

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AM KIRCHWEG“

Begründung

09.04.2019

1. Planungsanlass

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchweg“ ist der Bauantrag für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Nr. 1435.

Das vorhandene hintere Bürogebäude in der Bahnhofstraße 102 soll abgerissen und durch einen Neubau mit Wohnnutzung ersetzt werden.

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

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchweg“ 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 und 3 Satz 1 BauGB, auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird demnach nicht durchgeführt. Beim beschleunigten Verfahren kann auch von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, dies ist hier der Fall. Das teilweise neu überplante Grundstück hat insgesamt eine Größe von 7134 m² und der zu ändernde Bereich eine Größe von etwa 966 m².

Nach einer Begehung des Gebietes wurde festgestellt, dass in dem zu überplanenden Gebiet kein artenschutzrechtliches Gutachten notwendig ist, da es sich um eine überwiegend versiegelte Fläche im aktuellen Gewerbegebiet handelt, die durch den Eingriff eher aufgewertet wird.

Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Da die Planung zukünftig ein Mischgebiet vorsieht, wird aufgrund der zu erwartenden Wohnnutzung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das betroffene Grundstück befindet sich in Privateigentum.



Abbildung 1: Luftbild

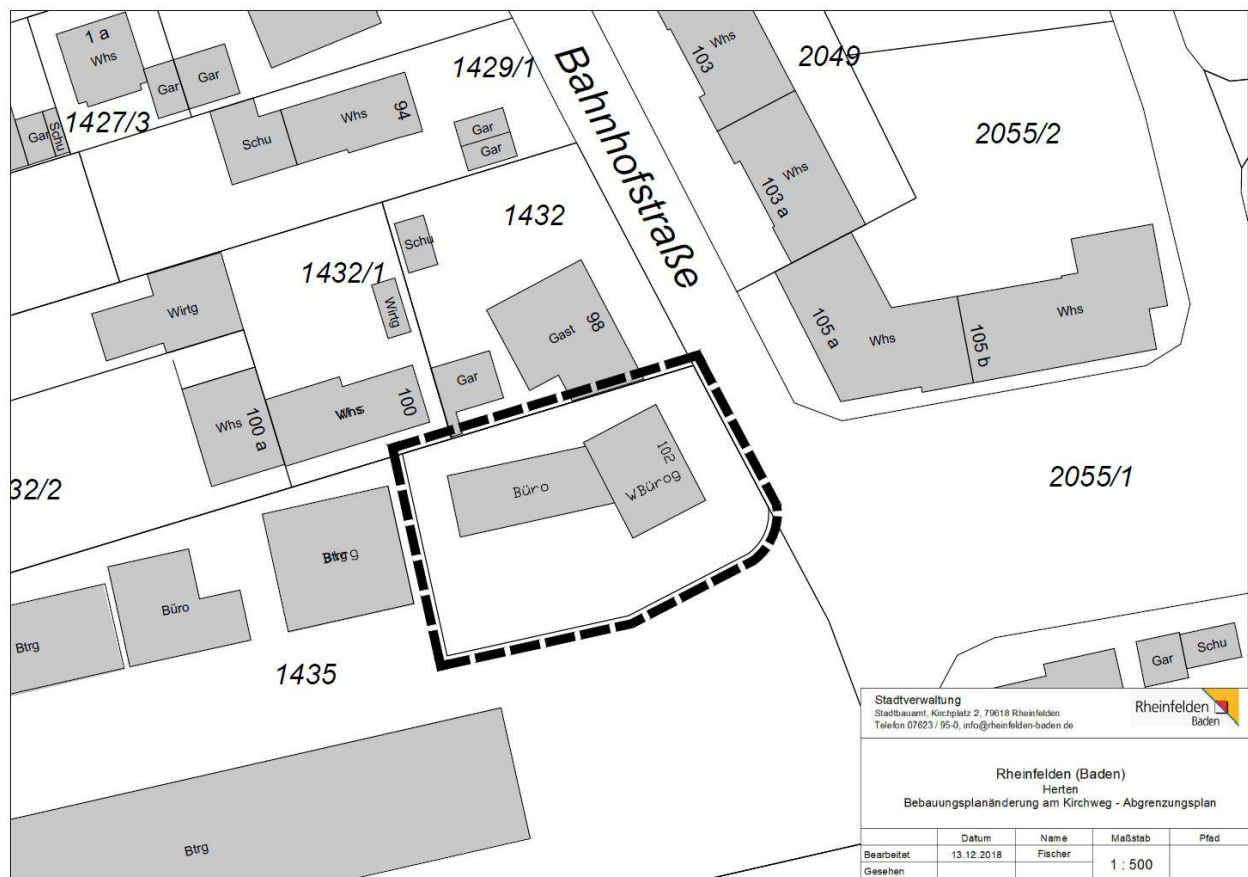


Abbildung 2: Abgrenzungsplan Bebauungsplanänderung „Am Kirchweg“ (unmaßstäblich)

2. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Bebauungsplan „Am Kirchweg“ vom 24.04.1972 gilt die Baunutzungsverordnung von 1968. Im nördlichen Teil des Bebauungsplans findet sich ein allgemeines Wohngebiet, dessen GRZ 0,35 ohne Nebenanlagen nicht überschreitet. Im südlichen Teil befindet sich das von der Änderung betroffene Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,5 ohne Nebenanlagen und einer GFZ von 1,0. Die Grundzüge der Planung werden durch das neue Vorhaben berührt.

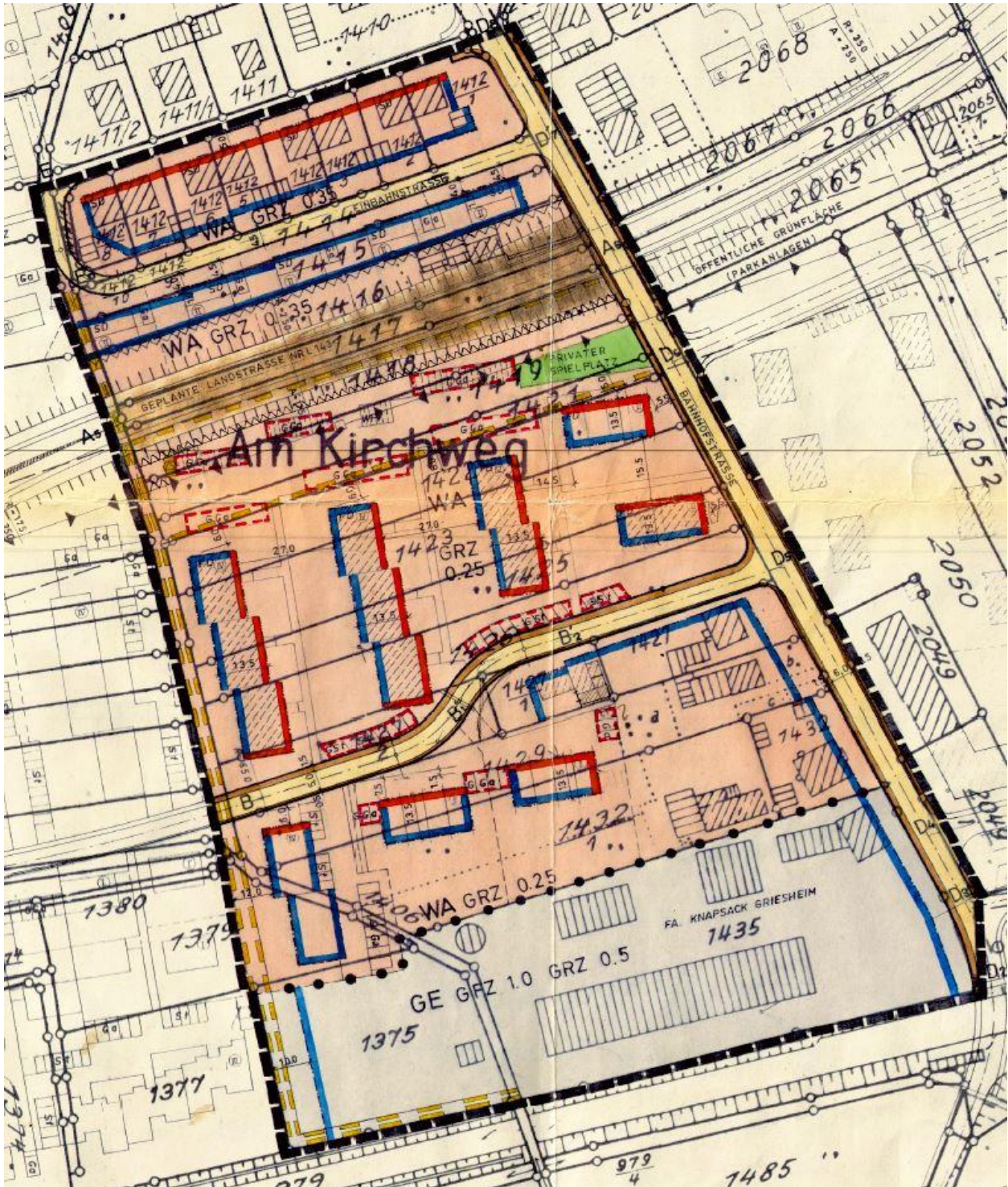


Abbildung 3: Bebauungsplan "Am Kirchweg", zeichnerischer Teil, unmaßstäblich

3. Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf eine Änderung des zeichnerischen Teils zuzüglich neuer textlicher Festsetzungen für den zu ändernden Bereich des Bebauungsplans „Am Kirchweg“ im Deckblattverfahren.

Bei den Änderungen handelt es sich sowohl um die Änderung der Art, als auch des Maßes der baulichen Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung wird von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) umgewandelt. Das geplante Vorhaben sieht eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen vor, die in der aktuellen Fassung nicht zulässig ist.

Dadurch ändert sich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des neu geplanten Mischgebietes auf die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen (MI: GRZ 0,6; GFZ 1,2).

Im Bereich des Gewerbegebiets wird der Bebauungsplan „Am Kirchweg“ in den nachfolgenden Punkten geändert:

- Die Art der Nutzung wird von GE in MI geändert
- Die GRZ wird auf 0,6 festgesetzt
- Die GFZ wird auf 1,2 festgesetzt
- Die Geschossigkeit wird auf maximal III festgesetzt
- Als Dachformen werden Flachdach und Satteldach festgesetzt
- Die Baugrenzen geben den maximal zu überbauenden Bereich der Grundstücksfläche vor, ausgenommen Stellplätze mit wassergebundener Oberfläche

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	III
0,6	1,2
o	FD/SD

Nutzungsschablone der Bebauungsplanänderung

Im Mischgebiet werden laut Festsetzung Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Grund für den Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist der hohe Flächenbedarf eines solchen Betriebes in Zusammenhang mit der mit 966m² zu geringe Größe des zu ändernden Bereiches. Tankstellen würden die vorgesehene Wohnnutzung im Mischgebiet durch die Immissionen und den aufkommenden Verkehr stören, weshalb auch diese nicht zulässig sind. Vergnügungsstätten sind aufgrund der angrenzenden bestehenden und der zukünftigen im Mischgebiet zulässigen Wohnbebauung ebenfalls nicht zulässig, da sie in hohem Maße ihre Umgebung prägen und ebenfalls mit erheblichem Zufahrtsverkehr verbunden sind.

Die Festsetzungen des GRZ und GFZ begründen sich auf den Vorgaben der BauNVO (§ 17 Abs. 1). Die Festsetzung der maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen und des Flachdaches beziehen sich auf das vordere Bestandsgebäude, das charakteristisch für das ursprüngliche Gewerbegebiet ist. Dieser Charakter soll auf das Mischgebiet übertragen werden.

Das Baufenster orientiert sich am aktuellen Bestand.

Für die Stellplätze, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen sind, gilt die Festsetzung, wasserdurchlässige Bodenbeläge zu nutzen. Begründung dafür ist, dass aufgrund des Wasserschutzgebietes sonstiges Oberflächenwasser der versiegelten Flächen dem Kanal zugeführt werden muss, der zu diesem Zeitpunkt an seiner Belastungsgrenze ist. Für den Fall der Überlastung der Kanalisation sind Retentionszisternen geeignet, die anfallenden Niederschlagswasserspitzen und -mengen zu mindern und hiermit die öffentlichen Kanalisationsanlagen und die Gewässer zu entlasten. Zu empfehlen bei Zisternen ist ein Retentionsvolumen von mindestens 2 m³/100 m² und ein maximaler Drosselabfluss von 0,5 l/s je Grundstück.

Da sich das Gebiet in der Wasserschutzzone IIIA (Gemarkung Herten) befindet, ist alles Oberflächenwasser dem Kanal zuzuführen und unbeschichtete Metaldächer verboten.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird der Schallschutz gegenüber den Verkehrslärmimmissionen über passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Dazu gehören die Grundrissgestaltung, Verwendung von Außenbauteilen und Lüftungsanlagen in Wohn- und Schlafzimmern. Weitere Details zum Schutz gegen Lärm, zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ergeben sich aus dem beiliegenden Lärmschutzgutachten.

Der zeichnerische Teil der 1. Änderung sieht dementsprechend wie folgt aus:

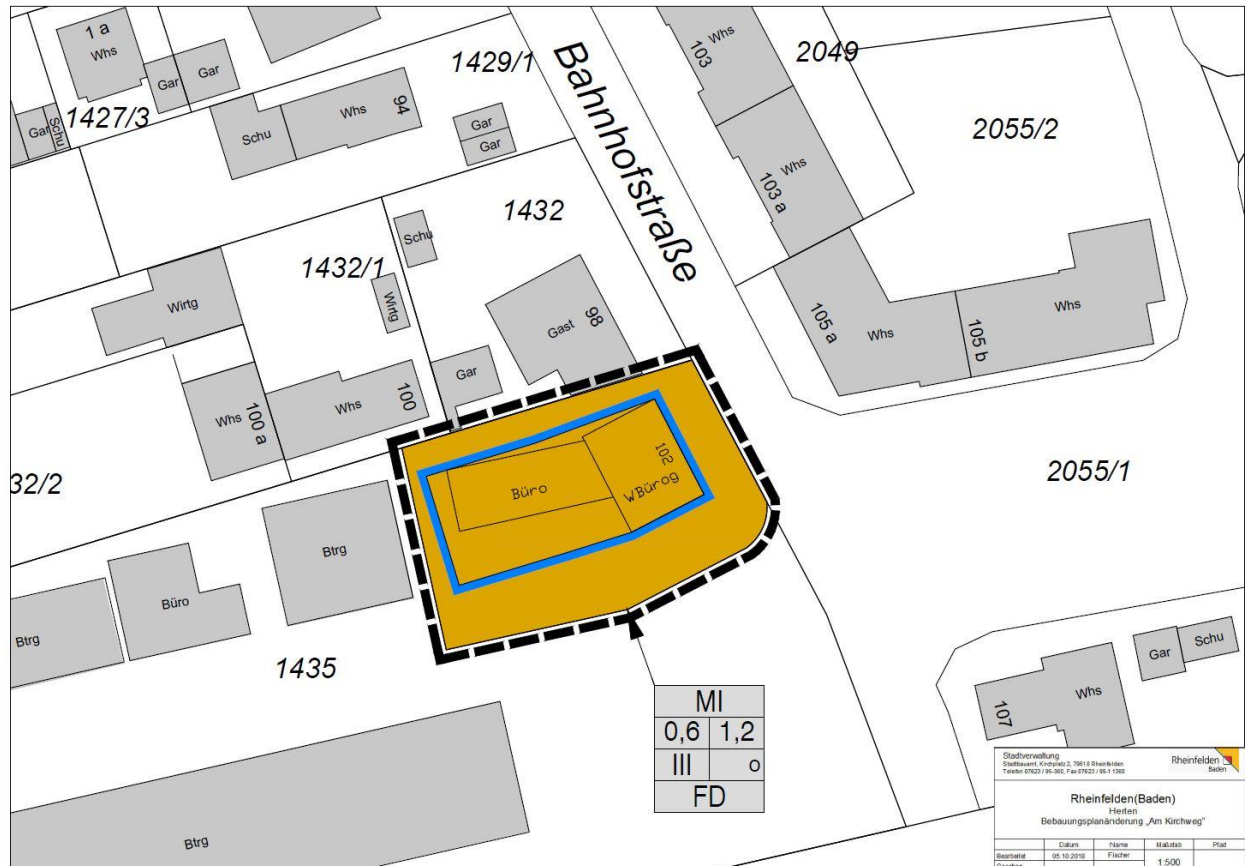


Abbildung 4: Entwurf Bebauungsplan "Am Kirchweg - 1. Änderung" zeichnerischer Teil, Stand 05.10.2018

4. Umweltbelange

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchweg“ 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. Die Grundfläche des geänderten Bereichs beträgt ca. 966 m², demnach ist dies hier der Fall.

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/VSG nach EU-Recht) sind durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete bzw. Besondere Biotope nach §32 NatSchG ausgewiesen. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich für Naturschutzbelange keine Änderungen, da durch die geplante Umnutzung Fläche durch den Wegfall von Nebenanlagen eher entsiegelt wird und eine Verbesserung gegenüber einer Verschlechterung zu erwarten ist.

Der Vollständigkeit halber werden anschließend die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter kurz angesprochen.

Schutzgut Mensch

Ein negativer Einfluss auf die Lebensqualität im Sinne von Wohn- und Erholungsfunktion ist durch die Entstehung des Mischgebietes in dem Sinne nicht zu erwarten.

Die schallschutztechnische Untersuchung ergab eine Überschreitung der Lärmpegelbereiche für Schienen- und Straßenverkehr, was durch die Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen aufgefangen wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet ist zu großen Teilen versiegelt und soll zum Teil wieder entsiegelt werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Zu beachten sind artenschutzrechtliche Belange, die sich aus der Neufassung des BNatSchG vom 01.03.2010 nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 ergeben.

Aufgrund der Innenstadtlage sowie dem Versiegelungsgrad ist nicht mit Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tieren/Pflanzen zu rechnen, für die § 44 (1) BNatSchG zutrifft (Zugriffs- und Störungsverbote für besonders und streng geschützte Arten). In einer Begehung durch den Grünplaner der Stadtplanungs- und Umwelta Abteilung der Stadt Rheinfelden wurde abgesichert, dass es keiner artenschutzrechtlichen Prüfung bedarf.

Schutzgut Boden

Aufgrund des hohen bestehenden Versiegelungsgrades sind die generellen Funktionseigenschaften des Bodens (Standort für Kulturpflanzen, Standort für natürliche Vegetation, Filter- und Puffereigenschaften, Leistungsfähigkeit in Bezug auf den Wasserhaushalt) generell sehr stark eingeschränkt. Eine negative Veränderung des derzeitigen Zustandes ist nicht anzunehmen.

Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind im geänderten Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „WSG 025 Rheinfelden Tiefbrunnen 1, 3 +4“, somit 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.

Schutzgut Klima und Luft

Negative stadtklimatische und Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Negative Auswirkungen die Vielfalt, Schönheit, Eigenart sowie Seltenheit der Landschaft sind im Innenbereich nicht zu erwarten, ebenso wie negative Auswirkungen auf Stadtbild.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine kulturhistorischen Aspekte bekannt. Denkmalschutz ist nicht vorhanden.

Fazit:

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Umwandlung von Gewerbe- in Mischgebiet und die Planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Fläche eher aufgewertet.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom ist bereits hergestellt.

Rheinfelden (Baden), XX.XX.2019

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister