

**1 ERFORDERLICHKEIT**

Für das Grundstück Flst.Nr. 138 liegt der Stadtverwaltung eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vor. Im Zuge der geplanten Bebauung soll das Grundstück geteilt werden, die Erschließung ist über die Panoramastraße geplant.

Darüberhinaus wurden auch für Flächen nordwestlich im Anschluß an die Erschließungsstraße „Im Seefeld“ Anfragen zur Bebaubarkeit mit Wohnhäusern an die Stadt gerichtet.

In beiden Fällen mußten die Anfragen bisher abschlägig beschieden werden, da die Flächen im Außenbereich liegen und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohnhäusern nicht vorliegen.

Die Einbeziehung der Flächen zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt auch im öffentlichen Interesse, da hierdurch unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen Wohnbaulandreserven innerhalb oder am Rande der vorhandenen Ortslagen genutzt werden können, was zur Minderung der Notwendigkeit von Neuausweisungen beiträgt.

Eine planungsrechtlich klare Zuordnung sowie ein unter städtebaulichen Gesichtspunkten gestalteter Ortsrand liegt ebenfalls im öffentlichen Interesse.

**2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG**

Die Nutzung der Flächen zu Wohnbauzwecken bietet sich in städtebaulicher Hinsicht an. Die Ortsrandbebauung im Gewann Seefeld hat in nördlicher Richtung bisher kein abgeschlossenes Erscheinungsbild. Dies drückt sich zum einen dadurch aus, daß die Erschließungsstraße „Im Seefeld“ ohne baulichen Abschluß in landwirtschaftliche Flächen übergeht, was den Eindruck vermittelt, daß eine Weiterführung zum Zeitpunkt der Erstellung bereits vorgesehen war.

Andererseits hat sich im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 146/12 eine städtebaulich ungeordnete Ausweitung und Ausfransung der Bebauung entwickelt, die auch hinsichtlich der Nutzungen ein unklares Bild ergibt. Hier befinden sich etliche kleinere Nebengebäude - Garagen oder Lagerschuppen -, sowie auf Flst.Nr. 146/12 das Lager eines Gipserbetriebes. Die Erschließung dieses Lagers erfolgt über das Flst.Nr. 146, auf dem sich eine Pferdehaltung befindet. Die Gebäude Nr. 1 (Vereinsheim) und 3 gehören zu diesem „Ponyhof“, ein weiteres Stallgebäude schließt sich in nördlicher Richtung an und das gesamte Grundstück ist als Pferdekoppel genutzt.

Die Abgrenzung erfolgt in diesem Bereich so, daß die Pferdehaltung insgesamt weiterhin dem Außenbereich zugeordnet sein wird. Das Flst.Nr. 146/12 wird jedoch zur Berücksichtigung des Bestandsschutzes klarstellend einbezogen. Auch das Gebäude Nr. 1 an der Panoramastraße wird zur Berücksichtigung des Bestandes klarstellend einbezogen, es ist im Kataster als Wohngebäude vermerkt und auch in der Flächennutzungsplandarstellung als Mischbaufläche enthalten.

# ABRUNDUNGSSATZUNG „SEEFELD“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

§ 4 (3.1)

BEGRÜNDUNG

Im südlichen Teil des Satzungsgebietes befinden sich mit dem ehemaligen Schulgebäude und der Feuerwehr öffentliche Einrichtungen. Eine Besonderheit in diesem Zusammenhang ist, daß das Grundstück 146/15 als öffentliche Verkehrsfläche gestaltet ist und neben der Funktion als Vorplatz des Feuerwehrgerätehauses auch die Verbindung zwischen der Forststraße und der Panoramastraße sowie der Straße „Im Seefeld“ darstellt.

Die Einbeziehung der Grundstücke Flst.Nr. 139 und 138 bildet eine städtebaulich sinnvolle Abrundung in nördlicher Richtung. Der derzeit etwas unbefriedigende Abschluß durch das Feuerwehrgerätehaus als langgezogener Zweckbau wird damit aufgelockert und im Charakter der umliegenden Wohnbebauung angepaßt. Die städtebauliche Einbindung wird dadurch unterstützt, daß auch die Flst.Nr. 146/7 und 139/1 noch zur Bebauung anstehen und vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden können.

Die gewählte Abgrenzung wirkt im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 146/12 und 146 klarstellend (§ 34 Abs. 4 Nr. 1) und in den übrigen Bereichen abrundend (§ 34 Abs. 4 Nr.3).

## 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§ 8A BNATSCHG)

Zur Bewertung des mit der Satzung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Festlegung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wird ein separates Gutachten erstellt, welches der Satzung beigelegt wird. Die aus dem Gutachten resultierenden Forderungen werden in der Satzung verankert.

## 4 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des in die Abrundung einzubeziehenden Grundstücksteiles hinsichtlich Zufahrt, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert. Dabei wird vom Fortbestand der Erschließungsregelung über das Grundstück Flst.Nr. 146/15 ausgegangen. Im Lageplan ist hierzu ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Eine Erschließung über das Grundstück Flst.Nr. 146/5 sowie auch andere untersuchte Varianten über das Grundstück Flst.Nr. 146/7 scheiden aus wirtschaftlichen, eigentumsrechtlichen und verkehrlichen Gründen aus.

Die Abwasserbeseitigung kann im Mischsystem durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz DN 250 in der Seefeldstraße und DN 300 in der Panoramastraße sichergestellt werden. Der Leitungsbestand ist im Lageplan dargestellt.

Zur Wasserversorgung ist die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erforderlich. Die vorhandene Versorgungsleitung DN 80 in der Seefeldstraße ist im Lageplan eingetragen.

Um eine wirtschaftlich zumutbare Bebauung des Grundstückes Flst.Nr. 146/7 zu ermöglichen, wird eine Verlegung des bestehenden 20-kV-Erdkabels der KWR in die Panoramastraße angeregt.

**GEOPLAN**

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die bereits bebauten Flächen sind im Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Rheinfelden als Mischbauflächen dargestellt. Die zur Abrundung vorgesehenen Flächen sind nicht im Flächennutzungsplan dargestellt, sie wären im Zuge künftiger Änderungen noch zu ergänzen.

## 6 AUTOBAHNPLANUNG

Etwa 95 Meter nördlich des Satzungsgebietes verläuft die Trasse der geplanten Autobahn A 98. Zwischen der Autobahntrasse und dem Satzungsgebiet liegt jedoch eine Geländekuppe, so daß eine Sichtbeziehung nicht gegeben ist. Durch die Satzung wird zudem die Ortsrandbebauung insgesamt nicht näher an die geplante Trasse herangeführt, so daß sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Autobahnplanung ergeben. Ein Wirtschaftsweg, der im Zuge der Veränderungen an der Kreisstraße erforderlich wird, tangiert das Satzungsgebiet im Nordwesten. Zur Sicherung des Weges wird auf Anregung des Landesamtes für Straßenwesen eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Diese Fläche ist aufgrund des Planfeststellungsverfahrens zur A 98 in diese Satzung zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, daß für die neu hinzukommende Bebauung kein Anspruch auf Immissionsschutz zu Lasten der Autobahnverwaltung besteht, der über den bisher anerkannten Umfang hinausgeht. Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind ggfls. durch die Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen.

## 7 GRÜNORDNUNG

In der Satzung werden für die einbezogenen Flächen Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen entwickeln sich aus den Forderungen des beigefügten Gutachtens zur Eingriffsbewertung nach § 8a BNatSchG und sind dort im einzelnen fachlich begründet. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Sicherung einer Frischluftschneise stellt den zur Erreichung des Festsetzungszieles geringsten Eigentumseingriff dar, auf die Festsetzung überbaubarer Flächen und weiterer Nutzungsmaße kann dadurch verzichtet werden. Die Pflanzgebote wirken erst nach der Grenzregelung und Bebauung. Die Bäume sind auf den künftigen Baugrundstücken festgesetzt. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist von diesen Pflanzmaßnahmen nicht betroffen.

## 8 BAU- UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

### Dachgestaltung

Dachform und Dachfarbe sind die prägenden Elemente einer Dachlandschaft. Ortstypisch und für den Ortsrand besonders wichtig sind Dacheindeckungen in roten Farbtönen. Das vorherrschende Material sind Dachsteine bzw. Dachziegel. Abweichungen hiervon sind nur aus ökologischen Gründen oder bei sich einfügenden Architektursonderformen gerechtfertigt. Die Festsetzung einer Mindestdachneigung, der Erhalt einer Mindestdachfläche und der Anpassungsvorbehalt an den Bestand gewährleisten eine ortstypische Dachgestaltung und ermöglichen sowohl ausbaubare Steildächer als auch kostengünstige flach geneigte Dächer.

# ABRUNDUNGSSATZUNG „SEEFELD“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

§ 4 (3.1)

BEGRÜNDUNG

## Fassadengestaltung

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden- und Baukörpergestaltung sind als gestalterische Mindestanforderungen im Interesse des gewünschten städtebaulichen Gesamtbildes für das teilweise landschaftlich exponierte Baugebiet städtebaulich erforderlich. Für das Erscheinungsbild des Baugebietes, insbesondere am Ortsrand, sind Fassadenmaterialien und Farbgebung ausschlaggebend. Ortsuntypische Materialien sollen auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben, eine gegenseitige Rücksichtnahme bei der Fassadengestaltung angestrebt werden.

## Einfriedungen

Der Ortsrand wird besonders geprägt durch die Art der Einfriedungen zur freien Landschaft hin. Störend sind überhöhte Zäune und Mauern. Landschaftsuntypisch sind Einfriedungen aus Koniferen. Die Verkehrssicherheit bei Ein- und Ausfahrten muß gewährleistet bleiben.

## Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Vorschriften über die Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind den üblichen Festsetzungen in Rheinfelden angeglichen. Größere Auffüllungen und Abtragungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind im Baugenehmigungsverfahren durch ausreichende Unterlagen zu belegen, da sie im Einzelfall verunstaltend wirken können. Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden dient das Bemühen, die oberirdischen PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen möglichst unversiegelt zu belassen.

## 9 **ALTLASTENHINWEIS**

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 136 (Spielplatz) befindet sich die Altlastverdachtsfläche „Seefeld/ehemaliger Brandweier“. Sollte bei Grabarbeiten optisch bzw. geruchlich belastetes Material zutage treten, so ist unverzüglich das Landratsamt Lörrach -Amt für Wasserrecht und Bodenschutz- zu informieren.

aufgestellt:

Wehr/Rheinfelden, den **22. Jan. 1998** Rheinfelden (Baden), den **22. Jan. 1998**

Stadtbauamt Abt. 601 *TF*  
in Zusammenarbeit mit  
**GEOPLAN**

*Flischer*  
Till O. Fleischer,  
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

Bürgermeisteramt

*Kiehnauer*

