

2. Änderung des Bebauungsplans „Stelleacker-Hochgericht“

Begründung

12.10.2019



1. Planungsanlass

Die Stadt Rheinfelden liegt im trinationalen Agglomerationsraum Basel. Aufgrund der Grenzlage hat die Stadt ein großes Arbeitsplatzangebot bei gleichzeitig hohen Ein- und Auspendlerzahlen. Gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Rheinfelden ausgelastet und die Wohnungsnachfrage nimmt weiter zu.

Die Stadt Rheinfelden ist bemüht nachfrageorientiert neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Sinne des Leitmotivs Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird im Siedlungsgebiet nachverdichtet und innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau aktiviert.

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Stelleacker- Hochgericht“ ist die Bauvoranfrage für die Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flurst.Nr.: 5248. Da der Anbau eine zu große Baugrenzenüberschreitung vorsieht sind die Grundzüge der Planung berührt und somit ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um die neue Bebauung zu ermöglichen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Stelleacker-Hochgericht“ sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben geschaffen werden.

Da das östlich angrenzende Nachbargrundstück ähnlich enge Festsetzungen zur Baugrenze enthält, wird hier ebenfalls eine Erweiterung der Baugrenzen vorgenommen.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a 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.

Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

2. Flächennutzungsplan

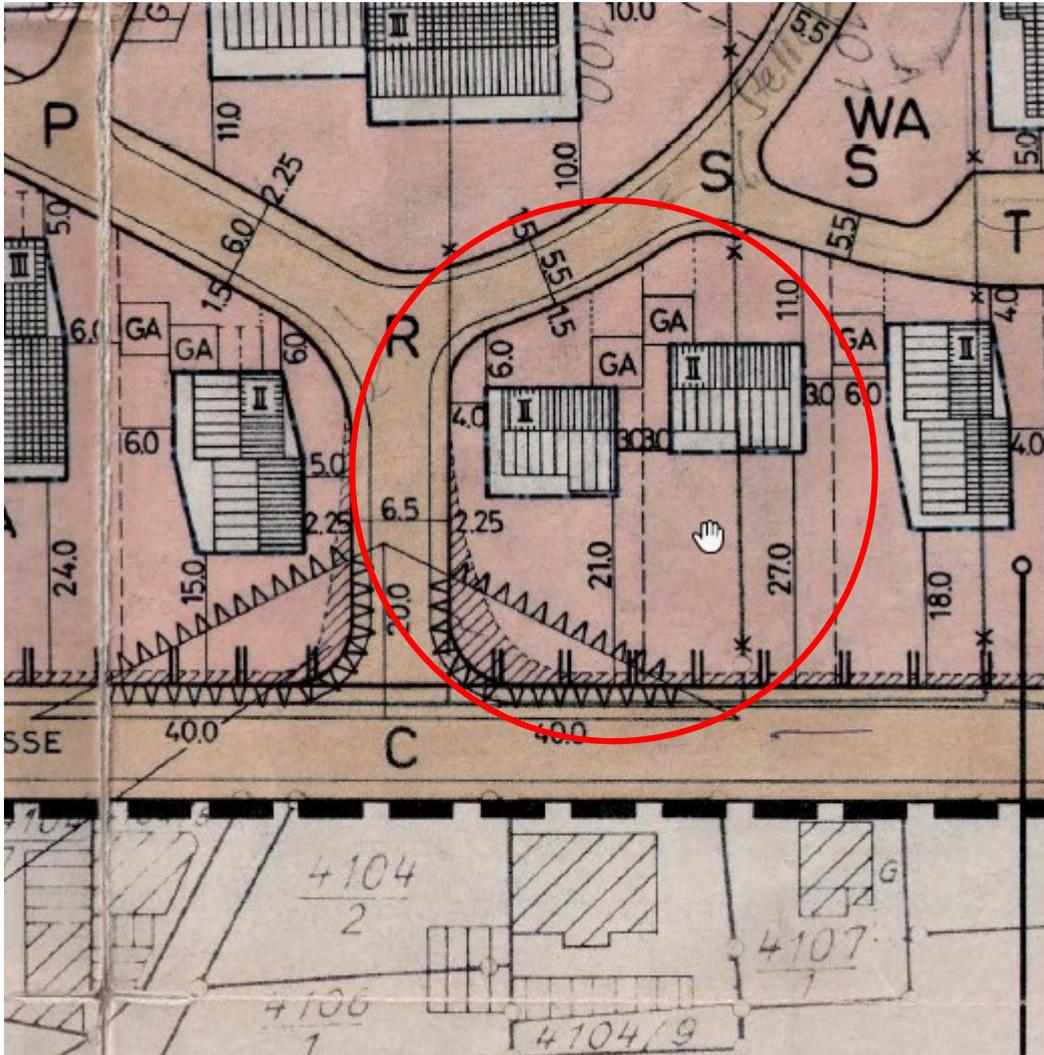
Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,
ohne Maßstab

3. Planungsgebiet und Bauvorhaben

Der Bebauungsplan „Stelleacker-Hochgericht“ vom 19.04.1979 stellt sich für den Änderungsbe-
reich wie folgt dar:



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stelleacker-Hochgericht“, ohne Maßstab, Änderungsbereich in rot

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Stelleacker- Hochgericht“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Es besteht ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur B 34 hin und ein Sichtdreieck an der Einmündung der Straße Am Hochgericht in die Warmbacher Straße. Für einen eventuell möglichen Straßenausbau ist eine Vorbehaltsfläche dargestellt. Zulässig sind Satteldächer. Es gelten darüber hinaus Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen der B 34 (§ 13 der Bebauungsvorschriften).

Das Gebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen und Wasserschutzgebieten. Es liegt innerhalb der von Dioxinbelastungen betroffenen Zone und außerhalb des Störfallradius. Archäologische Bodendenkmale sind nicht zu erwarten.

Naturschutzfachliche Einschränkungen (z.B. FFH-Gebiet) liegen keine vor.

Die Grundstücke Flurst.Nr.: 5247 und 5248 sind mit Wohngebäuden bebaut und über die Straße Stelleacker erschlossen. Direkt südlich liegt die Warmbacher Straße als Teil der B 34. Eine Zufahrt auf die Bundesstraße ist nicht gegeben bzw. durch Planzeichen ausgeschlossen.

Geplant sind auf Grundstück Flurst.Nr.: 5248 zwei Anbauten mit Flachdach an der südöstlichen Gebäudeseite. Das bestehende Gebäude mit drei Wohnungen soll um zwei weitere Wohneinheiten nach Süden hin erweitert werden.

Beim Grundstück Flurst.Nr.:5247 wird ebenfalls eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden hin vorgenommen.

4. Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Änderung des zeichnerischen Teils inkl. der Nutzungsschablone des Bebauungsplans „Stelleacker-Hochgericht“ im Deckblattverfahren.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin gültig.

Ergänzt wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Stelleacker- Hochgericht“ durch Örtliche Bauvorschriften zur Errichtung von Stellplätzen. Hier wird eine gestaffelte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorgenommen um zu garantieren, dass Stellplätze in ausreichend Anzahl auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen.

In den nachfolgenden Punkten wird der Bebauungsplan geändert:

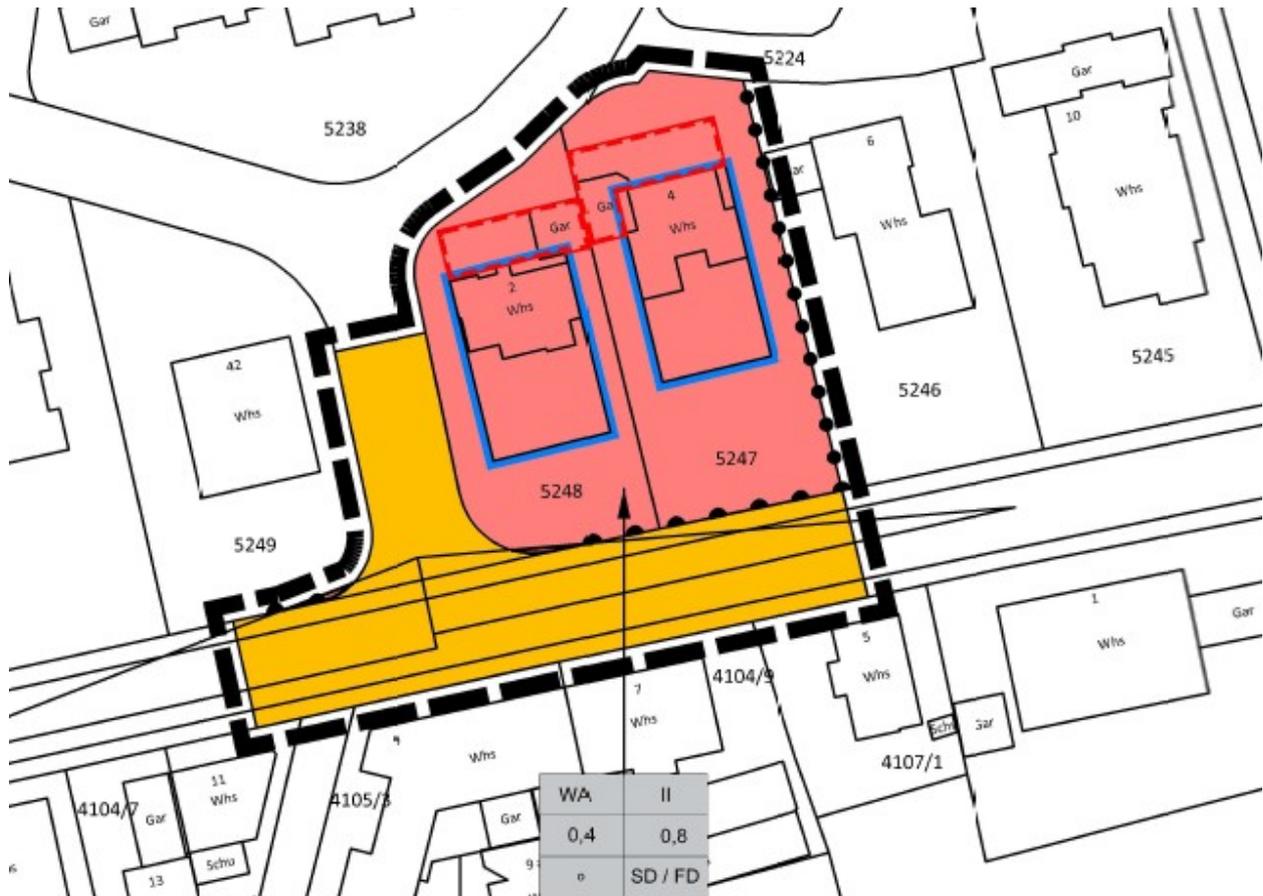
- Änderung von Baugrenzen (Vergrößerung Baufenster)
- Vergrößerung der Flächen für Stellplätze und Garagen
- Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4
- Zusätzliche Festsetzung: Flachdach
- Aktualisierung des Sichtdreieckes
- Aktualisierung des Planzeichens „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“

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

WA	II
0,4	0,8
o (offen)	SD/FD (Satteldach/ Flachdach)

Links: Füllschema der Nutzungsschablone
 Rechts: Nutzungsschablone „neu“

Der Zeichnerische Teil der Bebauungsplan-Änderung stellt sich wie folgt dar:



2. Änderung des Bebauungsplans „Stelleacker- Hochgericht“, ohne Maßstab

5. Umweltbelange

Bei der 2. Bebauungsplanänderung „Stelleacker- Hochgericht“ 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.

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 trotz einer Vergrößerung der Überbaubaren Fläche die Versiegelung auf GRZ: 0,4 begrenzt wird. Dies entspricht dem gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Wert für die Obergrenze der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet.

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

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 Abs. 1 BNatSchG zutrifft (Zugriffs- und Störungsverbote für besonders und streng geschützte Arten).

Das Planungsgebiet wurde im Mai 2019 unter naturschutzfachlichen Kriterien in Augenschein genommen. Hierbei wurde insbesondere auf die vorhandenen Biotoptypen, der Baumbestand und auf Habitate geschützter Tierarten hin geprüft.

Beschreibung

Es handelt sich um ein Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen, einzeln stehenden oder in Reihe gebauten Häusern, Parkplätzen und Garagen. Die Freiflächen sind privat und zur Straße hin als Ziergarten genutzt, mit hohem Anteil fremdländischer Gehölze, Dominanz von Zwergkoffen, niedriggehaltenen Sträuchern und Laubbäumen, Rabatten und Zierrasen. Die übrigen Freiflächen werden teilweise als Nutzgarten genutzt. Das Erscheinungsbild ist durch intensive Pflege weitgehend gleichbleibend. Spontane Vegetation fehlt nahezu.

Biotoptypen

(23.40) Trockenmauer; (23.50) Verfugte Mauer und Treppe; (33.70) Trittpflanzenbestand; (33.80) Zierrasen; (44.00) Naturraum- und standortfremde Gebüsche und Hecken; (45.30) Einzelbäume; (60.21) völlig versiegelter Platz; (60.23) Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter; (60.51) Blumenbeet oder Rabatte; (60.53) Bodendeckeranpflanzung;

Gehölzbestände

Im Geltungsbereich befindet sich randständig ziergartentypischer Gehölz und Baumbestand, der vornehmlich aus exotischen Baumgehölzen aber auch heimischen Arten besteht.

Folgende Arten wurden erfasst:

- Spitz-Ahorn
- Kirsch-Lorbeer
- Garten Forsythie
- Weißer Hartriegel
- Haselnuss
- Stechpalme
- Kriech Heckenkirsche
- Schwarzer Holunder
- Frühe Trauben-Kirsche
- Magnolie
- Lebensbaum
- Säulen-Wachholder
- Berg-Kiefer
- Oleander
- Buchsbaum
- Rosen
- Efeu

Bestände des Zier-, Nutz- und Steingarten

- Thymian
- Rosmarin

- Erdbeeren
- Salbei
- Hornklee
- Pfingstrosen
- Lampenputzergras
- Fetthenne
- Mauerpfeffer
- Dachwurz
- Lavendel
- Spornblume
- Wurmfarne

Avifauna

Bei dem relativ jungen Gehölzbestand handelt es sich nicht um potentielle Bruthabitate für die Avifauna. Die Heckenstrukturen werden jedoch als Nähr- und Nistgehölze angenommen. Baumhöhlen kommen nicht vor.

Reptilien

Im nahegelegenen Steingarten konnte das Vorkommen von Mauereidechsen beobachtet werden. In einem Zeitraum von etwa 30 Minuten konnten bereits 3 adulte und 1 juveniles Tier entdeckt werden.

CEF-Maßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG müssen bezüglich der Mauereidechsen Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden. Eine Vergrämuung der Tiere in den südlichen Bereich des Grundstücks ist nach Fertigstellung geeigneter Habitatstrukturen (Schotterfläche, Steinhaufen, Trockenmauer, Steinriegel, Totholzinseln; Beerensträucher, extensiver Wildblumenansaat und Steingartenstaudenbereiche möglich.

Schutzgut Mensch

Ein negativer Einfluss auf die Lebensqualität im Sinne von Wohn- und Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Trotz einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im Rahmen gem. § 17 (1) BauNVO. Eine Belastung des Schutzguts Bodens ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt ebenfalls nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Schutzgut Klima und Luft

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

Schutzgut Stadtbild / Erholung

Negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die Funktion Erholung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Negative Auswirkungen die Vielfalt, Schönheit, Eigenart sowie Seltenheit der Landschaft sind im Innenbereich nicht zu erwarten.

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.

6. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der quartären Älteren Auenlehme.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7. Ver- und Entsorgung

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

Rheinfelden, 12.10.2019
601/ Christiane Ripka