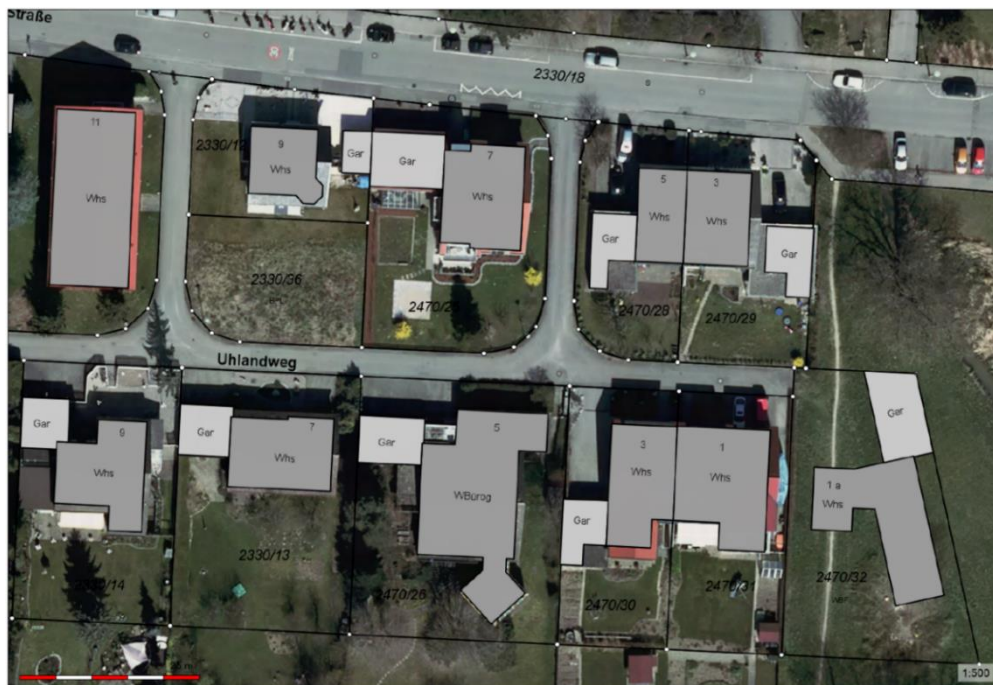




4. Änderung des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I“

Begründung

August 2020



1. Planungsanlass

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.

Ein privater Bauherr möchte im Uhlandweg auf dem Grundstück 2330/36 ein neues Wohngebäude errichten. Da das Bauvorhaben durch die massive Überschreitung des Baufensters die Grundzüge der Planung berührt, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Hier bietet sich die Möglichkeit die Baufenster der östlich benachbarten Grundstücke 2470/25, 2470/28 und 2470/29 ebenfalls zu vergrößern und für eine eventuelle Nachverdichtung zu öffnen. Zudem soll in diesem Zuge die Wohnbebauung auf dem Grundstück 2470/32 in den Bebauungsplan integriert werden.

Eine Nachverdichtung auf dem Flurstück 2330/36 stellt unter den genannten Aspekten eine gute Möglichkeit dar, maßvoll neuen Wohnraum zu schaffen. Mit der Erweiterung der Baufenster der umgebenden Grundstücke ist außerdem die Grundlage für eine zukünftige Wohnraumvergrößerung geschaffen.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und keine wesentlichen Umweltbelange berührt sind. Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Eine Begehung unter artenschutzrechtlichen und umweltbelangenden Gesichtspunkten wurde durchgeführt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I“ sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für eine mögliche Nachverdichtung geschaffen werden.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus der Darstellung des FNP entwickeln.

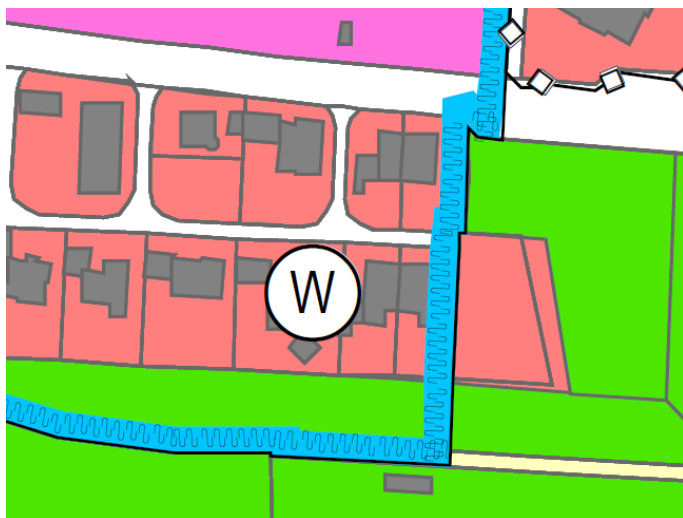


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014, ohne Maßstab

3. Planungsgebiet und Bauvorhaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Rose-Zielmatt I“ vom 21.04.1977 stellt sich für den Änderungsbereich wie folgt dar:

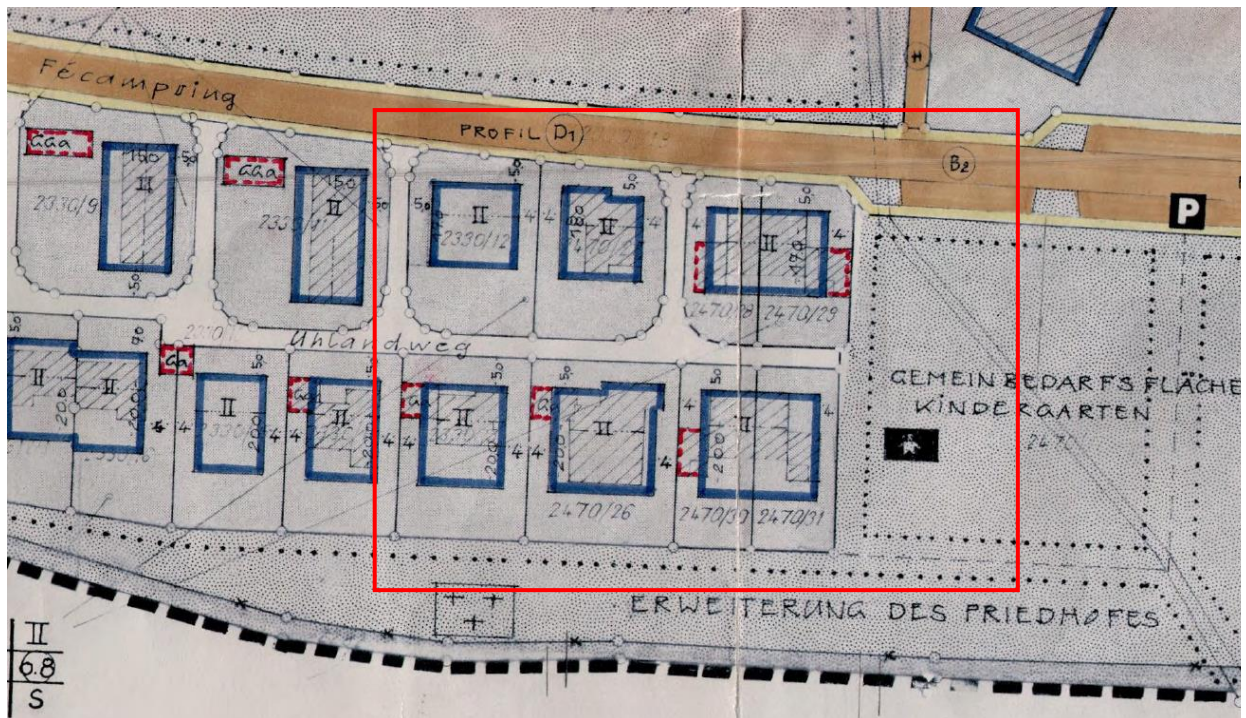


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan "Rose Zielmatt I", unmaßstäblich

In „Rose-Zielmatt I“ ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 in offener Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Satteldächer zulässig.

4. Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet die Änderung des zeichnerischen Teils inklusive der Nutzungsschablone im Deckblattverfahren. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin gültig.

Ergänzt wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Rose-Zielmatt I“ durch Örtliche Bauvorschriften zu Dachform und Dachgestaltung, zu Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen sowie zur Anzahl von zu errichtenden Stellplätzen. Hierbei wird eine gestaffelte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorgenommen um zu garantieren, dass Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem privaten Grundstück zur Verfügung stehen.

In den nachfolgenden Punkten wird der Bebauungsplan geändert:

1. Art der baulichen Nutzung: das allgemeine Wohngebiet (WA) bleibt erhalten und wird um den Teil der Fläche für Gemeinbedarf erweitert, die bereits Wohnnutzung im Bestand enthält.

2. Baugrenzen: werden auf den nördlichen Grundstücken in Richtung Süden erweitert, treten aber fünf Meter von der südlichen Grundstücksgrenze zurück. Im südlichen Teil wird ein neues Baufenster an den Bestand angepasst.
3. Dachform: die bereits zulässige Dachform „Satteldach“ wird um „Flachdach“ erweitert.

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Maximale Anzahl Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	

Füllschema der Nutzungsschablone

WA (Allgemeines Wohngebiet)	
0,4 (40% der überbaubaren Grundstücksfläche)	0,8 (Vollgeschosse insg. max. 80% der überbaubaren Grundstücksfläche)
II Maximal zwei Vollgeschosse	0 Offene Bauweise
SD/FD Satteldach/Flachdach	

Nutzungsschablone „Rose Zielmatt – 4. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes findet bereits im Flächennutzungsplan von 2014 Berücksichtigung und ist daher Teil der Bebauungsplanänderung (siehe dazu Abbildung 2). Die Abtrennung des Grundstückes fand bereits vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes statt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Die Maße der baulichen Nutzung greifen die Maße des westlich im Umlandweg liegenden Mehrfamilienhausquartiers auf. Die erweiterten Baugrenzen orientieren sich ebenfalls an den Baufens-ternen für die westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser, die ebenfalls fünf Meter von der südlichen Grundstücksgrenze zurückspringen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Dachform Satteldach wird mit Blick auf den ursprünglichen Bebauungsplan um das Flachdach ergänzt, da der Bestand bereits beides aufweist. Aus Gründen des Umweltschutzes sind sowohl Solaranlagen auf Dächern zulässig, als auch unbeschichtete Metalldächer unzulässig.

Eine Begrünung der unbebauten Bereiche der bebaubaren Grundstücke ist vorgesehen, um den negativen stadtklimatischen Auswirkungen des immer höheren Versiegelungsgrades entgegenzuwirken. Aus diesem Grund sind ebenfalls Steinaufschüttungen ohne oder mit geringem Bewuchs, die sogenannten „Schottergärten“, ausgeschlossen. Diese heizen sich in der Regel sehr schnell auf und geben die Wärme zur kühleren Tageszeit wieder ab. Dadurch verschlechtern sie vor allem im Sommer das Stadtklima.

Als Schotter werden gebrochene Mineralstoffe im Korngrößenbereich von ca. 32-56 mm definiert. In der Gesamthaftigkeit betrachtet können aber auch Steinaufschüttungen größerer Korngröße als „Schottergarten“ gewertet werden. Entscheidend ist die ökologische und klimatische Funktion der Anlage.

Die örtliche Bauvorschrift zu oberirdischen Stellplätzen, die besagt, dass Stellplätze sowie alle Wege- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, dient dem schonenderen Umgang mit der Ressource Wasser.

Der moderate Stellplatzschlüssel beträgt für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz, für Wohnungen über 50 m² bis 100 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze. Ziel dieses Stellplatzschlüssels ist die Vermeidung des Parkens auf

der Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Erreichbarkeit für Versorgungs-, Entsorgungs-, und Rettungsfahrzeuge hinsichtlich der ohnehin beengten Verkehrsfläche im Uhlandweg und des Mangels an großzügigem Rangierraum. Der Uhlandweg eignet sich mit einer Breite zwischen 4,00m und 4,50m nicht zur Unterbringung ruhenden Verkehrs, da die minimale Durchfahrtsbreite von 3,05m nicht gewährleistet werden kann und die Anfahrt insbesondere für oben genannte Fahrzeuge nicht gesichert ist.

Durch das Vorsehen von zwei Stellplätzen ab 100m² soll außerdem eine Überbelastung der Flächen kleinerer Grundstücke vermieden werden.

In der nachfolgenden Abbildung 3 wird das Deckblatt zur Bebauungsplanänderung unmaßstäblich dargestellt:

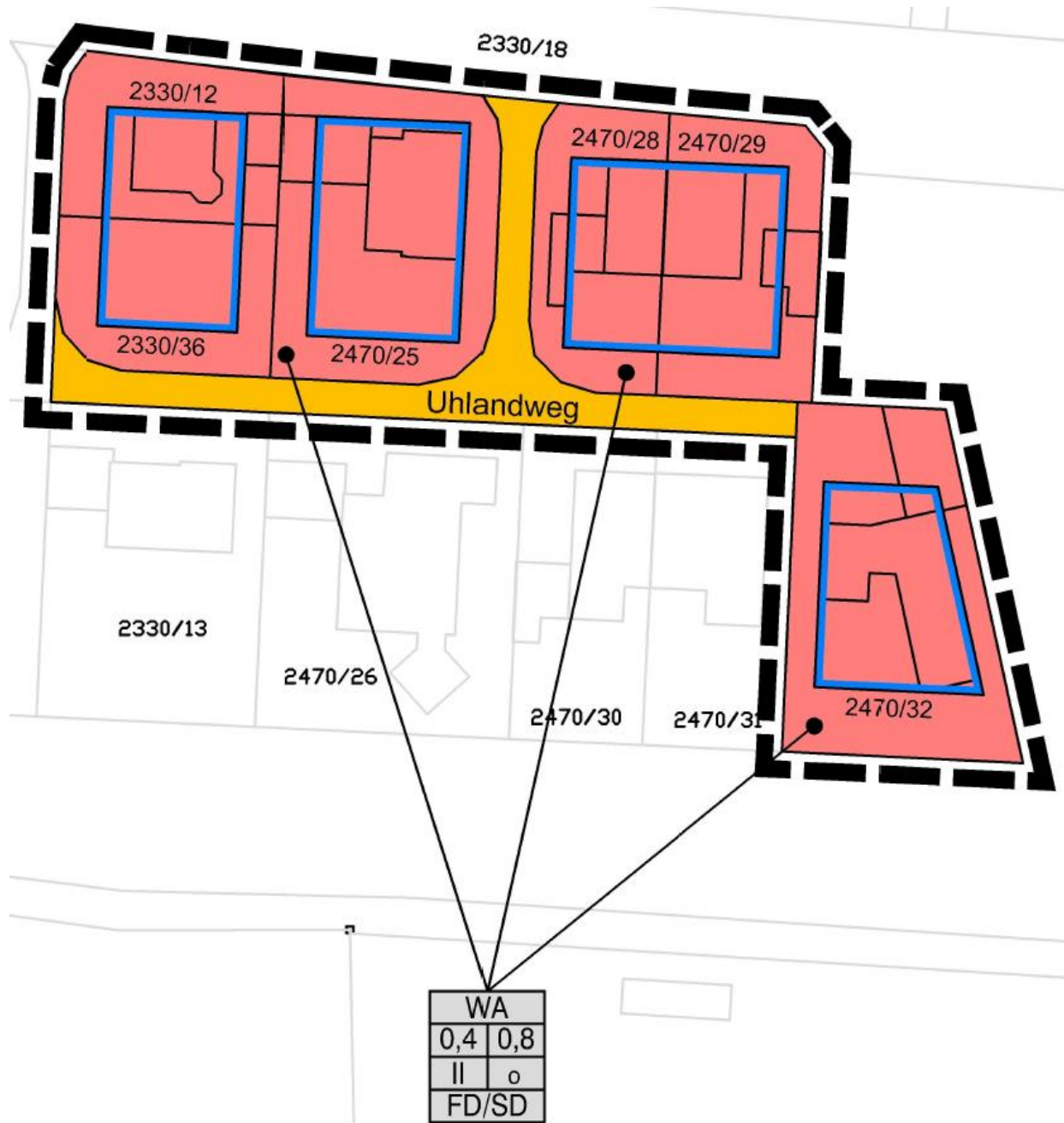


Abbildung 3: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Rose Zielmatt I - 4. Änderung", unmaßstäblich

5. Umweltbelange

Bei der Bebauungsplanänderung „Rose Zielmatt I – 4. Änderung“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt 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 Fläche des zu ändernden Bereichs beträgt insgesamt 4157,58 m² inklusive der Verkehrsflächen.

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

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 erhalten bleibt.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Begutachtung zu Artenschutzrechtlichen Belangen hat ergeben, dass diese durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Rose Zielmatt I“ nicht berührt werden.

Der o.g. Geltungsbereich wurde unter naturschutzfachlichen Kriterien am 13.01.2020 in Augenschein genommen. Hierbei wurde insbesondere auf die vorhandenen Biotoptypen, der Baumbestand und auf potentielle Habitate geschützter Tierarten hin geprüft. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Einzel- und Reihenhausbaugebiet.

Beschreibung

Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften, Parkplätzen und Garagen. Die Freiflächen sind privat und zur Straße hin als Ziergarten, teilweise mit Swimmingpool genutzt. Sie sind gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an fremdländischen Gehölzen, Dominanz von immergrünen Laubgehölzen, Koniferen, niedriggehaltenen Sträuchern und Laubbäumen, Rabatten und Zierrasen. Die übrigen Freiflächen werden teilweise als Nutzgarten mit halbstämmigen Kulturobstsorten genutzt. Das Erscheinungsbild ist durch intensive Pflege weitgehend gleichbleibend. Spontane Vegetation fehlt nahezu.

Biotoptypen

(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:

- Rotbuche
- Weißtanne
- Kultur-Apfel
- Kirsch-Lorbeer
- Garten Forsythie
- Feige
- Hibiskus
- Felsenbirne
- Buchsbaum
- Kriech Heckenkirsche
- Gewöhnliche Heckenkirsche
- Zierliche Deutzie
- Weigelia

- Kolkwiztie
- Rosen
- Efeu

Bestände der Ziergarten

- Thymian
- Rosmarin
- Salbei
- Lavendel

Avifauna

Bei dem relativ jungen Gehölzbestand könnte es sich um potentielle Bruthabitate für die Avifauna handeln. Die Heckenstrukturen werden jedoch als Nähr- und Nistgehölz angenommen.

Fledermäuse

Baumhöhlen kommen nicht vor.

Fazit

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Rose Ziel-matt I“ nicht berührt.

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Boden

Durch die Vergrößerung des Baufensters kann auf dem Grundstück 2330/36 ein weiteres Ge-bäude entstehen. Es ist mit einer geringen Neuversiegelung zu rechnen.
Altlasten liegen keine vor.

Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind im geänderten Plangebiet nicht vorhanden.

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 nicht zu erwarten, ebenso wie negative Auswirkungen auf das Stadtbild

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Fazit

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind kaum bis keine nachteiligen Umweltauswir-kungen zu erwarten. Da sich die Art der Nutzung nicht verändert kann hier von einer gleichblei-benden Situation ausgegangen werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom ist hergestellt.

7. HINWEISE

Wärmepumpen

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quartärem Älterem Auenlehm mit zu erwartenden Mächtigkeiten der Lockergesteine von bis zu mehreren Zehnermetern überlagert werden. 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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) im tieferen Untergrund sind nicht gänzlich auszuschließen.

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

Artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/ Vorhabensträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

Rheinfelden, 17.08.2020