

STADT RHEINFELDEN (BADEN)
ORTSTEIL ADELHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „BAUERT“

Begründung zur Offenlage

Stand: Januar 2018



Rheinfelden 
Baden

1. Planungsanlass

Die Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden) beabsichtigt, für das Gebiet „Bauert“ im Ortsteil Adelhausen einen Bebauungsplan aufzustellen. So können die Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zur Deckung des eigenentwicklerischen Bedarfs des Ortsteils geschaffen werden.

Das Gebiet „Bauert“ im Stadtteil Adelhausen liegt in rückwärtigen ehemaligen Gartenbereichen und verfügt über ein hohes Innenentwicklungspotential. Die Fläche bietet die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung zum bestehenden Siedlungsgefüge, da sie von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Aufgrund des umgebenden Gebäudebestands eignet sich die Fläche insbesondere für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche (Planung)“ dargestellt. Es handelt sich dabei um eine 1,4 Hektar große Eintragung. Auf den Ortsteil Adelhausen bezogen ist dies die einzige im FNP enthaltene Reservefläche.

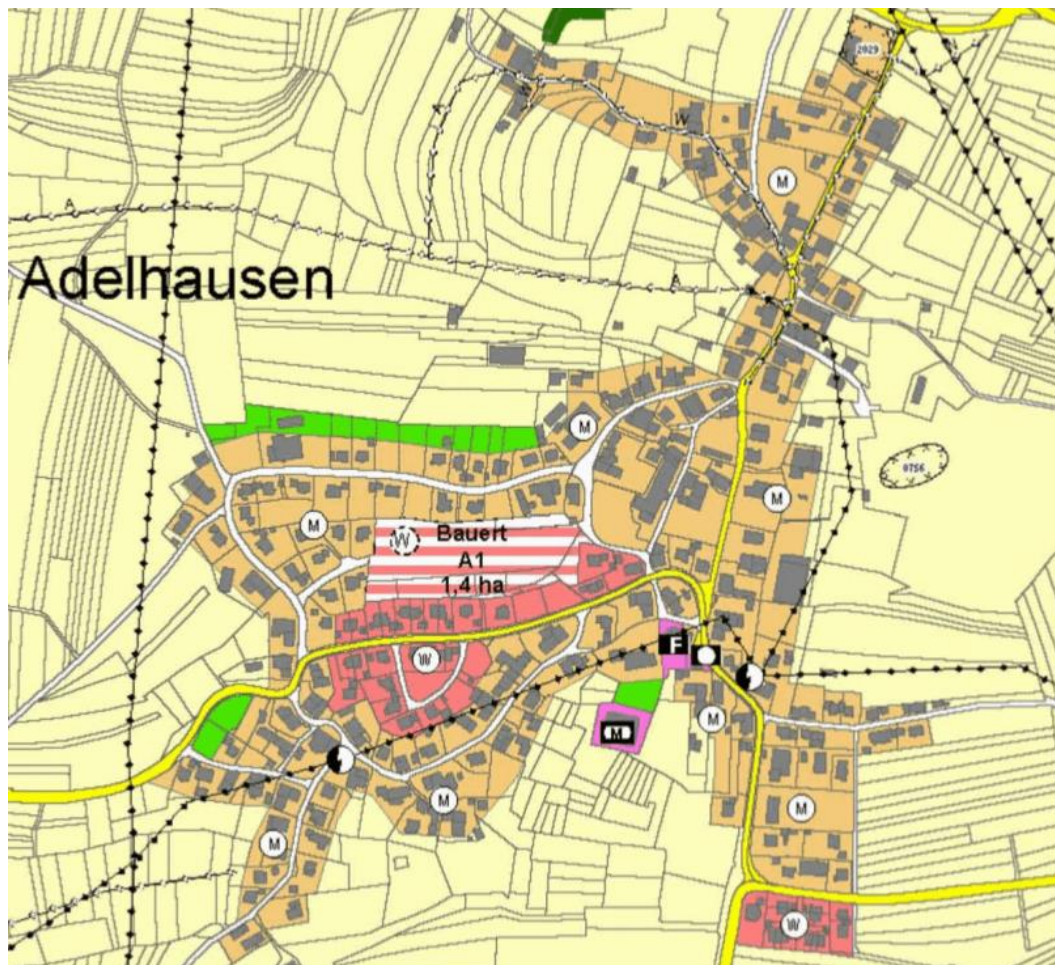


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Das Bebauungsplanverfahren entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und hat das Ziel, für die Eigenentwicklung des Ortsteils Adelhausen notwendige Wohnbauflächen planungsrechtlich verfügbar zu machen. Dabei soll der dörfliche Charakter der näheren Umgebung erhalten werden.

3. Bebauungspläne in der Umgebung

Angrenzend an das Plangebiet liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan „Juchstraße“ vom 08.03.1984 und den Bebauungsplan „Ottwanger Straße“, der am 17.07.1995 in Kraft trat.

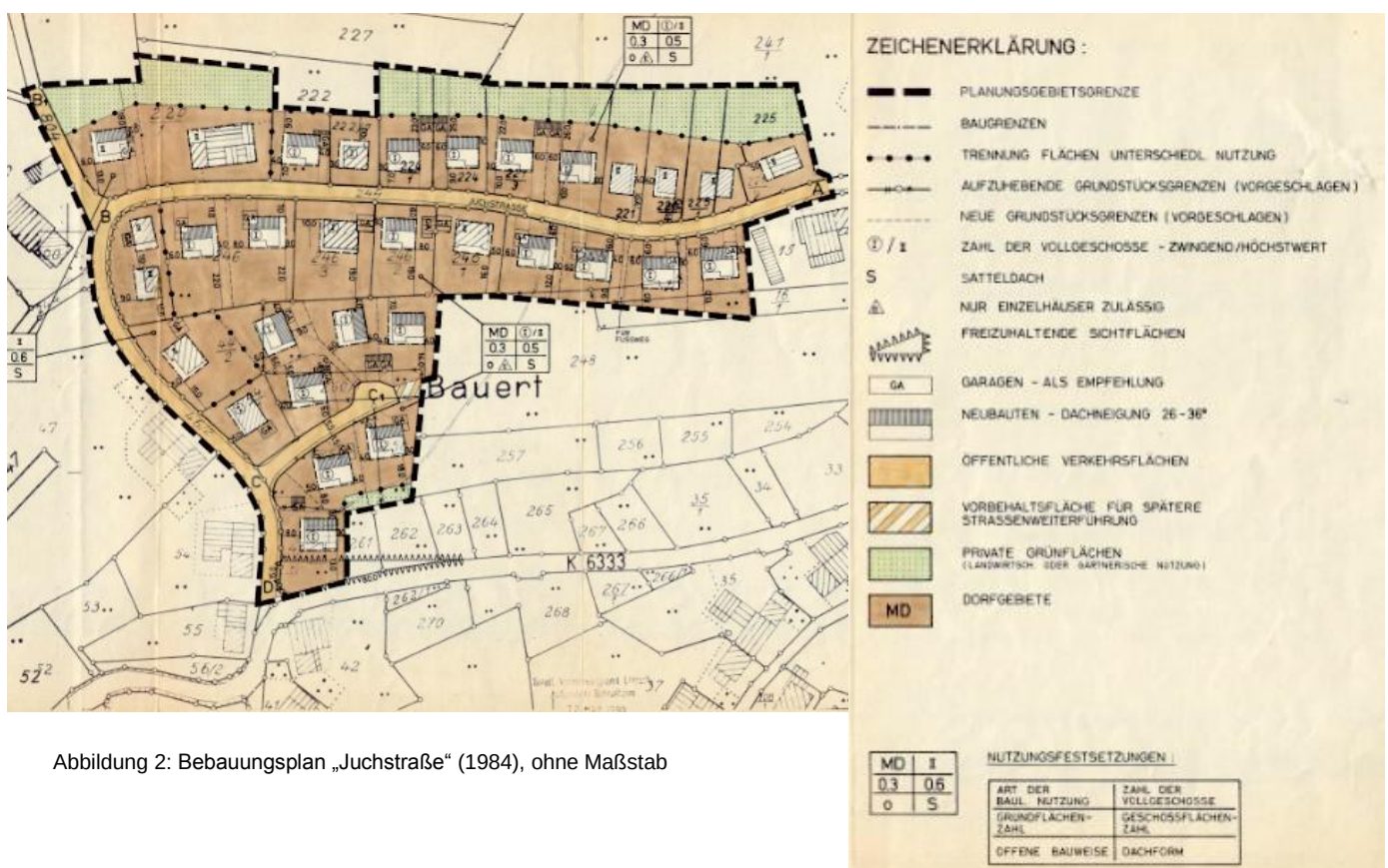


Abbildung 2: Bebauungsplan „Juchstraße“ (1984), ohne Maßstab



Abbildung 3: Bebauungsplan „Ottwanger Straße“ (1995), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Juchstraße“ enthält im westlichen Bereich bereits eine kurze Stichstraße mit Wendefläche, welches die heutige Bauertstraße darstellt. Ihre Fortführung bis zum Rand des aktuellen Plangebiets „Bauert“ ist als Vorbehaltsfläche zur späteren Straßenweiterführung in diesem Bebauungsplan festgesetzt. In den 90er Jahren wurden weitere Überlegungen zur Überplanung des Gebietes angestellt, die im Bebauungsplan „Ottwanger Straße“ dokumentiert sind.

Baulücken in der näheren Umgebung wurden in den letzten Jahren sukzessive geschlossen. Dies betrifft insbesondere das Gebiet des Bebauungsplans „Ottwanger Straße“, aber auch im Bereich „Juchstraße“ schreitet die Bebauung voran.

4. Das Plangebiet

Das Plangebiet „Bauert“ liegt im Ortsteil Adelhausen und wird begrenzt

- im Osten durch die Straße Kegelplatz,
- Norden und Westen durch die Bebauung bzw. Grundstücke an Juch- und Bauertstraße,
- im Süden durch die Bebauung bzw. Grundstücke an der Ottwanger Straße.

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Abgrenzungsplan entnommen werden.

