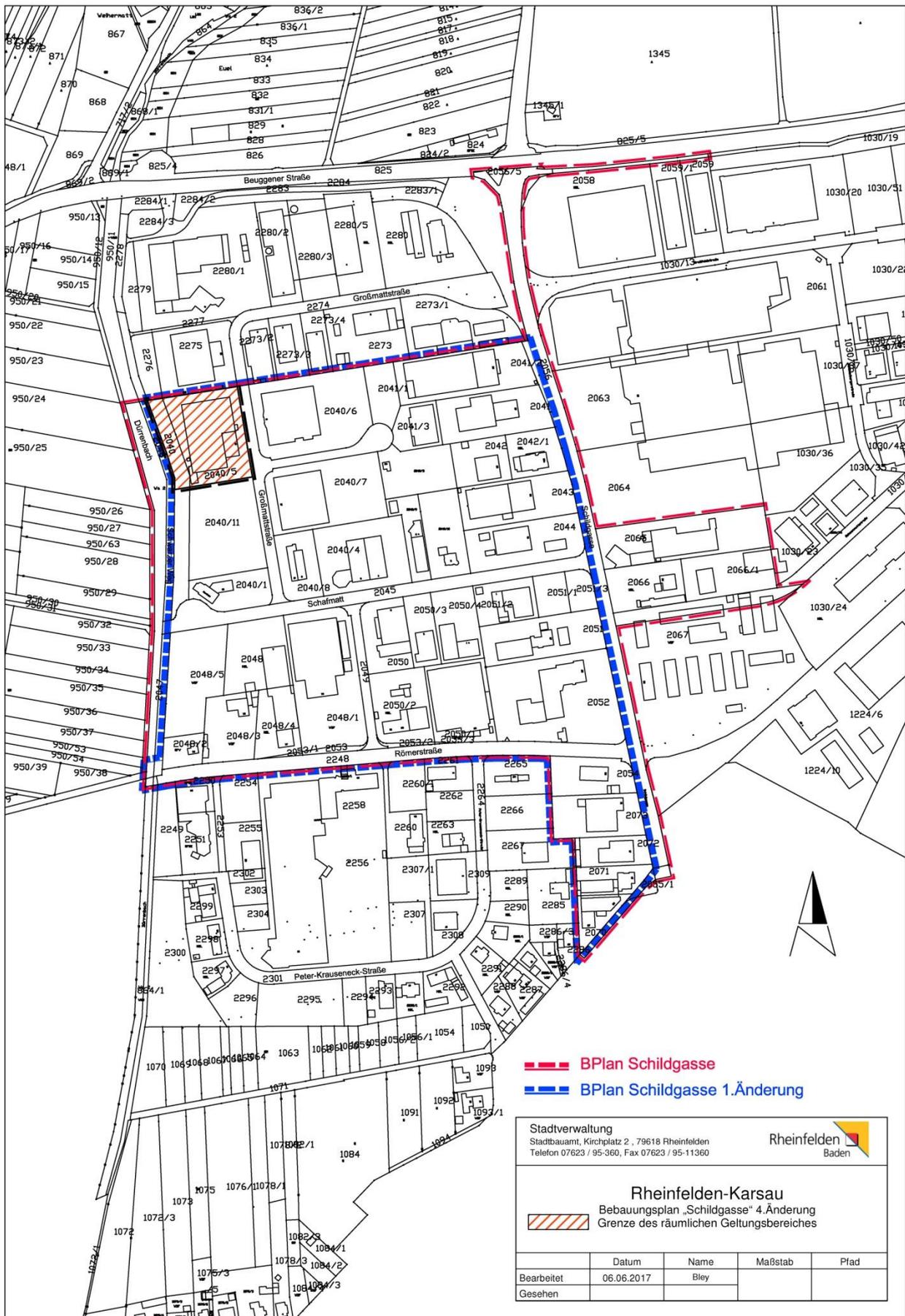


Abbildung 1: Abgrenzung des Bepbauungsplans „Schildgasse“ und dem Bereich der vierten Änderung, ohne Maßstab

2. Flächennutzungsplan



Abbildung 2: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 01.08.2014 beinhaltet für die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Schildgasse“ überplanten Gebiete zwei Darstellungen: Für das östliche Grundstück ist eine bestehende Gewerbefläche und auf dem westlichen Grundstück ist eine Grünfläche mit Funktion als Ausgleichsfläche dargestellt.

3. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Schildgasse“ vom 10.07.1986 beinhaltet die erste Änderung vom 16.08.1993 und die zweite Änderung vom 06.07.2000. Die dritte Änderung befindet sich derzeit im Verfahren, betrifft aber den geplanten Geltungsbereich dieser Änderung nicht.

Das Flurstück 2040/5 ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dort gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6. Erlaubt sind drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m. Im Rahmen der festgelegten besonderen Bauweise (heutzutage: abweichende Bauweise) ist eine Überschreitung der Gebäudehöchstlänge von 50 m in betrieblich bedingten Einzelfällen möglich.

Westlich angrenzend liegt das Flurstück 2040, welches als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Dort ist darüber hinaus ein Pflanzgebot für flächenhafte Baum- bzw. Buschgruppen festgesetzt. Weitere Festsetzungen bestehen für diesen Bereich nicht.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schildgasse“

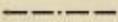
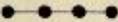
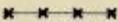
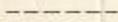
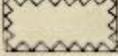
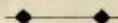
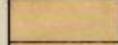
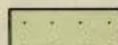
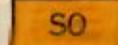
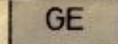
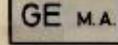
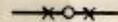
ZEICHENERKLÄRUNG :	
	PLANUNGSGEBIETSGRENZE
	BAUGRENZEN
	TRENNUNG FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	NUTZUNGSTRENNUNG INNERHALB BAUGRENZEN
	NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
	MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN - FREILEITUNG
	FREIZUHALTENDE SICHTWINKEL
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTWERT / ZWINGEND)
	OFFENE / BESONDERE BAUWEISE
	GEBOT ZUR ERHALTUNG VORHANDENEN BEWUCHSES EINZELBÄUME U. FLÄCHENHAFTEN BAUM.-/BUSCHGRUPPEN
	PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME U. FLÄCHENHAFTEN BAUM.-/BUSCHGRUPPEN
	PFLANZGEBOT FÜR GRÜNSTREIFEN MIT EINZELBÄUMEN
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN GEHWEGE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
	WASSERFLÄCHEN
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN - UMSpannANLAGE
	TRAF0 - STATION MIT KABELZUFÜHRUNG (MIT GESICHERTEM LEITUNGSRECHT)
	SONDERGEBIET - NACH § 11 BAUNVO, FÜR EINKAUFZENTRUM
	GEWERBEGEBIET - NACH § 8 BAUNVO
	GEWERBEGEBIET - MIT AUSNAHMEN GEMÄSS § 8.3.2 BAUNVO
	GEBÄUDERICHTUNG
	AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORGESCHLAGEN)

Abbildung 4: Legende zum Bebauungsplan „Schildgasse“

4. Gegenstand der vierten Änderung

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Änderung des zeichnerischen Teils inkl. der Nutzungsschablone des Bebauungsplans „Schildgasse“ für die Flurstücke 2040 (teilweise) und 2040/5 im Deckblattverfahren. Die bestehenden textlichen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin gültig. Zusätzlich werden sie durch neue umweltplanerische Festsetzungen ergänzt.

