

PROTOKOLL

über die Informationsveranstaltung am 20. Mai 2019, von 18.30 Uhr bis 20.15 Uhr, im Bürgersaal des Rathauses Rheinfelden (Baden) zum „Masterplan Siedlung“

Einführung

Nach der Begrüßung und Einführung in das Thema „Masterplan Siedlung“ durch Herrn Oberbürgermeister Klaus Eberhardt stellt der Planer Herr Thiele vom Architekturbüro Thiele aus Freiburg die Präsentation „Masterplan Siedlung“ vor.

Herr Thiele erläutert, dass die „Siedlung“ sich im Stadtraum mit einer eigenständigen Bebauungsstruktur abzeichnet. Auch wenn an einigen Stellen Eingriffe durch Um- und Anbauten, Aufstockungen oder auch Neubauten sichtbar sind, hat die Siedlung ihren unverwechselbaren Charakter noch weitgehend erhalten. Die Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch eine differenzierte Zonierung (Gliederung) der Bebauungsstruktur und der Straßenraum lebt von den Vor- und Rücksprüngen der Gebäude. Die überwiegend kleinteilige Bebauung weist einen nach heutigen Maßstäben hohen Anteil an privaten Freiflächen auf, die vielfältig als Nutz- und Ziergärten ausgestaltet sind.

Anlass für die Planungen ist der deutlich spürbare Siedlungsdruck, der sich in einer zunehmenden Anzahl an Bauvoranfragen und Bauanträgen dokumentiert. Da für das Planungsgebiet kein Bebauungsplan besteht, müssen Entscheidungen auf Grundlage des § 34 BauGB getroffen werden. Dieser eröffnet jedoch bekanntermaßen einen großen Interpretationsspielraum.

Bei der Weiterentwicklung muss nunmehr die Frage beantwortet werden, wie eine Balance zwischen der Forderung nach Verdichtung und Nutzungsintensivierung auf der einen Seite und auf der anderen Seite dem Wunsch, den Siedlungscharakter im Kern zu erhalten, gefunden werden kann. Die Prämisse kann nicht eine Überformung der Siedlung sein.

Der vorliegende „Strukturplan“ (Masterplan) zeigt die grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen auf:

- Beibehaltung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern
- Freihalten und Stärken der vorhandenen Freibereiche vor und hinter den Gebäuden.

Erreicht wird dies durch eine Zonierung (Gliederung) der jeweiligen Grundstücke mit dezierten Vorgaben zu Bebauungsmöglichkeiten.

Da jedes Quartier einen eigenständigen Charakter aufweist, wurde eine ausdifferenzierte Bebauungstypologie entwickelt. Die Basis bilden vier Grundtypologien mit Regelungen zur Lage und Größe von Baukörpern, zur Geschossigkeit (Anzahl der Geschosse) und zur Anordnung der Freiräume.

Nach dem Vortrag von Herrn Thiele erfolgt eine kurze Fragerunde. Die Fragen werden von Herrn OB Eberhardt und Herrn Thiele beantwortet.

Ein Bürger möchte wissen, ob es neben der heutigen Infoveranstaltung noch weitere Möglichkeiten gibt, beim Bebauungsplanverfahren „Siedlung“ mitzuwirken.

Herr OB Eberhardt klärt den Bürger über den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und die Möglichkeiten der Mitarbeit im Verfahren auf.

STADTBAUAMT

Eine Bewohnerin fragt nach, wieso die Siedlung in vier Quartiere aufgeteilt wurde. Herr Thiele erklärt, dass er die Siedlung in vier flächenmäßig gleich große Quartiere aufgeteilt hat.

Ein Anwohner interessiert sich für den zeitlichen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und möchte wissen, ob in der Zeit bis zum endgültigen Bebauungsplan eine Veränderungssperre verhängt wird. Herr OB Eberhardt sagt, dass der Bebauungsplan in neun bis zwölf Monaten rechtsgültig sein kann und dass in der Zeit bis zum Bebauungsplan-Satzungsbeschluss eine Veränderungssperre verhängt werden kann, falls der Gemeinderat dies beschließen sollte.

Ein Bürger erläutert, dass der Charakter der Siedlung nicht nur von der Kubatur (Volumen eines Bauwerks) der Häuser, sondern auch von den Dachformen, den verwendeten Ziegeln, den Anstrichen und weiterem abhängt. Herr Thiele schlägt vor, dass die Dachform im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Über die Ziegel, den Anstrich und weiteres muss noch diskutiert werden.

Nach der Fragerunde werden die Anwesenden je nach Wohnort auf die Quartiere eins bis vier aufgeteilt, um an den jeweiligen Quartiersständen eingehender informiert und beraten zu werden. Ebenso erhalten sie so die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

Quartier 1

Am Quartiersstand 1 wurden folgende, allgemeine Äußerungen getätigt:

- Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist wichtig.
- Bei Anbauten sollen auch Flachdächer zugelassen werden.
- Die Entwässerung / Kanalkapazität ist zu prüfen.
- In der Römerstraße sollte Tempo 30 angeordnet werden.
- Bei einem Anwesen in der Talstraße soll ein weiteres Hauptgebäude ermöglicht werden.

Quartier 2

Eine Bürgerin möchte wissen, ob es durch einen kompletten Abriss des Gebäudes ein größeres Baufenster gibt. Die Planerin weist darauf hin, dass erstmal nicht von Baufenstern, sondern von Bauzonen gesprochen wird. Für diese ist eine Grundflächenzahl (bestimmt den Flächenanteil eines Grundstücks, der bebaut werden darf) von 0,4 vorgesehen. Ebenso ist der Grenzabstand zu beachten.

Auf Nachfrage erklären die Anwesenden, dass sie sich im Quartier eine Reihenhausbebauung nicht vorstellen können. Die Tendenzen gehen eher zu einer Einfamilienhaus- oder maximal einer Doppelhausbebauung.

Übereinstimmend wird auch eine Erhaltung der Grünflächen/ Grünzonen gewünscht. Für Viele ist ein Erhalt des grünen Charakters wünschenswert, auch wenn es bauliche Veränderungen geben wird.

Bei den Neu- und Anbauten sind viele Eigentümer auf die Zustimmung des Nachbarn angewiesen (zum Beispiel bei Gestaltung, Grenzabstand), vor allem bei der Erweiterung von Dop-

STADTBAUAMT

pelhaushälften. Ein Bürger erwähnt, dass bei einem möglichen Abriss einer momentan bestehenden Doppelhaushälfte, ein freistehender Neubau durch einen Grundstückseigentümer ermöglicht werden sollte.

Eine künftige Bebauung der Grundstücke mit drei Geschossen sollte vermieden werden. Ein Bürger sieht die Grenze bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise mit Dachausbau. Dies sehen viele der Anwesenden ebenso.

Eine Anwohnerin weist darauf hin, dass die dazugehörige Infrastruktur (Verkehr und Entwässerung) bei einer Veränderung der Siedlung ebenfalls zu beachten ist.

Bei der Typologie II sprechen sich einige Eigentümer zu einem Anbau mit ein bis eineinhalb Geschossen aus.

Eine Bürgerin sieht beim Thema „Dachform“ bei Anbauten eher die Möglichkeit für ein Flachdach, da dies sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch am sinnvollsten umgesetzt werden könnte.

Als bedenklich wird angesehen, dass sich bei der vorgesehenen Entwicklung nicht alle Grundstücke weiter entwickeln können. Dies ist durch die Größe und die Koppelung in der Doppelhaussituation bedingt. Betroffen wären in diesem Fall zwei Flurstücke.

Quartier 3

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass der Vorgartenbereich bebaubar sein sollte und zwar so, dass ein vorgelagerter Anbau einen barrierefreien Zugang zum Hauptgebäude ermöglichen kann.

Ein weiterer Bewohner bewertet die vorgeschlagene Grünzone im Innern als zu klein – auch aus Angst vor Schattenwurf des Nachbargebäudes.

Weiter wird Kritik an der geraden Abgrenzung der Grünzone zur Bauzone geäußert. Sie wirkt wie mit dem Lineal gezogen. Der Verlauf soll dynamisch und individuell auf die Gebäude und Nutzer angepasst werden.

Es besteht Unklarheit über die Zulässigkeit der Errichtung von Gartenhütten in der Grünzone. Die Planerin gibt die Auskunft, dass die Zulässigkeit von Gartenhütten im Bebauungsplan geregelt wird und dass Gartenhütten wahrscheinlich nicht ausgeschlossen werden.

Es wird Kritik an der zu detaillierten Planung geäußert. Zu viele Vorgaben sind unerwünscht.

Ein Anwesender findet, dass das Maß der Nachverdichtung stärker sein sollte.

Es wird gefragt, ob Stellplätze in der Gartenzone erlaubt sind. Das Parken in der Vorgartenzone sollte erlaubt sein und wird gewünscht.

Weitere Anmerkungen aus dem Kreis der Anwesenden:

- Die Gartenzone soll bebaut werden dürfen, als Ausbaureserve für Sohn / Tochter.
- Die Gartenzone soll nicht bebaut werden dürfen – Gartenzone als Schutz vor Großinvestoren.
- Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse.
- Grünfläche diene historisch der Selbstversorgung - heute nicht mehr zeitgemäß und aufgrund des Alters der Bewohner nicht dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

STADTBAUAMT

- Es wird anerkannt, dass ein Bebauungsplan zur Regelung der Grün- und Bauzonen notwendig ist. Die Einschränkungen für die Eigentümer sollten nicht zu groß sein.
- Masterplan degradiert faktisch den monetären Wert des Grundstücks – Wiederverkaufswert sinkt.
- Satteldach als Dachform gewünscht, da prägend für die Siedlung, allerdings nicht mit einer Dachneigung von 45 Grad.

Die Idee der Grünzone, also des grünen Kerns, wird von mehreren Anwesenden begrüßt. Der Charakter der Siedlung soll so erhalten bleiben.

Quartier 4

Eine Bürgerin stellt fest, dass auf Grund der hohen Immobilienpreise oft verdichtet und sogar sechs bis neunstöckig gebaut werde. Das Bauvorhaben in der Josefstraße hält sie für zu groß geraten. Sie möchte auch in die Planung des östlich gegenüberliegenden, geplanten Bebauungsplanes „Grendelmatt III“ miteinbezogen werden. Des Weiteren möchte sie, dass der ganze Bereich Tempo 30 Zone bleibt. Der Durchgangsverkehr soll außenherum geleitet werden. In der Kaminfegerstraße wird rechts und links geparkt. Es muss gewährleistet sein, dass Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr durchkommen. Außerdem sollten die Mülltonnen zurückgestellt werden.

Eine Bürgerin wünscht, dass Hecken einheitlich, gemäß dem Nachbarrecht von Baden-Württemberg, errichtet werden und fordert entsprechende Kontrollen zur Einhaltung der Sichtdreiecke.

Ein Bürger bemängelt, dass man durch die Planung nur die alte Situation festschreibe. Man gebe hierdurch der heutigen Wohnsituation keine Chance. Es muss den künftigen Generationen die Option gegeben werden, dass weitere Bebauungen zulässig sein werden.

Auf Anfrage eines Bürgers wird diesem mitgeteilt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände beziehungsweise Abstandsflächen eingehalten werden müssen.

Ein Bürger teilt mit, dass durch den geplanten Neubau in der Lindenstraße sich die Parkplatzsituation noch mehr verschlechtern werde. Es wird ihm auf Nachfrage mitgeteilt, dass keine verpflichtenden Tiefgaragen vorgesehen seien. Man möchte die Parkplatzsituation durch einen erhöhten Stellplatzschlüssel in den Griff bekommen.

Ein Bürger möchte wissen, ob die Gebäudehöhen reglementiert werden. Der Planer teilt ihm mit, dass eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse angedacht ist.

Ein Bürger weist darauf hin, dass der Wegfall von etlichen Nebengebäuden geplant sei. Der Planer teilt mit, dass die Nebengebäude Bestandsschutz haben, solange sie legal errichtet wurden.

Ein Bürger fragt an, ob statt eines Anbaus auf seinem auch ein Neubau anstelle der vorhandenen Garage zulässig wäre. Der Planer antwortet, dass dies der Plan nicht vorsehe, dies aber geprüft werden könne. Wichtig sei ein Einhalten der „städtebaulichen Figur“ mit der vorhandenen (vorderen) Flucht.

Mehrere Bürger möchten wissen, ob es eine Fortführung der Alemannenstraße auf dem Gebiet der Siedlung nach Osten zu dem geplanten, östlichen Baugebiet „Grendelmatt III“ geben wird. Dies wird seitens des Planers verneint.

Schlussrunde

Nach der Präsentation und Erläuterung der Pläne an den Quartiersständen erfolgt eine Fragerunde. Die Fragen werden von Herrn OB Eberhardt und Herrn Thiele beantwortet.

STADTBAUAMT

Ein Anwohner möchte wissen, wie sich Bürgerinnen und Bürger ohne Internet über den weiteren Ablauf des Verfahren informieren können. Herr OB Eberhardt lädt alle Anwohner ein, sich beim Stadtbauamt zu informieren.

Ein Bürger fragt nach, wann er die heute vorgestellten Pläne online anschauen kann. Herr OB Eberhardt sagt zu, dass die Pläne Ende Mai auf der städtischen Homepage zum Abruf bereitstehen.

Ein Anwesender fragt nach, ob die Siedlung an das Nahwärmenetz angeschlossen wird. Weiter möchte er wissen, ob die bisher oberirdisch verlegten Stromleitungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens unterirdisch verlegt werden. Der Bürger sieht auch die Notwendigkeit die Römerstraße von bisher Tempo 50 auf Tempo 30 zu drosseln. Herr OB Eberhardt sagt zu, dass der Anschluss der Siedlung an das Nahwärmenetz geprüft wird. Bei der Verlegung der Stromkabel verweist er an die zuständige Energiedienst AG. Das Thema „Tempolimit in der Römerstraße“ wird laut Herrn OB Eberhardt vom Ordnungsamt überprüft und gegebenenfalls geändert.

Ein Bürger interessiert sich für die Möglichkeit einer sofortigen Veränderungssperre in der Siedlung. Herr OB Eberhardt erläutert, dass sobald ein Beschluss über eine Veränderungssperre vom Gemeinderat gefasst wird, diese für die Siedlung gilt.

Der Oberbürgermeister schließt die Informationsveranstaltung um 20.15 Uhr.

Rheinfelden (Baden), 05.06.2019

Anwesend waren:

Ca. 125 Bürgerinnen und Bürger
Vertreter der Presse

Weitere Anwesende der Verwaltung:

Wolfgang Lauer
Patrick Pauli
Tobias Reichenbach
Birthe Fischer
Martin Schweizer
Ralf Kaufmann
Alexandra Foglia
Andreas Pfister
Chantal Hommes- Olaf
Christiane Ripka