

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

GEMARKUNG HERTEN

BEBAUUNGSPLAN H 28

HERTEN ORTSMITTE I

VORENTWURF

GEOPLAN BÜRO FÜR STADTPLANUNG
DIPL.- GEOGRAPH/FREIER STADTPLANER TILL O. FLEISCHER

LACHENSTRASSE 16 TELEFON: 07762/52 08 55
79664 WEHR FAX: 07762/52 08 23

AM BÜHLACKER 7 TELEFON: 0 77 63 / 91 300
79730 MURG FAX: 0 77 63 / 91 301



1) EINFÜHRUNG

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt für den Bereich „Ortsmitte I“ auf der Gemarkung Herten einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Innenentwicklung zu fördern und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung zu sichern. Das Gebiet im Stadtteil Herten mit einer Größe von ca. 6,6 ha umfasst den westlichen Teil des Ortskernes und ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

Herten ist einer der sieben Stadtteile der Stadt Rheinfelden (Baden) und grenzt westlich an den Hauptort an. Der ehemals ländliche Charakter ist noch – insbesondere in der Ortsmitte - ablesbar, wobei die Landwirtschaft allerdings heute keine prägende Wirkung mehr hat und Wirtschaftsgebäude vielfach bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Neue Bebauung dient hauptsächlich dem Wohnen. Das Planungsgebiet liegt im alten Ortskern.

Rheinfelden (Baden) 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 (Baden) ausgelastet und die stetige Wohnungsnachfrage nimmt weiter zu. Nach den Ergebnissen der Studie zur „Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2013 – 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grenzkantone“ (Stand: 06.11.2014; Klaus Fleck) für die Fortschreibung des Regionalplans „Hochrhein-Bodensee“ wird die Rheinfelder Bevölkerung bis 2030 um weitere ca. 1.106 Einwohner wachsen. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und der gegenwärtige Wohnungsmarkt generieren einen Wohnungsbaubedarf von 1.420 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Die Stadt ist daher bemüht, nachfrageorientiert neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Sinne des Leitmotivs „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird im Siedlungsgebiet nachverdichtet und arrondiert bevor neues Bauland ausgewiesen wird. Allerdings ist dabei – insbesondere in den eher dörflich geprägten Stadtteilen – mitunter eine städtebauliche Steuerung zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung erforderlich.

Ein entsprechend hoher Siedlungsdruck ist auch im Stadtteil Herten zu beobachten. Städtebaulich unerwünschte Auswirkungen zeigt dieser Siedlungsdruck bisweilen in der Ortsmitte, wo die historisch gewachsene Siedlungsstruktur noch ausgeprägt ist. Typisches Merkmal dieser dörflichen Siedlungsstruktur sind die zu den Wohngebäuden gehörenden Ökonomiegebäude sowie große Grundstücke mit entsprechenden Grünflächen, die ehemals landwirtschaftlich oder zur hofnahen Gartennutzung genutzt wurden.

In der Vergangenheit mussten in solchen Bereichen bereits Bauvorhaben genehmigt werden, die nach Auffassung des Ortschaftsrates Herten die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung sprengen und sich in der Folge negativ auf das Ortsbild auswirken. Soweit die Zulässigkeit von Bauvorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB erfolgt, bestehen in der Praxis nur wenige Möglichkeiten, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung auf einen engeren Umgebungsmaßstab abzustimmen. Gestalterische Einflussmöglichkeiten sind eher nicht gegeben.



Negative städtebauliche Auswirkungen werden bisher insbesondere dort gesehen, wo auf Freiflächen in der zweiten Reihe mit einer zu hohen Dichte gebaut wird oder wo noch vorhandene Baulücken – gegebenenfalls auch nach Abriss bestehender Gebäude – mit einer gegenüber dem Bestand erheblich höheren baulichen Dichte bebaut werden. Neben den dadurch auftretenden städtebaulichen Spannungen sind es oftmals die verkehrlichen Auswirkungen, die kritisch zu bewerten sind.

Die Erschließungsanlagen sind für eine solche Verdichtung vielfach nicht hinreichend ausgelegt und nicht selten reicht die Anzahl der hergestellten Stellplätze nicht aus, um die öffentlichen Straßen von ruhendem Verkehr freizuhalten.

Der ortskernnahe Bereich ist für das Ortsbild von Herten prägend, so dass die bauliche Entwicklung deshalb einer städtebaulichen Steuerung bedarf. Der vorhandene Charakter des Dorfkerns soll bestmöglich erhalten bleiben. Der Gemeinderat hat daher im März 2016 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.



Luftbild Planungsgebiet „Herten Ortsmitte I“ (Quelle: LUBW,LGL)



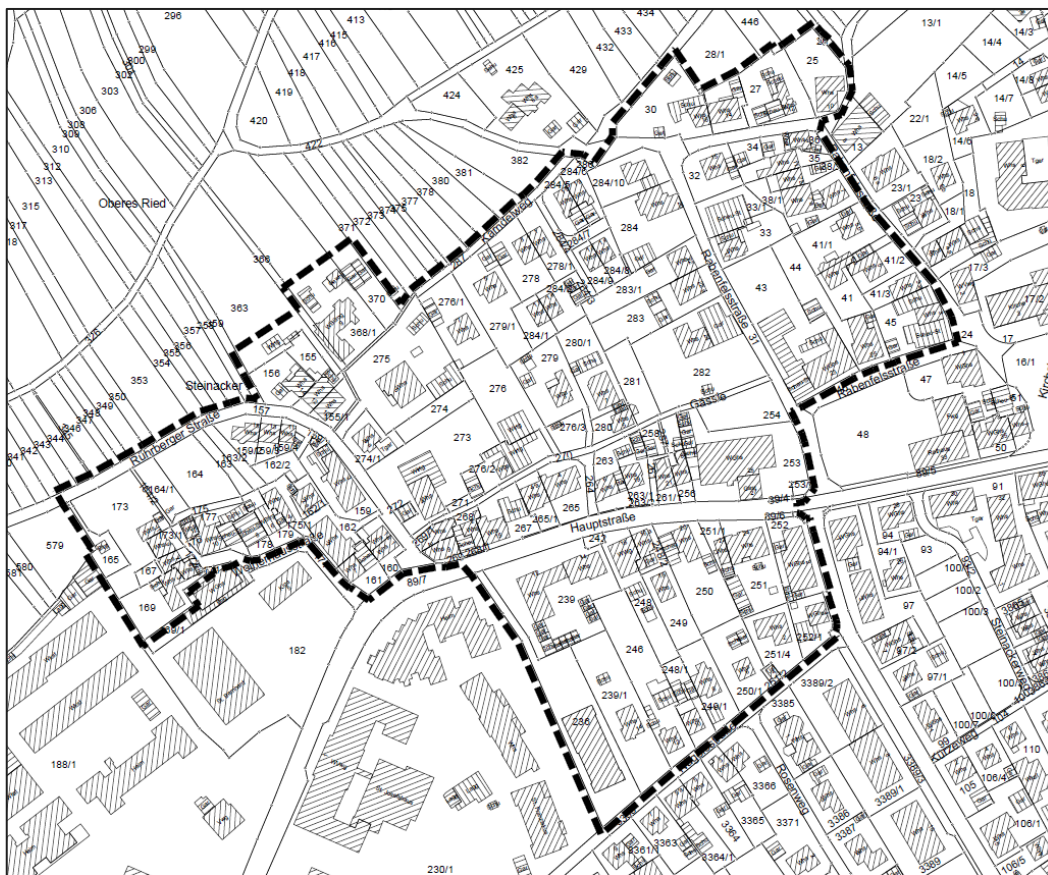
2) DAS PLANUNGSGEBIET

Der Geltungsbereich umfasst etwa 6,6 ha. Der Flächenumriss wird im Norden durch den Siedlungsrand des Ortsteiles und im Westen durch den Rand der gewachsenen Siedlungsstruktur in Abgrenzung zum Campus Hertens des St. Josefshauses bestimmt. Südlich erfolgt die Abgrenzung entlang der Nägelestraße und östlich bis zur Rabenfelsstraße.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils auf einer Höhe von ca. 280 m und weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Dazu gehören sehr kleinteilige, dichte Strukturen im Westen ebenso wie größere Wohn- und Ökonomiegebäude entlang der Hauptstraße und Rabenfelsstraße und es hat sich am nördlichen Gebietsrand auch schon jüngere Bebauung mit kleinen Einzelhäusern in Einzel- und Doppelhausform etabliert.

Das Gebiet fällt nach Süden hin ab, wobei nur der nördliche Randbereich entlang der Ruhrberger Straße und des Kandelweges Hangneigungen aufweisen. Das Gebiet liegt im Übrigen in der weitgehend ebenen Tallage. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. fünf Meter. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil Hertens handelt es sich bei den betroffenen Grundstücken um eine Fläche mit hohem Wohnpotential.

Das Plangebiet umfasst sowohl landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Umbaupotential wie auch Baulücken und innerörtliche Grünflächen mit Entwicklungspotential.



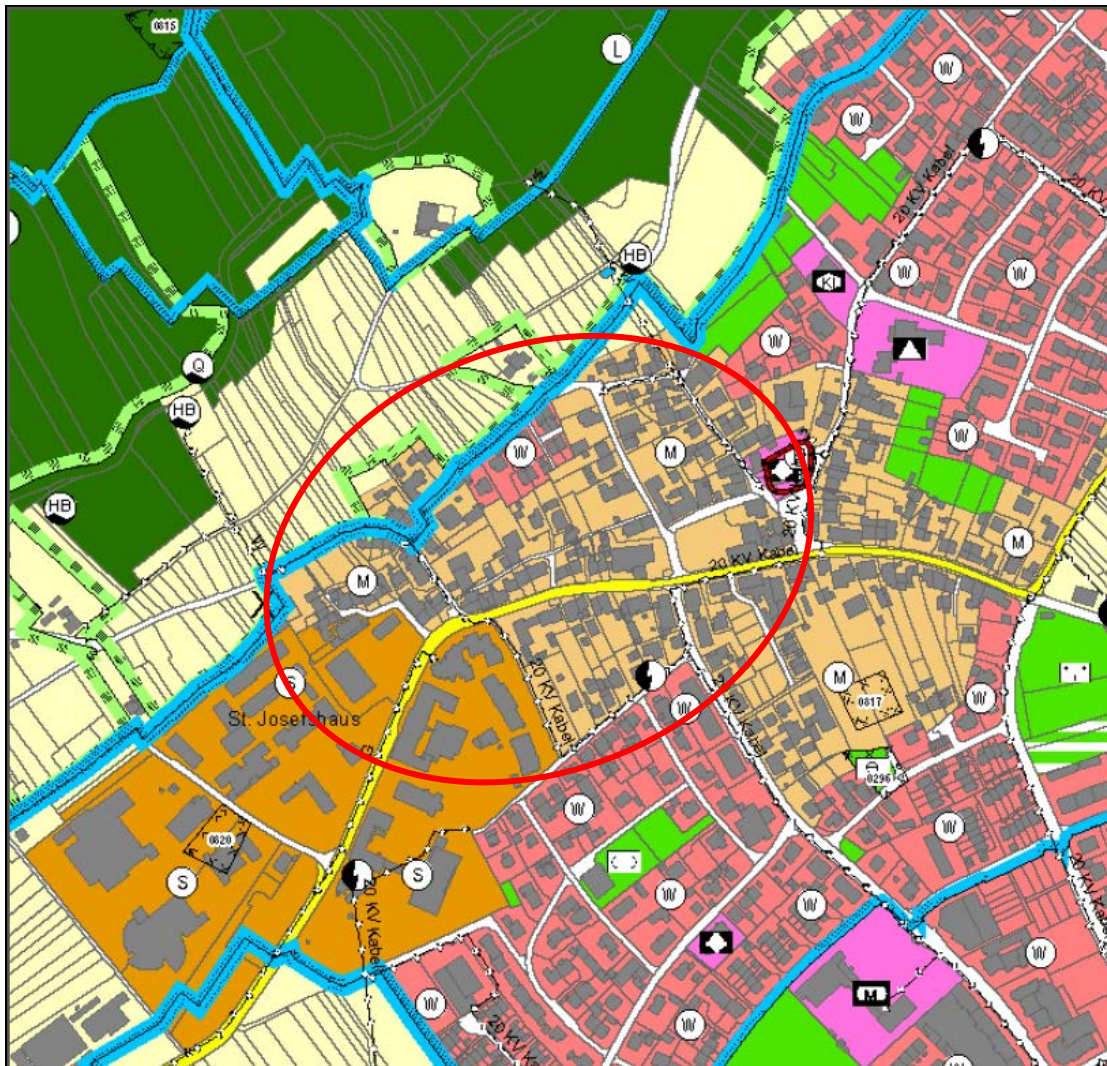
3) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND REGIONALPLAN

Im FNP ist die Fläche als Mischbau – und Wohnbaubestandsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet WSG 025 Rheinfelden Tiefbrunnen 1, 3+4 (Zone IIIB) und im Wasserschutzgebiet WSG 332 Rheinfelden Herten Tiefbrunnen St. Josefshaus Neu (Zone III und IIIA).

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Südwestlicher Dinkelberg“ an.

Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes „Hochrhein-Bodensee“ liegt das Gebiet innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Aussagen des Regionalplans stehen demnach nicht entgegen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan , „Herten Ortsmitte I“ Vorentwurf, **GEOplan**

○ Planungsgebiet

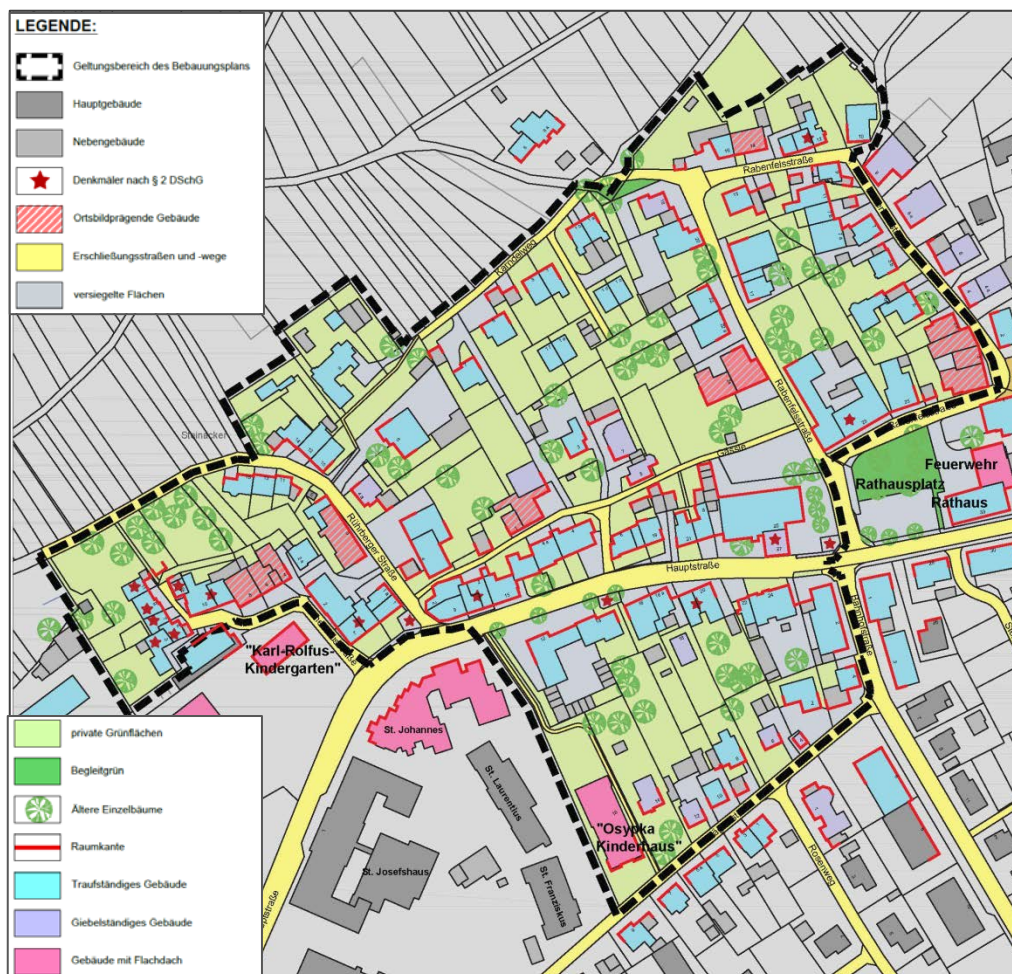


4) BESTANDSANALYSE

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine umfassende und detaillierte Bestandsanalyse nach den Merkmalen Ortsbild, Nutzungen, Geschossigkeit und Potentiale. Auch bereits vorhandene städtebauliche Satzungen oder Bebauungspläne wurden erhoben.

4.1) Ortsbild

Die Differenzierung nach Haupt- und Nebengebäuden zeigt insbesondere im Bereich der älteren Gebäudesubstanz einen hohen Besatz mit Nebengebäuden. In diesen Bereichen sind zumeist auch noch große unbebaute Grünflächen vorhanden. Denkmalgeschützte Gebäude (Stern) befinden sich insbesondere am östlichen Ende der Weiherhausstraße (7 Gebäude) und entlang der Hauptstraße (5 Gebäude). An der Rabenfelsstraße befinden sich zwei weitere Gebäude mit Denkmaleigenschaft. Fünf als ortsbildprägend eingestufte Gebäude bzw. Gebäudegruppen (rotschraffiert) liegen auf der Achse Weiherhausstraße-Gässle-Rabenfelsstraße. Straßenbegleitende Raumkanten (rote Linie) liegen nur vereinzelt vor, vielfach sind die Raumkanten unterbrochen oder weit in die Grundstücke eingezogen. Es überwiegt die traufständige Anordnung der Gebäude mit Satteldach (hellblau).

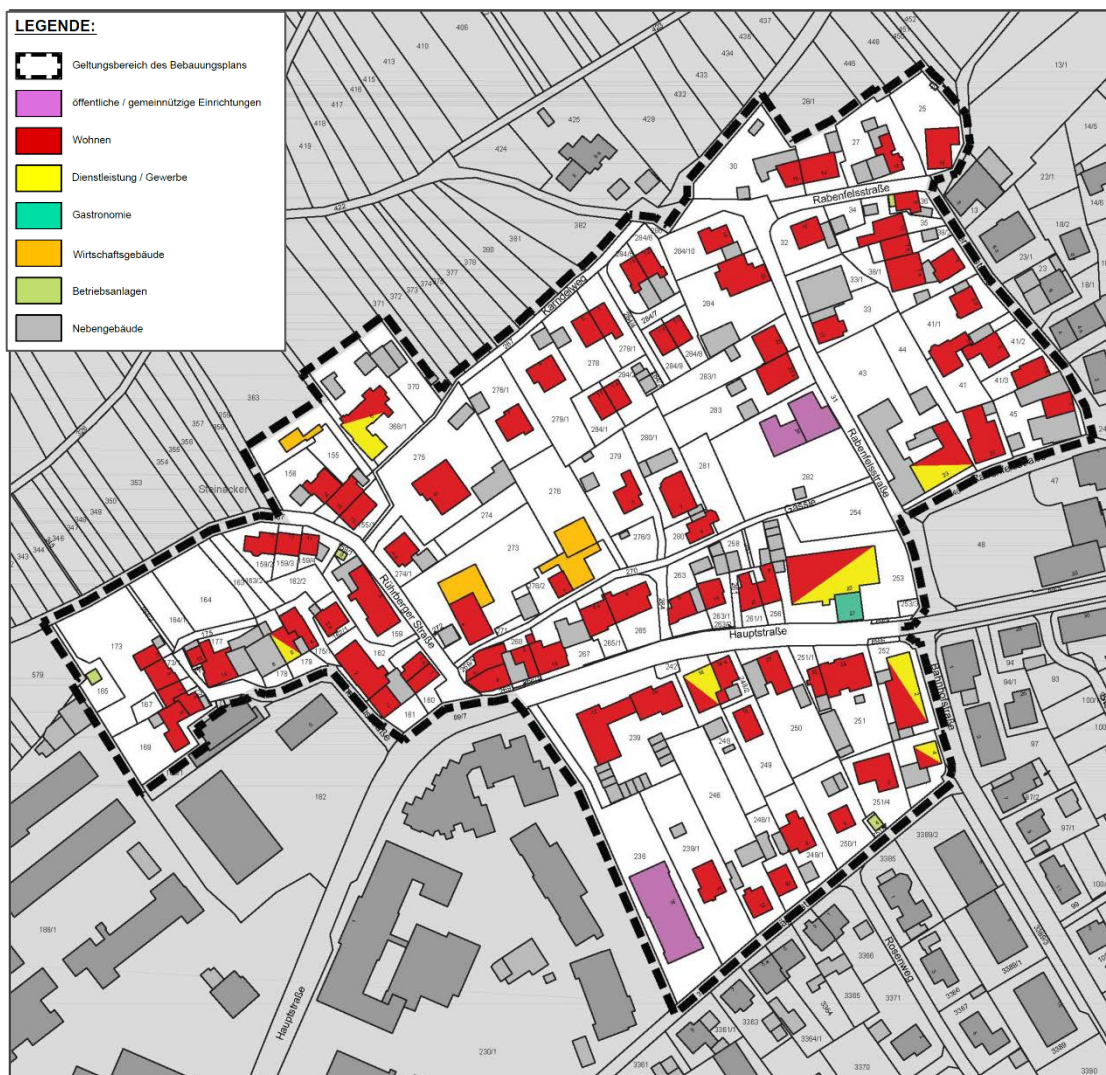


Bestandsanalyse „Herten Ortsmitte I“ Vorentwurf, Ortsbild, **GEOplan**



4.2) Nutzungen

Die überwiegende Nutzung ist das Wohnen (rot). Auffallend auch hier ist der Besatz an Nebengebäuden (grau) in Verbindung mit großen Freiflächen nördlich des Gässles und südlich der Hauptstraße. Wohn- und Geschäftshäuser (gelb-rot) finden sich entlang der Haupt- und Bahnhofstraße, ihr Anteil ist aber insgesamt gering. An zwei Stellen finden sich landwirtschaftliche Wirtschaftsstellen (ocker). Zwei Gebäude haben öffentliche oder gemeinnützige Nutzungen (lila). Hierbei handelt es sich um eine Kindertageseinrichtung und einer Einrichtung für soziale und kulturelle Zwecke. An der Hauptstraße ist eine gastronomische Nutzung vorhanden. Gewerbliche Nutzungen im eigentlichen Sinne liegen nicht vor.

