Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes
„Zwischen der Hardt-, Mümatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“
der Stadt Rheinfelden

Planungsstand: 15. April 2019

Auftraggeber: Stadt Rheinfelden (Baden)
vertreten durch das Stadtbauamt / Stadtplanungs- und Umweltabteilung
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)

Auftragnehmer: Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl. Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt für das Gebiet „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße" ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen, um die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung südlich der Römerstraße zu schaffen.

Der Eigentümer der Grundstücke, die Wohnbau Rheinfelden GmbH, plant im Rahmen einer flächensparenden Nachverdichtung die Errichtung weiterer Wohngebäude.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die Festsetzungen in dem zu ändernden Bereich nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt entsprechen und mit der geplanten Nachverdichtung die Grundzüge der Planung berührt sind. Der Bebauungsplan S11 „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße" setzt im vorgesehenen Bereich keine Baufenster fest, die vorhandenen orientieren sich eng am Bestand. Prinzipiell lässt aber Art und Maß der baulichen Nutzung die Errichtung von weiteren Gebäuden zu, auch die Einhaltung der Abstandflächen ist gegeben.

Im Rahmen einer städtebaulichen Voruntersuchung wurden die Nachverdichtungspotentiale erfasst und Planungsvarianten zur Anordnung weiterer Gebäude erarbeitet. Folgende Parameter wurden hierbei berücksichtigt:

- Maßstäblichkeit der Bebauung und Einbindung in den Bestand
- Beibehaltung der Qualität und Funktionalität der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Gebietes
- Beibehaltung der besonderen Qualität des Wohngebietes durch Freihaltung eines begrünten möglichst verkehrsfreien Innenbereiches
- Minimierung der Versiegelung
- Differenzierung der Bebauungstypologien und Wohnformen
- Nachweis der Parkierung soweit möglich in Tiefgaragen bzw. den Gebäuden zugordnet

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgelegt, eine Nachverdichtung zum einen im Bereich der Freiflächen/ Stellplatzanlagen zwischen den Gebäuden Römerstraße 7 und 9 sowie Louise-Schröder-Weg 5 und Müßmattstraße 55 in Form von zwei 8-geschossigen Gebäuden und entlang der Ernst-Reuter-Straße in Form von 4 bis 6-geschossigen „Kopfbauten“ an den Nord-Süd ausgerichteten Gebäudezeilen vorzusehen. Ein zusätzliches Baufenster für 3 -geschossige „Stadtreihenhäuser“ ist nördlich des Linsenbachwegs geplant.

Im Zuge der Fortführung der Planungen wurde die Planung dahingehend weiterentwickelt, das ergänzend zum zwischen den Gebäuden Römerstraße 9 sowie Louise-Schröder-Weg 5 vorgesehen Parkdeck ein auf das Parkdeck aufgesetztes, markantes Punkthaus errichtet werden soll. Im rückwärtigen Bereich wird das Baufenster um eine Fläche für einen geplanten eingeschossigen 4-gruppigen Kindergarten ergänzt. Als Ausgleich für die zusätzliche Überbauung und Verdichtung in diesem Bereich, wird auf die Ausweisung von Baufenstern für die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Kopfbauten der Zeilenbebauung an der Ernst-Reuter-Straße verzichtet. Dadurch reduziert sich die überbaute Fläche gegenüber der ursprünglichen Planung geringfügig.

Bebauungskonzept städtebaulicher Entwurf

Durch die Anordnung der Baukörper, teilweise im Bereich der bestehenden oberirdischen Stellplatzanlagen und Optimierung der Parkierungsflächen (Ausweisung von Tiefgaragen und einer kombinierten Tief- und Hochgarage) erhöht sich trotz einer zusätzlichen Bruttogrundfläche von etwa 18.000 m² der Versiegelungsgrad nur um etwa 7 %. Durch die Nachverdichtung können je nach Wohnungsmix etwa 150 bis 190 zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden.

Im Zuge der Fortführung und Konkretisierung der Planungen wurde durch faktorgrün, Freiburg eine Freiflächenkonzeption ausgearbeitet. Diese präzisiert zum einen die aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleiteten Planungsziele den Innenraum der Siedlung aufzuwerten. Zum anderen ergeben sich aus der Konzeption geringfügige Anpassungen bei der Anordnung der oberirdischen Stellplätze. Hieraus ergibt sich aber keine Änderung der Gesamtflächenbilanz.

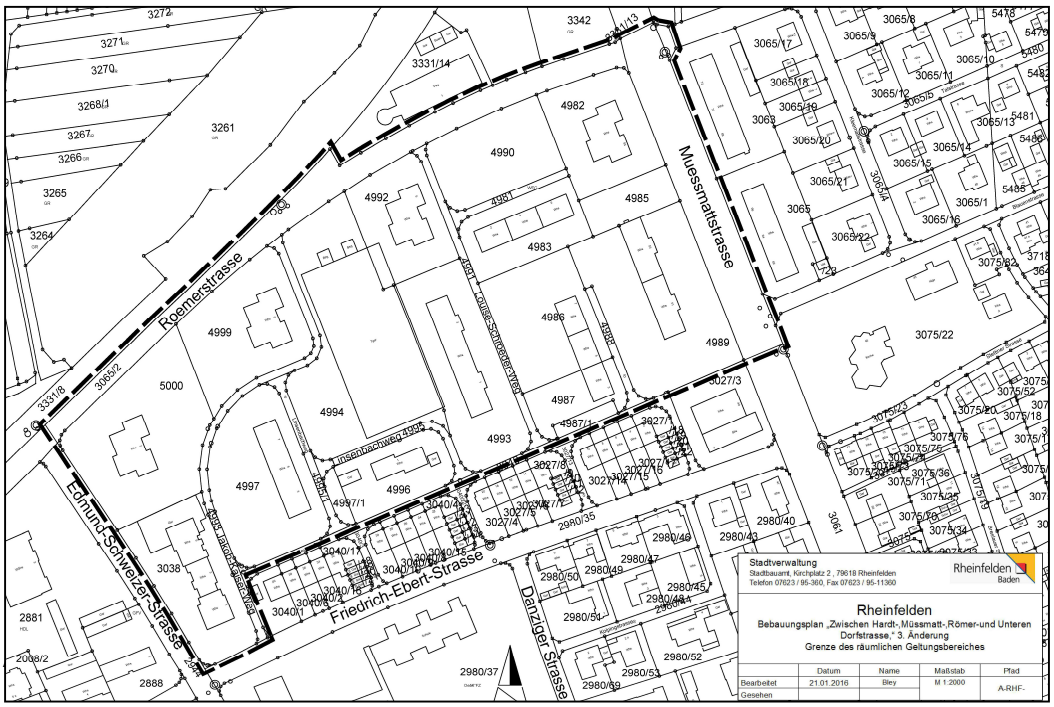
Insgesamt ermöglicht der vorliegende Bebauungsplanentwurf eine angemessene Nachverdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Quartiers.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Gebietes „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße" geschaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich 3. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Rheinfelden auf der Gemarkung Rheinfelden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 4,4 ha.

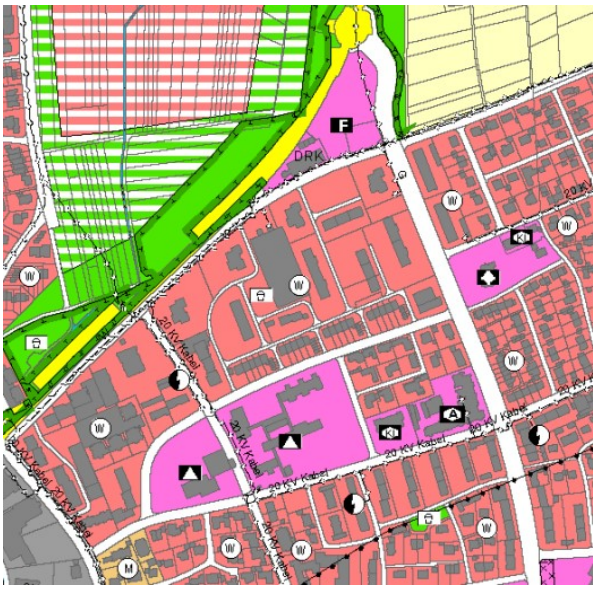


4. Rechtsverhältnisse, Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.
Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB einstufig aufgestellt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden sind für die Flächen des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes als Art der Nutzung Wohnbauflächen dargestellt. Diese Darstellung und die Festsetzungen im seit dem 13.12.1973 rechtskräftigen Bebauungsplan stimmen überein. Da die Art der Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt wird, gilt die Änderung des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Bebauungsplan „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße", unmaßstäblich

6. Inhalt der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Gebietstypik werden für die 3. Änderung unverändert entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen. Dementsprechend werden die nach BauNVO ausnahmsweise in einem WA zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von vornherein ausgeschlossen, um verkehrsintensive und flächenintensive Nutzungen zu vermeiden. Damit

wird dem bisherigen Gebietscharakter Rechnung getragen und gesichert, dass ein möglichst hoher Anteil der bereitgestellten Baugrundstücke dem Wohnungsbedarf zugutekommt.
Die Festsetzungen gewährleisten die vorgesehene Ausdifferenzierung der Bebauungs- und Wohnungstypologien.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die 3. Änderung unverändert entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen. Die Grundflächenzahl ist hier im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang von Grund und Boden auf 0,4 laut Planzeichnungseintrag festgesetzt. Die zusätzliche Bebauung fügt sich somit in seiner Verdichtung in die Bestandsbebauung ein.

Eine der wesentlichen Fragestellungen, die im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs geklärt werden konnte, ist die Ausdifferenzierung der Gebäudehöhen. Entlang der Römerstraße wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen die Typologie der 8-geschossigen Punkthäuser fortgeführt und im Rahmen der Weiterentwicklung mit dem 15-geschossigen Punkthochhaus ein markanter städtebaulicher Akzent gesetzt. Das Punkthochhaus ist im Kontext der Bebauung entlang der Römerstraße städtebaulich verträglich und funktional erforderlich, um das Wohnraumangebot um die hier vorgesehen Mikroappartements zu ergänzen. Bei dem zusätzlichen Baufenster für die „Stadtreihenhäuser“ nördlich des Linsenbachwegs wurde bei der Höhenentwicklung die südlich angrenzende Bestandsbebauung berücksichtigt. Die 3 -geschossige Bebauung ist städtebaulich angemessen.

6.3 Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für die 3. Änderung unverändert entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen. Die Bauweise wird als offene Bauweise für die Punkthäuser entlang der Römerstraße entsprechend der Bestandssituation festgesetzt.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich.

Die Notwendigkeit der Ausweisung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen (TG) und Hochgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen ergibt sich aus der städtebaulichen Zielstellung den Innenbereich des Quartiers als Fläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität

ausbilden zu können. Hierzu ist es notwendig den Stellplatzbedarf soweit möglich in Tief- oder Hochgaragen nachzuweisen und die oberirdischen Stellplätze an den Quartiersrand zu legen.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit der oberirdischen privaten Stellplätze auf Flächen innerhalb der überbaubaren bzw. in den ausgewiesenen Flächen müssen entsprechende Flächen unterirdisch zugelassen werden, was unter Berücksichtigung von Zufahrten und der Organisation der Tiefgaragen nur außerhalb der überbaubaren Flächen möglich ist.

6.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports dienen der Herstellung der städtebaulichen Ordnung und der Einschränkung der neu versiegelten Flächen. Die Beschränkung der Zulassung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Flächen dient der Sicherstellung der stadträumlichen Qualität.

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

Zur Vermeidung und Minimierung sollten die folgenden Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Anpassung des Plankonzeptes zum Erhalt der 8 mittel- bis hochwertigen Einzelbäume;
- 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;
- Rodung der Bäume nur von Anfang Oktober bis Ende Februar;
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe);
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens in Bereichen mit ungestörtem Boden.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht, Hochwasserspitzen gemindert und das Entwässerungsnetz nicht überlastet.

Zufahrten und Stellplätze erfüllen bei einer Ausbildung mit wassergebundenen Decken, Spurbahnwegen, Rasenfugen- oder Ökopflaster diese Festsetzungen. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen).

Mit der sparsamen Dimensionierung von privaten befestigten Flächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wird eine Minimierung der Versiegelung des Bodens angestrebt.

6.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Artengruppen Amphibien, Reptilien und Bienen werden durch die Vorhaben der 3. Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Es sind keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ebenfalls befinden sich für die Artengruppe Fledermäuse allenfalls gelegentlich genutzte Nahrungshabitate, deren Flächenverlust problemlos durch geplante Neupflanzungen innerhalb der verbleibenden Flächen ausgeglichen werden kann.

Für die Artengruppe Vögel ist im Rahmen der Flächenbeanspruchung für die Neubauten mit dem Verlust von 56 Einzelbäumen zu rechnen. Insgesamt können 8 Einzelbäume im Plangebiet durch die Festsetzung einer Pflanzbindung erhalten werden. Dem Verlust von 68 Einzelbäumen steht die Festsetzung von insgesamt 77 zusätzlichen Pflanzgeboten für standortgerechte, einheimische Laubbäume gegenüber.

Im Moment kann davon ausgegangen werden, dass angesichts der großzügigen Ersatzpflanzungen mittel bis langfristig sogar mit einer Erhöhung des Angebots an potenziell nutzbaren Bruthabitaten zu rechnen ist. Bis die Ersatzpflanzungen funktionserfüllend sind, können die Strukturen im Umfeld der Planfläche den eingriffsbedingten Habitatverlust kompensieren.

Zur Vermeidung und Minimierung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 ist die Einhaltung der Rodungsfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar zwingend erforderlich.

Zum Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten im Plangebiet sind insgesamt 3 Nistkästen für Haussperlinge, 2 Nistkästen für Stare sowie 4 Nistkästen für Höhlenbrüter (2x Typus 28 mm und 2x Typus 32 mm) innerhalb des Plangebietes anzubringen.

7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

7.1 Werbeanlagen

Ergänzend zu den Regelungen nach § 11 Absatz 4 LBO nach der Werbeanlagen sowie Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind und Fremdwerbung bereits aufgrund dieser gesetzlichen Regelung ausgeschlossen sind, dienen die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dazu, das Plangebiet nicht durch Werbung zu „verunstalten“. Das Planungsgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet, in welchem lediglich in beschränktem Maße gewerbliche Einrichtungen zugelassen werden. Das Wohngebiet soll für den Betrachter auch

als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprächen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

7.2 Stellplatzverpflichtung

Im Planungsgebiet besteht ein erheblicher Stellplatzbedarf, insbesondere auch für Besucherparkplätze. Es steht nicht ausreichend Straßenraum zur Verfügung, um den ruhenden Verkehr unmittelbar im Planungsgebiet aufzunehmen. Aus diesem Grund macht sich die Erhöhung der Stellplatzzahl in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße erforderlich.

Aufgrund der oben erläuterten verkehrlichen und städtebaulichen Gründe wird gemäß § 37 Abs. 1 i. V. m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO festgelegt, dass im Plangebiet ein differenzierter Stellplatzschlüssel, gegliedert nach Wohnungsgrößen gilt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

7.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Gebietes, dem Einfügen in das Landschaftsbild als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

8. Technische Erschließung

Zur Erschließung des Gebietes sind keine neuen Erschließungsanlagen notwendig. Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt durch das vorhandene öffentliche Straßennetz.

9. Lärmschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden bei der vorliegenden Planungskonzeption durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt von Rheinfelden (Baden) zwischen der Römerstraße im Norden, der Mümattstraße im Osten, der Friedrich-Ebert-Straße im Süden und der Edmund-Schweizer-Straße im Westen. Durch diese Straßen sowie durch die nördlich des Gebiets (teilweise als Galerie oder Tunnel) verlaufende Ortsumfahrung wird das Plangebiet wesentlichen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Auf Grundlage der prognostizierten Verkehrsmengen für den Prognosehorizont 2030 wurden die Beurteilungspegel für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnhäuser ermittelt. Hieraus ist zu erkennen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete (WA) im Norden und Osten des Plangebiets überschritten werden. Im Süden und Westen des Plangebiets werden die Orientierungswerte weitgehend

eingehalten oder nur leicht überschritten. Für die höheren Lärmpegeln ausgesetzten Bereiche sollte der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen vorsehen.

Aus Gründen einer sparsamen Flächenausnutzung sind größere Abstände zu den umgebenden Verkehrswegen allenfalls in geringem Ausmaß denkbar und damit nicht geeignet die erwarteten Lärmkonflikte zu lösen. Ein aktiver Lärmschutz in Form von Wällen oder Wänden wird aufgrund von städtebaulichen Gegebenheiten (problematische städtebauliche Integration, stark eingeschränkte Wirkung durch Schalleinstrahlung aufgrund von Zufahrten, sehr große Höhen für einen Schutz der oberen Stockwerke, Freihalten der Sichtverhältnisse an Zufahrten/Einmündungen etc.) nicht weiter in Betracht gezogen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet vorgeschlagen. Hierzu gehört eine Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die Belüftung von Schlafräumen und den Schutz von Außenwohnbereichen. Diese werden jeweils entsprechend der Lage innerhalb des Gebiets und damit der Lärmeinwirkung differenziert.

10. Landschaftspflegerische Belange

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt sich allenfalls eine geringe Erheblichkeit durch den Verlust von Einzelbäumen im tatsächlichen Bestand. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich somit im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und die bisher rechtskräftigen Festsetzungen durch die Reduktion der max. zulässigen Flächenversiegelung um 17.800 m² sowie die Fixierung von grünplanerischen Festsetzungen eher eine Verbesserungen gegenüber dem bestehenden Rechtsplan.

Die Nutzungsart, die öffentlichen Verkehrsflächen oder hochwertige Einzelbäume werden durch die Neuplanung erhalten. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Kompensation nicht erforderlich.

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.

11. Kostenauswirkungen

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,17 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,87 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1,23 ha
öffentliches Verkehrsgrün	ca. 0,07 ha

13. Anlagen

13.1. Gutachterliche Stellungnahme Nr. 612-2071 zum Lärmschutz erstellt durch FICHTNER Water & Transportation GmbH, Freiburg vom August 2018.

13.2. Abwägung der Umweltbelange nach §13a BauGB mit zwei Bestandsplänen und einem Maßnahmenplan, KunzGalaPlan Todtnauberg vom 20.06.2018.

13.3. Faunistische Vorprüfung zum Artenschutz Fledermäuse, Strauss & Turni, Gutachterbüro Tübingen, 20.06.2018.

13.4. Artenschutzrechtliche Einschätzung, Dipl. Biol. M. Winzer, KunzGalaplan Todtnauberg, vom 20.06.2018.

Dienstsiegel

Ausgefertigt am:

.....
Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister