BEBAUUNGSPLAN „AUF DER SCHANZ II“

Begründung zur 2. Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

August 2023

Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
07623/95-361 | y.liu@rheinfelden-baden.de
Bearbeitung: Yunjie Liu

1. Planungsanlass

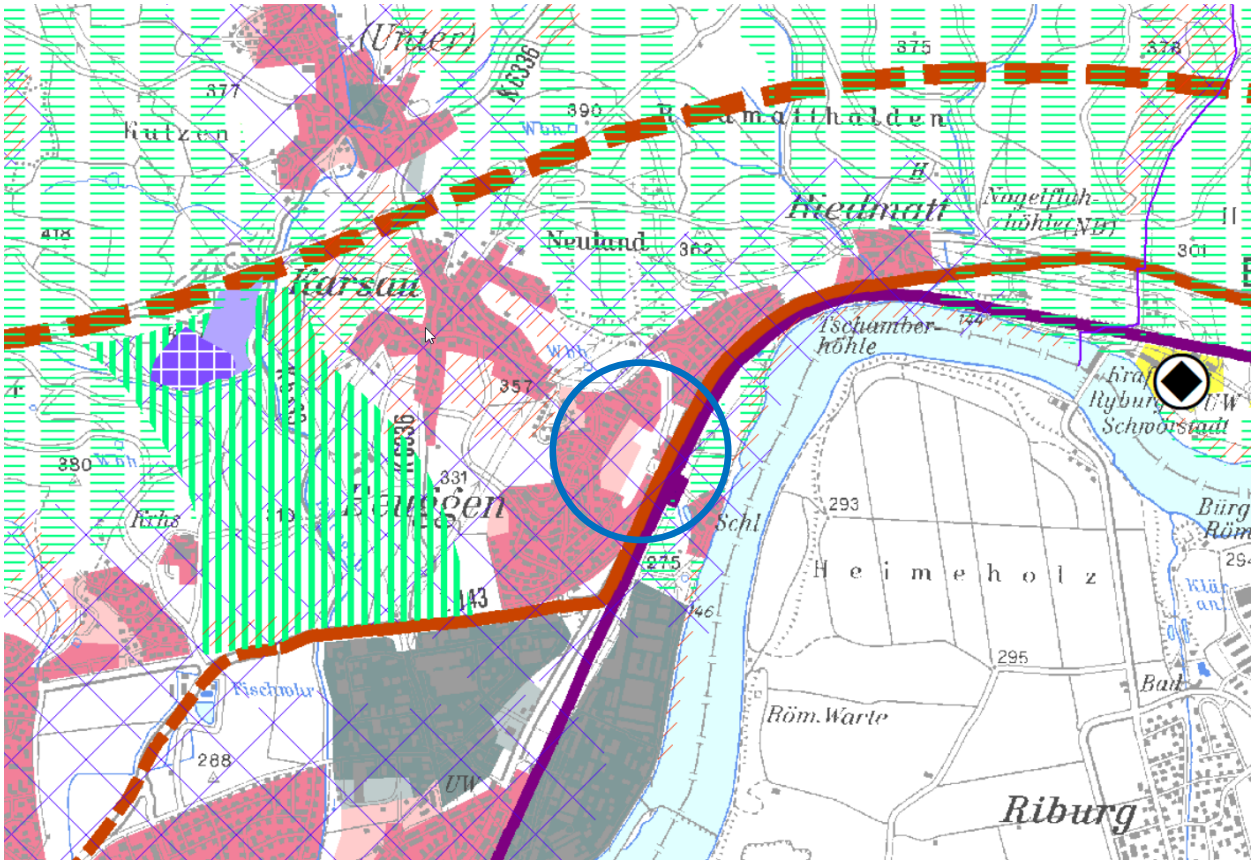
Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt für den Bereich „Auf der Schanz II“ auf der Gemarkung Karsau einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Der Ortsteil Karsau verfügt derzeit nicht über ausreichend Wohnbauflächen, um den gegenwärtigen Bedarf zu decken. Das Gebiet „Auf der Schanz II“, mit einer Größe von ca. 3,4 ha ist bereits von Wohnbebauung umgeben und die Überplanung bedeutet eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung.

Karsau ist einer der 7 Ortsteile der Stadt Rheinfelden (Baden) und grenzt nordöstlich an den Hauptort an. Der circa 750 Jahre alte Ortsteil ist ländlich geprägt, wobei die Landwirtschaft grundsätzlich rückläufig ist und Wirtschaftsgebäude vereinzelt bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Die geplante Bebauung dient hauptsächlich dem Wohnen. Ziel der Planung ist es, ein ortstypisches sowie den Anforderungen des Klima- und Umweltschutzes Rechnung tragendes Wohngebiet zu entwickeln.

2. Regionalplan

Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes „Hochrhein-Bodensee“ ist das Gebiet als geplante Siedlungsfläche für Wohn- und Mischgebiete (rot und rosa) dargestellt. Aussagen des Regionalplans stehen einer Planung nicht entgegen.

Rheinfelden ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dient somit der Deckung des gehobenen, spezialisierten Bedarfs des Mittelbereichs (Z 2.5.9 LEP 2002).

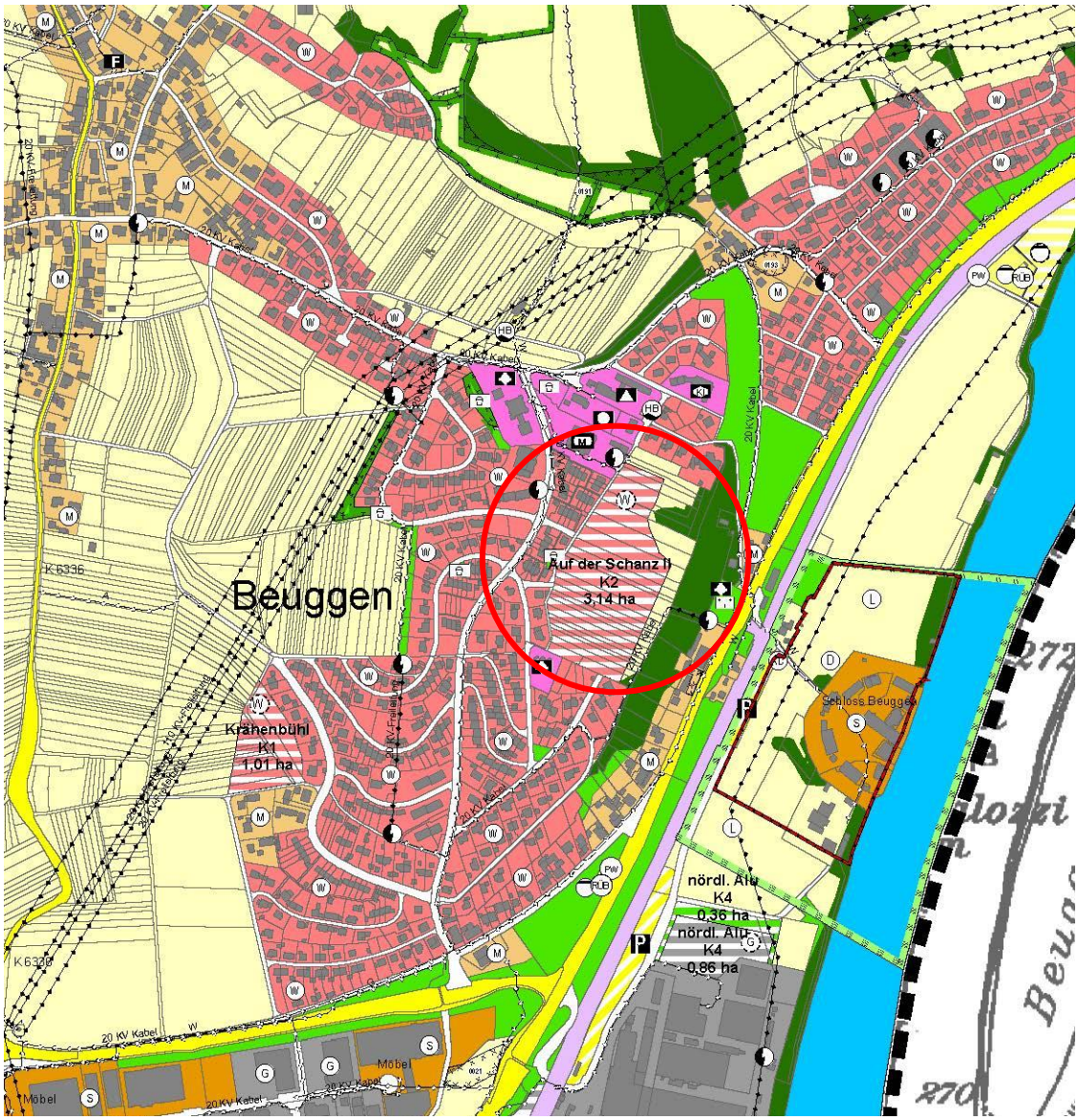


Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000, ohne Maßstab, Quelle: Regionalverband Hochrhein- Bodensee

3. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Auf der Schanz II“ soll die Entwicklung des Wohngebietes planungsrechtlich sichern. Festzusetzen ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Im Flächennutzungsplan Rheinfelden- Schwörstadt, Teilplan West vom 01.08.2014 ist das Planungsgebiet als **geplante Wohnbaufläche** dargestellt. Der Bebauungsplan kann folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem FNP, Teilplan West vom 01.08.2014, ohne Maßstab