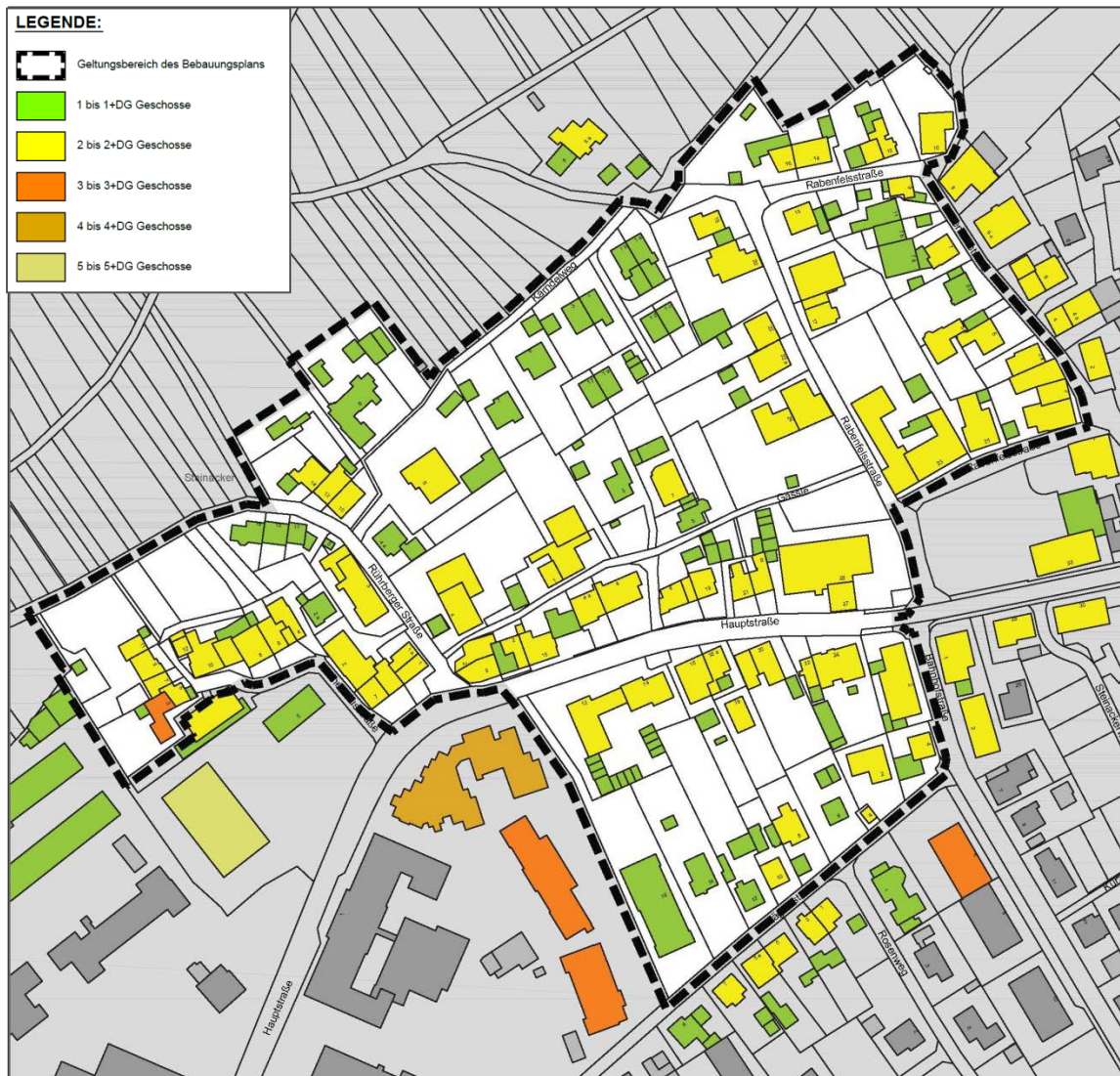


Bestandsanalyse „Herten Ortsmitte I“ Vorentwurf, Nutzungen, **GEoPlan**



4.3) Geschossigkeit

Die vorhandene Geschossigkeit der Bebauung gibt eine wichtige Orientierung für die Maßstäblichkeit der künftigen baulichen Entwicklung. Entlang der Straßenzüge Rührberger Straße, Weiherhausstraße, Hauptstraße, Rabenfelsstraße und Bahnhofsstraße überwiegt die Zweigeschossigkeit (gelb). Im nördlichen und südlichen Planbereich überwiegen hingegen die eingeschossigen Gebäude (grün). Die Darstellung wurde nach den sichtbaren Vollgeschossen ermittelt und berücksichtigt nicht den baurechtlichen Vollgeschossbegriff. Die dargestellte Geschossigkeit ist grundsätzlich zuzüglich eines Dachgeschosses zu verstehen. Deutlich höhere Gebäude schließen westlich des Plangebietes mit dem Campus des St. Josephauses an.

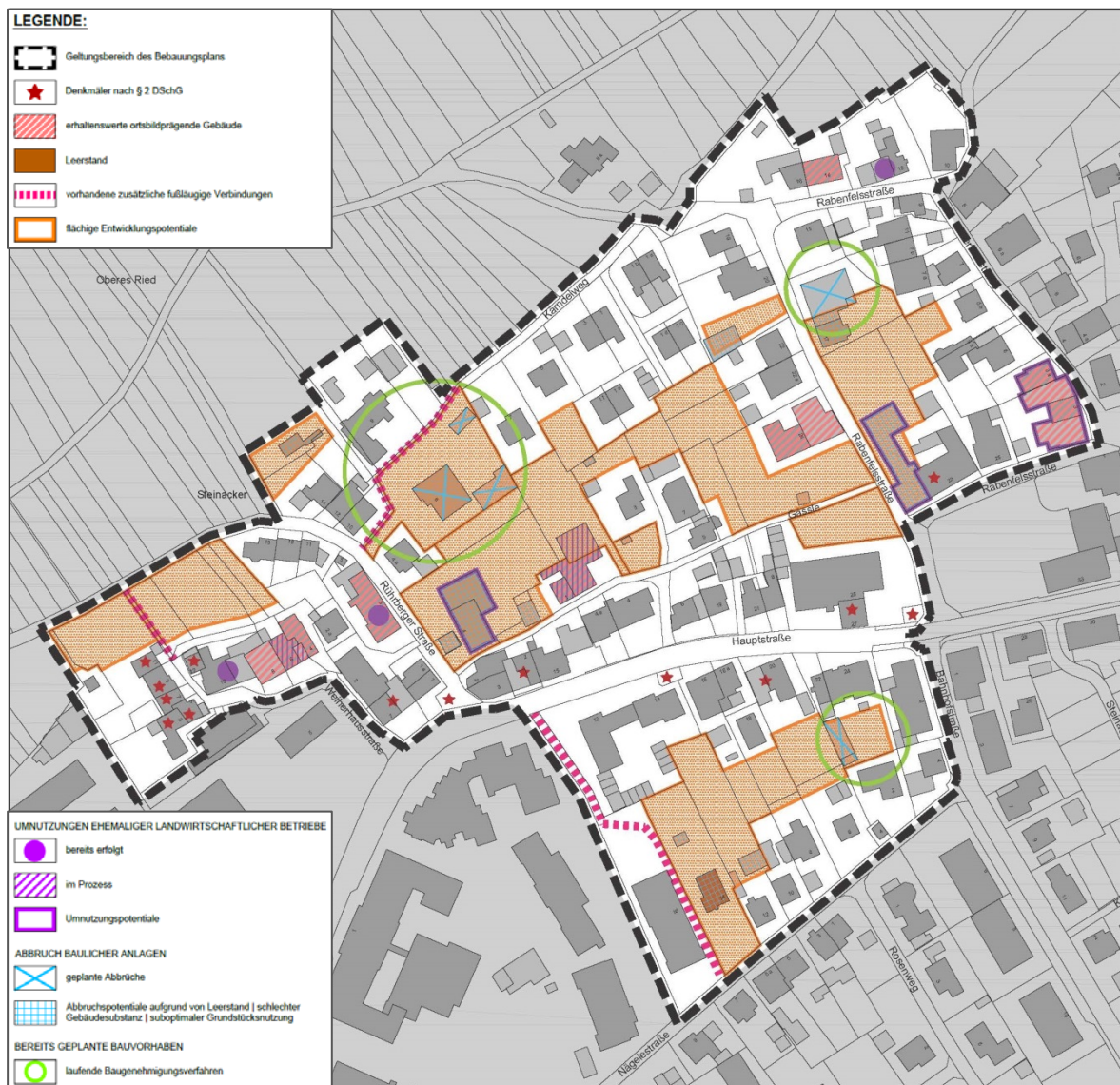


Bestandsanalyse „Herten Ortsmitte I“ Vorentwurf, Geschossigkeit, **GEOp**lan



4.4) Potentiale

Die Ermittlung der Potentiale erfolgt über die Darstellung der Leerstände, Umnutzungen/Abbrüche und Innenentwicklungsflächen. Damit werden gleichzeitig diejenigen Flächen identifiziert, auf denen eine bauliche Entwicklung absehbar ist oder auf denen die Innenentwicklung gefördert werden kann. Immerhin in fünf Bereichen sind Abbruchpotentiale bekannt oder absehbar, diese sind in der nachfolgenden Karte blau gekennzeichnet. Für drei dieser Bereiche laufen bereits Baugenehmigungsverfahren (grüner Kreis). Die flächigen Entwicklungspotentiale sind orange dargestellt. Hier können auf einer Fläche von insgesamt ca. 1,84 ha noch verfügbare Freiflächen aufgefüllt werden.

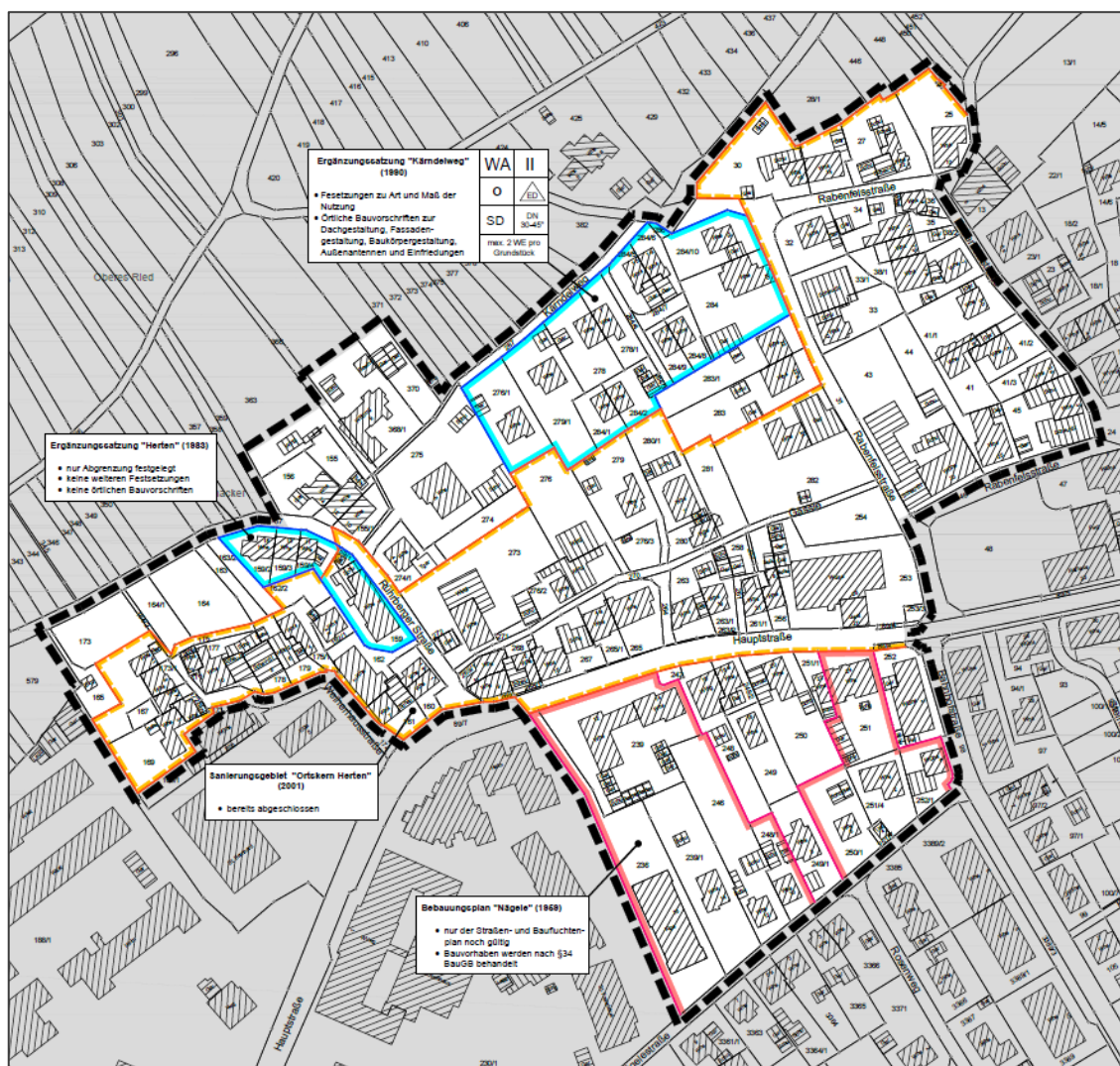


Bestandsanalyse „Herten Ortsmitte I“ Vorentwurf, Potentiale, **GEOplan**



4.5) Bestehendes Planungsrecht

Im Plangebiet gibt es an verschiedenen Stellen bereits geltendes Planungsrecht. Das älteste ist sicherlich der Bebauungsplan „Nägele“ von 1959 (rot umrandet) auf Teilflächen südlich der Hauptstraße, von dem allerdings nur noch der Straßen- und Baufluchtplan rechtskräftig ist, so dass Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 30 (1) BauGB in V. m. § 34 BauGB beurteilt werden. Weiterhin sind zwei gültige Ergänzungssatzungen (blau umrandet) zu berücksichtigen: Westlich entlang der Ruhrberger Straße besteht seit 1983 die Ergänzungssatzung „Herten“, die allerdings außer ihrem Geltungsbereich ebenfalls keine weiteren Festsetzungen enthält. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt hier ebenfalls nach § 34 BauGB. Im nördlichen Planbereich gilt die Ergänzungssatzung „Kärndelweg“ seit 1990 mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Baukörpergestaltung, Außenantennen und Einfriedungen. Gelb umrandet wird die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Herten“ gekennzeichnet, welches aber bereits abgeschlossen ist.



Bestandsanalyse „Herten Ortsmitte I“ Vorentwurf, Bestehendes Planungsrecht, **GEOpplan**



5) STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sollen die sich abzeichnenden Veränderungen so gesteuert werden, dass eine maßvolle Innenentwicklung erreicht wird. Der Dorfkern soll dabei erhalten bleiben. Eine bauliche Entwicklung - auch im Sinne einer Nachverdichtung und Nutzung des Innenentwicklungspotentials - soll im Grundsatz gefördert werden. Auch moderne oder energetisch anspruchsvolle Gebäudekonzepte sollen dabei keinesfalls verhindert werden. Gleichwohl soll ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die folgenden Leitlinien formulieren die Grundlagen für die weitere städtebauliche Planung. Es werden drei Planbereiche unterschieden:

Planbereich A: Baulücken
Planbereich B: Innenentwicklungsflächen
Planbereich C: Bestandsflächen

Planbereich A Baulücken	Grundlagen
Planungsrechtliche Festsetzungen	• Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) • EH oder DH • Maß der baulichen Nutzung: GRZ max. 0,4; 2 Vollgeschosse • Gebäudehöhe an Umgebungsbebauung angepasst • Anzahl der Wohneinheiten begrenzt • Stellplatzindex nach Wohnungsgröße gestaffelt bis 1:2 • Zulassung von Grundflächenüberschreitungen durch Flächen notwendiger Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche
Freiraumkonzept und Ausgleichsmaßnahmen	• Erhalt möglichst vieler Einzelbäume • Eingrünung des Ortsrandes
Verkehrl. Erschließung	• Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen
Lärmschutzkonzept	• Nicht erforderlich
Ver- und Entsorgung	• Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen • Versickerung von Oberflächenwasser



Abb: Alter Schuppen „Gässle“ (Flst.Nr. 276/2)



Abb: Hühnerstall „Gässle“ (Flst.Nr. 276/3)



Planbereich B Innenentwicklungs- flächen	Grundlagen
Planungsrechtliche Festsetzungen	• Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) • EH oder DH • Maß der baulichen Nutzung: GRZ max. 0,4; max. 2 Vollgeschosse • Traufhöhen max. etwa 7,0 m bzw. 5,0 m über Gelände • Anzahl der Wohneinheiten begrenzt • Stellplatzindex nach Wohnungsgröße gestaffelt bis 1:2 • Zulassung von Grundflächenüberschreitungen durch Flächen notwendiger Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche
Freiraumkonzept und Ausgleichsmaßnahmen	• Erhalt möglichst vieler Einzelbäume • Pflanzgebote zur Eingrünung der bebauten Grundstücke • Begrenzung der Flächenversiegelung • Offenhaltung von Grünzäsuren
Verkehrl. Erschließung	• Zufahrten müssen im Einzelfall individuell über private Grundstücke gesichert und hergestellt werden • Fortführung des Fußweges zur Ruhrberger Straße
Lärmschutzkonzept	• Nicht erforderlich
Ver- und Entsorgung	• Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz müssen individuell über private Flächen gesichert und hergestellt werden • Versickerung von Oberflächenwasser



Abb: Grünflächen im südlichen Innenbereich



Abb: Grünflächen im nördlichen Innenbereich



Abb: Ruhrberger Straße



Abb: Grünfläche im südlichen Innenbereich



BEBAUUNGSPLAN H 28 „HERTEN ORTSMITTE I“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 09.05.2017

Planbereich C Bestandsflächen	Grundlagen
Planungsrechtliche Festsetzungen	• Keine Festlegung der Gebietsart • Sicherung der Gemeinbedarfsflächen • Keine Festlegung der Bauweise • Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Bestandsprägung durch GRZ/GFZ und Geschossigkeit als Mindest- und Höchstwerte • Zulassung von Grundflächenüberschreitungen durch Flächen notwendiger Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche • Anzahl der Wohneinheiten begrenzt • Stellplatzindex nach Wohnungsgröße gestaffelt bis 1:2
Freiraumkonzept und Ausgleichsmaßnahmen	• Erhalt möglichst vieler Einzelbäume • Eingrünung des Ortsrandes • Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Pflanzmaßnahmen
Verkehrl. Erschließung	• Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen
Lärmschutzkonzept	• Nicht erforderlich
Ver- und Entsorgung	• Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen • Versickerung von Oberflächenwasser



Abb: Bebauung an der Hauptstraße



Abb: Nahkauf Herten



Abb: Gemeindehaus „Rabenfelsstraße 24“ (Flst.Nr. 282)



Abb: Rabenfelsstraße 3a bis 7



6) TESTPLANUNG

Auf Grundlage der definierten städtebaulichen Leitlinien wurden verschiedene Testplanungen durchgeführt. Nach einer Verträglichkeitsprüfung der verschiedenen Varianten hat sich die nachfolgende Testplanung als die gebietsverträglichste herausgestellt.

Das Konzept sieht eine lockere Bebauung und Ergänzung der vorhandenen Baustruktur in offener Bauweise vor. In den Innenbereichen können somit Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, die maximal zwei Vollgeschosse nicht überschreiten. Im Bereich bestehender größerer Gebäude ist eine maßvolle Schließung der Bauflucht durch Mehrfamilienhäuser denkbar. Diese sollten jedoch nicht mehr als 4 Wohneinheiten beinhalten.

Der Innenbereich zwischen der Hauptstraße und Nägelestraße bietet Raum für eine neue Nutzung der großzügigen Grünflächen und Gärten. Der Bereich kann somit dazu dienen neuen Wohnraum in Herten zu generieren. Um eine maßvolle Dichte zu erhalten, die Rücksicht auf den baulichen Bestand nimmt, ist die Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse und die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 3 pro Gebäude begrenzt. Somit können in diesem Bereich Einfamilien- und Doppelhäuser als auch kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung der Grundstücke ist im Konzept lediglich ein Vorschlag.

Die Bereiche nördlich der Hauptstraße sind bereits mit unterschiedlichen Gebäudetypologien recht dicht und uneinheitlich bebaut. Dennoch lassen diese Räume noch geringfügige Ergänzungen zu. Dabei sollen jedoch die innenliegenden Flächen frei von zusätzlicher Bebauung bleiben und weiterhin als Gärten nutzbar bleiben. Somit können Pufferzonen zwischen den Bebauungsreihen erzeugt werden und für eine Durchlüftung des Gebiets gesorgt werden.

Im Rahmen der Testplanung wurde der Grundsatz entwickelt, dass für die südlich der Hauptstraße gelegene Potenzialfläche eine dichtere Bebauung verträglich ist, während für die nördlich der Hauptstraße gelegenen Potenzialflächen eine geringere Dichte und die Erhaltung von Grünflächen angestrebt wird.

Das Plangebiet kann somit um folgende Gebäude ergänzt werden:

Anzahl Gebäude	Gebäudetypologie	Maximale Anzahl Vollgeschosse ca.	Maximale Anzahl Wohneinheiten ca.	Maximale Anzahl Einwohner ca.
20	Einfamilienhäuser	II	45	104
1	Doppelhäuser	II	2	5
1	Mehrfamilienhäuser	II	4	9
22			51	118

(Für die Berechnung der Wohneinheiten in dem Mehrfamilienhaus wurde eine durchschnittliche Brutto-Wohnungsgröße von 100 m² angenommen. Zur Berechnung der Einwohner werden die entsprechenden Wohneinheiten mit 2,3 Einwohner / Wohnung multipliziert.)



BEBAUUNGSPLAN H 28 „HERTEN ORTSMITTE I“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 09.05.2017



LEGENDE:

BESTAND



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)



Gebäude mit Haus-Nr. und Nutzung



Grundstücksgrenze



Bestehende Grünflächen



Bestehende versiegelte Flächen

TESTPLANUNG



Mögliche Verdichtung



Mögliche Grundstücksgrenze



Mögliche Gebäude



Mögliche Grundstückserschließung



Zusätzliche versiegelte Fläche



Möglicher Gebäudeabriss



Mögliche Grünbereiche ohne Bebauung

Testplanung, „Herten Ortsmitte I“ Vorentwurf, *GEOplan*



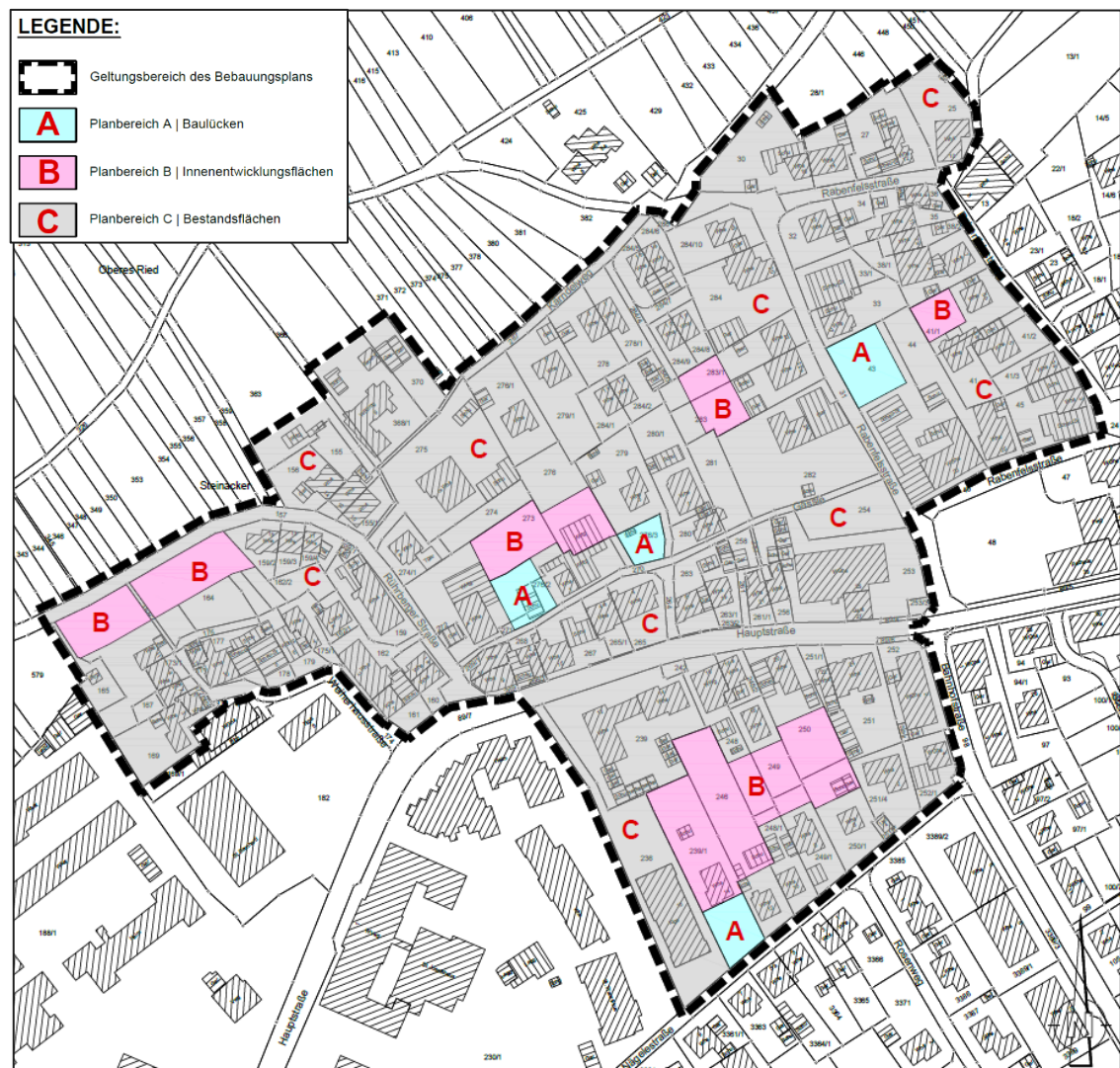
7) BEBAUUNGSPLANKONZEPT

Resultierend aus der Bestandsanalyse hat sich gezeigt, dass im Planungsgebiet verschiedene Flächen vorhanden sind, die unterschiedliche Charaktere, Zwänge und Voraussetzungen aufweisen. Somit wird das Planungsgebiet in drei Planbereiche A, B und C aufgeteilt, die unterschiedlich definiert sind.

Innerhalb des Planbereichs C befindet sich die gemeinnützige Einrichtung Rabenfelsstraße 24. Die Nutzungen für kulturelle und soziale Zwecke kann mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

Das bereits bestehende Planungsrecht für die Bereiche der Ergänzungssatzungen wird übernommen und ggf. ergänzt. Die Abweichungen des Bestandes gegenüber des Straßen- und Baufluchtenplans des Bebauungsplans „Im Nägele“ sind recht groß, so dass dieser mit dem neuen Bebauungsplan überlagert wird.

Die Erschließungsflächen sollen in ihrem Umfang beibehalten werden.



Übersicht Planbereiche, „Herten Ortsmitte I“ Vorentwurf, **GEOplan**



Der Planbereich A betrifft die vorhandenen Baulücken im Gebiet. Diese Flächen sind bereits durch öffentliche Straßen erschlossen. Im Konzept werden zusätzlich Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Fläche sowie der Anzahl der Wohneinheiten notwendig, um hier eine gebietsverträgliche Nutzung sicherzustellen. Der Planbereich A wird somit ein qualifizierter Bebauungsplanbereich gem. § 30 (1) BauGB.

Der Planbereich B umfasst überwiegend die Freiflächen im Innenbereich der bebauten Struktur. In diesen Bereichen wird die Innenentwicklung gesteuert durch Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, Bauweise und der Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Somit wird sich die eventuell zukünftige Bebauung in zweiter Reihe dem angrenzenden Bestand unterordnen und sich maßvoll in den Bestand integrieren. Zusätzlich wird hier auch die mögliche Versiegelung begrenzt.

Da im Bebauungsplan keine Erschließungsfläche für diese Planbereiche festgesetzt wird, werden die betroffenen Flächen gem. § 30 (3) BauGB (einfacher Bebauungsplan) behandelt. Eine Bebauung der Grundstücke ist daher nur möglich, wenn die Erschließung im Einzelfall individuell nachgewiesen werden kann.

Im Planbereich C werden die gesamten bebauten Bestandsstrukturen zusammengefasst und in sich nochmals gegliedert. Der Eingriff in den Bestand soll sehr gering ausfallen. Daher werden hier nur Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Anzahl der Wohneinheiten getroffen.

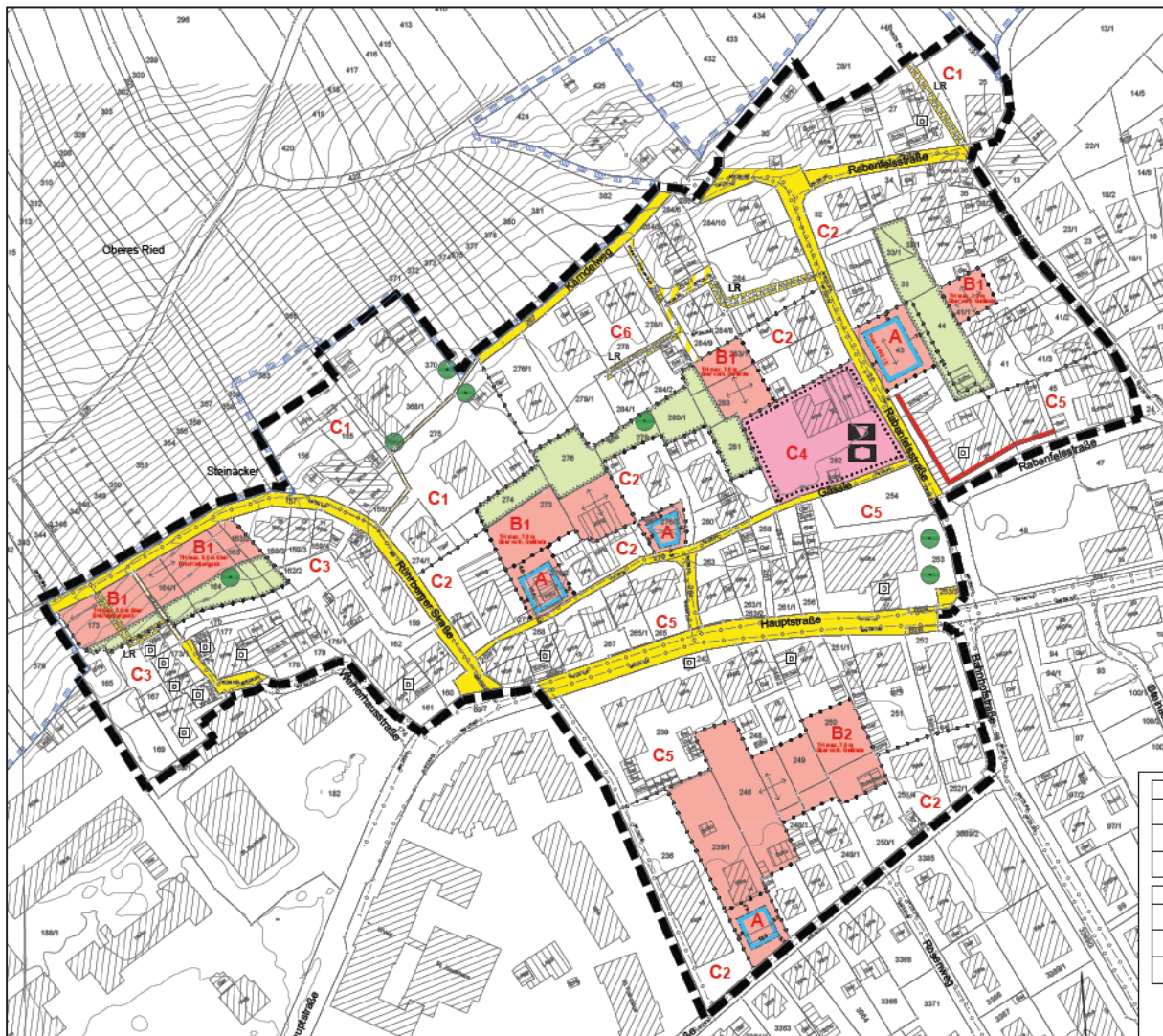
Des Weiteren sind Flächen vorgesehen, die aufgrund der Gebietsstruktur und Topografie sowie zur Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung nicht bebaubar sein sollen. Diese Flächen befinden sich in Gartenbereichen bestehender Bebauung.



BEBAUUNGSPLAN H 28 „HERTEN ORTSMITTE I“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 09.05.2017



Bebauungsplankonzept, „Herten Ortsmitte I“ Vorentwurf, GEOplan

PLANBEREICH A PLANBEREICH B PLANBEREICH C

WA	II
GRZ 0.4	O
TH	max. 7,0 m ü. Erschl.
SD	DN 30° - 40°
max. 2 WE Ausnahmen siehe Planeintrag	

B 1	
WA	II
GRZ 0.4	O 
TH	siehe Planeintrag
SD	DN 30° - 40°
max. 2 WE	

B 2	
WA	II
GRZ 0.4	O 
TH	siehe Planeintrag
SD	DN 30° - 40°
max. 3 WE	

C 1	
--	II
GRZ 0.4	GFZ --
max. 2 WE	

C 4	
Gemeinbedarf kulturelle / soziale Zwecke	II
GRZ --	GFZ 0.8
--	

C 2	
--	II
GRZ --	GFZ 0.8
max. 2 WE	

C 5	
--	II
GRZ --	GFZ 1.2
--	

C 3	
--	II
GRZ --	GFZ 1.2
max. 3 WE	

C 6	
WA	II
O	
SD	DN 30° - 45°
max. 2 WE	



8) DENKMALSCHUTZ

Die im Denkmalverzeichnis Rheinfelden (Baden) eingetragenen Baudenkmäler sind in der Karte „Ortsbild“ (sh. Ziff. 4.1) eingetragen. Soweit die Denkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG als Status eingetragen ist, erfolgt eine nachrichtliche Kennzeichnung im Bebauungsplan.

9) LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Eine landwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Sinne findet im Gebiet nicht statt, auch wenn einzelne Flächen noch als hofnahe Wirtschaftsflächen genutzt werden. Die drei im Gebiet noch vorhandenen Wirtschaftsstellen werden vermutlich nur im Nebenerwerb betrieben. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Wohn- und Mischbaufläche dar. Auswirkungen auf landwirtschaftsstrukturelle Belange sind demnach nicht anzunehmen, zumal mit dem Bebauungsplan nicht in den Bestand der ausgeübten Nutzungen eingegriffen wird.

10) VER- UND ENTSORGUNG, ZUFAHRTEN

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt im Planbereich über das vorhandene Mischwassersystem.

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser, Strom und Gas ist durch die jeweiligen vorhandenen Leitungsnetze in den öffentlichen Erschließungsflächen gesichert.

In den Planbereichen A (Baulücken) und C (Bestandsbereiche) kann die Erschließung insofern als gesichert angesehen werden. Das gilt auch für die Grundstückszufahrten.

Änderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen bzw. bei den öffentlichen Erschließungsflächen sind insofern nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Eine bauliche Nutzung im Planbereich B (Innenentwicklungsflächen) ist hingegen nur möglich, wenn im Einzelfall die Erschließung gesichert werden kann. Da diese Flächen fast ausschließlich in privatem Eigentum sind, bedeutet dies, dass die Bebauung nur mit dem Nachweis der gesicherten Erschließung zulässig sein wird. Die notwendigen Zufahrten und Leitungstrassen werden über entsprechende Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten zu sichern sein, soweit sie nicht auf dem jeweils eigenen Grundstück liegen. Der Bebauungsplan regelt die Erschließung dieser Innenentwicklungsflächen im Planbereich C ausdrücklich nicht.

Der Kanal in Herten hat seine Kapazitätsgrenze erreicht. Erst mit dem Ausbau des Kanals in der Bahnhofstraße können zusätzliche Wohneinheiten in der Ortsmitte realisiert werden. Ansonsten ist die Erschließung nicht gesichert. Zusätzlich ist alles anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, sind Retentionszisternen vorzusehen. Damit wird eine Drosselung und Verzögerung des Regenwasseranfalls erreicht.



11) UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde eine Bestandskartierung, eine Vorprüfung des Einzelfalls und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg durchgeführt.

Das Plangebiet mit dörflichem Charakter beläuft sich auf ca. 6,65 ha. Im Untersuchungsgebiet sind mit den Privatgartenflächen überwiegend gering- bis mittelwertiger Lebensraumtypen anzutreffen.

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Herten Ortsmitte I“ wird aus städtebaulicher Sicht in drei Plangebiete unterteilt:

Planbereich A: Baulücken innerhalb des Plangebietes, die direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Die Baulücken sind nach rechtsgültigem Planrecht bereits bebaubar, daher werden diese nicht im Kapitel Umweltbelange als zusätzliche Eingriffsflächen berücksichtigt.

Planbereich B: Freiflächen innerhalb der Siedlungsstruktur, für welche die Aufstellung des Bebauungsplanes „Herten Ortsmitte I“ baurechtliche Festsetzungen definiert.

Planbereich C: Bestandsstrukturen bei denen durch die Festsetzungen mit Maß der Nutzung und Anzahl der Wohneinheiten allenfalls geringe Eingriffe zu erwarten sind, werden ebenfalls nicht im Kapitel Umweltbelange als zusätzliche Eingriffsflächen berücksichtigt.

Die baurechtlichen Festsetzungen, die durch den Bebauungsplan „Herten Ortsmitte I“ als zusätzliche Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden, beziehen sich ausschließlich auf Plangebiet B, sodass auch nur für diesen Planbereich eine Abwägung der Umweltbelange erforderlich wird.

Geltungsbereich Bebauungsplan:	66.500 m ²
-Festsetzung Grünflächen (von der Bebauung freizuhaltende Flächen):	3.400 m ²
-Plangebiet C mit Verkehrsflächen:	55.100 m ²
-Plangebiet A	1.200 m ²
Plangebiet B relevante zusätzliche Baufläche:	6.800 m ²

Bereits derzeit wäre eine Überbauung der vorhandenen Freiflächen im Plangebiet B nach § 34 BauGB zulässig. Hierbei wäre allerdings keine Beschränkung im Hinblick auf den überbaubaren Flächenanteil einzuhalten. Somit wäre aufgrund der fehlenden baurechtlichen Festsetzungen eine Überbauung bzw. Flächenversiegelung von bis zu 80% des jeweiligen Baugrundstücks zulässig.

Durch die Ausweisung der Flächen als Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,4 erfolgt jedoch eine Beschränkung der max. überbau- und versiegelbaren Flächen auf 40% der Grundstücksfläche zuzüglich der gemäß LBO zulässigen Flächenversiegelung für Nebenanlagen von 50% der überbaubaren Flächen.



Somit erfolgt durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 eine Reduzierung der bisher zulässigen Flächenversiegelung und –überbauung von max. 80 % der Grundstücksflächen auf max. 60% der Grundstücksflächen.

Bei der ermittelten Nettobaufläche von ca. 6.800 m² wären bisher die Überbauung und Versiegelung von 80 % der Grundstückfläche bzw. ca. 5.440 m² zulässig. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird die zulässige Flächenversiegelung und –überbauung auf ca. 4.080 m² reduziert.

Somit reduziert sich für den Planbereich B die max. zulässige Flächenversiegelung um ca. 1.360 m². Der Anteil der verbleibenden Gartenflächen nimmt entsprechend zu.

Des Weiteren erfolgt im Planbereich C die Festsetzung von nicht überbaubaren Grünflächen mit ca. 3.400 m². Diese Fläche wären bisher im Rahmen des § 34 BauGB als Baulücken ebenfalls bebaubar gewesen.

Durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen erfolgt neben der Sicherung ortschaftsprägender Grünzäsuren ebenfalls eine Reduzierung der bisher bebaubaren Siedlungsflächen im Innenbereich.

Wenn man von einer bisher nutzbaren Baufläche von 3.400 m² ausgeht und hier ebenfalls eine Flächenversiegelung und –überbauung von bis zu 80% der Flächen ansetzt, war bisher eine Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 2.720 m² zulässig.

Durch die Festsetzung der Grünflächen reduziert sich die zulässige Flächenversiegelung und –überbauung somit um weitere 2.720 m².

Insgesamt ergibt sich somit durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Plangebiet C (etwa 2.720 m²) und der Festsetzung einer GRZ von 0,4 in den Planbereichen B (etwa 1.360 m²) eine Reduzierung der bisher im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben zulässigen Flächenversiegelung um 4.080 m².

11.1) Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Einschätzung bezieht sich auf die Strukturen des gesamten Geltungsbereiches. Die aufgestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die spezifischen Artengruppen Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse gelten für bauliche Maßnahmen und sonstige strukturelle Veränderungen innerhalb des gesamten Plangebietes.

Amphibien

Im Bereich der Nägelestr. Nr. 14 (Flst.- Nr. 239/1) befinden sich drei Kleingewässer, welche zum Zeitpunkt der Begehung mit Wasser gefüllt waren. Eine Nutzung als Laichhabitat durch Amphibien konnte nicht festgestellt werden. Sie sind aufgrund der Habitatstruktur sowie der Siedlungsinnenlage zudem nur noch bedingt als Laichhabitate tauglich und stark isoliert.

Eine Spontanbesiedelung der Habitate in den kommenden durch Berg- und Fadenmolch, Erdkröte und Grasfrosch ist zwar unwahrscheinlich, jedoch nicht völlig auszuschließen. Weiter sind potentielle Winter- und Sommerhabitate mit Steingärten, Mauern, Totholzhaufen, Steinmauern und Holzhaufen sowie Laubansammlungen und Kompostanlagen im gesamten Plan- und Erweiterungsgebiet vorhanden.



Mögliche Verstöße gegen die Verbotstatbestände der Tötung, Störung oder Schädigung können sich durch die Entfernung der vor genannten Habitatstrukturen ergeben.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände darf die Entfernung potentieller Überwinterungshabitate wie Laub- und Totholzhaufen, Steinmauern oder Kompostanlagen nur innerhalb der Aktivitätsphasen und nach der Paarungszeit also in der Zeit zwischen Juli und Oktober erfolgen, so dass potentiell betroffene Amphibien in räumlich angrenzende Ersatzhabitate ausweichen können.

Da im Rahmen der vorhandenen Gartennutzungen in den angrenzenden Seitenflächen viele entsprechend geeignete Habitate vorhanden sind und nach Fertigstellung der neuen Gebäude auch im Bereich der neuen Gärten wieder mit der Anlage von entsprechenden Habitaten zu rechnen ist, ergeben sich durch die zeitlich befristeten Eingriffe und räumlich stark eingeschränkten Baumaßnahmen keine entscheidungserheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Populationen.

Dies gilt nicht für die vorhandenen Kleingewässer. Eine Nutzung als Laichhabitat kann derzeit zwar weitgehend ausgeschlossen werden, eine zukünftige Spontanbesiedlung und Nutzung ist zukünftig jedoch durchaus möglich.

Vor einer Überbauung oder Zerstörung der Kleingewässer müssen diese erneut durch eine Fachkraft auf eine Nutzung als Laichgewässer überprüft werden. Sofern eine Besiedlung bzw. Nutzung als Laichgewässer festgestellt wird, muss als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ein vergleichbares Ersatzgewässer hergestellt werden. Unter Einhaltung der genannten Maßnahmen ist nicht mit dem Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu rechnen.

Reptilien

Im Satzungsgebiet kann das Vorkommen von Ringelnatter, Schlingnatter, Mauereidechse und Blindschleiche nicht ausgeschlossen werden. Vor allem im nördlichen Bereich des Plangebiets ist auf Grund der bestehenden Habitatstrukturen sowie mündliche Hinweise mit dem Vorkommen dieser Arten zu rechnen.

Bei entsprechender Habitatgestaltung können Einzeltiere dieser Arten auch an anderen Stellen des Plangebiets auftauchen, wobei bedingt durch die Barrierewirkung der Siedlungsstrukturen eine geringere Nachweiswahrscheinlichkeit gegeben ist. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände müssen bauzeitliche Eingriffsbeschränkungen eingehalten werden. Da vor allem in den nördlichen Bereichen des Satzungsgebiets auch mit der Überwinterung von Reptilien gerechnet werden muss, sind Eingriffe mit Schädigungswirkungen tieferer Bodenbereiche während der Monate von Oktober bis Ende März nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet, vor allem aber in den in Abb.5 gekennzeichneten Bereichen, sind Eingriffe erst nach Beendigung der Winterruhe und rechtzeitig vor dem Beginn der Eiablagezeit, also in der Zeit von Ende März bis Mitte Mai oder nach der Entwicklung der Jungtiere in der Zeit von Mitte August bis Ende Oktober zulässig. Da derzeit weder konkrete Bauvorhaben bekannt sind, noch absehbar ist, in welchen Zeiträumen und in welchem Umfang die bisher nicht bebauten Bereiche einer Bebauung zugeführt werden, machen derzeit vertiefende Untersuchungen von einzelnen Flächen wenig Sinn.



Es besteht sowohl bei einer Besiedlung als auch bei fehlenden Nachweisen keine Sicherheit, dass die Flächen in z.B. 5 Jahren immer noch besiedelt sind bzw. nicht in der Zwischenzeit besiedelt wurden.

Für alle Bauvorhaben ist vor Baubeginn eine erneute Untersuchung der Fläche auf Reptilienbesatz durch eine Fachkraft erforderlich. Falls hierbei keine Nachweise erfolgen, können die Planbereiche für weitere Eingriffe ohne weitere Auflagen frei gegeben werden.

Falls Nachweise vorhanden sind, müssen die Tiere aus den Eingriffsbereichen vergrämt werden. Nach der erfolgreichen Vergrämung sollte der Baustellenbereich durch das Aufstellen von reptiliensicheren Bauzäunen gesichert werden, um eine Rückwanderung und ein unbeabsichtigtes Töten von Einzeltieren zu vermeiden.

Des Weiteren sind dann auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück oder in angrenzenden Flächen durch die Herstellung von geeigneten Reptilienhabitats umzusetzen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG werden bei Einhaltung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt. Die Bauarbeiten sind aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet sind durch die Gebäude und bestehenden Vegetationsstrukturen und Bäume Habitatstrukturen für siedlungsfolgenden Arten vorhanden.

Derzeit liegen keine konkreten Bauabsichten vor. Weder zeitlich noch im Hinblick auf bestehende Gebäude können derzeit konkrete Aussagen zu einem geplanten Abbruch mit anschließendem Neubau erfolgen. Ebenso ist nicht absehbar, wann und in welchem Umfang die vorhandenen und derzeit als Grün- oder Gartenflächen genutzten Bereiche bebaut werden sollen oder können.

Sofern die Abriss- und Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG (Anfang Oktober bis Ende Februar) für die Entfernung der Vegetationsstrukturen und Abbruch der Gebäude eingehalten werden, ist nicht von einem Verstoß der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG auszugehen. Eingriffe außerhalb dieser Zeiten sind nur nach erneuter Prüfung der Gebäude oder Baumbestände und anschließende Freigabe durch einen Sachverständigen zulässig.

Falls bei der erneuten Überprüfung der Gebäude oder Baumstrukturen eine Betroffenheit von tradierten Bruthabitatsstrukturen, wie Fassadennester, Mauerseglerkolonien, Baumhöhlen, Horste und Gebäudenischen festgestellt wird oder sich nachweislich eine Betroffenheit von Brutstrukturen der Vogelarten Turmfalke, Schleiereule, Haussperling, Star, Schwalben- und Seglerarten ergibt, müssen für diese Arten entsprechende Ersatzhabitats in künstlicher Form angeboten werden.

Für Schleiereule und Turmfalke ist ebenfalls zu prüfen, ob es sich um einen tradierten Winterschlafplatz handelt. Die sonstigen, weit verbreiteten Vogelarten der Umgebung und die großräumig vorkommenden Vogelarten verlieren allenfalls über die Bauzeit einen unwesentlichen Anteil ihres Nahrungshabitats. Diese Funktion kann von den Flächen der Umgebung im räumlich-ökologischen Zusammenhang kompensiert werden.



Weitere Ausgleichsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig, da ausreichend Ersatzhabitate in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ist bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Im Satzungsgebiet ist angesichts der noch vorhandenen Dorfstrukturen und Einzelbäumen mit einer verhältnismäßig hohen Anzahl an von Fledermäusen nutzbaren Strukturhabitaten zu rechnen. Dabei reicht die Palette von Bewohnern von Klein-, Spalten- und Rissstrukturen über die Bewohner kleinerer Baum- und Gebäudehöhlen bis hin zu den koloniebildenden Bewohnern größerer Dachbereiche und Scheunen.

Auf Grund der potentiellen Anwesenheit der winterharten Arten Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus und Mopsfledermaus sowie der Wanderart Kleiner Abendsegler können auch Überwinterungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bei allen Abbruchmaßnahmen sowie bei einer Rodung von größeren und älteren Bäumen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine erneute Überprüfung der Habitatstrukturen durch eine Fachkraft erforderlich.

Bei der erneuten Untersuchung müssen die zu entfernenden Strukturen auf eine mögliche Nutzung als Überwinterungshabitat begutachtet werden, wobei vor allem augenscheinlich nicht einsichtige Kleinquartiere mit einer Endoskop-Kamera ausgeleuchtet und durchsucht werden müssen. Falls es zu Hinweisen auf überwinternde Arten kommt, sind ggf. Maßnahmen der Bergung und Umsiedlung dieser Tiere bzw. eine Verschiebung der Maßnahme in die Aktivitätszeit der Tiere zu ergreifen.

Bei dieser Begehung ist auch auf Hinweise einer sommerlichen Nutzung der Quartiere durch indirekte Nachweise zu achten. Falls angesichts der indirekten Nachweise Hinweise auf ein größeres Sommerquartier oder eine Wochenstube entstehen, ist eine Entfernung der Quartierstrukturen nur zulässig, falls dadurch das Schädigungsverbot nicht ausgelöst wird. Ggf. sind entsprechende Ausgleichsleistungen notwendig.

Da grundsätzlich das Angebot an für Fledermäusen nutzbaren Quartieren beschränkt ist und da ein vielseitig nutzbares Angebot an solchen Strukturen für den Aufbau gebietsheimischer Populationen wichtig ist, muss ein dem Verlust angepasster Ausgleich durch das Aufhängen von Klein-, Spalten-, Höhlen-, Ganzjahres- und ggf. auch Überwinterungsquartieren erfolgen.

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG werden bei Einhaltung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt.



11.2) Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das bisherige Bestandsbild des Dorfkerns von Rheinfelden Herten setzt sich größtenteils aus Wohnhäusern, Bauernhäusern, Schuppen, Garagen, Privatgartenflächen, Ziersträuchern, Heckenzäunen und zahlreiche standortfremden sowie einheimischen Einzelbäumen zusammen. Die vorhandenen Grünflächen innerhalb der Siedlungsstruktur können als Privatgärten mit Zierrasenfläche, Zierpflanzungen und Grenzhecken angesprochen werden.

Schutzgebiete oder nach §33 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Nördlich des Ortsteiles Herten grenzt das LSG „Südwestlicher Dinkelberg“ (Schutzgebiets- Nr. 3.36.004) an. Weder die Funktionalität noch das Schutzziel des LSGs werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verletzt. Beeinträchtigungen können vollständig ausgeschlossen werden.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ergibt sich ein Verlust von privaten Grünflächen und Privatgartenbereichen. Hierbei kann es auch zum Verlust von Baum-, Hecken- oder Gehölzstrukturen kommen. Da derzeit keine konkreten Bauvorhaben vorliegen, können hierzu jedoch keine konkreten Angaben gemacht werden.

Zum Ausgleich dieser potentiellen Verluste wird eine Festsetzung zur Pflanzung von einem Einzelbaum pro 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche aufgestellt.

Als Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden insgesamt 7 Einzelbäume durch eine Pflanzbindung erhalten. Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen wird durch die Festsetzung der GRZ mit 0,4 die zulässige Flächenversiegelung und –überbauung im Planbereich B um ca. 1.360 m² verringert.

Des Weiteren können im Planbereich C durch die Festsetzung von ca. 3.400 m² weitere Eingriffe bzw. eine Flächenversiegelung und –überbauung von 2.720 m² vermieden werden.

Die Flächenversiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Planbereich B und die Ausweisung von 3.400 m² Grünfläche im Planbereich C sind gegenüber den bisher geltenden baurechtlichen Festsetzungen deutliche Verbesserungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Eine Kompensation von Eingriffen wird unabhängig vom gewählten Planverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

11.3) Schutzgut Boden

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen die Bodentypen mäßig tiefes und tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen im nordwestlichen Bereich (Einheit Z217) und Parabraunerde aus Niederterrassenschottern mit geringmächtiger Deckschicht (Einheit Z206) vor.



Die Bodenfunktion eines kalkhaltigen Kolluvisol werden insgesamt mit 2,67 Wertepunkten als mittel bis hoch bewertet, wobei die Filter- und Pufferkapazität als hoch und die Funktion im Wasserkreislauf sowie die natürliche Bodenfruchtbarkeit als mittel bis hoch bewertet sind. Die Bodenfunktionen der Braunerde werden mit 1,67 Wertepunkten als mittel bewertet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Planbereich B und die Ausweisung von 3.400 m² Grünfläche im Planbereich C reduziert sich die max. zulässige Flächenversiegelung und –überbauung im Plangebiet B um 1.360 m² und im Plangebiet C um 2.720 m².

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Die Überbauung und Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Planbereich B und die Ausweisung von 3.400 m² Grünfläche im Planbereich C Verbesserungen gegenüber den bisher geltenden baurechtlichen Festsetzungen.

Eine Kompensation von Eingriffen wird unabhängig vom gewählten Planverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

11.4) Schutzgut Oberflächengewässer

Das nächstgelegene Fließgewässer liegt mit dem Mattengraben (Gewässer- ID: 11.555) ca. 450 m außerhalb des Plangebiets.

Auf Flst.- Nr. 239/1 sind künstliche Kleingewässer vorhanden. Diese werden durch die Ausweisung von Plangebiet B im Norden und Plangebiet A im Süden überlagert und gehen bei der Realisierung von potentiellen Bauvorhaben dauerhaft verloren.

Gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben sind die vorhandenen Gewässer vor einer Überbauung erneut auf einen Amphibienbesatz zu überprüfen. Sofern dies der Fall sein sollte, sind entsprechende Ersatzgewässer herzustellen. Dies ist der artenschutzrechtlichen Einschätzung zum hiesigen Bebauungsplanverfahren zu entnehmen.

Ansonsten entstehen für das Schutzgut Oberflächengewässer durch die Aufstellung des Bebauungsplanes H 28 „Herten Ortsmitte I“ keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

11.5) Schutzgut Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der grundwasserleitenden hydrogeologischen Einheit der jungquartären flusskiese und Sande im Oberrheintal. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebiets WSG 025 Rheinfelden; Tiefbrunnen 1, 3+4, Zone III & IIIA (WSG- Nr. Amt: 336.025).



Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet erfolgt zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen die Festsetzung von Retentionszisternen für die Planbereich B. Zur weiteren Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen erfolgt weiterhin die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Pkw – Stellplätze und Terrassen.

Der Kanal in Herten hat seine Kapazitätsgrenze erreicht. Erst mit dem Ausbau des Kanals in der Bahnhofstraße können zusätzliche Wohneinheiten in der Ortsmitte realisiert werden. Ansonsten ist die Erschließung nicht gesichert. Zusätzlich ist alles anfallende Oberflächenwasser zu versickern oder ggf. durch Retentionszisternen zu puffern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Planbereich B und die Ausweisung von 3.400 m² Grünfläche im Planbereich C reduziert sich die max. zulässige Flächenversiegelung und –überbauung im Plangebiet B um 1.360 m² und im Plangebiet C um 2.720 m².

Für das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Planbereich B und die Ausweisung von 3.400 m² Grünfläche im Planbereich C im Hinblick auf die Grundwasserneubildung Verbesserungen gegenüber den bisher geltenden baurechtlichen Festsetzungen. Eine Kompensation von Eingriffen wird unabhängig vom gewählten Planverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

11.6) Schutzgut Klima und Luft

Das Rheintal gehört zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die relativ hohe Jahresmitteltemperatur von ca. 9 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 900 mm kennzeichnen das relativ milde Klima im Bereich des Hochrheins.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Planbereich B und die Ausweisung von 3.400 m² Grünfläche im Planbereich C reduziert sich die max. zulässige Flächenversiegelung und –überbauung im Plangebiet B um 1.360 m² und im Plangebiet C um 2.720 m².

Hierdurch fallen auch die im Zusammenhang mit der zusätzlichen Flächenversiegelung entstehenden Überhitzungserscheinungen entsprechend geringer aus. Zudem können auf den Flächen die vorhandenen und kleinklimatisch wirksamen Vegetationsbestände entsprechend erhalten werden.

So können als weitere Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden insgesamt 7 Einzelbäume durch eine Pflanzbindung erhalten werden.

Durch die Bebauung gehen z.T. Garten, Gehölz und Einzelbaumstrukturen innerhalb der Siedlungsfläche dauerhaft verloren. Da keine konkretisierten Planvorhaben bestehen kann nur schwer abgeschätzt werden, welche grünordnerischen Strukturen erhalten, verändert oder entfallen werden.

Zum Ausgleich dieser potentiellen Verluste wird eine Festsetzung zur Pflanzung von einem Einzelbaum pro 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche aufgestellt.

Für das Schutzgut Klima/ Luft ergeben sich durch die Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung im Geltungsbereich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.



Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Planbereich B und die Ausweisung von 3.400 m² Grünfläche im Planbereich C im Hinblick auf das Kleinklima Verbesserungen gegenüber den bisher geltenden baurechtlichen Festsetzungen. Eine Kompensation von Eingriffen wird unabhängig vom gewählten Planverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

11.7) Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Nördlich des Ortsteiles Herten grenzt das LSG „Südwestlicher Dinkelberg“ (Schutzgebiets- Nr. 3.36.004) an. Weder die Funktionalität noch das Schutzziel des LSGs werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verletzt. Beeinträchtigungen können vollständig ausgeschlossen werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird das Ortsbild als prägende Siedlungsstruktur bewertet.

Durch den Siedlungsdruck, welcher aufgrund der Grenznähe im Ortsteil Herten der Stadt Rheinfelden, gilt es, den dörflichen Charakter des Ortskerns durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erhalten und städtebaulich zu steuern. Charakteristisch für den Ortskern von Herten ist der hohe Grünflächen- und Gartenanteil innerhalb der Siedlungsstruktur.

Eine Erholungsnutzung findet innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich in Privatgärten statt.

Wie bereits mehrfach erläutert erfolgt durch die Überplanung und die damit verbundene Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Planbereich B sowie durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Grünflächen im Planbereich C eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung und –überbauung.

Des Weiteren werden zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe insgesamt 7 Einzelbäume durch eine Pflanzbindung erhalten.

Hierdurch erhöht sich der Flächenanteil an privaten Grünflächen, so dass eine ausreichende Durchgrünung der Siedlungsstrukturen gewährleistet bleibt und dauerhaft gesichert wird.

Durch die Bebauung gehen z.T. Garten, Gehölz und Einzelbaumstrukturen innerhalb der Siedlungsfläche dauerhaft verloren. Da keine konkretisierten Planvorhaben bestehen kann nur schwer abgeschätzt werden, welche grünordnerischen Strukturen erhalten, verändert oder entfallen werden.

Zum Ausgleich dieser potentiellen Verluste wird eine Festsetzung zur Pflanzung von einem Einzelbaum pro 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche aufgestellt.

Für das Schutzgut Ortsbild ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans und insbesondere durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Planbereich B und die Ausweisung von 3.400 m² Grünfläche im Planbereich C Verbesserungen gegenüber den bisher geltenden baurechtlichen Festsetzungen.

Eine Kompensation von Eingriffen wird unabhängig vom gewählten Planverfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.



12) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Gestaltung der Gebäude, zur Gestaltung der Grundstücke, zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, zum Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen sowie zu den Anlagen zur Regenwassernutzung aufgestellt.

Das Satteldach ist die typische und ortsbildprägende Dachform im Plangebiet. Für künftige Bauvorhaben wird insofern diese Dachform mit einer Eindeckung aus Dachsteinen in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorgesehen, wobei aus ökologischen Gründen und wegen der Entlastung der Abwasseranlagen auch begrünte Dächer zugelassen werden. Zusammen mit den Vorgaben zur Gestaltung von Dachgauben sollen somit ortsbildprägende Elemente der Dachlandschaft im Grundsatz auch für die künftige Bebauung gelten.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt sowohl aus städtebaulichen wie aus verkehrlichen Gründen. Städtebaulich schmälert eine dauerhafte Inanspruchnahme des Straßenraumes durch den ruhenden Verkehr die Aufenthaltsqualität und beeinträchtigt das Ortsbild. Einschränkungen für die Verkehrssicherheit ergeben sich durch Sichtbehinderungen und die Einengung des fußläufigen Verkehrs. Mit der nach Wohnungsgröße gestaffelten Erhöhung des Stellplatzschlüssels soll erreicht werden, dass die erforderlichen privaten Stellplätze vollständig auf den Baugrundstücken hergestellt werden und eine Inanspruchnahme der öffentlichen Straßen vermieden werden kann.

Der Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen erfolgt, um die andernfalls hierdurch eintretenden Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

Mit den Anlagen zur Regenwassernutzung wird die Beaufschlagung der vorhandenen Abwasseranlagen reduziert. Dies ist nicht zuletzt deshalb erforderlich, weil die Entwässerung im Mischsystem erfolgt und keine andere Möglichkeit besteht, das Regenwasser getrennt abzuleiten.

13) REALISIERUNG

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herten Ortsmitte I“ befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Da die Grundstücke zumeist bereits bebaut und erschlossen sind, ist eine Bodenordnung oder Baulandumlegung nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan wird ausschließlich der planungsrechtliche Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung im Gebiet aufgezeigt. Mit den gleichzeitig aufgestellten örtlichen Bauvorschriften werden –ebenfalls für die künftige bauliche Entwicklung – die baugestalterischen Absichten aufgezeigt und abgesichert.



14) BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Zusätzlich erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung mit anschließender Planauflage. Die Träger öffentlicher Belange werden parallel angehört.

Im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB wurde bestätigt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Gez.:

Geoplan - Büro für Stadtplanung
Wehr, den 09.05.2017







LEGENDE:

BESTAND

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)
- Gebäude mit Haus-Nr. und Nutzung
- Grundstücksgrenze
- Bestehende Grünflächen
- Bestehende versiegelte Flächen

TESTPLANUNG

- Mögliche Verdichtung
- Mögliche Grundstücksgrenze
- Mögliche Gebäude
- Mögliche Grundstückerschließung
- Zusätzliche versiegelte Fläche
- Möglicher Gebäudeabriss
- Mögliche Grünbereiche ohne Bebauung

KENNDATEN

AN-ZAHL	TYPOLOGIE	MAX. VG	MAX. WE	MAX. EW
20	EFH	II	40	92
1	DH	II	2	5
1	MFH	II	4	9
22			46	106

Stadt Rheinfelden (Baden)
Gemarkung Herten

Bebauungsplan H 28
Herten Ortsmitte I

Testplanung

Planstand: 09.05.2017	Erstellt: 06.02.2017	Maßstab: 1:1500
Größe: 42,0 x 29,7	gez: pfl	
Layout: Testplanung	Proj.Nr.: B 1509	Unterschrift:

Büro Murg: Am Bühacker 7
79730 Murg-Niederhof
Tel.: 07763/91300
Fax.: 07763/91301

Büro Wehr: Lachenstraße 16
79664 Wehr
www.geobueros.de
geoplan@geobueros.de
Tel.: 07762/5208-55
Fax.: 07762/5208-23

GEOplan Büro für Stadtplanung



Dipl.-Geograph/
freier Stadtplaner
Till O. Fleischer