BEBAUUNGSPLAN „SENGERN“

Begründung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

August 2018



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. Dies ist notwendig, da aktuell keine ausreichenden gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung stehen.

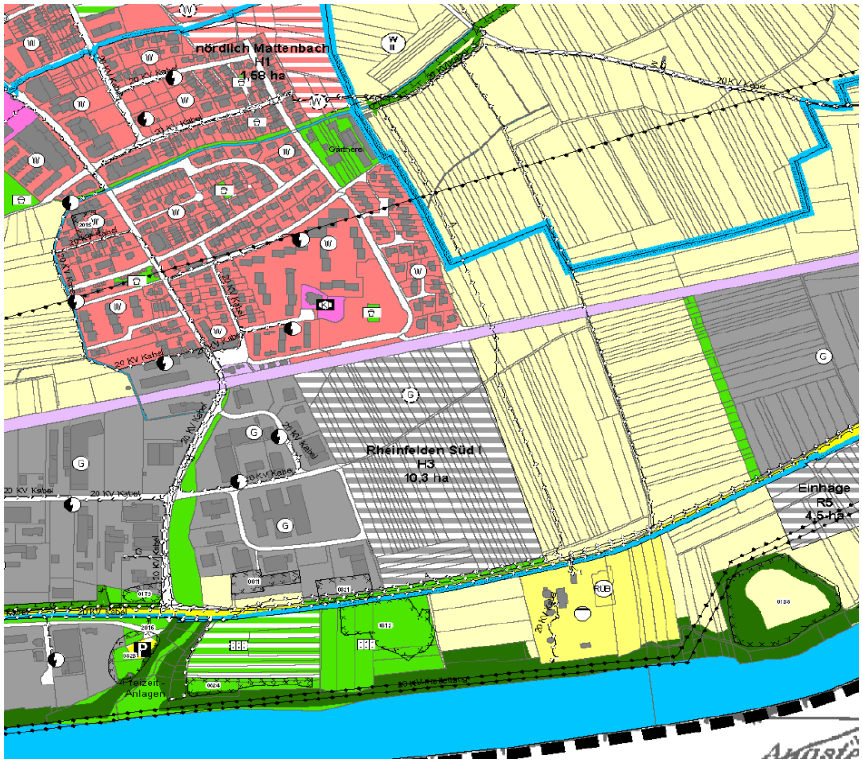
Mit dem Bebauungsplan „Sengern“ werden das Gewerbegebiet, die Erschließung mit dem Bau des Verkehrsknotens an der B 34 sowie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert.

2. Regional- und Landesplanung

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

Im Flächennutzungsplan Rheinfelden- Schwörstadt Teilplan West vom 1. August 2014 ist das Planungsgebiet als „gewerbliche Baufläche (geplant)“ dargestellt.
Der Bebauungsplan „Sengern“ ist entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.







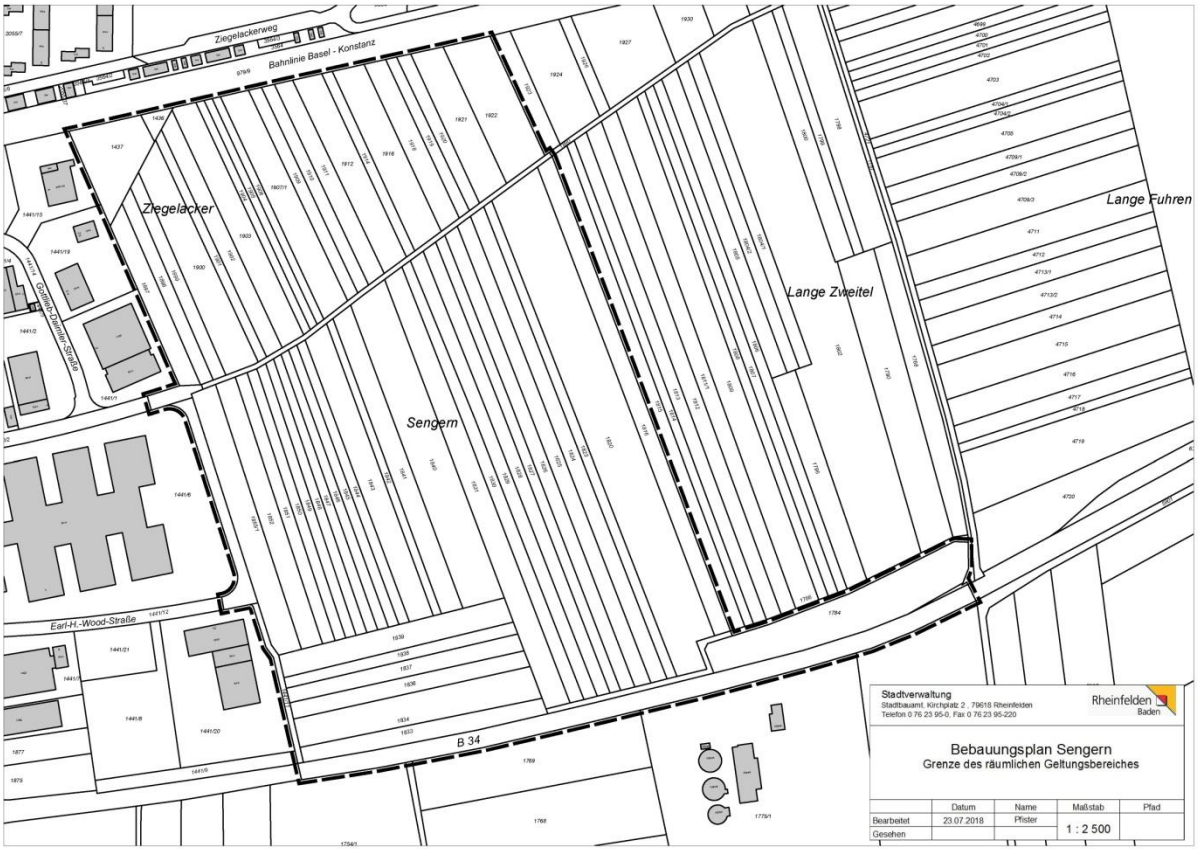
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

4. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Sengern“ liegt zwischen der B 34 und der Bahnlinie Basel-Singen und westlich der BAB-Ausfahrt Rheinfelden-Süd und hat eine Größe von ca. 12 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. Relevante Geruchs-, Schadstoff- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft, Chemiebetriebe und Industrieansiedelungen in unmittelbarer Umgebung sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet ist flach, unversiegelt und unbebaut, 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 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) und es befinden sich keine Feuchtbiotope oder großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG 025 Rheinfelden: Tiefbrunnen 1, 3 + 4“. Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Lörrach vom 07.02.1997 i. d. F. v. 02.12.2015 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen der Stadt Rheinfelden.

Eine bekannte Hochwassergefährdung besteht laut Hochwassergefahrenkarte nicht.

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

Im Planungsgebiet liegen landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur I. Dies sind Flächen hoher Ertragsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit.
Für die geplante bauliche Nutzung müssen diese landwirtschaftlichen Flächen umgewandelt werden. Die Fläche war bisher an einen Landwirt verpachtet und wird von diesem vorwiegend zum Ackerbau genutzt. Mögliche Ersatzflächen werden im Laufe des Verfahrens mit dem Landwirt abgestimmt. Eine Existenzgefährdung ist nicht zu befürchten.

Die Flächen werden nun im vollen Umfang für die Nutzung als Gewerbefläche in Anspruch genommen. Da der vorhandene Boden nur einer Nutzungsart zur Verfügung stehen kann, muss zwischen den konkurrierenden Nutzungen abgewogen werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbefläche, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit wird der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche im Rahmen der Abwägung hingenommen. Die Diskussion um die Größe und Lage des Gewerbegebietes Sengern wurde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geführt. Der Bebauungsplan orientiert sich am Flächennutzungsplan vom 01.08.2014. Dieser stellt dort bereits eine Fläche in diesen Grenzen als geplante gewerbliche Baufläche dar.

5. Nutzung, Erschließung und Freiraum

Im Gebiet Sengern soll ein hochwertiges Gewerbegebiet entstehen, das vor allem für die Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben entwickelt wird.

Die folgenden Vorgaben sind Grundlage für die städtebauliche Planung und die Erschließung:

- 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
- Zahl der Vollgeschosse: V
- Gebäudehöhen 15-17 m, abweichende Bauweise
- Begrünung der Grundstücke durch Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher
- Fließender Übergang des Begleitgrüns in die offene Landschaft und somit Aufwertung einzelner Ausschnitte des Landschaftsbildes