4. Das Planungsgebiet

Die Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 34.000 m². Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils auf einer Höhe von ca. 340 m ü.NN und ist umgeben von Bebauung unterschiedlicher Jahrzehnte. Im Westen befindet sich

die Erschließungsstraße „Schanzstraße“, südlich bzw. nördlich grenzt Bebauung sowie im Osten ein Landwirtschaftsweg an. Das Gebiet fällt nach Nordosten, Osten und Südosten hin ab.

Aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil Karsau handelt es sich bei den betroffenen Grundstücken um eine Fläche mit hohem Wohnpotenzial. Das Plangebiet umfasst mehrere landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die gegenwärtig noch bewirtschaftet werden.

Durch die Bebauung der Grundstücke kann das Gebiet städtebaulich in die Umgebung integriert werden und notwendiger, zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden.

Abgrenzung des Bebauungsplanes, „Auf der Schanz II“, ohne Maßstab

5. Städtebauliche Leitlinien

Mit „Auf der Schanz II“ soll ein attraktives Wohngebiet entstehen, welches sich an der Umgebungsbebauung orientiert und die vorhandene Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrhausbebauung fortführt. Die Hangkante im Osten des Planungsgebietes ist stark raumprägend. Ein ortstypisches, die Anforderungen des Klimaschutzes berücksichtigendes Wohngebiet mit dörflichem Charakter soll entwickelt werden.

Die folgenden Rahmenbedingungen und Vorgaben sind Grundlage für die weitere städtebauliche Planung und den Gestaltungsplan:

Thema	Leitlinien
Planungsrechtliche Festsetzungen	• Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) • Einfamilienhaus; Doppelhaus; Reihenhaus; Mehrfamilienhaus • Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4 • Geschossigkeit: max. 3 Vollgeschosse
Freiraumkonzept und Ausgleichsmaßnahmen	• Ausgleich und Ersatz soweit möglich im Planungsgebiet schaffen • Schaffung eines harmonischen Übergangs zu den Gehölzflächen am Hang • Erhalt möglichst vieler Einzelbäume • Erhalt und Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Schanzanlage sichern • Grünachse in Ost-West-Richtung von den geplanten Häusern bis in die freie Landschaft • Öffentlicher Spielplatz + Quartiersplätze
Verkehrliche Erschließung	• Fortführung der angrenzenden Erschließungsstraßen • Ausweisung als Tempo 30- Zone • Wohnstraße 7,5 m + Grünstreifen 2 m mit Parkbucht-Längsaufstellung • Planung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Wohnstraße • Wohnweg 4,5 m • Verkehrsplanung wird mit Blick auf den Klimaschutz ausgerichtet.
Lärmschutzkonzept	• Schalltechnische Untersuchung des von der B 34 und der Bahnstrecke ausgehenden Verkehrslärms eventuell notwendig • Passive Schallschutzmaßnahmen (falls notwendig) sind zu bevorzugen
Ver- und Entsorgung	• Kanalaufdimensionierung im Bereich Steigweg im Rahmen der Erschließung • Die Oberflächenentwässerung muss entsprechend der Topographie berücksichtigt werden

6. Gestaltungspläne für „Auf der Schanz II“

Die städtebauliche Struktur entwickelt sich aus den umliegenden bestehenden Wohngebieten sowie den Straßenführungen.

Vorgesehen ist eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern, die drei Vollgeschosse nicht übersteigen. Entlang der östlich verlaufenden Hangkante sind in den beiden Varianten Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser (sogenannte Punkthäuser) vorgesehen.

Die Haupterschließung erfolgt durch die Verbindung der beiden „Schanzstraßen“. Dadurch wird das Straßennetz in diesem Bereich vervollständigt. Als eine untergeordnete Straße bietet sie

gute Verkehrsverbindungen und kurze Fußwege. Das Planungsgebiet wird durch die Erweiterung der anschließenden Fuß- und Radwege an das örtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden.

Landwirtschaftliche Flächen von Nordwesten

Landwirtschaftliche Flächen von Südwesten

Nördliche Zufahrt zum Gebiet

Westlicher Weg „Auf der Schanz“

Das Gebiet beinhaltet neben Wohnnutzungen in verschiedenen Ausformungen auch Flächen für Quartiersplätze, öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze. Durch die geplante Grünachse in Ost-West-Richtung sowie die Stellung der Wohngebäude soll weiterhin die Aussicht von West nach Ost auf den Wald gewährleistet werden. Die verschiedenen öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Plätze führen zu einem erlebbaren und lebendigen Übergang vom Wohngebiet in die freie Landschaft.
Die städtebauliche Figur der Gestaltungspläne setzt die vorhandenen Strukturen fort, die räumlich bestimmenden Elemente der nördlich angrenzenden Bebauung bilden das Gerüst für das städtebauliche Prinzip. Somit fügen sich die Entwürfe nach Art und Maß der Nutzung in den Bestand sowie die Topografie ein. Es entsteht ein lebendiges Wohngebiet, welches das Ortsbild vervollständigt.
Vorgesehen ist im nördlichen Teil des Planungsgebietes eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus, wobei das Gebäude eine angemessene 3-Geschossigkeit aufweisen sollte.

Im Folgenden werden die zwei Varianten des städtebaulichen Konzeptes vorgestellt:

Variante 1
Im östlichen Bereich, in der Nähe des Waldes, sind 10 Reihenhäuser (2 x 5 RH) geplant und im südöstlichen Teil des Grundstücks vier freistehende Einfamilienhäuser.
Im Norden ist ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten vorgesehen.

Gestaltungsplan „Auf der Schanz II“, Variante 1, ohne Maßstab

Variante 2
Diese Variante wurde nicht weiterentwickelt.

Variante 3
In der 3. Variante sind im östlichen Teil anstelle der 10 Reihenhäuser (2 x 5 RH) und 4 Einfamilienhäuser 5 Mehrfamilienhäuser (Punkthäuser) mit jeweils ca. 10 Wohneinheiten geplant.

Diese Lage ist ideal für eine dichtere Bebauung, da sie sich in unmittelbarer Nähe zur Grünfläche und den gemeinschaftlichen Freizeitbereichen im Osten der Siedlung befindet. Es wird eine 3-Geschossigkeit festgesetzt.
Östlich angrenzend sind Kleingärten für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Gestaltungsplan „Auf der Schanz II“, Variante 3, ohne Maßstab

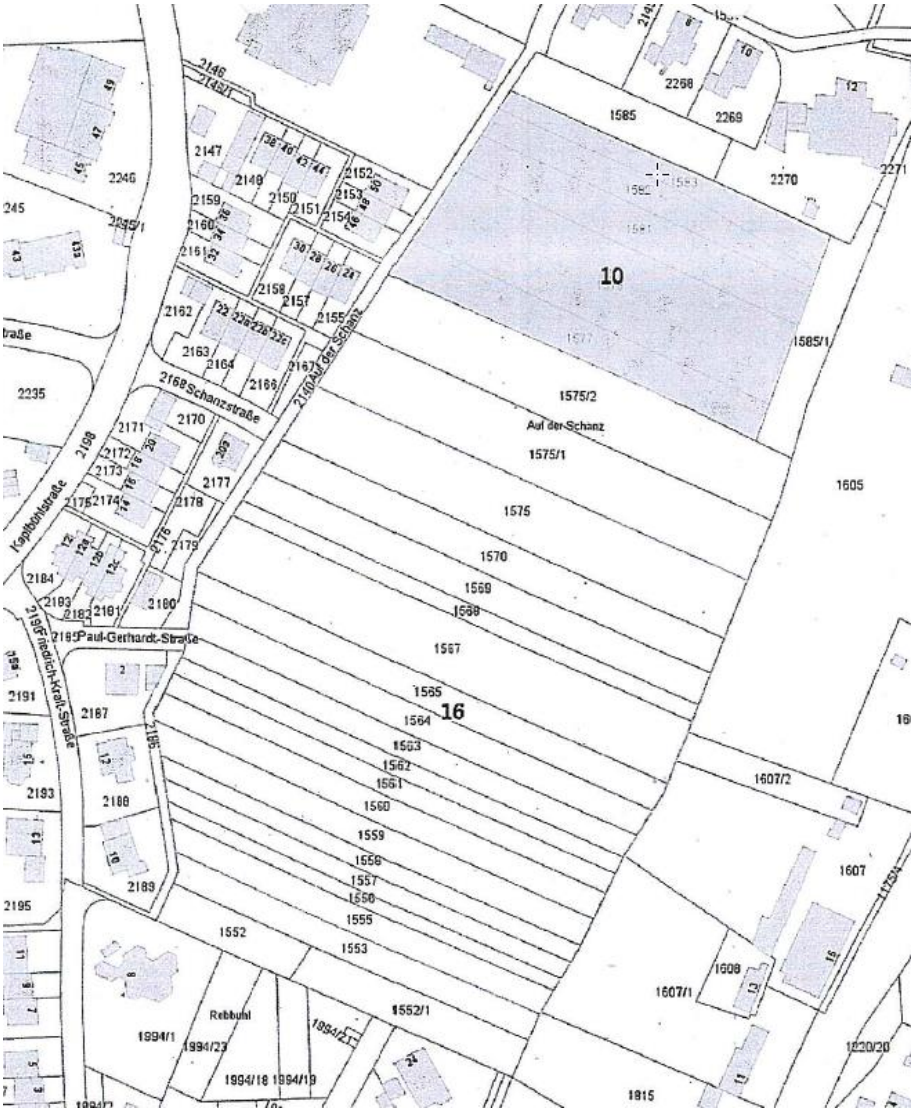
VARIANTE 1		
Typologie	***Anzahl Gebäude***	***Wohneinheiten***
Reihenhäuser	42	42
Doppelhäuser	7	14
Einzelhäuser	7	7
Mehrfamilienhaus	1	ca. 18
∑	**57**	**ca. 81**
VARIANTE 3		
Typologie	***Anzahl Gebäude***	***Wohneinheiten***
Reihenhaus	32	32
Doppelhaus	7	14
Einzelhaus	3	3
Mehrfamilienhaus	0	0
kleinere Mehrfamilienhäuser (Punkthäuser)	6	ca. 60
∑	**48**	ca**. 109**

7. Denkmalschutz

Im Norden des Plangebiets liegt das archäologische Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) „Auf der Schanz“ (Listennummer 10). Hierbei handelt es sich um eine barocke Schanzanlage, deren Ausdehnung nach Norden, Osten und Süden erkennbar ist. Die westliche Begrenzung ist derzeit nicht zu bestimmen. Im Osten der Flurstücke 1553 bis 1575 sind Verfärbungen erkennbar, die auf ein eventuelles Vorkommen von archäologischen Funden schließen lässt. Die Fläche ist als Prüffall in der Liste der archäologischen Kulturdenkmale (Nr. 16) aufgelistet. Daher ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Es besteht ein generelles öffentliches Interesse an der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale. Für eine umfassende Planungssicherheit werden archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Vorfeld der Erschließung empfohlen.

In einem Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.12.2015 wurde nachfolgende ungefähre Abgrenzung übermittelt:



Bereich archäologisches Kulturdenkmal „Auf der Schanz“, ohne Maßstab, Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

8. Umweltbelange

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde eine Bestandskartierung der Biotoptypen und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (beides Stand: 29.08.2023) durch das Büro galaPlan Kunz aus Todtnauberg durchgeführt. Ein Umweltbericht liegt bereits im Entwurf vor.

Bestandsplan Biotoptypen „Auf der Schanz II“, ohne Maßstab Quelle: GalaPlan Kunz

Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptype

	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte
	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte mit Magerzeiger

Gehölzbestände und Gebüsche

	41.10	Feldgehölz
	43.11	Brombeer-Gestrüpp
	45.30	Einzelbaum

Wälder

	58.10	Sukzessionswald aus Eschen und Robinien

Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen

	60.21	völlig versiegelte Straße

Eingriffe

- Grenze Plangebiet
- geplante Verkehrsflächen
- geplante Grünflächen
- geplante Plätze / Spielplätze
- geplante Gebäude

Schutzgebiete

- Waldbiotop

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich aufgrund der variierenden Strukturen von solitären Streuobstbäumen, Saumgesellschaften, Waldbereichen, Feldgehölzen, Feldhecken und Ruderalflächen eine hohe Vielfalt an Habitaten für verschiedene Tierarten wie Reptilien, Vögel und Insektenarten. Östlich außerhalb befindet sich ein Terrassenhang, welcher stufig Richtung Rhein abfällt und das ehemalige Hochgestade darstellt. Auf diesem Hang wächst ein feucht-frischer Robinien- und Eschenbestand, vereinzelt auch mit Eichen, und hohen Efeuanteilen. Innerhalb des Plangebietes konnten keine Kleingewässer oder Fließgewässer festgestellt werden.
Im Plangebiet sind keine Naturschutz-, FFH- bzw. Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Im geplanten Baugebiet liegen keine Vogelschutzgebietsflächen.

Artenschutz
Im Hinblick auf den Artenschutz erfolgten umfangreiche Untersuchungen in den Jahren 2014, 2018 und 2021.
Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 werden bei Ausführung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt. Die Maßnahmen werden in der beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung (Vorentwurf) und im Umweltbericht zur 2. Frühzeitigen Behördenanhörung (beide Stand: 29.08.2023 im Detail beschrieben.

Kompensation
Derzeit sind noch keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dies erfolgt bis zur Offenlage.
Durch die bisher vorgesehenen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild nur teilweise kompensiert und minimiert werden. Es sind daher weitere Maßnahmen notwendig, um den Eingriff entsprechend auszugleichen.
Der Eingriff für das Schutzgut Boden kann mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht schutzgutspezifisch kompensiert werden, sodass die vollständige Kompensation über das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgen wird.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) des Bebauungsplanverfahrens „Auf der Schanz II“ wird ein Umweltbericht inkl. Formulierung der Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt.

9. Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Schanz II wird schalltechnische Situation und die möglichen Konfliktpunkte untersucht sowie ggf. die Darlegung entsprechender Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung erstellt**.**
Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) des Bebauungsplanverfahrens „Auf der Schanz II“ wird ein entsprechendes Lärmgutachten vorgelegt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Abwasser und Strom wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme „Auf der Schanz II“ geplant und gebaut.

Die Abwasser- bzw. Regenwasserbeseitigung der versiegelten Flächen erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Mischwassersystems. Den Anschlüssen an den Kanal sind Zisternen mit einer Zwangsentleerung als Pufferspeicher vorzuschalten.
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des Baugrunds nicht möglich. Sollte es punktuell möglich sei, können Stellplätze wasserdurchlässig mit einer belebten Bodenzone hergestellt werden. Dränagen sind nicht zulässig.

Die Versorgung der geplanten Grundstücke mit Trinkwasser, Strom und Gas kann durch Erweiterung der örtlichen Leitungsnetze hergestellt werden.

Soweit notwendig wird die Verlegung neuer Leitungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Erschließung Kanal: Entsprechend dem AKP von 2007 erfolgt die Erschließung dieses Gebietes über die Schanzstraße und den Haldenweg.

11. Landwirtschaftliche Belange

Die betroffenen Grundstücke werden gegenwärtig zum Teil als Ackerland, Weideland oder Grünland genutzt. Demnach sind landwirtschaftliche Belange betroffen. Es handelt sich hierbei um siedlungsnahe landwirtschaftliche Flächen, die von Bebauung umgeben sind und sich somit in Insellage befinden.
Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet bereits als Wohnbauentwicklungsfläche dar. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust dieser landwirtschaftlichen Flächen hinnehmbar ist.

12. Geotechnik

Die Stadt Rheinfelden (Baden) hat für die Erschließungsplanung ein geotechnisches Gutachten für die Erkundung des Baugrunds bei der Ingenieurgruppe Geotechnik GbR in Auftrag gegeben. Zusätzlich erfolgten eine geotechnische Beratung zu dem geplanten Kanal- und Straßenbau, zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie allgemeine Angaben zur Bebaubarkeit für eine Wohnnutzung.
Das Gutachten stellt klar, dass das Planungsgebiet grundsätzlich bebaubar ist und erschlossen werden kann.
Aufgrund des Baugrunds sollte laut dem geotechnischen Bericht eine Bebauung entlang der Hangkante mindestens 7 m und Straßen mindestens 6 m von der Kante entfernt sein, um die Standsicherheit der Böschung zu bewahren.
Der Wegeanschluss an den nordöstlich verlaufenden Steigweg wird nicht empfohlen, da hier sehr hohe Sicherungsmaßnahmen zu erwarten wären.
Der vorhandene Löß/ Lößlehm kann als Aushub nur für untergeordnete Schüttungen verwendet werden, und zwar an Stellen, wo Setzungen hingenommen werden können.
Das Versickern von Niederschlagswasser ist aufgrund des sehr wasserundurchlässigen Lösses/ Lößlehms nicht möglich.

13. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Schanz II“ gehören mehreren privaten Eigentümern. Sie sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt werden. Hierzu ist ein Baulandumlegungsverfahren i.S.d. §§ 45 ff. BauGB vorgesehen.

Rheinfelden (Baden), 11.08.2023
60/601/ Yunjie Liu