Um die rückwertige Betriebserweiterung zu ermöglichen, ist die Ausweitung des Gewerbegebiets zulasten der öffentlichen Grünfläche notwendig. Dies betrifft eine Fläche von rund 357 m². Durch grünordnerische Maßnahmen (siehe nächster Punkt) ist eine Minimierung dieses Eingriffs vorgesehen. Ebenfalls angepasst wird die räumliche Lage der westlichen Baugrenze, so dass sich das Baufenster vergrößert. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,3 m über der Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,9 erhöht, was eine Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO bedeutet. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nach § 17 Abs. 2 möglich, „wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden“ (vgl. § 17 Abs. 2 BauNVO). Zu den zitierten Anforderungen wird im Folgenden Stellung genommen:

1. Zu den städtebaulichen Gründen:

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erhöhung der Grundflächenzahl an diesem Punkt sinnvoll, da dadurch der sparsame Umgang mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB gefördert werden kann. Mit einer Grundflächenzahl von 0,9 wird das neu zu bildende Grundstück besser ausgenutzt, ohne es komplett zu versiegeln und ohne den beplanten Innenbereich zugunsten eines neuen Standorts zu verlassen.

Hinzu kommen sozio-ökonomische Gründe, die für eine höhere Grundflächenzahl sprechen. Der Anlass für den Bebauungsplan „Schildgasse, 4. Änderung“ ist die Erweiterung eines bereits vorhandenen Unternehmens. Vor dem Hintergrund der Flächenknappheit in Bezug auf gewerbliche Bauflächen ist die Stadt Rheinfelden (Baden) daran interessiert, Nachverdichtungswünschen auf bereits bebauten Gewerbegrundstücken nachzukommen, um auch hier eine flächensparende Entwicklung betreiben zu können. Eine solche Erweiterung dient darüber hinaus der Werterhaltung von Grundstücken und Gebäuden, damit die Eigentümer diese auch weiterhin in einer angemessenen Weise nutzen können.

2. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei dem projektierten Neubau nicht beeinträchtigt. Vorgesehen ist dem Gebiet entsprechend eine gewerbliche Nutzung. In den beiden Obergeschossen sind Büroräume geplant. Durch die unmittelbare Nähe zur weiterhin bestehenden öffentlichen Grünfläche am Dürrenbach werden die Arbeitsverhältnisse durch die Möglichkeit einer höheren Verdichtung des beplanten Flurstücks gewahrt.

3. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

Dieser Punkt wird im Kapitel „Umweltbelange“ detaillierter betrachtet. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Übersicht der Änderungen

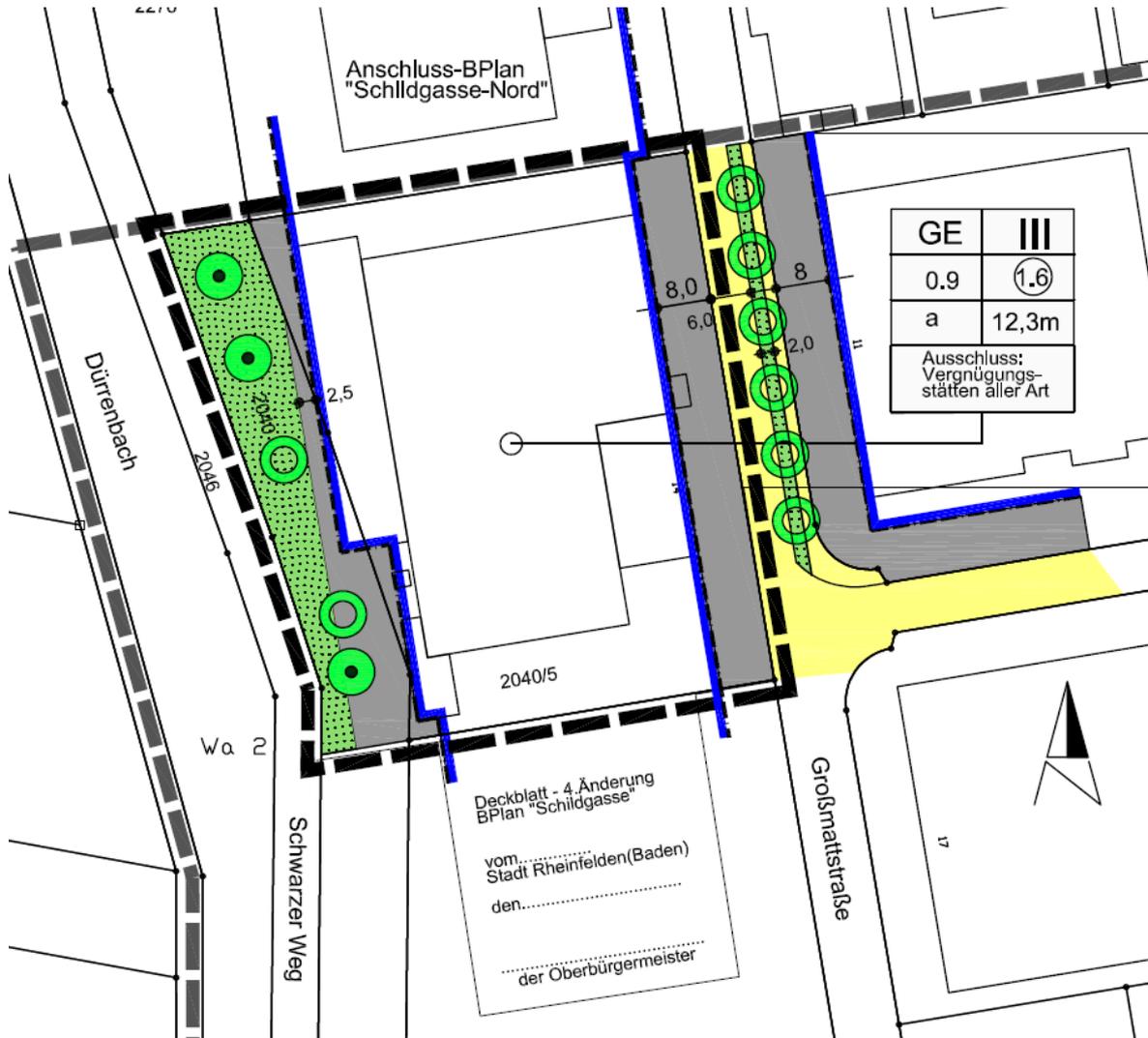
- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9
- Änderung der maximalen Gebäudehöhe von 12 m auf 12,3 m
- teilweise Verlegung der Baugrenze nach Westen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächen- zahl GFZ
Bauweise	Maximale Gebäude- höhe

Nutzungsschablone neu

GE	III
0,9	1,6
a	12,3 m



Zeichenerklärung

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

GE Gewerbegebiet (GE) (§8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

GFZ Max. zulässige Geschosflächenzahl (§16 (2) Nr. 2 BauNVO)

GRZ Max. zulässige Grundflächenzahl (§16 (2) Nr.1 BauNVO)

12,3 m Max. zulässige Gebäudehöhe über der Erschließungsstraße (§16 (2) Nr.4 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)

—|— Baugrenze (§23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§9 (1) Nr.15 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25 BauGB)

⊙ Pflanzbindung Einzelbaum

⊖ Pflanzgebot Einzelbaum

—○— Bestehende Grundstücksgrenzen

—|— Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE	III	Zahl der Vollgeschosse
Max. zulässige Grundfläche	GRZ 0,9	GFZ 1,6	Max. zulässige Geschosfläche
Bauweise	a	12,3m	Gebäudehöhe

Abbildung 5: Deckblatt der 4. Änderung des Bebauungsplans "Schildgasse"

5. Umweltbelange

Bei der 4. Bebauungsplanänderung „Schildgasse“ 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. Dies ist hier der Fall.