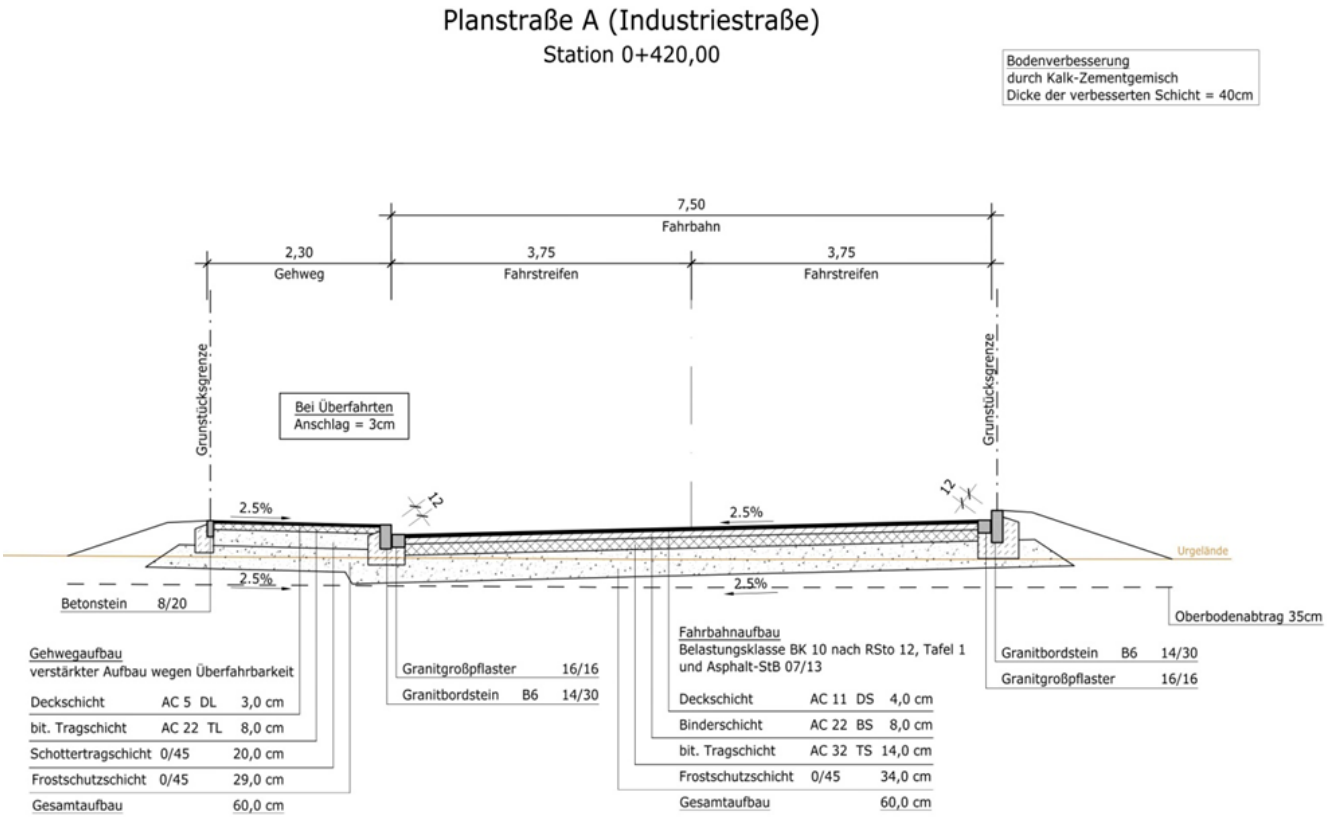
- Abstand von baulichen Anlagen zur B 34 von 20 m gem. Bundesfernstraßengesetz
- Verkehrliche Erschließung von der B 34 über einen neu zu bauenden Knoten unter Berücksichtigung der Anbindung der Kläranlage Herten
- Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Herten- Ost

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über einen neu zu bauenden Knoten an der B 34, der im Zuge der Erschließungsmaßnahme des Gewerbegebietes in Abstimmung mit dem Straßenbauamt entwickelt und geplant wird. Vorgesehen ist ein Knotenpunkt mit 2 Linksabbiegespuren für die Einfahrt in die Planstraße A. Dieser Knoten liegt direkt gegenüber der Kläranlage. Ebenfalls wird eine Rechtsabbiegespur zur Planstraße A geplant. Grundlage für die Planung des Knotenpunktes bildet die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Sengern“ von Fichtner Water & Transportation aus Freiburg (FWT) vom 05.06.2018

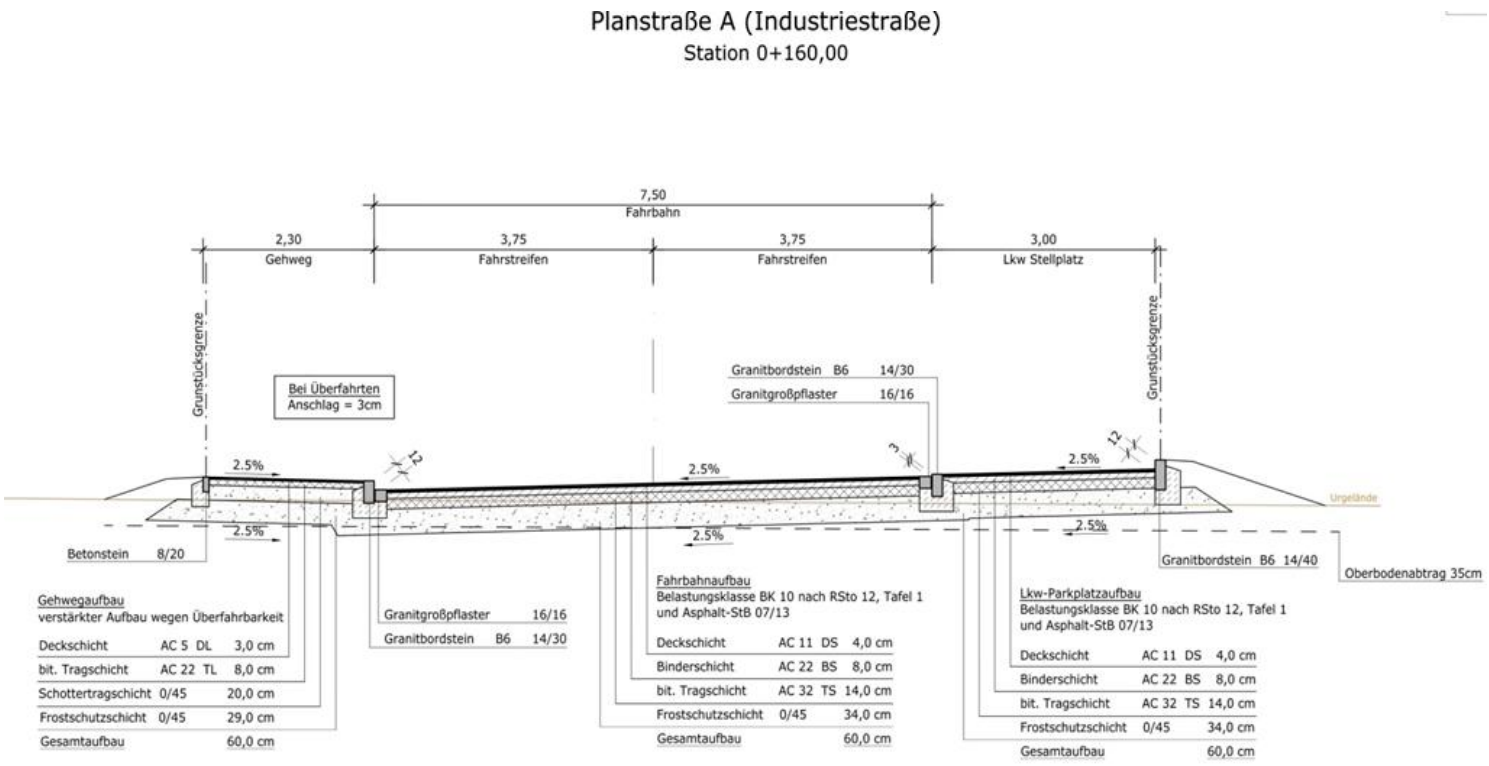
Die innere Erschließung erfolgt hauptsächlich über eine „Industriestraße“ (Planstraße A, Fahrbahnbreite: 7,5 m), die für drei-achsige Abfallfahrzeuge und auch Lastzüge ausreichend bemessen ist. Die Planstraße A bindet das östlich gelegene Gewerbegebiet Herten- Ost über die Marie- Curie-Straße an das neue Gewerbegebiet an. Auf einem Teilstück der Planstraße A (Östlicher Rand, zur Grünfläche hin) entsteht eine LKW- Abstellfläche mit einer Breite von 3,0 m.

Planstraße B („Gewerbestraße“) mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m verbindet am westlichen Rand des Gewerbegebietes die Marie-Curie-Straße mit der Earl-H.-Wood-Straße.

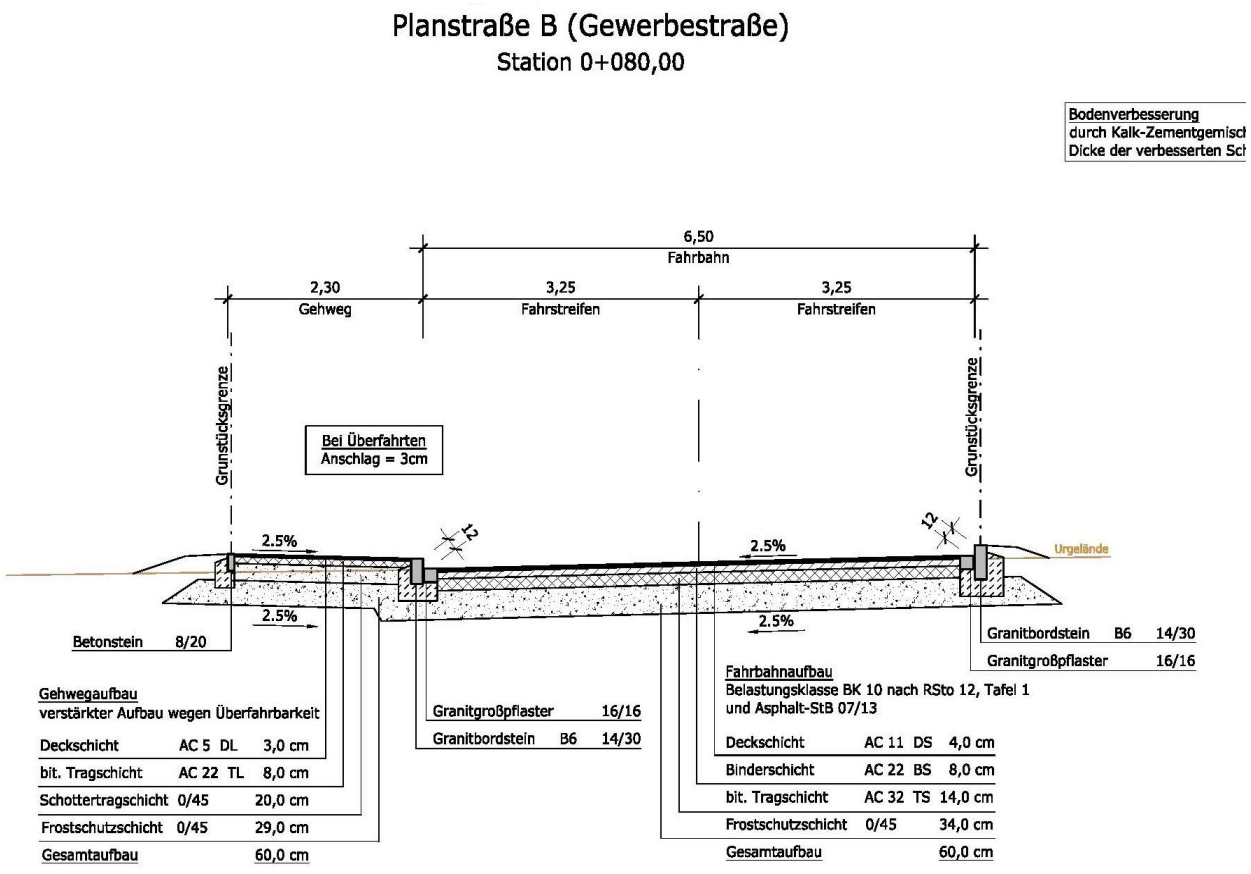
Die Gehwege sind bei beiden Straßen 1,5 m breit und werden einseitig geführt.
Der Ausbau der Verkehrsfläche sieht folgende Aufteilung (Regelquerschnitte) vor:



Planstraße A: Fahrbahnbreite: 7,5 m. Gehwegbreite 1,5 m.



Planstraße A: Fahrbahnbreite: 7,5 m. Gehwegbreite 1,5 m. LKW-Abstellflächen: 3,0 m.



Planstraße B: Fahrbahnbreite: 6,5 m. Gehwegbreite 1,5 m.

Der Radweg von der Earl-H.-Wood-Straße nach Süden zur B 34 wird als gemeinsamer Geh- und Radweg ausgebaut und erhält eine Breite von 3 m.

Als Siedlungsrand erhält das Gewerbegebiet im Osten und Süden einen Randstreifen aus öffentlicher Grünfläche, die für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Damit soll der grüngestalterische Übergang und die Einbindung des Gewerbegebiets in die umliegende freie Landschaft sichergestellt werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
Die Stadt Rheinfelden möchte mit „Sengern“ ein innovatives und hochwertiges Gewerbegebiet schaffen, das vor allem für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben, insbesondere im Bereich der Medizintechnik entwickelt wird.

Aufgrund des äußerst begrenzten Gewerbeflächenangebotes in Rheinfelden (Baden) ist es erforderlich, verschiedene Nutzungen, die zu den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten gehören, auszuschließen, damit die Flächen tatsächlich Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen.

Trotz dieses Ausschlusses bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes, nämlich die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, gewahrt.

Betriebe und Einrichtungen mit hohem Flächenbedarf, wie **Lagerplätze, Biogasanlagen** oder **Anlagen für sportliche Zwecke** werden ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu, die Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen und freizuhalten. Der Ausschluss der genannten Nutzungen ist der allgemeinen Knappheit von Gewerbeflächen in der Stadt Rheinfelden (Baden) geschuldet.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, einerseits an gewünschten Standorten die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu ermöglichen (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Ergänzungsstandort über die Ausweisung/Anpassung von Sondergebietsfestsetzungen) und an nicht erwünschten Standorten (u.E. Streulagen mit gewerblichem Schwerpunkt z.B. Sengern) den Ausschluss voranzutreiben: Die Ansiedlung oder Weiterentwicklung der Streulagen (v.a. gemäß „Rheinfelder Sortimentsliste“) ist planungsrechtlich auszuschließen. Hierbei wird dem erklärten Ziel, die Innenstadt mit ihren Teillagen in der Vernetzung zu stärken, Rechnung getragen.
Daher werden zum Schutz der Innenstadt und der wohnungsnahen Versorgung in der Innenstadt und zum Schutz und zur Stärkung der bereits vorhandenen Einzelhandelsstandorte wie die „Schildgasse“ **Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird das Ziel umgesetzt, das Gewerbegebiet Sengern für Gewerbebetriebe des produzierenden Gewerbes bzw. für Betriebe der Medizintechnik freizuhalten. Weiterhin sind entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2017 Einzelhandelsbetriebe in den bereits bestehenden Zentren zu konzentrieren. Der Bebauungsplan dient damit auch der gesamtstädtischen Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Zulässig ist allerdings der Verkauf von selbst hergestellten bzw. hinzugekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche im Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb bis zu einem Anteil von 10% der Betriebsfläche, max. bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m².

Ausgeschlossen sind **Vergnügungsstätten** und Betriebe und Einrichtungen, die auf Handlungen und Darstellungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig in welcher rechtlichen Form sie betrieben werden.
In Gewerbegebieten gehören Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr.3 BauNVO zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung und sind mit erheblichem Zufahrtsverkehr verbunden. Ihre Zulässigkeit ist mit der Zielsetzung der Entwicklung der „Sengern“ als qualitätsvolles Gewerbegebiet nicht vereinbar. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten bzw. Bordellen tritt außerdem regelmäßig ein sog. Trading-Down-Effekt ein, der für ein Abwandern von herkömmlichen Gewerbebetrieben sorgt und zu einer Niveausenkung im Plangebiet führt. Dem soll durch den Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie Vergnügungsstätten ebenfalls entgegen gewirkt werden.

Ausgeschlossen sind im Gebiet **gastronomische Betriebe**, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen sondern einen größeren Einzugsbereich besitzen und ein auf sie ausgerichtetes höheres Verkehrsaufkommen generieren. Damit soll zum Einen eine unverhältnismäßige verkehrliche Belastung des Gebietes ausgeschlossen werden. Andererseits ist die Zielsetzung des Bebauungsplans, die Sicherung der Gewerbeflächen für produzierende, verarbeitende und dienstleistende Betriebe, in denen möglichst viele Arbeitsplätze geschaffen werden.

Anlagen für kirchliche Zwecke sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, solche Einrichtungen sind sinnvollerweise nicht in dieser Randlage sondern im Siedlungsbereich unterzubringen.

Betriebswohnungen sind ausgeschlossen, um lärmbedingte Konflikte zu vermeiden, da eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet nicht garantiert werden kann, gesunde Wohnverhältnisse, auch für Betriebsangehörige, können nicht gewährleistet werden.
Desweiteren soll einer schleichenden Umnutzung von gewerblichen Grundstücken/ Gebäuden in Wohnnutzung von vorneherein verhindert werden. Die Stadt Rheinfelden (Baden) benötigt dringend neue Gewerbeflächen, die nur für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Die Ansiedlung von Hotels ist möglich wenn die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen beachtet werden.

Tankstellen sind wegen des mit ihnen verbundenen Gefährdungspotentials ausgeschlossen. Das Gebiet Sengern soll als hochwertiger Gewerbestandort entwickelt werden, die Errichtung von Tankstellen entspricht nicht dieser vorgesehenen hochwertigen Nutzung.

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der in § 17 (1) BauNVO zulässigen Werte und wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der max. zulässigen Höhe bestimmt. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist die Gesamthöhe auf max. 15 m begrenzt. Diese orientiert sich an der Nähe zur nördlich der Bahnlinie liegenden Wohnbebauung und gewährleistet eine städtebauliche Abstimmung und Ordnung. Die Höhenstaffelung der Gebäude nimmt im Planungsgebiet von Nord nach Süd zu. Im südlichen Teil ist die max. Gebäudehöhe auf 17 m festgesetzt. Zulässig sind damit 5 Vollgeschosse.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Damit wird erreicht, dass bei Bedarf Gebäude mit mehr als 50 m errichtet werden können. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

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 und der Einbindung des Gewerbegebiets „Sengern“ in die umgebende Landschaft.

Zur Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Standortes wird im Osten eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von ca. 13 – 15 Metern festgesetzt, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Er soll das Einfügen des Plangebietes in die Landschaft erreichen. Im Süden gewährleistet der Pflanzstreifen eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes gegenüber der Straße und dient gleichfalls zur Einhaltung der notwendigen Abstände zu B 34.
Die öffentlichen Grünflächen stellen sicher, dass die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet und die Verkehrsfläche teilweise im Planungsgebiet erfolgen können.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung, zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und zur Einfriedung dienen der gestalterischen Einbindung des neuen Gewerbegebiets in die umgebende Landschaft und bewirken ein positives und einheitliches Erscheinungsbild.
Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen dem internen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und sind für kommunalen Naturschutzes von großer Bedeutung. Dachbegrünungen unterstützen auch den städtischen Klimaschutz durch Kleinklimaverbesserungen, Luftreinigung sowie Schadstofffilterung und bieten Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten.

8. Umweltbelange

Die Ermittlung der Umweltbelange stellt einen wesentlichen Bestandteil des zu ermittelnden Abwägungsmaterials im Rahmen der Bauleitplanung dar. Zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde ein Artenschutzrechtlicher Steckbrief beigefügt, zur Offenlage werden ein Umweltbericht mit Darlegung der betroffenen Umweltbelange sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung (als Anlage zum Umweltbericht) vorgelegt.

Schutzgüter
Eingriffe ergeben sich (mit Ausnahme des Schutzguts „Kultur- und Sachgüter“) bei allen Schutzgütern. Während bei den Schutzgütern „Wasser“, „Klima / Luft“ und „Landschaftsbild / Erholungsraum“ erhebliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. vollständig plangebietsintern ausgeglichen werden können, werden für die Schutzgüter „Boden“, „Biotoptypen“ und „Tiere“ plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen notwendig.
Als Ausgleich werden zwei Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Rheinfelden herangezogen. Für die Eingriffe in Folge der öffentlichen Erschließung werden ca. 75 % der Maßnahme 336.02.023 (Entwicklung eines Feldgehölzes) verwendet, für die Eingriffe aufgrund der privaten Baugrundstücke ca. 93 % der Maßnahme 336.02.015 (Ausweisung von Waldrefugien gemäß Alt- und Totholzkonzept).

Artenschutz

Gehölzbrüter
In Folge des Entfalls mehrerer Einzelbäume und Gehölzstrukturen kommt es für verschiedene gehölzbrütende Vogelarten zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten. Bei Haussperling, Feldsperling und Star wird zur Vermeidung des Eintretens eines artenschutzrechtlichen

Verbotstatbestandes das Anbringen von künstlichen Nisthilfen (jeweils 4 Nisthilfen für die beiden Sperlingsarten und 9 Nisthilfen für den Star) an geeigneten Gebäuden und Bäumen in der Umgebung notwendig. Auf dem Grundstück Flurst. Nr.: 1731/0, Gemarkung Herten, südlich der B 34 in der Nähe zum Rhein werden 4 Nisthilfen für den Feldsperling angebracht. Auf den Grundstücken Flurst. Nr.: 3561 und 3560/03, Gemarkung Herten, im Bereich des evangelischen Kindergartens nördlich der Bahnlinie werden 4 Nisthilfen für den Haussperling und 9 für Stare angebracht. Ein Plan mit Kennzeichnung der Standorte ist im Umweltbericht enthalten.

Feldlerche und weitere Bodenbrüter

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.
2017 wurde zusätzlich ein Gutachten zur Förderung der Feldlerche (Dipl.-Biol. Mathias Kramer, Gewerbegebiet Rheinfelden-Süd, Stadt Rheinfelden Konzeption zur Förderung der Feldlerche Oktober 2017) in Auftrag gegeben, in dem Maßnahmen benannt sind um die Feldlerche auf Flächen nördlich der Bahnlinie zu verlagern. Darin werden grundsätzlich zwei unterschiedliche Maßnahmentypen vorgeschlagen, die auch in Kombination umgesetzt werden können:

- Beseitigung von kulissenbildenden Gehölzen
- Nutzungsbedingte Erhöhung des Lebensraumangebotes für die Feldlerche

Diese Maßnahmen stellen zudem auch Ersatzbruthabitate für die ebenfalls im Plangebiet vorkommenden Bodenbrüter Wachtel und Schafsstelze bereit.
Das Gutachten wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen und wird mitgetragen.
Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Reptilien

Im nördlichen Planungsbereich konnten Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) nachgewiesen werden. Daher ist entlang der Bahnlinie und zunächst auch um den nördlichen Bereich des Flurstücks 1909 herum ein Reptilienzaun zu errichten. Der genaue Verlauf ist durch einen Herpetologen abschließend im Gelände festzulegen.

Im nördlichen ausgezäunten Bereich des Flurstücks 1909 sind mit Beteiligung der ökologischen Baubegleitung im Winterhalbjahr, ohne die Fläche dabei mit schwerem Gerät zu befahren, die vorhandenen Gehölze bis zur Bodenoberfläche zurückzuschneiden (keine Bodenrodung zulässig!) und die bauliche Anlage rückzubauen. Anschließend ist dieser Bereich mit Folie und / oder Hackschnitzel abzudecken, damit ggf. im Boden befindliche Zauneidechsen nach Beendigung ihrer Winterruhe im März / April diesen Bereich Richtung Bahnlinie verlassen. Ende April kann nach Freigabe der Fläche durch die ökologische Baubegleitung der Reptilienzaun zur Bahnlinie versetzt und dieser Bereich vollständig gerodet und geräumt werden.

In Maßnahmenfläche MF4 sind mehrere Totholzhaufen und Sandlinsen anzulegen, um den dort anzulegenden Biotopkomplex aus Einzelbäumen, Heckenstrukturen und einer arten- und blütenreichen standorttypischen Wiese als Lebensraum für Zauneidechsen aufzuwerten.

Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen bzw. in die Festsetzungen aufgenommenen Vermeidungs-, Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen (intern und extern) können die verursachten Eingriffe vermieden bzw. ausgeglichen werden und eine Ausweisung des Plangebiets ist unter den Gesichtspunkten der Umweltbelange möglich.

9. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist grundsätzlich an das technische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die innere Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme „Sengern“ geplant und fertiggestellt.
Am südlichen Rand, parallel zur B 34 verläuft eine Abwasserleitung des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung, die auch durch Grundbucheintrag gesichert ist.
Entlang der Bahngrenze verläuft ein Streckenfernmeldekabel auf dem Bahngelände. Im Bereich des Flst.-Nr.1922 ist zusätzlich eine Kabelplusschleife verlegt.
Entlang der Warmbacher Straße im Grundstück Flurst. Nr. 1833 verläuft im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Erdgas-Hochdruckleitung HGD 70 bar 250 St und parallel dazu ein Kommunikations- und Datenkabel der bnNETZE GmbH. Ferner verläuft in dem Grundstück Flst. Nr. 1833 eine Wasser-Versorgungsleitung VW 90 VC. Der notwendige Abstand von 20 m von der Gashochdruckleitung zu baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Baugrenze gegeben.

Leitungsrechte sind für diese Bereiche im zeichnerischen Teil aufgenommen.
Ansonsten ist das Gebiet leitungsfrei, d.h. auf den Grundstücken selbst befinden sich keine Leitungen.

Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme geplant und auf die Zufahrtsituation der Grundstücke abgestimmt. Die Straßenbeleuchtungsmasten werden stellenweise voraussichtlich in den gewerblichen Grundstücken errichtet, der Standort ist mit den Grundstückseigentümern vertraglich abzusichern.

10. Lärmschutz

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

Dazu wurde von der Fa. Fichtner Water & Transportation GmbH (FWT) aus Freiburg eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen und der Gewerbelärm untersucht.

Kurzzusammenfassung der Ergebnisse:

<u>Verkehrslärm (Schiene und Straße)</u>
Im Plangebiet werden in den Gewerbegebieten entlang der B 34 die für Gewerbegebiete empfohlenen Immissionen überschritten. Im Bebauungsplan werden passive Schutzmaßnahmen (Fassaden, Schalldämmung, Belüftung) festgesetzt.
In der Nachbarschaft sind keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten, daher sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

Gewerbelärm
Im Plangebiet ist von einer Einhaltung der Vorgaben für Gewerbelärm auszugehen, daher sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Für die Nachbarschaft können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auch im Hinblick auf schon bestehende Vorbelastungen durch andere Gewerbe- und Industriegebiete nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird eine Geräuschkontingentierung, die den Teilflächen des Gebiets die mit der Nachbarschaft verträglichen Emissionen zuweist, festgesetzt. Weitere Details sind der Schalltechnischen Untersuchung von Fichtner Water & Transportation GmbH vom 13.08.2018 zu entnehmen.

11. Erschütterungsschutz

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.
Zum Schutz vor Erschütterungsemissionen der Bahnlinie sind die Vorgaben der DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen" Teil 2 "Einwirkungen auf Menschen im Gebäude" und Teil 3 "Einwirkungen auf bauliche Anlagen" einzuhalten.

12. Flächengliederung

Die einzelnen Flächen teilen sich im Planungsgebiet auf wie folgt:

Fläche Gewerbegebiet	91.089	76 %
Verkehrsfläche	16.471	14 %
Öffentliche Grünfläche	11.779	10 %
Fläche Gesamt	**119.340**	**100 %**

*Alle Flächen in ca. m²

13. Bodenordnung

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

14. Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken

Im Planungsgebiet befindet sich ein bahneigenes Grundstück (Flurst.Nr.: 1436) für das von der Stadt Rheinfelden (Baden) die Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt wurde. Daher kann bereits jetzt schon im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgen, ein verfahrensmäßiger Abschluss ist allerdings erst nach Beendigung der Widmung möglich.

Rheinfelden (Baden) , 26.08.2018
601/ Christiane Ripka