4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
„ZWISCHEN DER HARDT-, MÜßMATT-, RÖMER- UND UNTEREN DORFSTRAßE“

Begründung

August 2020

Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
07623/95-331 | c.ripka@rheinfelden-baden.de
Bearbeitung: Christiane Ripka

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.
Auf der Fläche neben dem Bürgerheim ist der Abriss von Haus D sowie der Neubau einer Wohnanlage geplant. In Haus D waren 8 Einheiten für betreutes Wohnen des Bürgerheims untergebracht, das Gebäude ist bereits entmietet. Vorgesehen ist nun, Wohnen mit 40 Wohneinheiten zu realisieren. Die städtebauliche und architektonische Situation wurde über einen Wettbewerb gelöst, der im Frühjahr 2019 durchgeführt wurde. Auf dem Siegerentwurf baut sich die 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ auf.
Im geplanten Wohnareal gruppieren sich windmühlenartig vier Baukörper um einen zentralen Innenhof. Die städtebauliche Figur und die Anordnung der Baukörper führen zu qualitätsvollen Freiräumen und zeichnen sich durch ein überzeugendes Konzept aus, welches die angrenzende städtebauliche Situation aufnimmt. Maßstäblichkeit und Körnung entsprechen der Umgebung, die neue Wohnbebauung passt sich in den Herbert-King-Park ein.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt für das Gebiet „Bürgerheim“ den Bebauungsplan "Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße" zu ändern und ein Verfahren nach § 2 BauGB durchzuführen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses neues Wohnareal zu schaffen. Es handelt sich dabei um die 4. Änderung. Ein Verfahren der Innenentwicklung ist nicht möglich da das Planungsgebiet im Bereich des Störfallradius liegt und gem. § 13a (1) BauGB ein Regelverfahren durchzuführen ist.

2. Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Siedlungsfläche dar. Rheinfelden ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dient somit der Deckung des gehobenen, spezialisierten Bedarfs des Mittelbereichs (Z 2.5.9 LEP 2002).

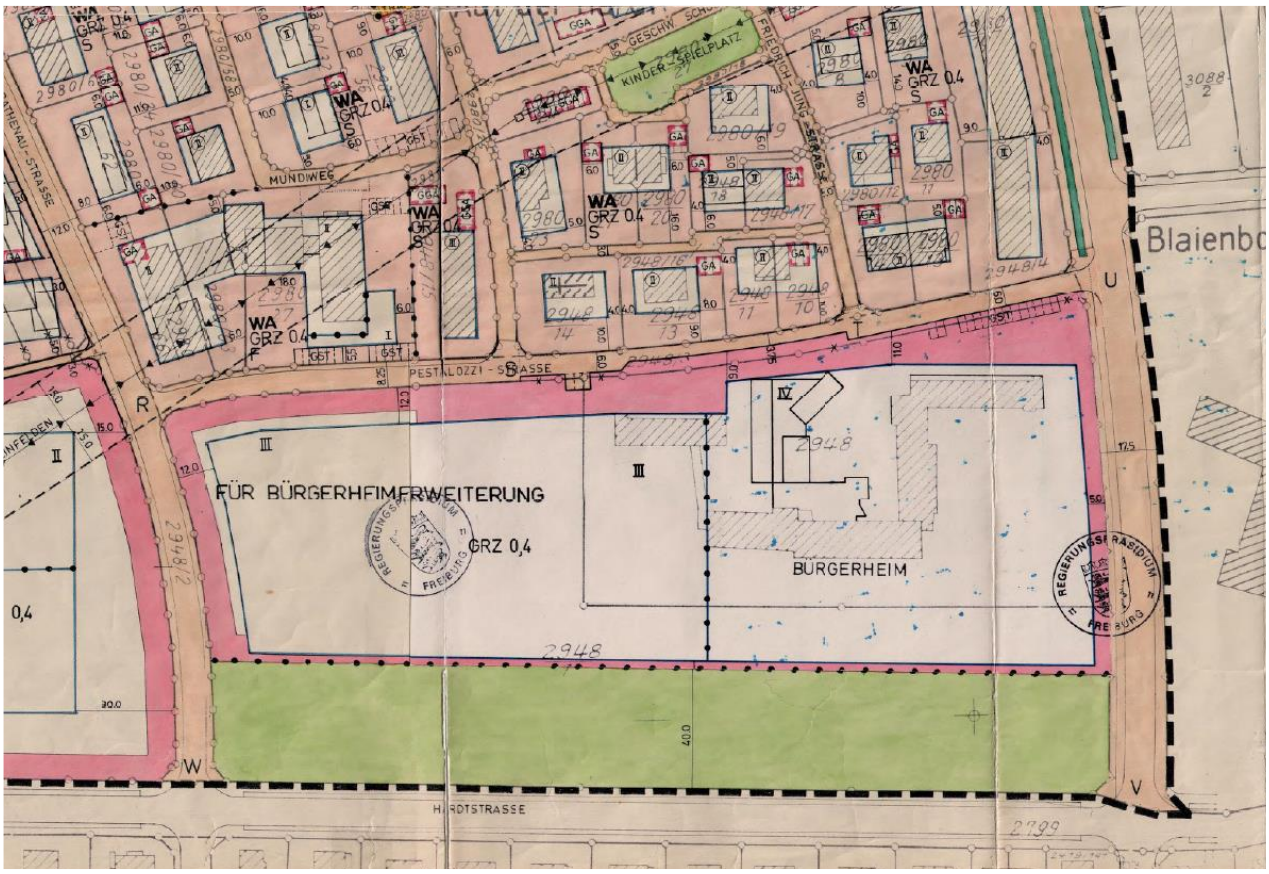
3. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf sowie Grünfläche dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Für die planungsrechtliche Beurteilung ist der Bebauungsplan maßgeblich. Dieser setzt für den Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Bürgerheim) fest. Südlich grenzt eine öffentliche Grünfläche an, die hinter der Darstellung im Flächennutzungsplan zurückbleibt.

