
4. Änderung Bebauungsplan „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
vom 03.06. – 17.07.2020

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

4. Änderung Bebauungsplan „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 03.06. – 17.07.2020

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Name	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	bnNetze GmbH Freiburg, 15.06.2020	Die Belange der bnNETZE GmbH wurden in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Weitere Bedenken und Anregungen liegen nicht vor.	Kenntnisnahme
2	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg, 29.06.2020	Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vgl. Az. 2511 // 19-09694 vom 05.11.2019, sowie auf den Hinweis Geotechnik im Textteil (Stand 06.04.2020) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
3	Landratsamt Lörrach, FB Baurecht, 16.07.2020	<p><u>Immissionsschutz</u> Bei neuen Wohngebäuden wird derzeit die Beheizung vermehrt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe realisiert, auch kommen öfter Lüftung- und Kleinklimageräte zum Einsatz. In eng bebauten Gebieten kommt es aufgrund dieser Anlagen vermehrt zu Richtwertüberschreitungen. Wir empfehlen, folgende Auflage in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: „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.“</p> <p><u>Naturschutz</u> Die Änderung des Bebauungsplanes stellt aus Naturschutzsicht eine Verbesserung dar. Das Artenschutzrechtliche Gutachten</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregung wird unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

		<p>ist plausibel und nachvollziehbar. Dem Ergebnis, dass eine Verletzung der Verbotstatbestände nicht zu erwarten ist wird gefolgt.</p> <p>Dennoch weisen wir Sie aus Gründen der Rechtssicherheit darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich bei der tatsächlichen Umsetzung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist, da die Verbotstatbestände erst mit der tatsächlichen Handlung ausgelöst werden. Wir empfehlen daher, einen Hinweis hierauf, z.B. „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“, in die allgemeinen Hinweise zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p>	<p>Anregung wird unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
4	Polizeipräsidium Freiburg, 20.07.2020	<p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht in der Planung keine Konflikte mit straßenverkehrsrechtlichen Belangen erkennbar und somit keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5	Wohnbau Rheinfelden, 28.07.2020	<p>Gemeinsam haben wir die Projektdetails über einen Wettbewerb im Februar 2019 ausgelobt. In der Auslobung und auch bei der Auswahl des Siegers wurden bezogen auf 40 Wohnungen (max. Grundstücksauslastung unter Berücksichtigung der Seveso-Richtlinie) 40 TG-Stellplätze sowie drei oberirdische Stellplätze gefordert und festgelegt. Auf dieser Grundlage wurde die Projektentwicklung durchgeführt und die Umsetzung vorbereitet.</p> <p>In der Gemeinderatsitzung vom 14.05.2020 wurden abweichend zu den bestehenden bisherigen Vereinbarungen neue, großzügigere Stellplatzschlüssel gewünscht.</p> <p>Die Wohnbau hat Ihrerseits unabhängig des obigen Sachverhalts die maximal mögliche Anzahl an TG-Stellplätzen sowohl in der Tiefgarage sowie auch im Außenbereich umgesetzt.</p> <p>Die Bauantragsplanung sieht 47 TG-Stellplätze sowie vier oberirdische Stellplätze vor.</p> <p>Aus folgenden Gründen ist eine weitere Erhöhung der Stellplätze nicht mehr möglich:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stellplatzschlüssel wird geändert.</p> <p>Wohneinheiten mit einer Größe über 100 m² benötigen demnach zwei Stellplätze. Bei einer Größe der Wohneinheit von 75 bis 100 m² werden 1,5 Stellplätze und bei unter 75 m² ein Stellplatz verlangt. Bei der Summe rechnerisch mögliche Kommazahlen werden aufgerundet.</p> <p>Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll erreichen, dass Stellplätze in ausreichend Anzahl auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen. Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es auch, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen sowie die Vermeidung des Parkens auf der Straße um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs möglichst nicht zu gefährden, sodass die Verkehrssicherheit und Fahrten von Versorgungs-, Entsorgungs-, und Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.</p>

	<ul style="list-style-type: none">• Die Tiefgarage wurde bereits auf ein Maximum vergrößert. Die Grundstücksfläche des zu bebauenden Grundstücks ist ausgeschöpft.• Im Rahmen des Architekturwettbewerbs sind wir von einem Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen und haben auf dieser Grundlage weitergeplant. Im Bauantrag beziehen wir uns auf diesen ursprünglich festgelegten Stellplatzindex.• Es wird eine Wohnanlage umgesetzt, die besonders den demografischen Wandel berücksichtigt und Kleinstwohnungen und mittlere Wohnungen auch für ältere Menschen beinhaltet. Hierzu kann ebenfalls gegebenenfalls ein Abschlag vorgenommen werden. <p>Weiterhin ist anzumerken, dass es sich um ein Baugrundstück handelt, das gut erschlossen, zentrumsnah und gut in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden ist. Der ÖPNV-Anschluss befindet sich in unmittelbarer Entfernung in ca. 200 m.</p> <p>Die Wohnbau ist bereit über die im Wettbewerb besprochenen 40 Stellplätze hinaus zu gehen und 51 Stellplätze zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Alternativ wäre die Anwendung desselben Stellplatzschlüssels wie bei der Römerstraße denkbar.</p>	<p>Die Pestalozzistraße eignet sich nicht zur Unterbringung von zusätzlichem ruhenden Verkehr, da die Straßenbreite an einigen Stellen nur 3,80 m beträgt und durch die Nähe zum Bürgerheim mit einer erhöhten Anzahl von Fahrzeugen (Besucher, Rettungsdienste) zu rechnen ist. Daher ist eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels angebracht. Da das neue Wohnareal auch in einem urbanen Umfeld liegt, in zentraler Lage und mit guter Erreichbarkeit zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und mit guter Verkehrsanbindung kann die Veränderung des Stellplatzschlüssels übernommen werden.</p>
--	---	---

Rheinfelden (Baden), 26.08.2020
601/ Christiane Ripka