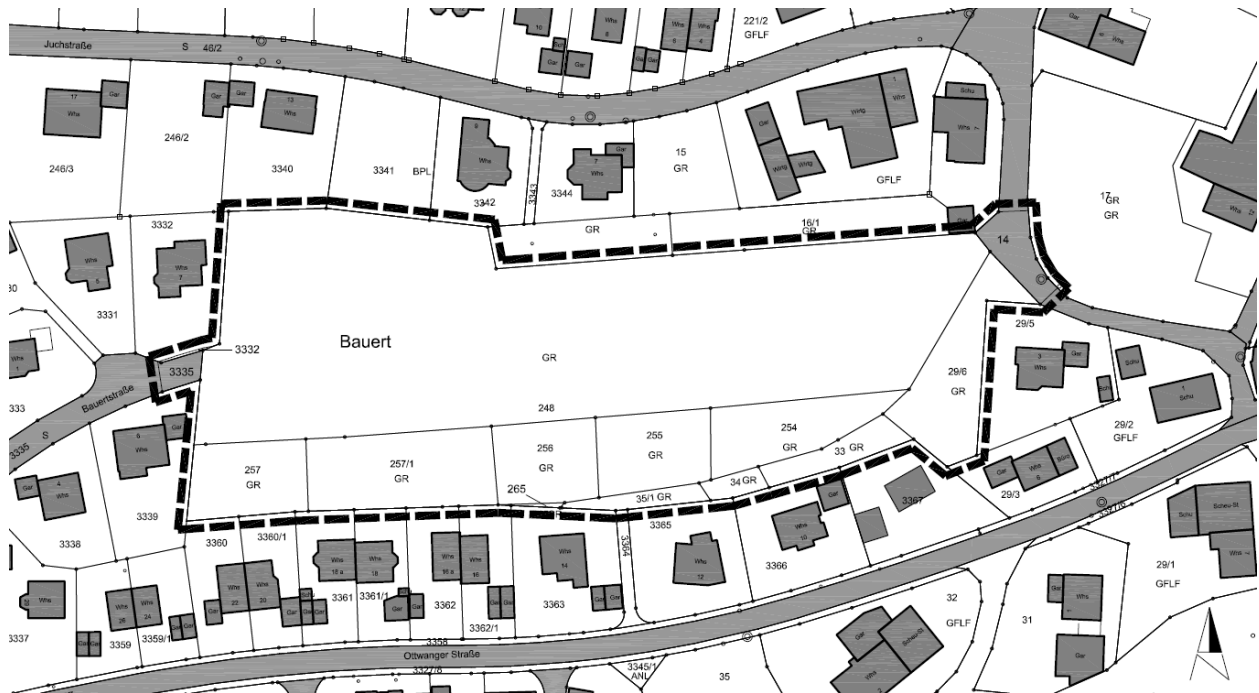


Abbildung 4: Abgrenzungsplan, ohne Maßstab

Im Vergleich zur Version für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung vom 20.02.2017 haben sich kleinere Änderungen ergeben: Westlich an der Bauertstraße wurde der Geltungsbereich auf dem Straßengrundstück bis zur Wendefläche erweitert, sodass sich der Bebauungsplan „Bauert“ dort mit dem Bebauungsplan „Juchstraße“ überlagert. Östlich gab es aufgrund der Erschließungsplanung eine Erweiterung des Plangebiets: Das Straßengrundstück des Kegelplatzes wird im Bereich der neu zu bauenden Kreuzung mit einbezogen. Im zentralen, nördlichen Bereich wird das Plangebiet aufgrund von Einwendungen um ca. 108 m² verkleinert.

Durch den Einbezug der kleineren Grundstücke im südöstlichen Bereich wird dort der Bebauungsplan „Ottwanger Straße“ überlagert.

Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Privateigentum und werden landwirtschaftlich als Weideland bzw. Streuobstwiesen genutzt. Am südlichen Rand des Plangebiets befindet

sich ein Graben, der der Entwässerung der Grundstücke an der Ottwanger Straße dienen soll. Aktuell ist im südlichen Bereich ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz vorhanden (vgl. dazu Punkt 6.1).

5. Planungsstand zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Vom 10.04.2017 bis 10.05.2017 wurde die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung mit zwei Gestaltungsplanvarianten durchgeführt. Diese Bebauungsvorschläge werden hier zur Erläuterung nochmals aufgegriffen.

Vorgelegt wurden zwei Gestaltungsplanvarianten. Beide Varianten bestehen aus 16 Grundstücken. Diese sind überwiegend zwischen 550 und 700 Quadratmeter groß, um den dörflichen Charakter der Umgebung aufnehmen und eine Durchgrünung des Gebiets ermöglichen zu können. Insbesondere die größeren, im nordwestlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen Grundstücke eignen sich aufgrund ihrer Fläche zur Errichtung von Doppelhäusern. Die Erschließung beider Varianten ist mit der Durchbindung der Bauertstraße mit einer Breite von sechs Metern an den Kegelplatz gleich. Beide Gestaltungspläne sehen die Anbindung des Fußwegs von der Juchstraße Richtung Süden zur neuen Straße ebenso vor wie die Verlängerung des Weges von der Ottwanger Straße nach Norden.

Die wesentlichen Unterschiede der Varianten I und II werden nachfolgend erklärt.

Unten ist der Gestaltungsplan der Variante I abgebildet. Darin sind Möglichkeiten dargestellt, wie die private Parkierung auf den einzelnen Grundstücken ausgeführt werden kann. Die zur Durchbindung des von der Juchstraße abzweigenden Fußwegs in Anspruch genommene Fläche des Flurstücks 3344 wird auf westlicher Seite an das bestehende Flurstück angehangen. Dadurch verkleinert sich das dort vorgesehene Baugrundstück um 108 m² auf 737 m².



Abbildung 5: Bebauungsvorschlag Variante I

Durch die bei Variante I bereits beschriebene Möglichkeit, für die für den nördlichen Fußweg in Anspruch genommene Fläche Ersatz zu schaffen, entsteht ein Baugrundstück, welches keinen rechteckigen Zuschnitt aufweist. Um diesen rechteckigen Zuschnitt herzustellen, wird eine Änderung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen notwendig. Auf der dann entstehenden Restfläche kann ein Spielplatz mit einer Größe von rund 257 m² erstellt werden. Dadurch kann der derzeit im Plangebiet bestehende Kinderspielplatz in ähnlicher Lage neu erstellt werden, jedoch wird er kleiner als bisher. Die Grundstücke im nordwestlichen Planbereich werden in der Folge entsprechend kleiner ausgestaltet.



5.3. Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Spielplatz

Ein erster Entwurf zur Gestaltung eines Spielplatzes in der Ortsmitte zwischen dem alten Schulgebäude und der Dinkelberghalle wurde am 25.09.2017 im Ortschaftsrat behandelt. Dieser Standort ist aus dem Plangebiet innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar und deshalb als Alternative für die entfallene Spielplatzfläche geeignet. Aufgrund seiner Lage ist ein Spiel-

platz in der Ortsmitte bei der Betrachtung der ganzen Ortschaft besser zu erreichen als ein Spielplatz im Plangebiet. Darüber hinaus bietet die Verlagerung des derzeitigen Spielplatzstandortes in die Ortsmitte die Chance, das Areal um das alte Schulgebäude sinnvoll aufzuwerten.

Die überdurchschnittliche Größe der geplanten Baugrundstücke, die auch im Bebauungsplanentwurf beibehalten wird, bietet gerade jüngeren Kindern ausreichende Spielmöglichkeiten. Auch die aufgelockerte Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und großen Gärten trägt diesem Umstand Rechnung.

Nördliche Fußwegverbindung

Eine Anbindung der neuen Straße zum bestehenden Fußweg südlich der Juchstraße ist aufgrund von Einwendungen nicht möglich. Das benötigte Grundstück steht demnach nicht zur Verfügung. Eine alternative Wegeführung unter Umgehung dieses Grundstücks ist wegen der Verhältnisse vor Ort nicht möglich, sodass der Bau des Fußwegs nicht weiter verfolgt werden kann. Jedoch bietet dieser Fußweg im Gegensatz zum südlich geplanten Fußweg nur einen geringen Mehrwert für das Plangebiet. Die 108 m² große Fläche zum Ausgleich der mit dem Weg überplanten Grundstücksfläche entfällt ebenfalls.

6. Festsetzungen im Bebauungsplan

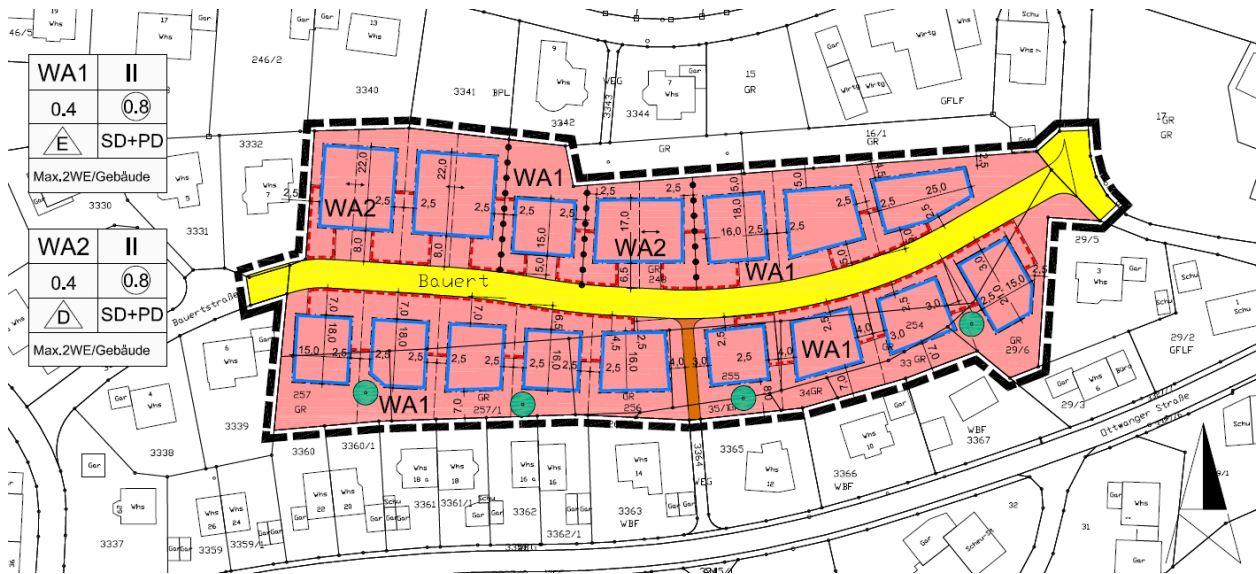


Abbildung 7: Bebauungsplanentwurf

6.1. Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt, da es städtebauliches Ziel ist, Wohnraum zur Eigenbedarfsdeckung von Adelhausen zu schaffen. Im WA ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden daher ausgeschlossen. Desweiteren sind Verkehrsflächen mit einer Breite von 7,5 m für die öffentliche Straße mit Gehweg und einen Fußweg zwischen der geplanten Straße und der Ottwanger Straße festgesetzt.