Um das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können muss eine Bebauungsplan-Änderung durchgeführt werden, da eine Wohnanlage in einer Fläche für Gemeinbedarf nicht genehmigungsfähig ist. Die Art der baulichen Nutzung ist in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ vom 13.07.1987, ohne Maßstab

4. Planungsgebiet und Bauvorhaben

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen und Wasserschutzgebieten. Es liegt innerhalb der von Dioxinbelastungen betroffenen Zone. Archäologische Bodendenkmale sind nicht zu erwarten.
Naturschutzfachliche Einschränkungen (z.B. FFH-Gebiet) liegen keine vor.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie ist die Fläche in der Risikobetrachtung unter Quartier Nr. 11 aufgeführt und besitzt keine bauplanerische Relevanz. Die Risikobetrachtung erfolgte auf der Grundlage, dass nur quantitative Veränderungen im Raumbedarf, ggf. eine geringfügige Erweiterung stattfindet. Eine Neubewertung erscheint daher angebracht. Allerdings können in Planungszone 2 Wohnanlagen bis 40 WE zugelassen werden (weitere Ausführungen siehe Kapitel 8.)

5. Bebauungsplanänderung

Die 4. Änderung besteht aus der Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ im Deckblattverfahren sowie zusätzlich aus Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.

Bei den Änderungen handelt es sich um Änderungen zur Art wie auch zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Änderungen im Einzelnen:

- Umwandlung der Fläche für Gemeinbedarf in Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Umwandlung der Fläche für Gemeinbedarf in öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage
- Festsetzung GFZ auf 1,2
- Festsetzung GRZ auf 0,4
- Bauweise: offen
- Dachform: Sattel- und Flachdach
- Erhöhung des Stellplatzschlüssels
- Eintragung Leitungsrecht für die Nahwärmeversorgung

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Fläche für Gemeinbedarf	**III/IV**
0,4	-
-	

WA 1 **WA 2**	**IV** **III**
0,4	**1,2**
o	**SD/FD**

Links: Nutzungsschablone "alt"
Rechts: Nutzungsschablone „neu“

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

4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“, ohne Maßstab

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der vorgesehenen Nutzung mit Wohnbebauung, somit wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt, da es städtebauliches Ziel ist, neuen Wohnraum zu schaffen. Im Sinne des Leitmotivs Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird hier im Siedlungsgebiet nachverdichtet und innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau aktiviert.
Gartenbaubetriebe entsprechen wegen ihres hohen Flächenbedarfs nicht den Zielen der Nachverdichtung, Tankstellen würden die vorgesehene wie die bereits vorhandene Wohnnutzung durch ihre Immissionen stören. Die beiden Nutzungsarten sind daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der in § 17 (1) BauNVO zulässigen Werte und wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie eine Geschossigkeit von Z=IV im WA 1 und Z=III im WA 2.

Die GFZ ergibt sich aus der GRZ und den maximal möglichen Vollgeschossen.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), sind bis zu einer GRZ von 0,7 zuzulassen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Geländeoberfläche ist dann dauerhaft zu begrünen. Die allgemeinen Anforderungen an gesun-

de Wohnverhältnisse sind gewahrt da es sich um eine Festsetzung nur für Tiefgaragen handelt, auch die Belange des Umweltschutzes und der Bodenversiegelung sind berücksichtigt. Bei einer oberirdischen Parkraumlösung wird mehr Fläche für die Parkierung in Anspruch genommen und versiegelt als bei einer Tiefgarage. Ebenfalls kann das Oberflächenwasser bei einer effektiven Erdüberdeckung von 0,6 m versickern, der Freiraum wird als unverbaut wahrgenommen, der Luftaustausch mit dem Boden ist gewährleistet.

Bauweise
Die Festsetzung der offenen Bauweisen entspricht den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs die vorgesehene Bebauung zu realisieren. Gleichzeitig wird der Gebietscharakter der Umgebung aufgenommen und eine maßvolle Verdichtung, die sich in den Herbert-King-Park einpasst, ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen i.S.v. § 23 BauNVO definiert. Den Grundstückseigentümern bleibt aufgrund der Größe der einzelnen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die genaue Stellung der Gebäude in gewissem Rahmen selbst zu wählen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Erläuterungen zu diesem Punkt finden sich unter Kapitel 9 „Umweltbelange und Umweltbericht“. Auf den beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

7. Örtliche Bauvorschriften

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

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.
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.

Es wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel festgesetzt, der über das Maß des in der Landesbauordnung geforderten Stellplatzschlüssels hinausgeht. 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.

8. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie

Die Evonik Industries AG und die RheinPerChemie GmbH arbeiten an ihren Standorten in Rheinfelden (Baden) mit verschiedenen gefährlichen Stoffen, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen. Ziel dieser Richtlinie ist langfristig einen „angemessenen Abstand“ zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten (Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und Hauptverkehrswegen) zu wahren.

Der „angemessene Abstand“ von bis zu 850 m für die Betriebsbereiche der Werke der Evonik Industries AG und der RheinPerChemie GmbH in Rheinfelden wurde vom TÜV-Nord in einem Gutachten ermittelt. Weite Teile des Stadtgebiets liegen innerhalb dieses „angemessenen Abstands“, u. a. auch der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“.

Die gewachsene Gemengelage der Stadt Rheinfelden (Baden) lässt sich weder mittel- noch langfristig auflösen. Eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung muss weiterhin möglich sein, Um städtebaulich sinnvolle und abgewogene Spielräume für die künftige Stadt- bzw. Innenstadtentwicklung auszuloten und Leitlinien für ein verträgliches Miteinander der Innenstadt und der Betriebsbereiche zu definieren, hat die Stadt Rheinfelden das Städtebauliche Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie (vom 17.11.2016) erstellt.

Laut SEK Rheinfelden zur S-III-RL (S. 4) sind Bestandsnutzungen als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne des Art. 13 Seveso-III-RL / § 50 BImSchG zu bewerten.

Auf Seite 5 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL sind die Ziele im Umgang mit den „angemessenen Abständen“ aufgeführt:

- Vermeidung einer Risikoerhöhung im Umfeld der Betriebsbereiche entsprechen Artikel 13 der Seveso-III-RL bzw. § 50 BImSchG,
- Gewährleistung des Schutzes der Bevölkerung im Falle eines Störfalls,
- die Stadtentwicklung von Rheinfelden (Baden) im notwendigen und verantwortungsvollen Maß zuzulassen,
- Erhalt der Betriebe und ihrer Entwicklungsfähigkeit,
- Vereinfachung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren (im Sinne einer Arbeitshilfe und Abwägungsgrundlage).

Das SEK Rheinfelden zur S-III-RL gliedert das vom „angemessenen Abstand“ von 850 m betroffene Stadtgebiet in zwei Planungszonen mit einhergehenden Nutzungseinschränkungen. Mit diesem Zwei-Zonen-Modell trägt sie auf der Ebene der Bauleitplanung zur strukturierten Gebietsentwicklung und gegen die Verfestigung einer städtebaulichen Fehlentwicklung in der bestehenden Gemengelage bei (vgl. S. 7).
Bei Anwendung des SEK Rheinfelden zur S-III-RL kann den Anforderungen von Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG entsprochen werden (vgl. ebd.).
Für das baurechtliche Genehmigungsverfahren stellt das SEK Rheinfelden zur S-III-RL eine Arbeitshilfe für die erforderliche nachvollziehende Abwägung dar, die in jedem Einzelfall vorzunehmen ist (vgl. ebd.).

Gemäß SEK Rheinfelden zur S-III-RL (vgl. S. 9) sind im Rahmen der Bauleitplanung die störfallrechtlichen Belange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Daneben sind jedoch auch städtebauliche und sozioökonomische Belange, die für die spezifische Bauleitplanung relevant sind, entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht zu berücksichtigen. Dabei kommt den störfallrechtlichen Belangen nicht automatisch eine höhere Gewichtung oder gar „Ausschlusswirkung“ zu; sie sind mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht im jeweiligen Planungsfall in die Abwägung einzustellen.

U.a. sprechen folgende städtebauliche und sozioökonomische Belange in Rheinfelden (Baden) für eine Weiterentwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Gemengelage Stadt-Industrie (Auszug):

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau über Generationen vorhandener Stadtquartiere und Siedlungsstrukturen

- Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche sowie öffentlicher/ privater Infrastruktureinrichtungen (Daseinsvorsorge)
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung/ Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung

Um die Neuansiedlungen von schutzbedürftigen Nutzungen unter Abwägung des störfallrechtlichen Abstandsgebots zu begründen, wurde für die Stadtquartiere innerhalb des „angemessenen Abstands“ ein Zwei-Zonen-Modell mit einer Planungszone 1 und einer Planungszone 2 entwickelt. Schutzwürdige Nutzungen nach Seveso-III-Richtlinie sind Wohngebiete. Laut Tabelle 2 auf Seite 12 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL ist die Stufe der Schutzbedürftigkeit der Nutzung „**Wohngebiete**“ aber gering. Daher ist das Wohnen auch nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept grundsätzlich innerhalb des „angemessenen Abstands“ realisierbar.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie ist der Bereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung in der Risikobetrachtung im Quartier Nr. 11 aufgeführt und besitzt keine bauplanerische Relevanz. Allerdings erfolgte die Risikobetrachtung auf der Grundlage, dass nur quantitative Veränderungen im Raumbedarf, ggf. eine geringfügige Erweiterung des Bürgerheims stattfindet. Eine Neubewertung erscheint daher angebracht. Die Fläche liegt an der äußeren Grenze des Planungszone 2-Radius. In Planungszone 2 können laut Entwicklungskonzept Wohnanlagen prinzipiell bis zu 40 WE zugelassen werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ schafft die planungsrechtliche Sicherung eines in sich abgeschlossenen Wohnareals mit 40 Wohneinheiten um die hohe Nachfrage nach Wohnraum einigermaßen angemessen beruhigen zu können. Trotzdem bleibt die Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken in Rheinfelden sehr hoch und kann nur bedingt erfüllt werden. Die Stadt Rheinfelden muss daher alle ihre potentiellen Flächen für den Wohnungsbau entwickeln, um den Bedarf zu decken, auch wenn diese Flächen in der Kernstadt und somit im Bereich der Seveso-III-Richtlinie liegen.

Das Planungsgebiet liegt in einem urbanen Umfeld, in zentraler Lage und guter Erreichbarkeit vorhandener Infrastruktureinrichtungen und mit guter Verkehrsanbindung. Dieser Entwicklungsmöglichkeit soll Vorrang vor dem Ausweisen neuer Flächen im Außenbereich gegeben werden.

Das Baugrundstück für die neue Wohnanlage ist Teil der Grünfläche des Herbert-King-Parks. Der Park ist durch leicht geschwungene Fußwege erschlossen und weist einen sehr guten und alten Baumbestand auf. Aus städtebaulichen Gründen und zum Erhalt der bestehenden Grünfläche soll sich der Neubau in das vorhandene Wegenetz einfügen und die östlich angrenzende Grünfläche nicht überbaut werden. Diese hat großes Naherholungspotential und ist in Lage und Größe zu erhalten. Die neue Bebauung grenzt daher unmittelbar an die bestehende Bebauung des Bürgerheims an.

Das Bürgerheim Rheinfelden hat aktuell 146 Pflegeplätze und 15 Wohnungen für betreutes Wohnen. Haus D mit weiteren 8 Wohneinheiten wurde bereits entmietet und abgerissen. Nach der Umorganisation des Bürgerheims wird das betreute Wohnen komplett aufgegeben und die Zahl der Pflegeplätze auf 144 reduziert. Das bedeutet, dass im Bereich des Bürgerheims Herbert-King-Park insgesamt 23 Wohneinheiten wegfallen, d.h. mit der neuen Wohnanlage entstehen nur **17 weitere** Wohneinheiten. Zusätzlich ist der Wegfall von betreutem Wohnen und die Reduzierung von Pflegeplätzen eine positive Entwicklung im Sinne der Störfallrichtlinie.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen sozioökonomischen und städtebaulichen Belange ist die Entwicklung und Planung des neuen Wohngebietes im Bereich Bürgerheim vertretbar.

9. Umweltbelange und Umweltbericht

Die Ermittlung der Umweltbelange stellt einen wesentlichen Bestandteil des zu ermittelnden Abwägungsmaterials im Rahmen der Bauleitplanung dar. Zur Offenlage wurde vom Büro pro-ECO aus Wehr ein Umweltbericht mit Darlegung der betroffenen Umweltbelange und integrierter artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, mit folgendem **Ergebnis**:
Durch die Bebauungsplan-Änderung sind in allen Schutzgütern erhebliche Verbesserungen im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan zu verzeichnen, da 9.700 m² Grünfläche mit ihrem ca. 70-jährigen Baumbestand erhalten bleiben und mehr Fläche für die Naherholung zur Verfügung steht.

Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit:
Die 4. Änderung bedeutet im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan eine wesentliche Verbesserung der Wohnqualität, da mehr Grünfläche erhalten wird.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Stadtbild und Erholung
Mit der 4. Bebauungsplanänderung wird die bebaubare Fläche verkleinert und 9.700 m² Grünland sowie der darauf vorhandene Baumbestand erhalten. Dadurch ergeben sich im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan geringere Eingriffe in bzw. Verbesserungen für sämtliche Schutzgüter. Es entsteht kein Kompensationsbedarf, der ausgeglichen werden muss. Der Erhalt der innerstädtischen Grünachse ermöglicht eine Steigerung der Biodiversität im Siedlungsbereich und fördert positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Baumbestand:
Der Baumbestand insbesondere im höheren Alter sollte soweit als möglich geschont werden, da er wichtige Funktionen für Habitate, das Grünanlagen-Klimatop und das Stadtbild erfüllt bzw. mit der weiteren Alterung immer besser erfüllt (auch die Koniferen). Die eng zusammenstehende größere Baumgruppe aus Nadel- und Laubbäumen (Serbischen Fichten, Europäischen Lärchen und Hängen-Birken) wird durch eine Entnahme ausgewählter Bäume gefördert. Der Baumbestand ist u.a. evident als Leitstruktur im Fledermausflugkorridor zwischen Dürrenbach und Dorfbach / Linsenbach.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind u.a. vorgesehen:

- Schutzmaßnahmen gegen Radon müssen beim Bau der Gebäude beachtet werden.
- Schutzmaßnahmen gegen Dioxin müssen auf Spielplätzen vorgesehen werden.
- Erhalt des Baumbestandes auf der Grünfläche
- Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein Laubbaum gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzen ist.
- Während der Bauzeiten sind zur Vermeidung von Schädigungen der Wurzeln sowie Beeinträchtigung der Stabilität der Einzelbäume die spezifischen Schutzvorschriften der DIN 18920 zu beachten.
- Eine Rodung der Bäume darf nur von Anfang November bis Ende Februar oder nach erneuter Kontrolle und Freigabe durch eine Fachkraft erfolgen
- Ausschluss von „Schottergärten“
- Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen

Artenschutz allgemein
Die artenschutzrechtliche Prüfung aller potentiell vorhandenen, geschützten Arten erfolgte über eine naturschutzfachliche Einschätzung auf Basis bekannter Daten, allgemein zugänglicher Verbreitungskarten sowie 19 vor-Ort-Erhebungen zu den Vogel-, Reptilien- und Fledermausvorkommen und der im Gebiet und Umgebung vorhandenen Habitatstrukturen.

Eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-4 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Vögel
Vögel sind die Hauptbetroffenen von Baumaßnahmen. Mit der Bebauungsplan-Änderung kann 9.700 m² Grünfläche und ein Großteil des 70-jährige Baumbestands erhalten werden. Gebäudebrüter (Sperling, Rotschwanz, Schwalben etc.) sollten in/ an den neuen Gebäuden Habitate (Nisthilfen) finden.
Fledermäuse
Durch die Bebauungsplan-Änderung kann ein Großteil des 70-jährige Baumbestands und damit ein wichtiger Fledermausflugkorridor erhalten werden. Durch die Festsetzung von 4 Fledermaushabitaten in bzw. an den zukünftigen Einzelgebäuden können die Verbesserungen weiter optimiert und die Fledermauspopulationen im Stadtgebiet gestärkt werden.
Reptilien
Reptilien können in der Grünachse „Herbert-King-Park“ immer wieder einwandern bzw. könnten hierher umgesiedelt werden, weshalb die Anlage von Habitatstrukturen (Nahrung & Verstecke) zur Stärkung der Eidechsenpopulation im Stadtgebiet sinnvoll ist.
Insekten
Die Grünachse „Herbert-King-Park“ mit ihrer Verbindung zum Außenbereich bietet sich zur Förderung der Insektenfauna an. Hier kann im Stadtgebiet ein nachhaltiger Beitrag zur Arten-Diversität geleistet werden. Die Rasenflächen könnten mit Wiesenblühstreifen und anderen Strukturelementen angereichert werden, damit sich eine reichhaltigere Insektenfauna im Park etablieren kann.

Zur Vermeidung von Konflikten im Artenschutz und zur Verbesserung der Grünachse „Herbert-King-Park“ sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verwendung umweltfreundlicher Straßenbeleuchtung zur Vermeidung von „Lichtverschmutzung“
- 4 Vogel-Brutvorrichtungen für Hausbrüter an jedem einzelnen Gebäude (z.B. Für Sperlinge, Schwalben, Rotschwänze, Eulen etc.)
- 4 Fledermaushabitate an jedem einzelnen Gebäude (z.B. Mauersteine, Hohlräume oder Kästen etc.)
- Schaffung von Reptilienhabitaten in der Größenordnung 0,5% der Versiegelungsfläche im Änderungsbereich (ca. 25 m²)
- 2 m² Insektenhotel pro Gebäude (am Gebäude oder auf Grünflächen)

Es sind für den Artenschutz keine vorgezogenen oder kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im Umweltbericht werden sowohl die positiven als auch die negativen Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen der Hardt-, Müßmatt-, Römer- und Unteren Dorfstraße“ dargestellt, bewertet und bilanziert.
Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Verbesserungen zur Stärkung der Arten-Diversität im Stadtgebiet sollen festgesetzt werden.

10. 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 2019 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.

11. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist über die Pestalozzistraße erschlossen. Weitere straßenbauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.
Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist durch bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert.
Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden, allerdings ist die Entwässerung als kritisch zu betrachten. Der Allgemeine Kanalplan (AKP) weist heute schon in der Rathenaustraße eine Überlastung aus, die sich im weiteren Kanalverlauf bis zum RÜB Warmbach hinzieht. Von daher ist es zwingend erforderlich so viel Oberflächenwasser wie möglich einer Versickerung zuzuführen.
Dies kann über ein Rigolensystem mit vorgeschaltetem Substrat erfolgen (auch unter den zukünftigen Stellplatzflächen möglich) um das gesamte anfallende Dachwasser darüber zu versickern. Die Stellplatzflächen sind mit sickerfähigen Belägen zu versehen und die dafür notwendigen Straßeneinläufe können ebenfalls an die Rigolenversickerung angeschlossen werden.
Das vorgeschaltete Substrat muss eine Bauartzulassung gemäß DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) haben.
Sollten die abflusswirksamen Flächen insgesamt größer als 1.200 m² sein, muss das Vorhaben beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, angezeigt werden.
Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann durch Anschluss an das vorhandene unterirdische Ortsnetz erfolgen.
An die bereits vorhandene Fernwärmeleitung südlich des Planungsgebietes kann angeschlossen werden. Dafür ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Leitungsrecht nachrichtlich eingetragen.

12. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.989
Grünfläche	9.700
Verkehrsfläche	1.397
Geltungsbereich Gesamt	**15.086**

Alle Angaben in m²

Rheinfelden, 07.08.2020