Der Planbereich für die Bebauungsplanänderung ist mit einer Gesamtflächengröße von 5.700 m² festgelegt. Die Fläche ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schildgasse“ in der 1. Änderung vom 22.04.1993 überlagert. Eine Nutzungsgrenze unterteilt den Planbereich in eine östliche Baufläche mit 4.830 m² (Flst.-Nr. 2040/5) und eine westliche öffentliche Grünfläche mit etwa 870 m² (Flst.-Nr. 2040). Die zulässige Flächenversiegelung innerhalb der Baufläche ist derzeit durch die Ausweisung einer GRZ von 0.8 geregelt. Die derzeit max. zulässige Flächenversiegelung innerhalb der Nettobaufläche beträgt somit 3.860 m². Innerhalb der Baufläche sind Baugrenzen zwischen 5 m und 8 m zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze hin eingetragen. Die westlich gelegene öffentliche Grünfläche wird durch eine Nutzungsgrenze von der gewerblichen Baufläche getrennt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche von 870 m² sind Pflanzgebote für flächenhafte Baum- oder Buschgruppen festgesetzt. Insgesamt ist laut der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans eine max. Flächenversiegelung 3.860 m² möglich.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung wird festgesetzt:

- Festsetzung der bisherigen 3 Pflanzgebote bzw. vorhandenen Einzelbäume als Pflanzbindung
- Um Schädigungen der Wurzeln sowie Beeinträchtigungen der Stabilität der Einzelbäume während der Bauzeiten zu vermeiden, ist die Einhaltung der spezifischen Schutzvorschriften der DIN 18920 zu beachten
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe)
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens in Bereichen mit ungestörtem Boden
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten

artenschutzrechtliche Vorgaben

- Rodung der Bäume nur von Anfang November bis Ende Februar oder nach erneuter Kontrolle durch eine Fachkraft
- Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind während der Bauzeit Schutzzäune (siehe Anlage) westlich des Eingriffs zu stellen, sodass eine Überquerung der Eingriffsfläche durch Amphibien und Reptilien vermieden wird
- Zusätzlich ist eine Beleuchtung der Gebäudefassade oder Freiflächen in Richtung Westen nicht zulässig um eine mögliche Störung des Flugkorridors der Fledermäuse entlang der Heckenstruktur zu vermeiden
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Tiere dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden

grünordnerische Maßnahmen

Als weitere grünordnerische Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Festsetzung einer Dachbegrünung auf dem zusätzlichen Anbau
- Festsetzung von einem Pflanzgebote für 2 hochstämmige Einzelbäume als Ausgleich für den Verlust der vorhandenen Weide
- Beibehaltung der verbleibenden öffentlichen Grünfläche auf Flst.-Nr. 2040 der Gemarkung Karsau bzw. entlang der Westgrenze des Baugrundstücks
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten

Ergebnis

Insgesamt kann nach Prüfung der umweltrelevanten Sachverhalte festgestellt werden, dass die Erhöhung der GRZ von 0,8 auf 0,9 und damit auch die Erhöhung der max. zulässige Flächenversiegelung und -überbauung um ca. 790 m² erfolgt. Hierdurch ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter zusätzliche Beeinträchtigungen. Die Beeinträchtigungen können durch die genannten Maßnahmen nur teilweise vermieden oder minimiert werden.

Durch die oben genannten grünordnerische Festsetzungen sowie der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die zusätzlichen Eingriffe weitgehend vermieden und minimiert aber nur teilweise kompensiert werden. Insgesamt ergeben sich bei der Überplanung anhaltende negative Auswirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein vollständiger Ausgleich jedoch auch nicht erforderlich.

Artenschutz mit Ausgleichsmaßnahmen

Da für die Reptilienfauna und die Amphibienfauna keine besiedelten Habitate verloren gehen und einzelnen Individuen allenfalls eine baubedingte Störwirkung erfahren, sind für diese Artengruppe keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Zur Vermeidung und Minimierung müssen die Eingriffsbereiche während der Bauphase mit einem Schutzzaun an der westlichen Grundstücksgrenze abgetrennt werden. Im Hinblick auf die Vogelwelt wurde festgestellt, dass die im Planungsgebiet vorkommenden Habitate potentiell Sitzwarten und Brutmöglichkeiten bieten. Bei Einhaltung der entsprechenden Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen (Rodungsfristen) und der Pflanzung von zwei Bäumen sind jedoch keine Gefährdungen zu erwarten, da die umliegenden Gehölzstrukturen evtl. auftretende negative Auswirkungen kompensieren können.