6.2. Maß baulicher Nutzung

Festgesetzt werden sowohl im WA 1 als auch im WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und maximal zwei Vollgeschosse. Für die GRZ wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO somit erreicht, was eine angemessene Ausnutzung der überplanten Fläche erlaubt. Die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse trägt dem vorhandenen Ortsbild Rechnung. Die GFZ ergibt sich aus der GRZ und den maximal möglichen Vollgeschossen.

6.3. Bauweise

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Darüber hinaus sind im WA 1 Einzel- und im WA 2 Doppelhäuser zulässig. Somit wird eine zusätzliche Bandbreite an möglichen Wohnformen angeboten. Dadurch wird dem in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung formulierten Wunsch entgegengekommen, auch Doppelhäuser errichten zu können.

6.4. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen i.S.v. § 23 BauNVO definiert und variiert je Grundstück. Den Grundstückseigentümern bleibt aufgrund der Größe der einzelnen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die genaue Stellung der Gebäude in gewissem Rahmen selbst zu wählen. Die Möglichkeit, verfahrensfreie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, erlaubt es den Eigentümern, die großen Grundstücke angemessen nutzen zu können, beispielsweise für Spielgeräte für Kinder.

6.5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den dafür vorgesehenen Flächen sowie in der überbaubaren Fläche zulässig. Damit wird verhindert, dass rückwärtige Gartenbereiche für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

6.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Erreichung des Planungsziels einer lockeren Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei gedeckelt. Dies erlaubt die Errichtung von Einliegerwohnungen sowie bei Einzelhäusern einer weiteren, zusätzlichen Wohneinheit.

6.7. Regenwassermanagement

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht möglich. Für tiefergehende Erläuterungen wird auf das Bodengutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik verwiesen. Zur Verringerung der möglichen Niederschlagswasserspitzen werden daher Retentionszisternen gefordert. Diese drosseln den Wasserablauf und entlasten somit die öffentlichen Kanalisationsanlagen.

6.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Erläuterungen zu diesem Punkt finden sich unter Kapitel 6 „Umweltbelange“. Auf die beigefügten Fachgutachten wird verwiesen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1. Dachform, Dachgestaltung

Festgesetzt wird das Satteldach als zulässige Dachform, um den dörflichen Charakter der Bestandsbebauung in der Umgebung zu wahren. Versetzte Dachflächen sind dabei möglich. Ebenfalls zulässig ist das Pultdach. Zur Nutzung von Sonnenenergie sind die entsprechenden Anlagen auf den Dächern erlaubt.

7.2. Fassadengestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung dienen der gestalterischen Einbindung des neuen Wohngebietes in die umgebende Bebauung und bewirken ein positives und einheitliches Erscheinungsbild.

7.3. Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandenen Strukturen. Ebenso sorgen sie für ein positives Erscheinungsbild. Die höhere Zaunhöhe zwischen Gebäude und Straße auf den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße sollen den Grundstückseigentümern eine angemessene Nutzung der Gartenfläche ermöglichen, da es sich um die Südseite der Grundstücke handelt.

7.4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Vorschrift zur Gestaltung der unbebauten Flächen soll bewirken, dass das natürliche Geländeniveau möglichst erhalten bleibt und keine zu hohen Stützmauern entstehen.

7.5. Stellplätze

Es wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel festgesetzt, der über das Maß des in der Landesbauordnung geforderten Stellplatzschlüssels hinausgeht. Wohneinheiten mit einer Größe über 100 m² benötigen demnach zwei Stellplätze. Bei einer Größe der Wohneinheit von 50 bis 100 m² werden 1,5 Stellplätze und bei unter 50 m² ein Stellplatz verlangt. Bei der Summe rechnerisch mögliche Kommazahlen werden aufgerundet.

Tabelle 1: Stellplatzschlüssel

Größe der Wohneinheit	Erforderliche Stellplätze
<50 m ²	1
50-100 m ²	1,5
>100 m ²	2

Die Erhöhung des Stellplatzschlüssels soll der übermäßigen Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche durch den ruhenden Verkehr vorbeugen, sodass die Verkehrssicherheit und Fahrten von Rettungskräften nicht beeinträchtigt werden.

8. Umweltbelange

Abwägung der Umweltbelange

Das Gebiet im mit einer Größe von ca. 1,31 ha umfasst den westlichen Teil des Ortskernes und ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Abzüglich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche mit 0,195 ha ergibt sich eine Nettobaufläche von 1,115 ha. Durch die Festsetzung einer GRZ für Wohnanlagen (WA) mit 0.4 zzgl. der Anrechnung von 50% Nebenanlagen wird eine Flächenversiegelung für Wohnhäuser und Nebenanlagen von max. 0,669 ha ermöglicht. Zzgl. der geplanten Verkehrsfläche mit 0,195 ha ergibt sich für den Geltungsbereich eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,864 ha. Im Bereich der Bauertstraße und des Kegelplatzes besteht eine Flächenversiegelung von etwa 0,024 ha. Die zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet beträgt somit 0,84 ha.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung sollten festgesetzt werden:

- Festsetzung von 4 Pflanzbindungen für Streuobstbäume
- 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)
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten
- Befestigung der Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- Berücksichtigung der geltenden WSG Rechtsverordnung

artenschutzrechtliche Vorgaben

- Abgrenzung der Gefahrenbereiche durch Aufstellung für Reptilien und Amphibien unüberwindbare Schutzzäune entlang der westlichen Grenze des Plangebiet während der Bauphase

- Rodung der Bäume nur von Anfang November bis Ende Februar oder nach erneuter Kontrolle und Freigabe durch eine Fachkraft (artenschutzrechtliche Beschränkung wegen Fledermäusen und Vögeln)
- Anpflanzung von Obstbäumen oder Sträucher zum Ersatz der entfernten Strukturen als Nahrungshabitat für Fledermäuse

Ergebnis

Insgesamt kann nach Prüfung der umweltrelevanten Sachverhalte festgestellt werden, dass die Ausweisung eines Wohngebietes mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 0,84 ha zu einem Verlust fast aller bestehenden Strukturen im Plangebiet führt. Es entstehen insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter, welche durch entsprechende Maßnahmen zwar anteilig vermieden oder minimiert, jedoch nicht vollständig kompensiert werden können. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein vollständiger Ausgleich jedoch nicht erforderlich.

Artenschutz

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 westlichen Eingriffsbereiche während der Bauphase zur Realisierung der Baugrundstücke 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- und Minimierungsmaßnahmen (Rodungsfristen) und Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie der Anbringung von Nistkästen können die auftretenden negativen Auswirkungen kompensiert werden.

Im Hinblick auf die Fledermausfauna wurden wenige Einzelbäume mit Quartierpotential festgestellt, für welche aber keine indirekten oder direkten Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden konnten. Ebenfalls sind die gesetzlichen Rodungsfristen einzuhalten. Die insektenreichen Gehölzbestände im Plangebiet haben einen hohen Stellenwert als Nahrungshabitat, weshalb durch Anpflanzung von Obstbäumen oder Sträuchern ein Ersatz angeboten werden muss.

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

Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG 025 (Rheinfelden, Tiefbrunnen I, 3 + 4). Die geltende Rechtsverordnung vom 02.12.2015 ist somit zu beachten.

Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich laut Flächennutzungsplan keine Altlastenflächen. Eine mögliche, naturgegebene Schwermetallbelastung wurde im angehängten Bodengutachten der Firma dplan vom 08.02.2017 überprüft. Demnach ist die Arsenkonzentration stellenweise geringfügig erhöht, was aber keine Umweltrelevanz darstellt. Alle weiteren Werte sind unauffällig. Für weitere Ausführungen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

9. Erschließung

Vorgesehen ist, die vorhandene Bauertstraße bis zur Straße Kegelplatz fortzuführen. Der in der Bauertstraße einseitig vorhandene Gehweg wird auf der südlichen Seite der neuen Straße ebenfalls fortgeführt. Die öffentliche Verkehrsfläche ist insgesamt 7,5 m breit. Der vorhandene Fußweg von der Ottwanger Straße nach Norden wird an die neue Erschließungsstraße angebunden.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom wird neu hergestellt und erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme Bauert. Ein Erdgas-Leitungsnetz der bnNETZE ist in Adelhausen nicht vorhanden.

Die Abwasserentsorgungsinfrastruktur wird ebenfalls neu hergestellt. Notwendige Kanalaufdimensionierungen im in der Umgebung vorhandenen Bestandsnetz werden bereits durchgeführt. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort kann nach dem Bodengutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 09. Februar 2015 aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht durchgeführt werden.

11. Bodenordnung

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

Rheinfelden (Baden), 31.01.2018

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister