

Begründung zu Aufstellungsbeschluss und freiwilliger frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Februar 2017



1. Planungsanlass

Die Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden) beabsichtigt, für das Gebiet *Bauert* im Ortsteil Adelhausen einen Bebauungsplan aufzustellen. So können die Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zur Deckung des eigenentwicklerischen Bedarfs des Ortsteils geschaffen werden.

Das Gebiet „Bauert“ im Stadtteil Adelhausen liegt in rückwärtigen ehemaligen Gartenbereichen und verfügt über ein hohes Innenentwicklungspotential. Die Fläche bietet die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung zum bestehenden Siedlungsgefüge, da sie von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Aufgrund des umgebenden Gebäudebestands eignet sich die Fläche insbesondere für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche (Planung)“ dargestellt. Es handelt sich dabei um eine 1,4 Hektar große Eintragung. Auf den Ortsteil Adelhausen bezogen ist dies die einzige im FNP enthaltene Reservefläche.

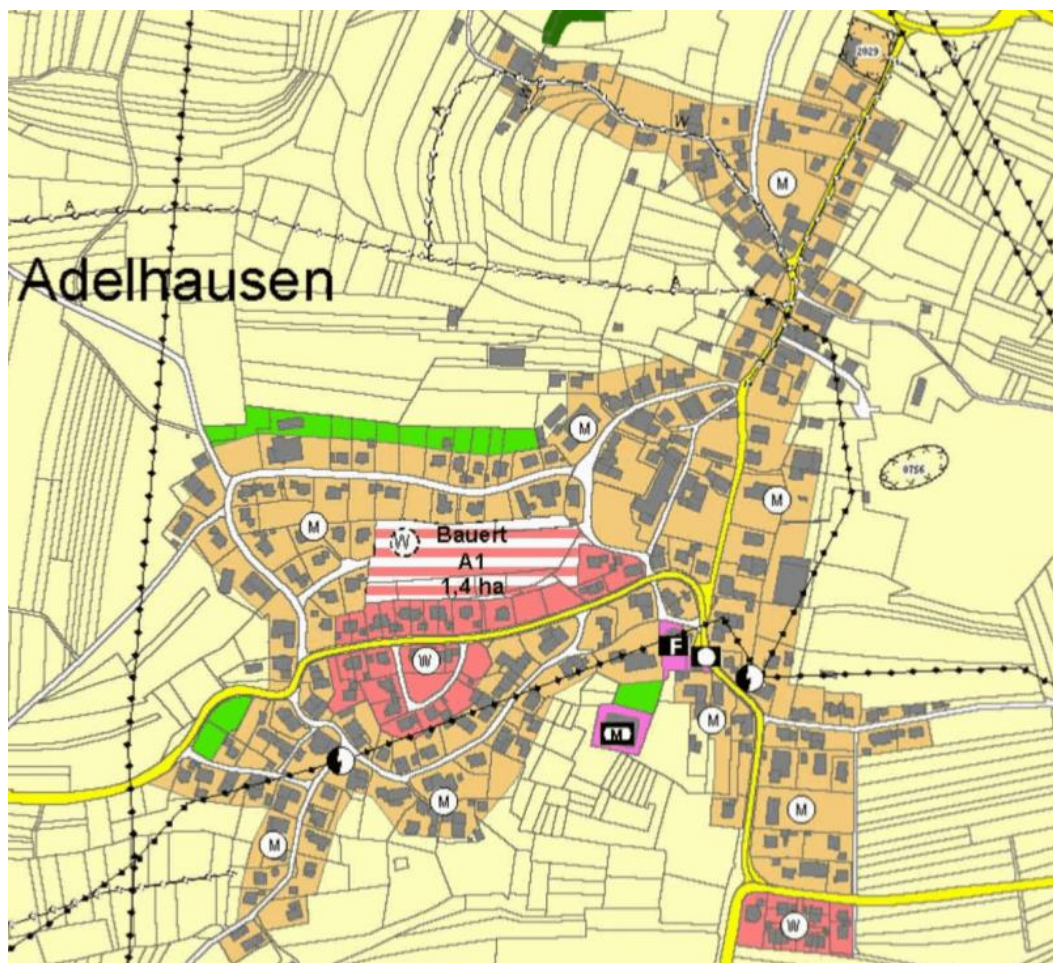


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Das Bebauungsplanverfahren entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und hat das Ziel, für die Eigenentwicklung des Ortsteils Adelhausen notwendige Wohnbauflächen planungsrechtlich verfügbar zu machen. Dabei soll der dörfliche Charakter der näheren Umgebung erhalten werden.

Im Planungsgebiet befinden sich laut Flächennutzungsplan keine Altlastenflächen. Eine mögliche, naturgegebene Schwermetallbelastung wurde im angehängten Bodengutachten der Firma dplan überprüft.

3. Bebauungspläne in der Umgebung

Angrenzend an das Plangebiet liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan *Juchstraße* vom 08.03.1984 und den Bebauungsplan *Ottwanger Straße*, der am 17.07.1995 in Kraft trat.

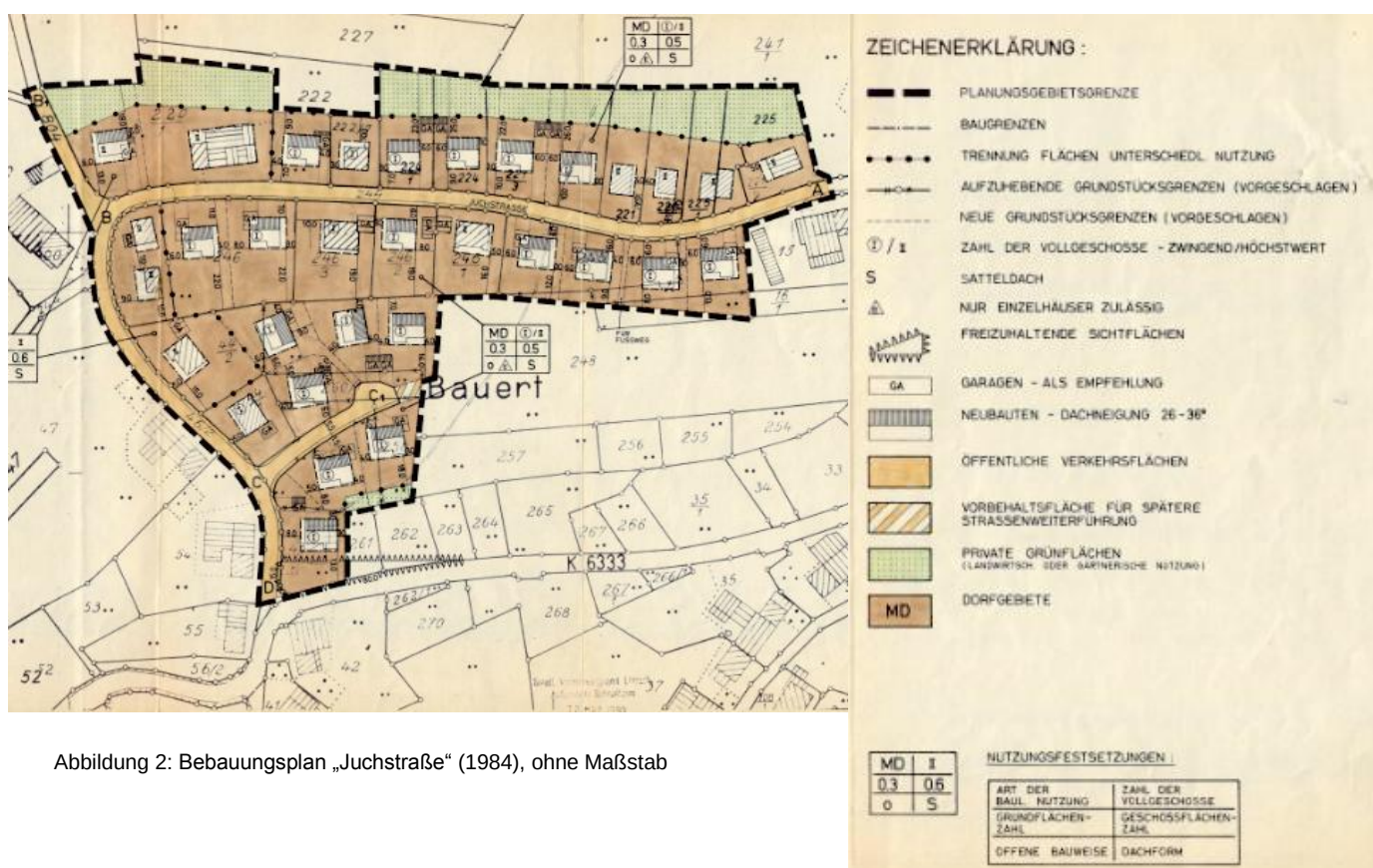


Abbildung 2: Bebauungsplan „Juchstraße“ (1984), ohne Maßstab



Abbildung 3: Bebauungsplan „Ottwanger Straße“ (1995), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan *Juchstraße* enthält im westlichen Bereich bereits eine kurze Stichstraße mit Wendefläche, welches die heutige Bauertstraße darstellt. Ihre Fortführung bis zum Rand des aktuellen Plangebiets *Bauert* ist als Vorbehaltsfläche zur späteren Straßenweiterführung in diesem Bebauungsplan festgesetzt. In den 90er Jahren wurden weitere Überlegungen zur Überplanung des Gebietes angestellt, die im Bebauungsplan *Ottwanger Straße* dokumentiert sind.

Baulücken in der näheren Umgebung wurden in den letzten Jahren sukzessive geschlossen. Dies betrifft insbesondere das Gebiet des Bebauungsplans *Ottwanger Straße*, aber auch im Bereich *Juchstraße* schreitet die Bebauung voran.

4. Das Plangebiet

Das Plangebiet *Bauert* liegt im Ortsteil Adelhausen und wird begrenzt

- im Osten durch die Straße Kegelplatz,
- Norden und Westen durch die Bebauung bzw. Grundstücke an Juch- und Bauertstraße,
- im Süden durch die Bebauung bzw. Grundstücke an der Ottwanger Straße.

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Abgrenzungsplan entnommen werden.

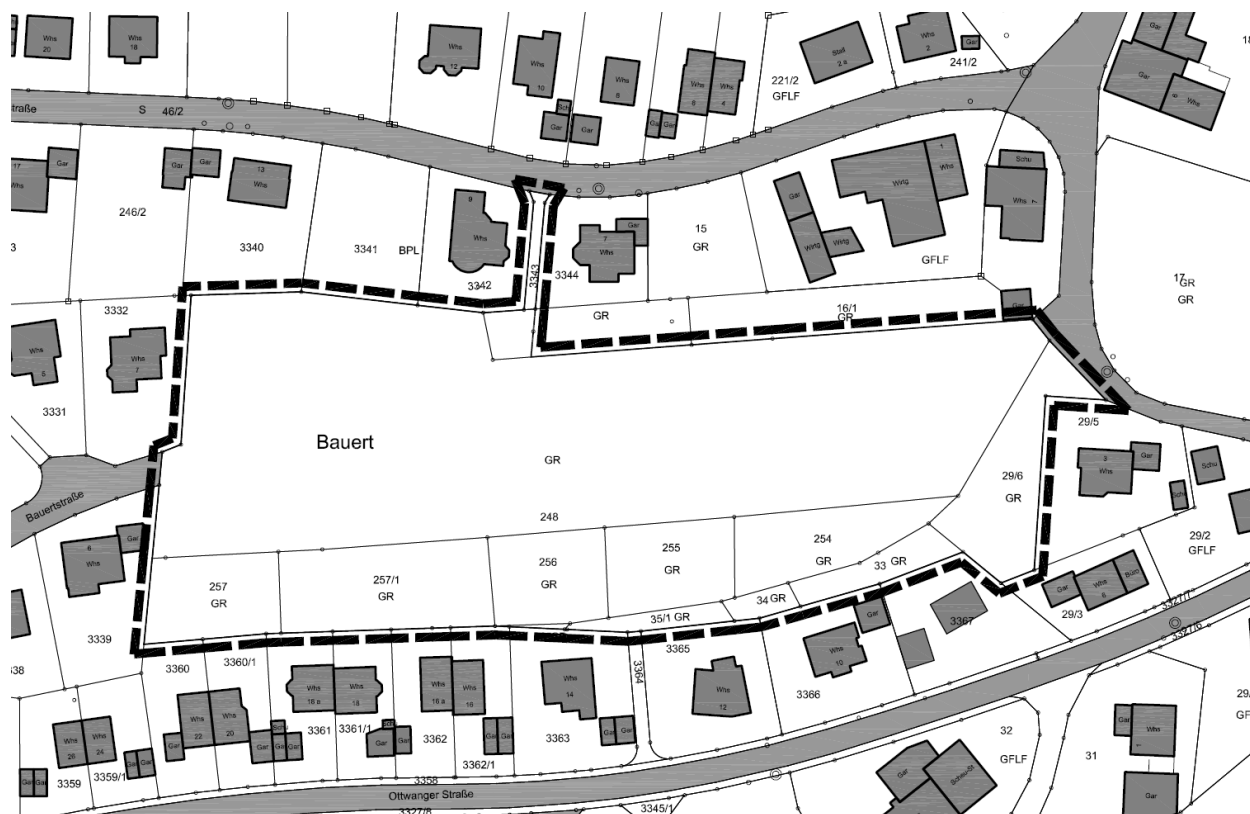


Abbildung 4: Abgrenzungsplan, ohne Maßstab



Abbildung 5: Blick von der Straße Kegelplatz in Richtung Westen auf das Plangebiet

Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Privateigentum und werden landwirtschaftlich als Weideland bzw. Streuobstwiesen genutzt. Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Graben, der der Entwässerung der Grundstücke an der Ottwanger Straße dienen soll. Aktuell ist im südlichen Bereich ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz vorhanden. Die Topografie des Gebiets ist nach Südwesten hin leicht abschüssig, wie dem nachstehenden Höhenlinienplan zu entnehmen ist. Das Gebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB.



Abbildung 6: Höhenlinienplan, ohne Maßstab

5. Gestaltungsplanvarianten

Das Plangebiet *Bauert* soll, angelehnt an die Bebauung in der näheren Umgebung, mit einem Mix aus Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden. Erschlossen wird das Gebiet durch die zu erstellende östliche Fortführung der Bauertstraße, welche an die Straße Kegelplatz angebunden wird. Die Straße ist mit einer Mindestbreite von circa sechs Metern zu erstellen. Der nördlich von der Juchstraße in das Plangebiet führende Fußweg soll ebenso wie der von Süden kommende Fußweg zur neuen Bauertstraße geführt werden.

Vorgelegt werden zwei Gestaltungsplanvarianten bzw. Bebauungsvorschläge. Beide Varianten bestehen aus 16 Grundstücken. Diese sind überwiegend zwischen 550 und 700 Quadratmeter groß, um den dörflichen Charakter der Umgebung aufnehmen und eine Durchgrünung des Gebiets ermöglichen zu können. Insbesondere die größeren, im nordwestlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen Grundstücke eignen sich aufgrund ihrer Fläche zur Errichtung von Doppelhäusern. Die Erschließung beider Varianten ist gleich.

Variante I

Nachfolgend ist der Gestaltungsplan der Variante I abgebildet. Darin sind Möglichkeiten dargestellt, wie die private Parkierung auf den einzelnen Grundstücken ausgeführt werden kann. Die zur Durchbindung des von der Juchstraße abzweigenden Fußwegs in Anspruch genommene

Fläche des Flurstücks 3344 wird auf westlicher Seite an das bestehende Flurstück angehängen. Dadurch verkleinert sich das dort vorgesehene Baugrundstück um 108 m² auf 737 m².



Abbildung 7: Bebauungsvorschlag Variante I

Variante II

Durch die bei Variante I bereits beschriebene Möglichkeit, für die für den nördlichen Fußweg in Anspruch genommene Fläche Ersatz zu schaffen, entsteht ein Baugrundstück, welches keinen rechteckigen Zuschnitt aufweist. Um diesen rechteckigen Zuschnitt herzustellen, wird eine Änderung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen notwendig. Auf der dann entstehenden Restfläche kann ein Spielplatz mit rund 257 m² erstellt werden. Dadurch kann der derzeit im Plangebiet bestehende Kinderspielplatz in ähnlicher Lage neu erstellt werden. Die Grundstücke im nordwestlichen Planbereich werden in der Folge entsprechend kleiner ausgestaltet.



Abbildung 8: Gestaltungsplan Variante II

Aufbauend auf einer der zwei vorliegenden Gestaltungsplanvarianten ist ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch durchzuführen.

6. Stellplatzschlüssel

Bezüglich der privaten Stellplätze wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel vorgeschlagen. Wohneinheiten mit einer Größe über 100 m² benötigen demnach zwei Stellplätze. Bei einer Größe der Wohneinheit von 50 bis 100 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 m ²	1
50-100 m ²	1,5
>100 m ²	2

7. Flächengliederung

Tabelle 2: Flächenaufschlüsselung zu Variante I

Kategorie	Fläche in m ²	Fläche in %
Grundstücke	11.445	88,2
Erschließung	1.527	11,8
Gesamtfläche	12.972	100

Tabelle 3: Flächenaufschlüsselung zu Variante II

Kategorie	Fläche in m ²	Fläche in %
Grundstücke	11.188	86,2
Erschließung	1.527	11,8
Spielplatz	257	2,0
Gesamtfläche	12.972	100

8. Umweltbelange

Im Rahmen der Untersuchung der Fläche bei der Fortschreibung des FNP wird die Prüfung des Erhalts eines möglichst großen Teils der vorhandenen Streuobstbestände angeraten. Auf die Durchgrünung des Planungsgebiets ist zu achten.

Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden Untersuchungen erfolgen, welche eine Bestandserfassung der im BauGB genannten Schutzgüter sowie eine Prognose der durch das Baugebiet verursachten Auswirkungen umfassen. Desweiteren werden artenschutzrechtliche Untersuchungen insbesondere im Hinblick auf die Vogelfauna, Reptilienfauna, Amphibienfauna und Fledermausfauna durchgeführt.

Das Gebiet befindet sich wie die komplette Ortschaft Adelhausen in der Wasserschutzgebietszone IIIB.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom wird neu hergestellt und erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme Bauert. Ebenso wird mit der Entsorgung verfahren. Notwendige Kanalaufdimensionierungen im in der Umgebung vorhandenen Bestandsnetz werden bereits durchgeführt. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort kann nach dem Bodengutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 09. Februar 2015 aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht durchgeführt werden.

10. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauert“ 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), 23.02.2017

601/ Reichenbach