

BEBAUUNGSPLAN „UNTERE DORFSTRAßE“

Begründung zur
frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

August 2018

1. Planungsanlass

Die Stadt Rheinfelden (Baden) liegt sowohl im trinationalen Eurodistrict Basel als auch in der enger abgegrenzten trinationalen Agglomeration Basel. Das Gemeindegebiet befindet sich in unmittelbarer Grenzlage zur Schweizerischen Eidgenossenschaft. Der baden-württembergische Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2002 definiert die Stadt als der Raumkategorie des Verdichtungsraums zugehörig. Insbesondere die positive Wirtschaftsentwicklung der Region sowie auch der ortsansässigen Unternehmen führen zu einer verstärkten Nachfrage sowohl nach Wohnraum als auch an Gewerbeflächen. Dies führt zu einer verstärkten Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich, in dem sich eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch richtet. Demnach sind Gebäude zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß baulicher Nutzung in die Umgebung einfügen.

Diese Regelung bietet nicht die Steuerungsmöglichkeiten, die ein Bebauungsplan bietet. Ein bereits neu errichtetes Mehrparteienhaus im Schulweg wurde als Anlass genommen, um die nach § 34 BauGB mögliche Bebauung im Plangebiet zu steuern und der übrigen Bebauung am Schulweg selbst anzupassen. Dazu wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Dorfstraße“ vom Gemeinderat am 16.03.2017 beschlossen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen. Der Geltungsbereich für Bebauungsplan und Veränderungssperre sieht wie folgt aus:



Abbildung 1: Abgrenzungsplan, unmaßstäblich

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt wurde am 01.08.2014 rechtskräftig. Er stellt das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dar.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3. Bebauungspläne in der Umgebung

Östlich grenzen die Bebauungspläne „Neumatt-Nord“ von 1990 und „Neumatt-Süd“ von 1975 an. Die Flurstücke 148 (teilweise, nicht bebaut) sowie 147/1, 147/2, 147/3 und 147/4 (bebaut) wurden bereits durch diese Bebauungspläne überplant.

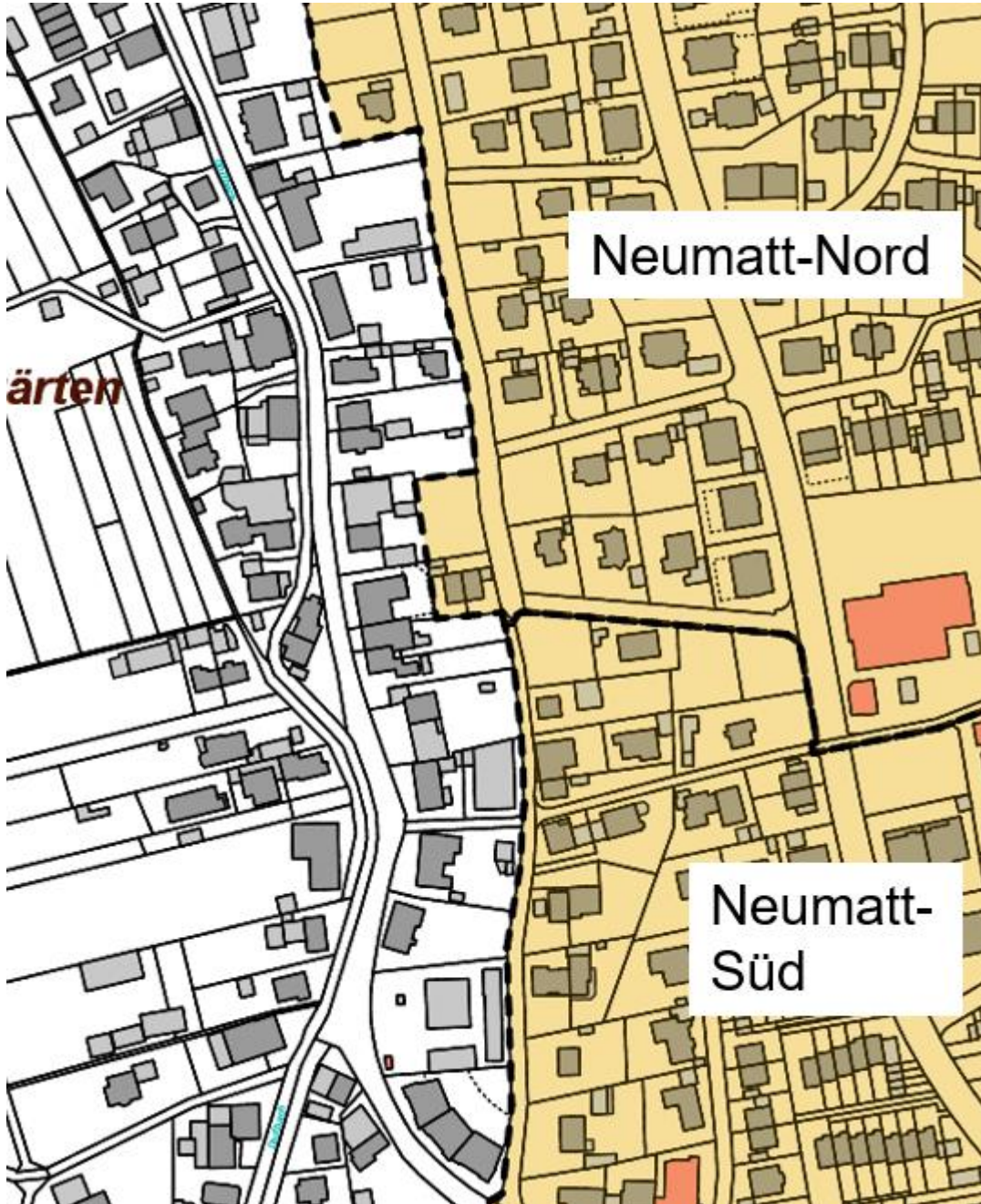


Abbildung 3: Übersicht der Bebauungspläne in der Umgebung

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Neumatt-Süd“ sieht für den Bereich, der an den neuen Bebauungsplan „Untere Dorfstraße“ angrenzt, wie folgt aus:

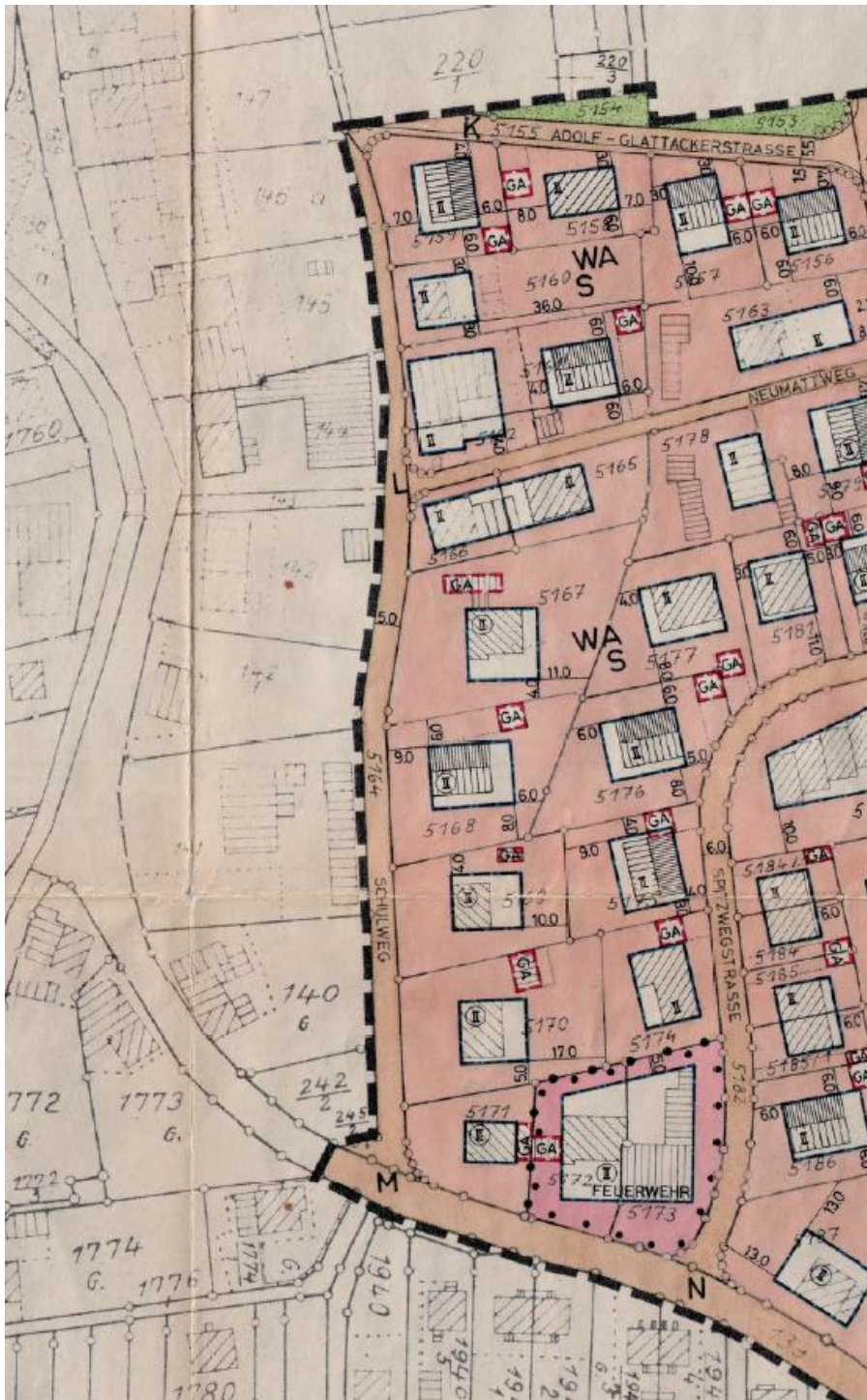


Abbildung 4: Bebauungsplan Neumatt-Süd

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet. Des Weiteren sind überbaubare Flächen definiert. Die Anzahl der maximal möglichen Vollgeschosse liegt bei zwei, wobei die Zweigeschossigkeit im südlichen Teil des Plangebiets zwingend ist. Die Örtlichen Bauvorschriften legen das Satteldach als zu errichtende Dachform fest. Westlich des Schulwegs sind in diesem Bereich keine Grundstücke überplant. Der Schulweg selbst ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der daran nördlich angrenzende Bebauungsplan Neumatt-Nord ist in seiner Neufassung seit dem 10.05.1990 rechtskräftig.

Dieser legt das Gebiet östlich des Schulwegs als allgemeines Wohngebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Teilweise schließt der Bebauungsplan auch Grundstücke westlich des Schulwegs mit ein, welche als Dorfgebiet festgelegt sind. Dort liegt die Grundflächenzahl bei 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7. Die Gebäude, die an den Schulweg angrenzen, sind überwiegend mit einem Vollgeschoss vorgesehen, wobei das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss ausgeführt werden darf. Die vorgesehene Dachform ist überwiegend das Satteldach.

Der Schulweg ist hier als öffentliche Verkehrsfläche mit geplantem verkehrsberuhigtem Ausbau festgesetzt. Direkt östlich an den Schulweg ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche mit offenem Bachlauf“ festgesetzt. Diese Grünfläche bzw. dieser Bachlauf befinden sich auf demselben Grundstück wie die Straße.

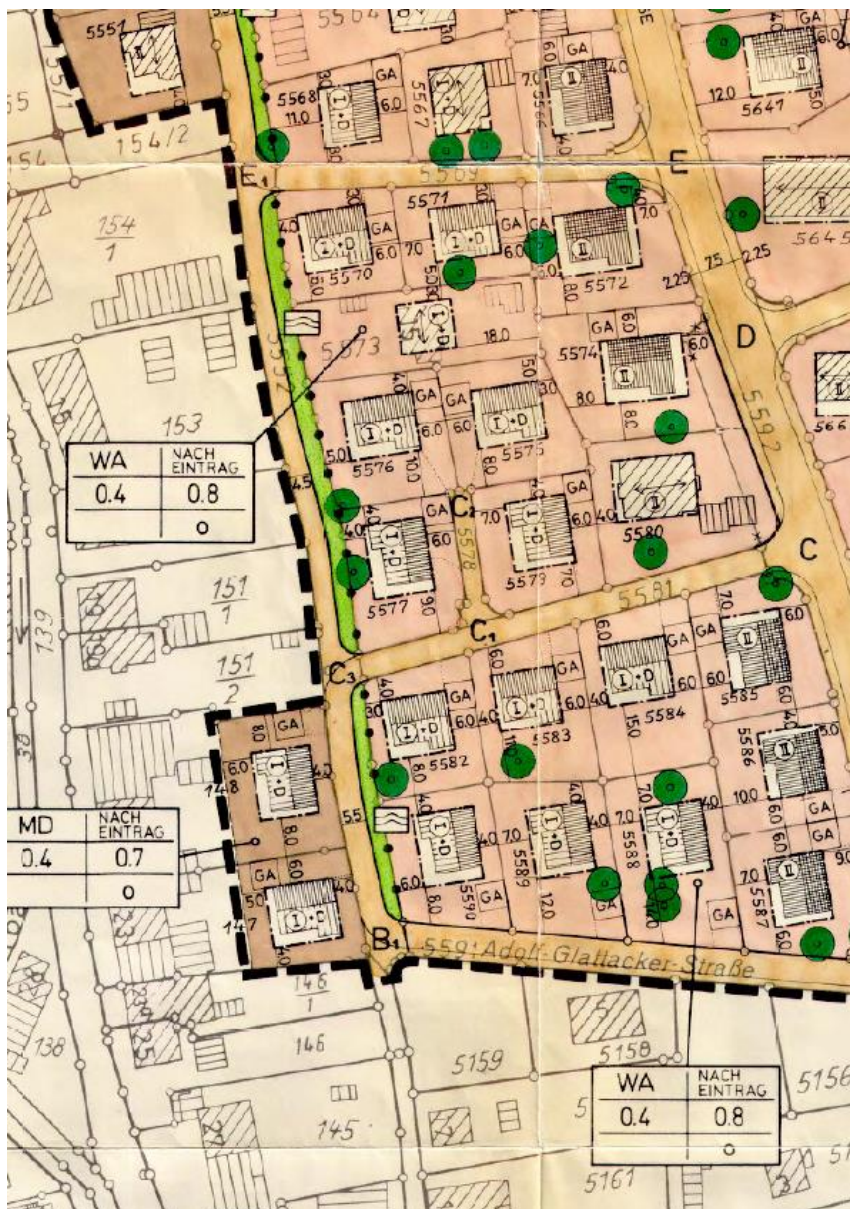


Abbildung 5: Bebauungsplan Neumatt-Nord

4. Plangebiet

Das nachfolgende Luftbild gibt einen Überblick über das Gebiet.



Abbildung 6: Luftbild

Das Plangebiet ist rund 2,1 ha groß und befindet sich zwischen der Unteren Dorfstraße und dem Schulweg. Überplant werden insgesamt 24 Grundstücke. Diese grenzen in den meisten Fällen sowohl an die Untere Dorfstraße als auch an den Schulweg an. Die Bebauung befindet sich überwiegend an den der Unteren Dorfstraße, während die Grundstücksteile zum Schulweg hin als Gärten genutzt werden. Die derzeit überwiegende Art der Nutzung ist Wohnen. Vorhanden ist

darüber hinaus noch eine Lagerhalle sowie ein Betriebsgebäude, in dem der Soziale Arbeitskreis (SAK) untergebracht ist. Auf Flurstück 151/2 liegt eine kleine Umspannstation.

Die Bestandsaufnahme der Geschossigkeiten ist im nachfolgenden Plan dargestellt. Gebäude in eingeschossiger Bauweise sind grün, Gebäude in zweigeschossiger Bauweise sind blau und Gebäude in dreigeschossiger Bauweise sind gelb eingefärbt. Sonderfälle (rot) sind dann gegeben, wenn insbesondere Nebengebäude wie Scheunen zwar eingeschossig, aber dennoch genauso hoch wie direkt angebaute Hauptgebäude mit höherer Geschossanzahl sind.

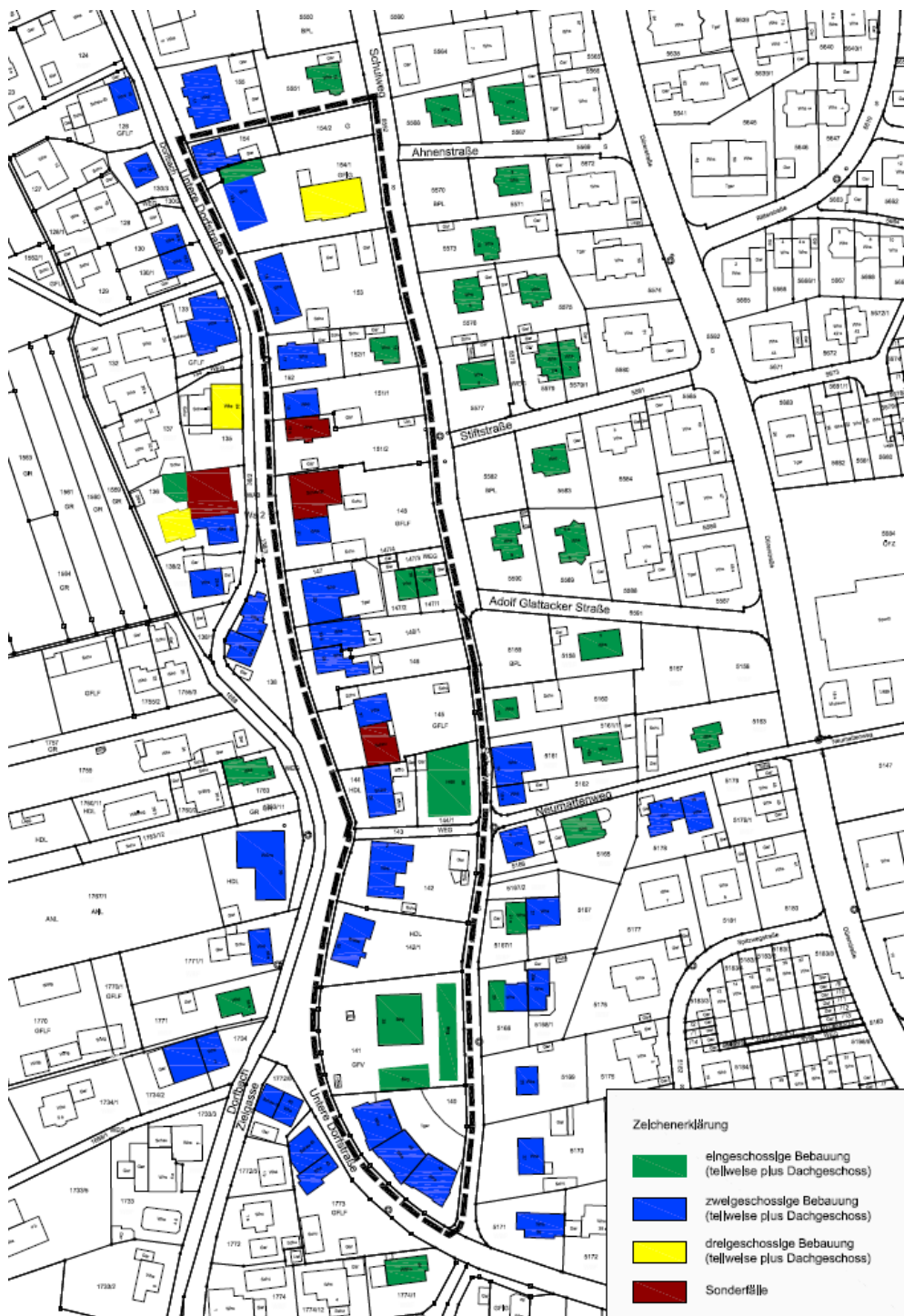


Abbildung 7: Geschossigkeiten im Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets „WSG 025 Rheinfelden: Tiefbrunnen 1, 3+4“. Biotop- oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen, ebenso wenig wie der Störfallradius. Nach der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet weder von einem hundertjährigen noch von einem extremen Hochwasser betroffen. Die Topografie ist weitestgehend eben.

Das Gebäude in der Unteren Dorfstraße 21 steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Anwesen aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Angrenzend an das Plangebiet liegen zwei weitere Denkmäler: die Gebäude Untere Dorfstraße 18 (16./17. Jahrhundert) und Untere Dorfstraße 24 (18. Jahrhundert).

5. Städtebauliche Leitlinien

Als städtebauliche Leitlinien sollen für das Plangebiet die nachfolgenden Punkte gelten:

- Orientierung an der Bebauung östlich des Schulwegs (Baugebiete Neumatt-Nord und Neumatt-Süd)
- Wahrung des dörflichen Charakters durch maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten
- maximal zwei Vollgeschosse
- eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8
- Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude
- Sattel- oder Pultdach
- Stellplatzindex über das geforderte Maß hinaus erhöhen
- keine zusätzliche öffentliche Erschließung

6. Gestaltungsplanung

Zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden zwei Gestaltungsvorschläge beigelegt. Beide unterscheiden sich lediglich hinsichtlich eines Grundstücks, weshalb hier zunächst beide gemeinsam beschrieben werden.

Die Gestaltungsplanung sieht neun neue Wohngebäude vor. Die Eigentümerwünsche sind nach dem Rücklauf der Informationsveranstaltung am 08.11.2017 soweit möglich eingearbeitet worden. Die neuen Gebäude gliedern sich in ein Mehrfamilienhaus (Flurstück 153), sieben Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus (Flurstücke 146 und 146/1). Dabei wird die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten pro Gebäude mit Ausnahme des Mehrfamilienhauses auf zwei gedeckelt.

Hinsichtlich des Mehrfamilienhauses unterscheiden sich die beiden Gestaltungsvorschläge. Eine Bauvoranfrage dazu war mit ein Grund dafür, per Bebauungsplan eine neue städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet zu schaffen und die Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB den Gegebenheiten am Schulweg anzupassen. Die Gestaltungsplanvariante Nr. 2 beinhaltet das Mehrfamilienhaus auf Flurstück 153 in der Form, in der es beantragt wurde, d.h. in den Maßen 15 x 23,5 m, was einer Grundfläche von 352,5 m² entspricht. Die maximal mögliche Gebäudehöhe wird auf die Höhe des Nachbargebäudes Schulweg 14 (Firsthöhe 10,30 m) gedeckelt. Die Erschließung soll über die Untere Dorfstraße erfolgen. Es sind in dieser Variante maximal 9 Wohneinheiten möglich.

Gestaltungsplanvariante Nr. 1 reduziert diese Planung auf zwei Vollgeschosse und eine Grundfläche von 240 m² (15 x 12 m). Die Anzahl der maximal möglichen Wohneinheiten wird auf 6 gedeckelt. Aufgrund der Reduzierung soll hier keine Ein- und Ausfahrtsbeschränkung zum Schulweg hin gelten.

Die Gestaltungsplanvarianten sind nachfolgend abgebildet:



Abbildung 8: Gestaltungsplanvariante 1



Abbildung 9: Gestaltungsplanvariante 2

7. Stellplätze

Derzeit gilt für das Plangebiet und angrenzende Gebiete eine Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2008, die pauschal 1,5 Stellplätze je Wohneinheit fordert.

Im Bebauungsplan „Untere Dorfstraße“ wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel festgesetzt, der über das Maß des in der Landesbauordnung geforderten Stellplatzschlüssels hinausgeht. Begründet wird dies mit den räumlichen Gegebenheiten vor Ort, weshalb parkende KFZ möglichst auf den Privatgrundstücken abzustellen sind.

Wohneinheiten mit einer Größe über 80 m² benötigen demnach zwei Stellplätze. Bei einer Größe der Wohneinheit von 50 bis 80 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
50-80 m ²	1,5
>80 m ²	2

8. Umweltbelange

Das Verfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass kein Umweltbericht vorgelegt werden muss. Dennoch müssen die Umweltbelange in die Abwägung eingestellt werden. Artenschutzrechtliche Vorgaben müssen ebenfalls beachtet werden. Die entsprechenden Untersuchungen werden zum Offenlagebeschluss vorliegen.

9. Erschließung

Westlich des Plangebiets verläuft die Untere Dorfstraße, östlich des Plangebiets der Schulweg. Im Plangebiet selbst befindet sich ein kurzes Teilstück des Neumattenwegs.

Der Schulweg ist in erster Linie ein Weg mit hohem Aufenthaltscharakter für den Fuß- und Radverkehr und dient darüber hinaus der Erschließung der anliegenden Grundstücke, sofern diese nicht anderweitig erschlossen sind. Zudem ist er nördlich der Adolf-Glattacker-Straße ein verkehrsberuhigter Bereich. Entsprechend seines Namens wird er von Schülern u.a. auf dem Weg von und zur Hebelschule genutzt. Aus diesem Grund soll planungsrechtlich versucht werden, die Mehrbelastung des Schulwegs möglichst zu begrenzen. Daher ist in Gestaltungsplanvariante 2 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eingetragen, was bedeutet, dass das betroffene Flurstück von der Unteren Dorfstraße aus angefahren werden muss. Bereits heute sind dort im dem Schulweg zugewandten Bereich Garagen oder Stellplätze vorhanden, die von der Unteren Dorfstraße aus angefahren werden. Rettungsfahrzeuge oder die Feuerwehr können die Gebäude weiterhin vom Schulweg aus anfahren.

Die Abwasserentsorgung muss auf den Einzelfall bezogen gesondert betrachtet werden. Generell ist zwingend an die Kanalisation in der Unteren Dorfstraße anzuschließen. Unter Umständen müssen Leitungen über benachbarte Grundstücke verlegt werden, sodass auf privater Seite Absprachen zwischen den Eigentümern zu treffen sind. Diese Bereiche (insbesondere Flurstücke 145 und 146/1) sind in den Gestaltungsplänen mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

10. Bodenordnung

Ein Baulandumlegungsverfahren i. S. der Paragraphen 45 ff. des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

Rheinfelden (Baden), 23.08.2018
601/Reichenbach