Im Hinblick auf die Fledermausfauna wurde ein Einzelbaum mit Quartierpotential festgestellt. Dieser kann durch eine Pflanzbindung erhalten bleiben sodass mit keinerlei Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Beeinträchtigungen während der Flugzeiten können dadurch vermieden werden, dass die Arbeiten nur tagsüber stattfinden und am neuen Gebäude keine Beleuchtung in Richtung Westen eingerichtet wird. Zusätzlich sind die gesetzlichen Rodungsfristen einzuhalten (Erlaubter Zeitraum: November bis Ende Februar).

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) Abs. 1-3 ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz

Bei der Bauleitplanung sind auch die Belange des Hochwasserschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen, da nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht zulässig sind (Planungsverbot). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist ein Hochwasserereignis statistisch mindestens einmal in 100 Jahren zu erwarten (HQ₁₀₀).

Ein neues Baugebiet ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz eine unbebaute Fläche, bei der durch baurechtliche Festsetzungen erstmals eine zusammenhängende (neue) Bebauung ermöglicht wird. Bei einer Bebauungsplanänderung, bei der keine neuen (weiteren) Flächen einer Bebauung zugeführt werden, fallen die Baugebiete somit nicht unter ein Planungsverbot. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan „Schildgasse“, 4. Änderung in weiten Teilen zu, zumal das Gebiet nicht von einem hundertjährigen Hochwasser überschwemmt wird (siehe nachfolgende Karte). Somit liegt kein Planungsverbot vor. Der Aspekt des Hochwasserschutzes ist aber auf jeden Fall im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Hochwassergefahrenkarte der LUBW stellt für den Bereich „Schildgasse“ die errechnete Flächenausbreitung für ein Hochwasserereignis dar. Hellblau bedeutet dabei Überschwemmungen bei Extremhochwasserereignissen (HQ_{extrem}), während statistisch häufiger auftretende Hochwasserereignisse sowie Fließgewässer dunkler dargestellt sind. Ein Extremhochwasser tritt im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auf. Anders als in Überschwemmungsgebieten (HQ_{100}), bei denen in der Regel bauliche Restriktionen zu erwarten sind, gelten für die Ausdehnungsgebiete bei Extremhochwasser (HQ_{extrem}) Vorsorgekriterien. Hier kann eine hochwasserangepasste Planung und Bebauung mögliche spätere Schäden vermindern und vermeiden. Nachteilige Folgen für die wirtschaftlichen Tätigkeiten im Bebauungsplangebiet sind daher möglich. Für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung besteht keine Hochwassergefahr bis HQ_{100} , allerdings kann das Gelände durch ein HQ_{extrem} bis 0,10 m überflutet werden.



Abbildung 6: Hochwassergefahrenkarte, ohne Maßstab
Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

Gewässerrandstreifen

Der Dürrenbach befindet sich westlich außerhalb des Plangebiets. Zum Bach ist ein Gewässerrandstreifen ab Uferböschungsoberkante von 5 m zwingend zu erhalten. Dieser Bereich wird teilweise vom Schwarzen Weg ausgefüllt, der sich auf dem Flurstück 2046 befindet. Dieses Flurstück mit einer Breite von 7 m liegt zwischen den Dürrenbach und der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Schildgasse“. Somit befindet sich auch der Gewässerrandstreifen außerhalb des Plangebiets.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom ist hergestellt. Anfallendes Oberflächenwasser soll in den Dürrenbach eingeleitet werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierzu beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Rheinfelden (Baden), 17.11.2017

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister