BEBAUUNGSPLAN
„UNTERE DORFSTRAßE“

Begründung zum Satzungsbeschluss

Januar 2020

Rheinfelden
Baden

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 den Bebauungsplan sieht wie folgt aus:

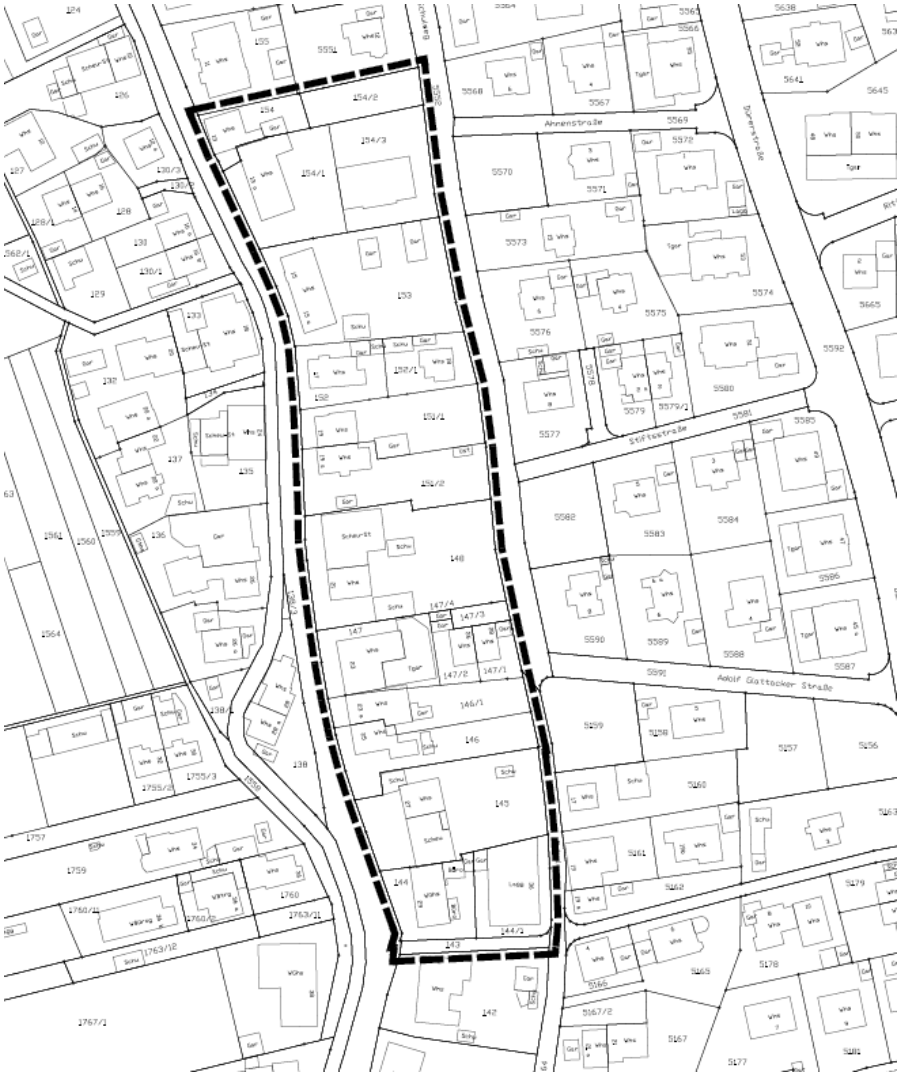

Abbildung 1: Abgrenzungsplan, unmaßstäblich

2. Flächennutzungsplan

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

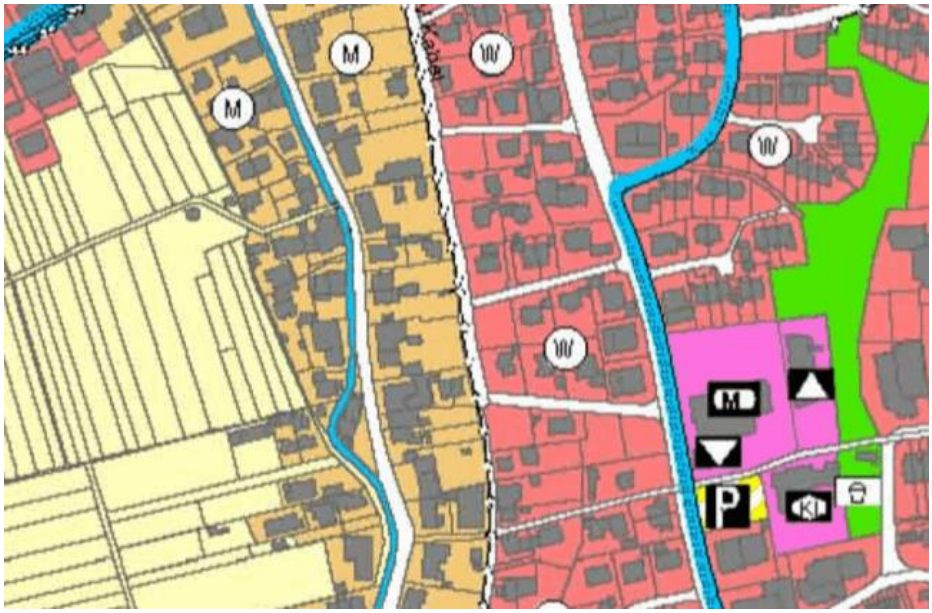

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3. Plangebiet

Das nachfolgende Luftbild gibt einen Überblick über das Gebiet.

Abbildung 3: Luftbild

Das ursprüngliche Plangebiet ist rund 1,45 ha groß und befindet sich zwischen der Unteren Dorfstraße, dem Neumattenweg und dem Schulweg. Überplant werden insgesamt 20 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 auf Flurstück 151/2 eine kleine Umspannstation.

Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebiets „WSG 025 Rheinfelden: Tiefbrunnen 1, 3+4“. Die geltende Rechtsverordnung vom 07.02.1997 in der Fassung vom 02.12.2015 ist zu beachten. Biotope 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).

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

Der umseitig abgebildete Bebauungsplan gliedert sich in einen einfachen Teilbereich, der sich an der Unteren Dorfstraße befindet, und einen qualifizierten Bereich am Schulweg. Durch die qualifizierte Überplanung von sowohl unbebauten Gartengrundstücken als auch der bereits bebauten Grundstücke werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Dorfstraße“ keine Bauvorhaben am Schulweg mehr nach § 34 BauGB bewerten zu sein. Mit der Überplanung der bereits bebauten Flächen am Schulweg wird gewährleistet, dass die Planungsziele auch im Falle einer Neubebauung bestehen bleiben. Bisher genehmigte Bauten fallen automatisch unter den Bestandschutz. Da aufgrund der Bausubstanz im südwestlichen Teil des Plangebiets angenommen werden kann, dass mittelfristig eine Neubebauung ansteht, wird dieser Teil ebenfalls qualifiziert überplant.

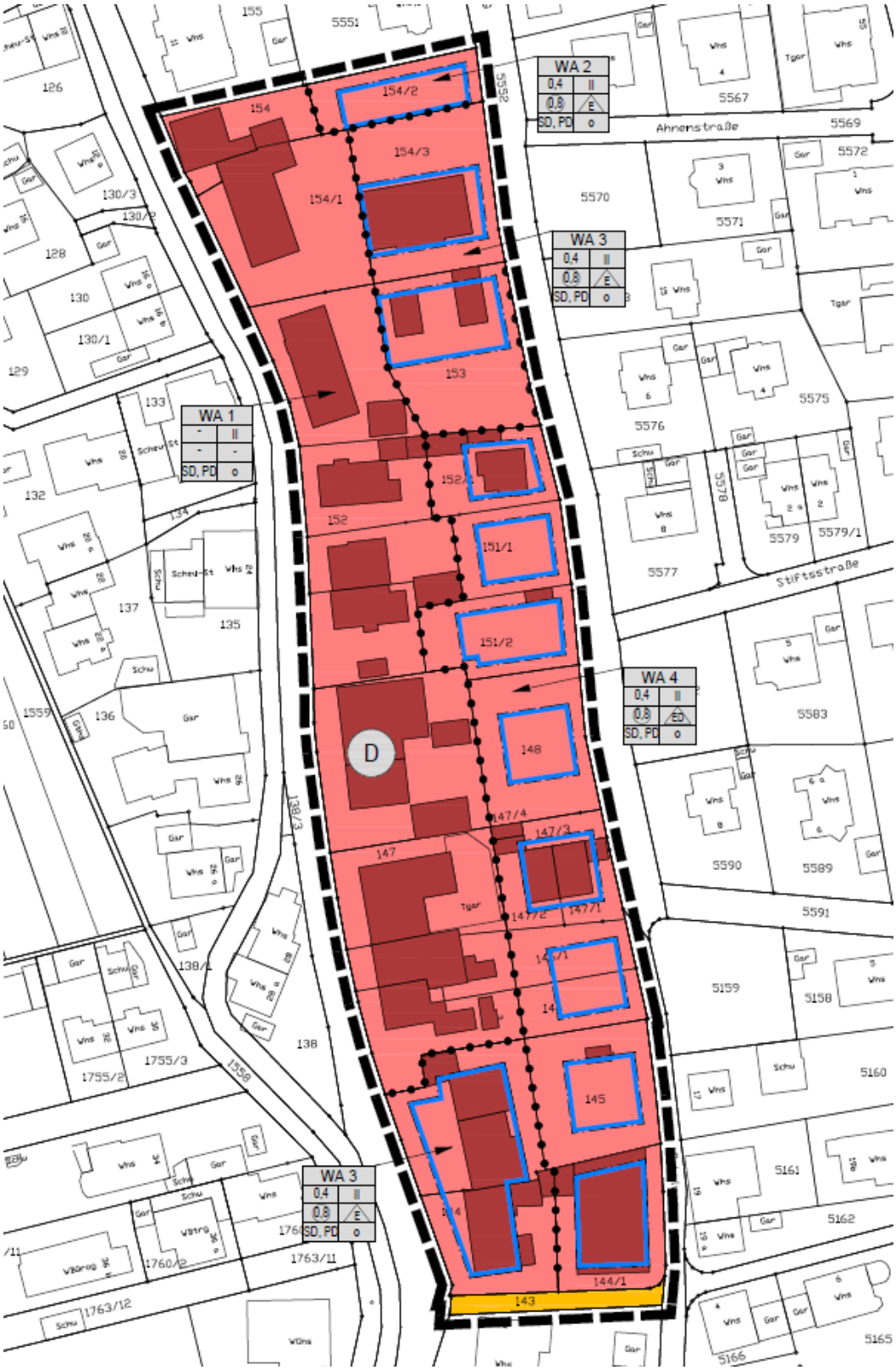

Abbildung 4: Bebauungsplanentwurf – ohne Maßstab

4.1. Art der Nutzung

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut. Festgesetzt wird der vorherrschenden Art der Nutzung entsprechend ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Um den gewachsenen Charakter an der Unteren Dorfstraße zu erhalten, wird dieser Bereich überwiegend dem WA 1 zugeordnet. Die Bereiche am Schulweg und an den Stellen, die sich für eine Neubebauung anbieten, werden differenzierter betrachtet. Dort sind die Gebiete WA 2, WA 3 und WA 4 festgesetzt.

In den WA 1-4 werden zur Wahrung des durch Wohnen geprägten Gebiets Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.2. Maß baulicher Nutzung

Im WA 1 wird das Maß der Nutzung über die Geschossigkeit festgesetzt. Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse. Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt, sodass sich die zulässige Grundfläche nach der Umgebungsbebauung richtet. Aufgrund der historischen Struktur sind die Grundstücke an der Unteren Dorfstraße dichter bebaut als dies in einem festgesetzten WA mit der Grundflächenzahl von 0,4 zulässig wäre.

Für die Gebiete WA 2-4 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und maximal zwei Vollgeschosse. Für die GRZ wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO somit erreicht, was eine angemessene Ausnutzung der überplanten Fläche erlaubt. Die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse trägt dem vorhandenen Ortsbild Rechnung. Die GFZ ergibt sich aus der GRZ und den maximal möglichen Vollgeschossen.

4.3. Bauweise

Festgesetzt wird in WA 1-4 die offene Bauweise. In WA 2 und 3 sind Einzelhäuser zulässig. Darüber hinaus sind in WA 4 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Somit wird eine zusätzliche Bandbreite an möglichen Wohnformen angeboten. Dadurch wird dem in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung formulierten Wunsch entgegengekommen, auch Doppelhäuser errichten zu können.

4.4. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im WA 3 und WA 4 durch Baugrenzen i.S.v. § 23 BauNVO definiert und variiert je nach Grundstückszuschnitt. Den Grundstückseigentümern bleibt aufgrund der Größe der einzelnen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die genaue Stellung der Gebäude im durch das Baufenster gesetzten Rahmen selbst zu wählen. Die Möglichkeit, verfahrensfreie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, erlaubt es den Eigentümern, die Grundstücke unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplans angemessen nutzen zu können. Im WA 1 werden keine Baufenster vorgegeben, da diese bereits bebaut sind und daher wenig Spielraum für weitere Vorhaben zulassen.

4.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In WA 2-4 wird die Höchstzahl der Wohnungen in Gebäuden festgesetzt. Im WA 3 werden maximal sechs Wohneinheiten erlaubt, um einer dem Gebiet unangemessenen Verdichtung vorzu-

beugen. In WA 2 und WA 4, welche sich am Schulweg befinden, wird zur Erreichung des Planungsziels, dieses Areal den angrenzenden Wohngebieten Neumatt-Nord und Neumatt-Süd anzupassen, eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

4.6. Regenwassermanagement

Zur Verringerung der möglichen Niederschlagswasserspitzen werden Retentionszisternen gefordert. Diese drosseln den Wasserablauf und entlasten somit die öffentlichen Kanalisationsanlagen.

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

Die Erläuterungen zu diesem Punkt finden sich unter Kapitel 6 „Umweltbelange“. Auf die beigefügten Fachgutachten wird verwiesen.

4.8. Lärmschutzmaßnahmen

Die Erläuterungen zu diesem Punkt finden sich ebenfalls unter Kapitel 6 „Umweltbelange“. Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, auf dieses an dieser Stelle verwiesen wird.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1. Dachform, Dachgestaltung

Festgesetzt wird das Satteldach als zulässige Dachform, um den dörflichen Charakter der Bestandsbebauung in der Umgebung zu wahren. Versetzte Dachflächen sind dabei möglich. Ebenfalls zulässig ist das Pultdach. Zur Nutzung von Sonnenenergie sind die entsprechenden Anlagen auf den Dächern erlaubt.

5.2. Fassadengestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung dienen der gestalterischen Einbindung des neuen Wohngebietes in die umgebende Bebauung und bewirken ein positives und einheitliches Erscheinungsbild.

5.3. Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandenen Strukturen. Ebenso sorgen sie für ein positives Erscheinungsbild. Die Möglichkeit, die Maximalhöhen durch Hecken zu überschreiten, trägt dem Wunsch nach Privatsphäre Rechnung.

5.4. Stellplätze

Im Bebauungsplan „Untere Dorfstraße“ wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel (siehe Tabelle 1) festgesetzt, der der rechtskräftigen Stellplatzsatzung vom 27.09.19 für den gesamten Stadtteil Nollingen entspricht.

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 m²	1
50-80 m²	1,5
>80 m²	2

6. Umweltbelange

Das Verfahren wird nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. 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 sind beigefügt. Untersucht wurde der ursprüngliche Geltungsbereich. Der zur Offenlage verkleinerte Geltungsbereich befindet sich in Gänze innerhalb des Untersuchungsrahmens.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Verringerung der Flächenversiegelung um 0,15 ha im Vergleich zu den bisher geltenden baurechtlichen Regelungen bzw. zum bisher im FNP ausgewiesenen Mischgebiet. Im Vergleich zum Bestand erhöht sich die Flächenversiegelung allerdings um 0,41 ha, was zu einem dauerhaften Verlust von Privat- und Nutzgartenbereichen, 24 Einzelbäumen (nach Plangebietsanpassung nur noch 18 Bäume) sowie ggf. Schuppen und Garagen führt.

Insgesamt sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereich anzulegen und die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.

Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind bestmöglich zu vermeiden. Der westlich angrenzende Dorfbach und der östlich des Plangebiets gelegene Entwässerungsgraben sind von Materialablagerungen o.ä. freizuhalten. Eine Gefährdung der Bereiche über Schadstoffeinträge ist über eine entsprechende Einweisung der Bauarbeiter sowie der Ausweisung dieser Fläche als Tabuzone auszuschließen.

Außerdem ist die Befestigung von Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Das Regenwasser soll über Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss aufgefangen werden (siehe Punkt 7.6).
Zur Kompensation des Verlusts von Gehölzen werden Pflanzgebote für jeweils einen heimischen, standortgerechten Laubbaum pro angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Da die Flächenversiegelung insgesamt verringert wird, ergeben sich gegenüber den bisher geltenden baurechtlichen Regelungen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Eine Kompensation der entstehenden Eingriffe wäre aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

Aufgrund der Strukturen und der Kartierergebnisse aus vorangegangenen Projekten wurden Untersuchungen der Reptilien-, Amphibien-, Fledermaus-, Käfer- und Vogelfauna vorgenommen. Bei Einhaltung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Auf die beigefügten Fachgutachten wird an dieser Stelle verwiesen.

Radon

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen.

Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen. Ende 2018 traten neue Regelungen zum Radonschutz im Strahlenschutzgesetz in Kraft. Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Behörden ausführlich über Radon und die damit verbundenen Gesundheitsrisiken zu informieren. Für Neubauten sind zum Radonschutz u.a. grundsätzlich die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz anzuwenden und die Energie-Einsparverordnung einzuhalten. Diese stellt den für die Gesundheit notwendigen Mindestluftwechsel sicher.

Ein entsprechender Hinweis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Lärm

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Dorfstraße“ sollen die Lärmeinwirkungen ermittelt und bewertet werden. Maßgebend hierfür sind die Verkehrslärmbelastungen, die vom Verkehr auf der Unteren Dorfstraße ausgehen. Eine Untersuchung von gewerblichen Nutzungen ist nicht erforderlich. Im Plangebiet befinden sich nur Betriebe mit untergeordneter Nutzung, die keine im Sinne des Immissionsschutzrechts relevanten Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft ausüben. Es kann jeweils wie im Bestand von einer Verträglichkeit der Betriebe mit der Nachbarschaft ausgegangen werden.

Im direkten Umfeld sind ebenfalls weitgehend keine lärmrelevanten Betriebe vorhanden. Grundsätzlich können durch ein Sägewerk südlich des Plangebiets relevante Geräusche ausgehen. Da dieser Betrieb von Wohngebäuden umgeben ist, besteht schon heute eine Pflicht zur Rücksichtnahme. Da das Plangebiet auch nicht näher heranrückt als die Bestandsbebauung kann im Plangebiet ebenfalls von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Die Ergebnisse zum Verkehrslärm zeigen eine moderate Lärmbelastung des Plangebiets. Nur am westlichen Rand des Plangebiets an Fassaden direkt an der Unteren Dorfstraße werden die Zumutbarkeitsschwellen der Verkehrslärmschutzverordnung minimal überschritten. Für diesen Bereich des Plangebiets werden deshalb Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Hierbei werden Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile und zur Belüftung von Schlafräumen definiert. Weitergehende Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7. 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 dem Bereich, in dem ein Mehrfamilienhaus als Neubau möglich ist (Flurstück 153 innerhalb des WA 3), ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zum Schulweg hin festgesetzt, 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.

8. Bodenordnung

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

Rheinfelden (Baden), 28.01.2020

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister