BEBAUUNGSPLAN „SENGERN“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung

Mai 2017

Rheinfelden
Baden

1. Einführung

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt für das Gebiet „Sengern“ ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen um die Voraussetzungen für neue Betriebsansiedlungen zu schaffen. Damit sollen neue Arbeitsplätze geschaffen und die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich Sengern für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen vorbereitet werden.

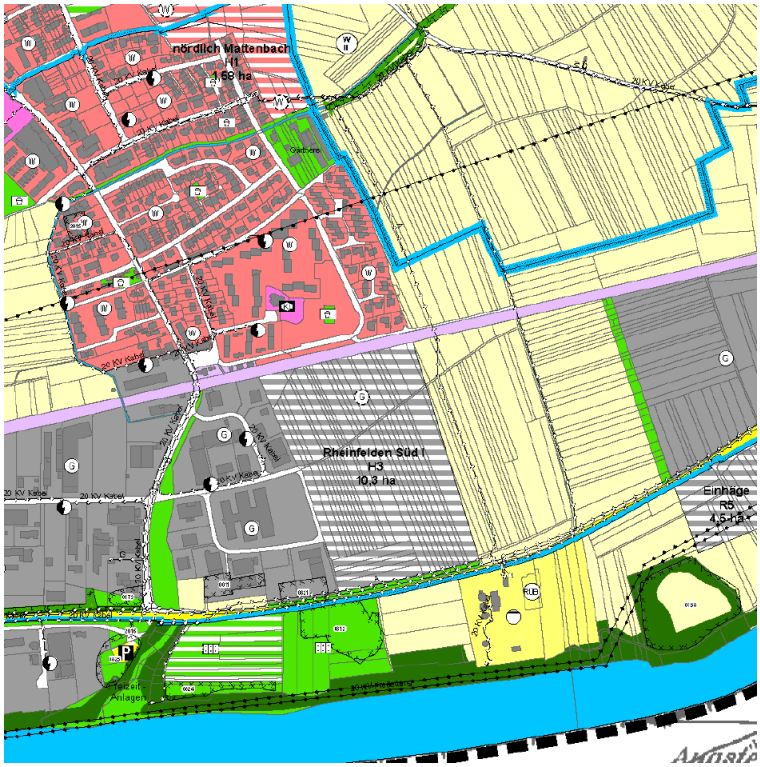
2. Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie dar. Rheinfelden ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dient somit der Deckung des gehobenen, spezialisierten Bedarfs des Mittelbereichs (Z 2.5.9 LEP 2002).

3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden (Baden) ist diese Fläche als Gewerbliche Baufläche (geplant) mit der Bezeichnung „Rheinfelden-Süd I“ dargestellt.
Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herten-Ost“ aus dem Jahr 1989 an.

Das Landschaftsbild ist durch Agrarkultur geprägt. Die intensiv bewirtschafteten Flächen sind aufgrund ihrer starken Düngung und des Einsatzes von Herbiziden als sehr artenarm zu bezeichnen. Das Vorkommen der weitverbreiteten Wildkräuter („ubiquitäre Unkräuter“) besteht vorwiegend aus Arten mit wenig Bezug zu den natürlichen Standortverhältnissen. In den Randbereichen sind Gehölzstrukturen selten. Eine besondere Eigenart und Schönheit des Landschaftbildes liegt aufgrund der Nutzungsintensität nicht vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

4. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Sengern“ liegt zwischen der B 34 und der Bahnlinie Basel-Singen und westlich der BAB-Ausfahrt Rheinfelden-Süd. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 10 ha.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herten-Ost“ aus dem Jahr 1989 an. In diesem Bereich sind u.a. Betriebe für Medizintechnik ansässig. Im Norden wird das Gebiet durch die Bahnlinie begrenzt, daran schließen sich die Wohngebiete des Stadtteils Herten an. Südlich begrenzt die B 34 das Gebiet, im Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieansiedelungen in unmittelbarer Umgebung sind nicht zu erwarten.

Die etwa 100.000 m² große Fläche befindet sich zu ca. 80 % in städtischem Eigentum, die privaten Grundstücksanteile sind über die Fläche verteilt.

Das Gebiet ist flach, unversiegelt und unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist als Baugrund gut geeignet. Die Böden des Hochrheintals bestehen aus Auenlehm und Auensand, die Mächtigkeit der Lehmauflage und der Kiesanteil in den oberen Bodenschichten differiert, ebenso die Versickerungsfähigkeit, je nach Grad der Tonauswaschung in den Untergrund (Lessivierung).

Laut bereits vorliegendem Baugrundgutachten stehen in einer Tiefe von 1,3 m bis 1,7 m unter Geländeoberkante die zur Abtragung von Bauwerkslasten sehr gut geeigneten, gut tragfähigen Rheinschotter aus steinigem, sandigem Kies an. Darüber lagern verlehmte Rheinschotter und Decklehm. Zur Geländeoberfläche lagert Mutterboden in einer Mächtigkeit von 0,2 m bis 0,4 m. Grundwasser ist nicht in bauwerksrelevanter Tiefe zu erwarten. Unter der Fläche befindet sich unter dem Lockergestein nicht allzu tief Festgestein (Buntsandstein) des sog. Felsriegels, der zwischen derzeitigem Rheinverlauf und nördlichen Rheinrinne liegt.

Abgrenzungsplan, unmaßstäblich

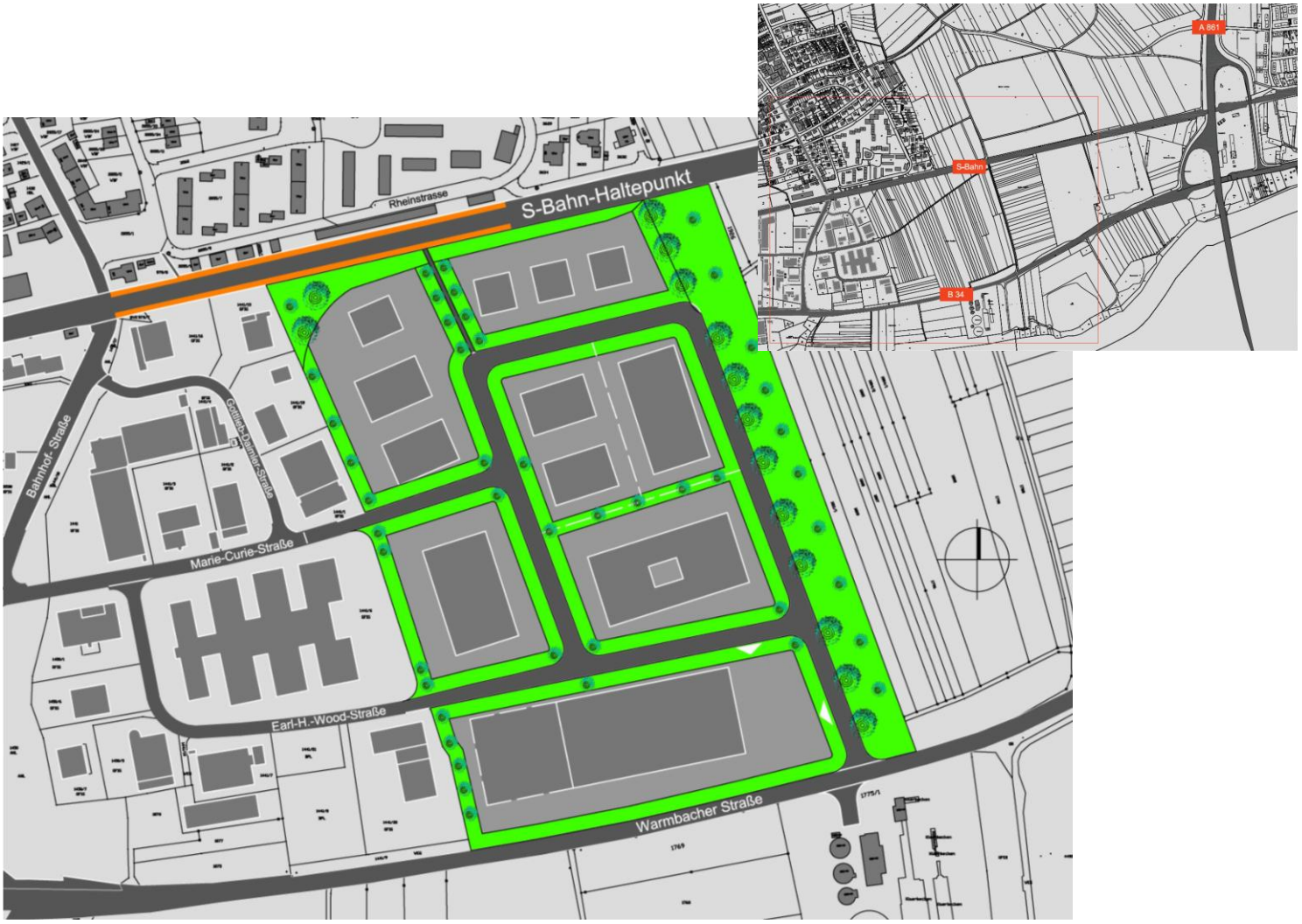
Altlastverdachtsflächen sind für diesen Bereich keine bekannt (Altlastenkataster des Landkreises Lörrach 2016) und es befinden sich keine Feuchtbiotope oder großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA. Eine bekannte Hochwassergefährdung besteht laut Hochwassergefahrenkarte nicht.

Östlich, direkt an die Fläche angrenzend liegt das im Flächennutzungsplan verzeichnete Bodendenkmal R24 aus provinzial-römischer Zeit. Im Gebiet selbst sind keine Boden- und Naturdenkmäler bekannt.

5. Nutzung, Erschließung und Freiraum

Die folgenden Rahmenbedingungen und Vorgaben sind Grundlage für die weitere städtebauliche Planung und den Gestaltungsplan:

- Möglichkeit der Ansiedlung großflächiger Betriebe schaffen
- Flexible Grundstückszuschnitte
- Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe im Norden des Planungsgebietes aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,8
- Gebäudehöhen 14-17 m, abweichende Bauweise möglich
- Begrünung der Grundstücke durch Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher
- Fließender Übergang des Begleitgrüns in die offene Landschaft und somit Aufwertung einzelner Ausschnitte des Landschaftsbildes
- Abstand von baulichen Anlagen zur B 34 von 20 m gem. Bundesfernstraßengesetz ist einzuhalten
- Verkehrliche Erschließung von der B 34 über einen neu zu bauenden Knoten unter Berücksichtigung der Anbindung der Kläranlage Herten
- Anbindung über eine Ringerschließung über das bestehende Gewerbegebiet Herten- Ost



Schema Nutzung| Erschließung| Freiraum, unmaßstäblich

6. Umweltbelange

Die Ermittlung der Umweltbelange stellt einen wesentlichen Bestandteil des zu ermittelnden Abwägungsmaterials im Rahmen der Bauleitplanung dar. Zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird ein Artenschutzrechtlicher Steckbrief beigefügt, zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit Darlegung der betroffenen Umweltbelange vorgelegt.

Die naturschutzfachliche Bewertung ergibt im Hinblick auf die Schutzgüter für das Schutzgut Pflanzen und Tiere geringe bis mittlere, für das Schutzgut Grundwasser und das Schutzgut Boden mittlere bis hohe Beeinträchtigungen. Für die weiteren Schutzgüter sind hingegen eher geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind im Rahmen der weiteren Planung der Erhalt von Einzelbäumen zu prüfen.

Sofern entsprechend schutzrelevante Arten nachgewiesen werden, sind im weiteren Bauleitverfahren entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Einschränkung der Rodungs- und Bauzeiten, Vergrämung usw.) oder auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (bspw. Anlage von Reptilienhabitaten, Nistkästen, Fledermauskästen) umzusetzen.

Bei dem Schutzgut Grundwasser sind Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, das Versickern von Oberflächenwasser sowie ggf. eine Dachbegrünung im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zu prüfen.

Beim Schutzgut Landschaftsbild ist auf eine entsprechende Eingrünung der neuen Gebäude gegenüber der freien Landschaft sowie eine ansprechende Gestaltung des Straßenraums zu achten.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben und der Flächenverhältnisse ist das Gebiet grundsätzlich als geeignet einzustufen.

Feldlerche
Seit 2012 wurde im Planungsgebiet ein Monitoring bezüglich der Feldlerchenpräsenz durchgeführt. Obwohl in den Jahren 2012 und 2015 Reviere der Feldlerche nachgewiesen werden konnte, bestätigte sich der Nachweis in den Jahren 2014 und 2016 nicht. Da die Erkenntnisse über das Vorkommen der Feldlerche als indifferent bezeichnet werden kann, sind ergänzende artenschutzrechtliche Aussagen und Prüfungen notwendig. Die Stadt Rheinfelden (Baden) führt seit dem Jahr 2012 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Umsiedelung der Feldlerchenpaare durch. Dazu wurden zusätzliche Flächen nördlich der Bahnlinie gepachtet und eine Feldlerchen fördernde Offenlandbewirtschaftung sichergestellt. Bei zu hohen Heckenstrukturen wurde Gehölze einem Verjüngungsschnitt („auf den Stock setzen“) unterzogen, so dass Barrieren nicht mehr vorhanden sind.

Lärm
Ebenfalls erfolgt im Bebauungsplanverfahren eine Untersuchung der schalltechnischen Situation, der möglichen Konfliktpunkte sowie ggf. die Darlegung entsprechender Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung vor allem in Hinsicht auf die nördlich angrenzenden Wohngebieten von Herten.

7. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist grundsätzlich an das technische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Am südlichen Rand, parallel zur B 34 verläuft eine Abwasserleitung des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung, die auch durch Grundbucheintrag gesichert ist. Ansonsten ist das Gebiet leitungsfrei, d.h. auf den Grundstücken selbst befinden sich keine Leitungen.

8. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sengern" sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Grundstücke aufgeteilt werden. Hierzu ist ein Baulandumlegungsverfahren i.S.d. §§ 45 ff. BauGB vorgesehen.

Rheinfelden, 16.05.2017
601/ Christiane Ripka