BEBAUUNGSPLAN „JOSEFSTRAßE“

Begründung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Juni 2019

Rheinfelden Baden

1. Planungsanlass

Die Stadt Rheinfelden 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 ausgelastet und die Wohnungsnachfrage nimmt weiter zu.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) ist bemüht nachfrageorientiert neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Sinne des Leitmotivs Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird im Siedlungsgebiet nachverdichtet und innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau aktiviert.
Die Neuschaffung von Wohnbauflächen durch Umnutzung eines Stadions inmitten der Kernstadt an der Josef- und Kaminfegerstraße ist solch eine Maßnahme. Im Norden, Osten und Süden liegen Wohn- und Mischbauflächen. Im Westen liegen das Schulgelände und (schulische) Grünflächen. Dieser Standort ist vor allem für Familien mit Kindern durch Nähe zu Schul- und Freizeitmöglichkeiten geeignet. Die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt ist ebenfalls gegeben.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt für das Gebiet „Josefstraße“ ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses neues Wohnareal zu schaffen. Ein Verfahren der Innenverdichtung ist nicht möglich, da das Planungsgebiet im Bereich des Störfallradius liegt und gem. § 13a (1) ein Regelverfahren durchzuführen ist.

Im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die vom 14.02. – 17.03.2019 durchgeführt wurde, gingen zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, die sich auf die Bebauungsplanung „Josefstraße“ auswirken.

- Das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt (Immissionsschutz) erwartet Beeinträchtigungen durch die benachbarte Realschule mit Mensa und empfiehlt den Gewerbelärm durch ein schalltechnisches Gutachten ermitteln zu lassen und die Ergebnisse in die Abwägung aufzunehmen. Mit dem Schallgutachten wurde das Büro Fichtner (FWT) aus Freiburg beauftragt; es ist dem Bebauungsplan beigefügt. Die Kurzzusammenfassung der Ergebnisse findet sich in Kapitel 12.
- Die Evonik Real Estate GmbH & Co.KG steht dem Bebauungsplan kritisch gegenüber und fordert, dass im Bereich Josefstraße maximal 40 neue WE entstehen. Wie diese zwischen Nord- und Südbereich aufgeteilt werden, steht im Ermessen der Stadt. Diese Forderung wurde durch die Verkleinerung des Planungsgebietes umgesetzt. Der Gestaltungsplan wurde entsprechend angepasst und der Bebauungsplan nachfolgend entwickelt. Das Ergebnis findet sich in den Kapiteln 6 und 7.

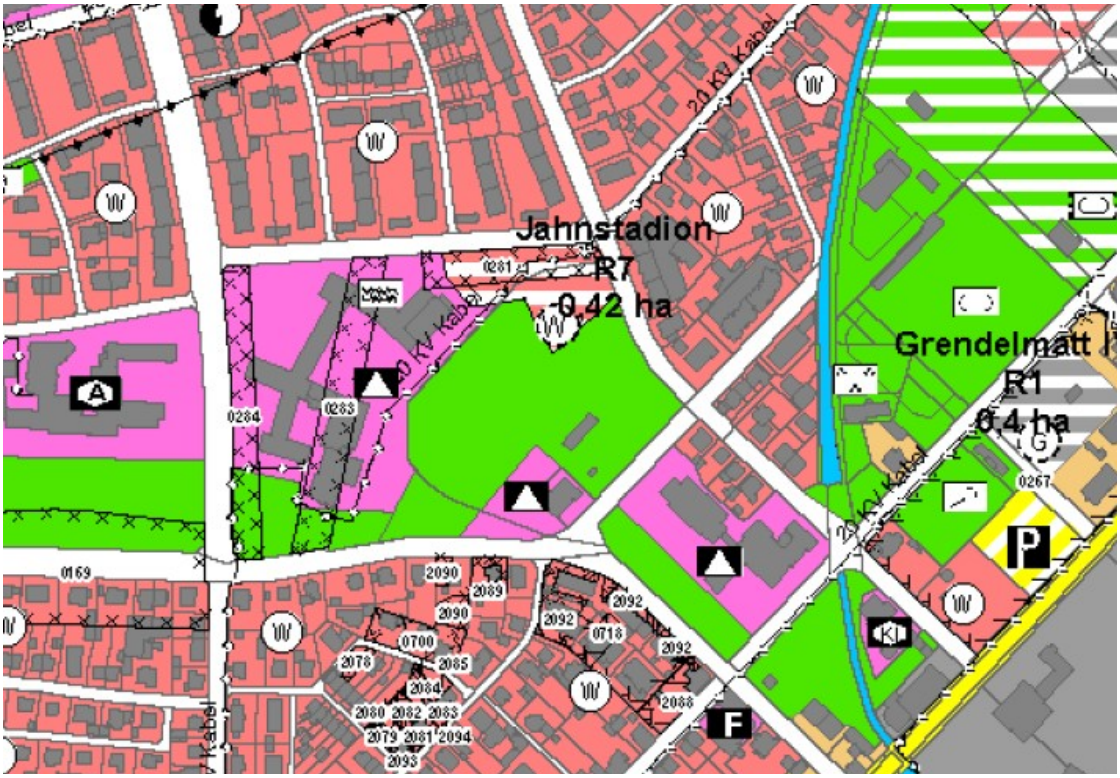
2. Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Siedlungsfläche dar. Rheinfelden ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dient somit der Deckung des gehobenen, spezialisierten Bedarfs des Mittelbereichs (Z 2.5.9 LEP 2002).

3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden (Baden) ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Josefstraße“ gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Fläche für eine Wohnbebauung geeignet und bevorzugt umzusetzen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

4. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Josefstraße“ liegt in Rheinfelden und wird begrenzt

- im Norden durch die Kaminfegerstraße
- im Osten durch die Josefstraße
- im Süden und Westen durch den Schulcampus

und hat eine Größe von ca. 7.000 m².

Das Gebiet ist flach, unversiegelt, zurzeit unbebaut und liegt außerhalb von Überflutungsflächen und Wasserschutzgebieten. Es liegt innerhalb der von Dioxinbelastungen betroffenen Zone sowie innerhalb der Planungszone 2 des Störfallradius. Archäologische Bodendenkmale sind nicht zu erwarten.

Naturschutzfachliche Einschränkungen (z.B. FFH-Gebiet) liegen keine vor.

Für die im Flächennutzungsplan eingetragene Altlast 00281-000 wurde im April 2010 seitens der Stadt Rheinfelden (Baden) Rammkernsondierungen bis in 1,60 m Tiefe abgeteuft. Alle Bohrergebnisse waren unauffällig. In Absprache mit dem Landratsamt Lörrach wurde daraufhin die Fläche in „A“ (archivieren) umbewertet und scheidet somit aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) aus. Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan „Josefstraße“ erfolgt nicht.

5. Masterplan Schulcampus

Im Frühjahr 2012 fand für den Bereich des Schulgeländes südwestlich des Planungsgebietes ein Architekturwettbewerb für den Neubau einer Mensa statt, der von Kamm Architekten aus Stuttgart gewonnen und realisiert wurde.

Masterplan Schulcampus, Vorentwurf Freianlagen, Quelle: W+P Landschaften, unmaßstäblich

Begleitend dazu wurde für die Freianlagen des Gesamtareals der Masterplan Schulcampus von W+P Landschaften Wöhrle und Partner entwickelt. Dieser sieht einen ca. 24 m breiten Abstand in Form einer schulischen Grünfläche (Bereich Naturerfahrung) von der Mensa zum nun für Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Grundstück vor.

Die neue Mensa (Campus) öffnet sich mit ihrem Haupteingang nach Süden, der Vorplatz dient als Terrasse. Ein vielfältiges Wegenetz verbindet die Schulen, Sporthallen und Freianlagen. An der südöstlichen Ecke schlägt der Masterplan Stellplätze und einer Verschmälerung der Jahnstraße vor. Die Jahnstraße ist bereits für den Durchgangverkehr gesperrt.

Damit bildet der Masterplan Schulcampus die Basis für die Wohnbauentwicklung an der Ecke Kaminfeger- und Josefstraße.

6. Städtebauliche Leitlinien und Gestaltungsplan

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

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,4, GFZ: 1,2

- Geschossigkeit: 3 und 4 (ohne Attikageschoss)
- Offene Bauweise
- Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher
- Für Wohnungen bis 50 m² ist 1,0 Stellplatz, für Wohnungen über 50 m² sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 80 m² sind 2,0 Stellplätze zu errichten
- Tiefgarage

Gestaltungsplan, ohne Maßstab

Vorgesehen ist im östlichen Teil des Planungsgebietes entlang der Josefstraße eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus, wobei das langgestreckte Gebäude zur Josefstraße eine angemessene 4-Geschossigkeit aufweisen kann. Die dreigeschossigen Einzelgebäude nehmen die umliegende offene Bauweise auf. Vorgesehen sind maximal **40** Wohneinheiten.

7. Bebauungsplan

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Bebauungsplan „Josefstraße, zeichnerischer Teil (Auszug), ohne Maßstab

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der vorgesehenen Nutzung mit Wohnbebauung. Somit wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt, da es städtebauliches Ziel ist, neuen Wohnraum zu schaffen. Im Sinne des Leitmotivs Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird hier im Siedlungsgebiet nachverdichtet und innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau aktiviert.
Gartenbaubetriebe entsprechen wegen ihres hohen Flächenbedarfs nicht den Zielen der Nachverdichtung, Tankstellen würden die vorgesehene wie die bereits vorhandene Wohnnutzung durch ihre Immissionen stören. Die beiden Nutzungsarten sind daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der in § 17 (1) BauNVO zulässigen Werte und wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Höhe bestimmt.

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie eine Geschossigkeit von Z=3 im WA 1 und Z=4 im WA 2.
Durch die Beschränkung der max. Gebäudehöhe wird im WA 2 nur eine Bebauung mit 4 Geschossen ohne zusätzliches Attikageschoss möglich. Diese Beschränkung trägt der umgebenden Bebauung Rechnung, wo sich Firsthöhen im Bereich der Josef- und Kaminfegerstraße von 11,40- 14,50 m finden lassen. Dies führt zu einer gebietsverträglichen Bebauungsdichte und Höhe.

Die GFZ ergibt sich aus der GRZ und den maximal möglichen Vollgeschossen.
Zur Klarstellung und zum Anreiz Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen und auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), sind bis zu einer Kappungsgrenze von GRZ: 0,7 zuzulassen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die Geländeoberfläche ist zu begrünen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt, da es sich um eine Festsetzung nur für Tiefgaragen handelt. Auch die Belange des Umweltschutzes und der Bodenversiegelung sind berücksichtigt. Bei einer oberirdischen Parkraumlösung wird mehr Fläche für die Parkierung in Anspruch genommen und versiegelt als bei einer Tiefgarage. Ebenfalls kann das Oberflächenwasser bei einer effektiven Erdüberdeckung von 0,6 m versickern, der Freiraum wird als unverbaut wahrgenommen, der Luftaustausch mit dem Boden ist gewährleistet.

Bauweise
Die Festsetzung der offenen Bauweisen entspricht den Vorgaben des Gestaltungsplanes die vorgesehene Bebauung zu realisieren. Gleichzeitig wird der heterogene Gebietscharakter der Umgebung aufgenommen und eine maßvolle Verdichtung des Baugebietes Josefstraße ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen i.S.v. § 23 BauNVO definiert. Den Grundstückseigentümern bleibt aufgrund der Größe der einzelnen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die genaue Stellung der Gebäude in gewissem Rahmen selbst zu wählen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Erläuterungen zu diesem Punkt finden sich unter Kapitel 10 „Umweltbelange und Umweltbericht“. Auf den beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und zur Einfriedung dienen der gestalterischen Einbindung des neuen Wohngebietes in die umgebende Bebauung und bewirken ein positives und einheitliches Erscheinungsbild.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll bewirken, dass Stellplätze in ausreichend Anzahl auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen. Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es auch, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs möglichst nicht zu gefährden, sodass die Verkehrssicherheit und Fahrten von Rettungskräften nicht beeinträchtigt werden.

Dachform
Festgesetzt wird das Satteldach als zulässige Dachform, um den Charakter der Bestandsbebauung in der Umgebung zu wahren. Versetzte Dachflächen sind dabei möglich. Ebenfalls zulässig ist das Flachdach. Zur Nutzung von Sonnenenergie sind die entsprechenden Anlagen auf den Dächern erlaubt.

Einfriedungen
Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandenen Strukturen. Ebenso sorgen sie für ein positives Erscheinungsbild.

Stellplätze
Es wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Wohneinheiten mit einer Größe über 80 m² benötigen demnach zwei Stellplätze. Bei einer Größe der Wohneinheit von 50 bis 80 m² werden 1,5 Stellplätze und bei unter 50 m² ein Stellplatz verlangt. Bei der Summe rechnerisch mögliche Kommazahlen werden aufgerundet.

9. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie

Die Evonik Industries AG und die RheinPerChemie GmbH arbeiten an ihren Standorten in Rheinfelden (Baden) mit verschiedenen gefährlichen Stoffen, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen. Ziel dieser Richtlinie ist langfristig einen „angemessenen Abstand“ zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten (Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und Hauptverkehrswegen) zu wahren.

Der „angemessene Abstand“ von bis zu 850 m für die Betriebsbereiche der Werke der Evonik Industries AG und der RheinPerChemie GmbH in Rheinfelden wurde vom TÜV-Nord in einem Gutachten ermittelt. Weite Teile des Stadtgebiets liegen innerhalb dieses „angemessenen Abstands“, u. a. auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Josefstraße“.

Die gewachsene Gemengelage der Stadt Rheinfelden (Baden) lässt sich weder mittel- noch langfristig auflösen. Eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung muss weiterhin möglich sein, Um städtebaulich sinnvolle und abgewogene Spielräume für die künftige Stadt- bzw. Innenstadtentwicklung auszuloten und Leitlinien für ein verträgliches Miteinander der Innenstadt und der Betriebsbereiche zu definieren, hat die Stadt Rheinfelden das Städtebauliche Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie (vom 17.11.2016) erstellt.

Laut SEK Rheinfelden zur S-III-RL (S. 4) sind Bestandsnutzungen als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne des Art. 13 Seveso-III-RL / § 50 BImSchG zu bewerten.

Auf Seite 5 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL sind die Ziele im Umgang mit den „angemessenen Abständen“ aufgeführt:
- Vermeidung einer Risikoerhöhung im Umfeld der Betriebsbereiche entsprechen Artikel 13 der Seveso-III-RL bzw. § 50 BImSchG,
- Gewährleistung des Schutzes der Bevölkerung im Falle eines Störfalls,
- die Stadtentwicklung von Rheinfelden (Baden) im notwendigen und verantwortungsvollen Maß zuzulassen,
- Erhalt der Betriebe und ihrer Entwicklungsfähigkeit,
- Vereinfachung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren (im Sinne einer Arbeitshilfe und Abwägungsgrundlage).

Das SEK Rheinfelden zur S-III-RL gliedert das vom „angemessenen Abstand“ von 850 m betroffene Stadtgebiet in zwei Planungszonen mit einhergehenden Nutzungseinschränkungen. Mit diesem Zwei-Zonen-Modell trägt sie auf der Ebene der Bauleitplanung zur strukturierten Gebietsentwicklung und gegen die Verfestigung einer städtebaulichen Fehlentwicklung in der bestehenden Gemengelage bei (vgl. S. 7).

Bei Anwendung des SEK Rheinfelden zur S-III-RL kann den Anforderungen von Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG entsprochen werden (vgl. ebd.).
Für das baurechtliche Genehmigungsverfahren stellt das SEK Rheinfelden zur S-III-RL eine Arbeitshilfe für die erforderliche nachvollziehende Abwägung dar, die in jedem Einzelfall vorzunehmen ist (vgl. ebd.).

Gemäß SEK Rheinfelden zur S-III-RL (vgl. S. 9) sind im Rahmen der Bauleitplanung die störfallrechtlichen Belange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Daneben sind

jedoch auch städtebauliche und sozioökonomische Belange, die für die spezifische Bauleitplanung relevant sind, entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht zu berücksichtigen. Dabei kommt den störfallrechtlichen Belangen nicht automatisch eine höhere Gewichtung oder gar „Ausschlusswirkung“ zu; sie sind mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht im jeweiligen Planungsfall in die Abwägung einzustellen.

U.a. sprechen folgende städtebauliche und sozioökonomische Belange in Rheinfelden (Baden) für eine Weiterentwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Gemengelage Stadt-Industrie (Auszug):

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau über Generationen vorhandener Stadtquartiere und Siedlungsstrukturen
- Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche sowie öffentlicher/ privater Infrastruktureinrichtungen (Daseinsvorsorge)
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung/ Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung.

Um die Neuansiedlungen von schutzbedürftigen Nutzungen unter Abwägung des störfallrechtlichen Abstandsgebots zu begründen, wurde für die Stadtquartiere innerhalb des „angemessenen Abstands“ ein Zwei-Zonen-Modell mit einer Planungszone 1 und einer Planungszone 2 entwickelt. Schutzwürdige Nutzungen nach Seveso-III-Richtlinie sind Wohngebiete. Laut Tabelle 2 auf Seite 12 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL ist die Stufe der Schutzbedürftigkeit der Nutzung „**Wohngebiete**“ aber gering. Daher ist das Wohnen auch nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept grundsätzlich innerhalb des „angemessenen Abstands“ realisierbar.

Die Flächen des Bebauungsplans „Josefstraße“ liegen in Planungszone 2, die neue Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit zulässt (vgl. SEK Rheinfelden zur S-III-RL, S. 20), bzw. Wohnanlagen bis 40 Wohneinheiten können realisiert werden.

Durch die Neuschaffung des Wohngebietes an der Josefstraße (im SEK als „Geplantes W Jahnstadion“ bezeichnet) durch Umnutzung eines Stadions inmitten der Kernstadt wird die ursprüngliche „Freiluft-Nutzung“ als Stadion zugunsten des Wohnens aufgegeben. Dadurch findet eine Risikominimierung innerhalb des „angemessenen Abstandes“ statt. Wegen einer moderaten Bevölkerungszunahme, die zu keiner signifikanten Veränderung der Einwohnerdichte führt, besitzt die Fläche in der abschließenden Risikobetrachtung keine Relevanz (vgl. Quartier Nr. 11, Anhang 1).

Im Bebauungsplan „Josefstraße“ entsteht ein Gebiet mit einem blockrandartigen, in sich abgeschlossenen Wohnareal mit 40 Wohneinheiten. Damit kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum einigermaßen angemessen beruhigt werden.

Trotzdem bleibt die Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken in Rheinfelden hoch und kann nur bedingt erfüllt werden. Die Stadt Rheinfelden muss daher alle ihre potentiellen Flächen aus dem Flächennutzungsplan für den Wohnungsbau entwickeln, um den Bedarf zu decken auch wenn diese Flächen in der Kernstadt und somit im Bereich der Seveso-III-Richtlinie liegen.

Das Baugebiet „Josefstraße“ ist zentrumsnah, bereits voll erschlossen und die soziale Infrastruktur ist vorhanden. Dieser Entwicklungsmöglichkeit soll Vorrang vor dem Ausweisen neuer Flächen im Außenbereich gegeben werden.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen sozioökonomischen und städtebaulichen Belange ist die Entwicklung und Planung des neuen Wohngebietes an der Josefstraße vertretbar.

10. Umweltbelange und Umweltbericht

Die Ermittlung der Umweltbelange stellt einen wesentlichen Bestandteil des zu ermittelnden Abwägungsmaterials im Rahmen der Bauleitplanung dar. Zur Offenlage wurde vom Büro pro-ECO aus Wehr ein Umweltbericht mit Darlegung der betroffenen Umweltbelange und integrierter artenschutzrechtliche Prüfung (als Anlage zum Umweltbericht) erstellt, mit folgendem **Ergebnis**:

- Der BPlan „Josefstraße“ verursacht insbesondere Konflikte im Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie im Schutzgut Boden.
- Es sind für den Artenschutz keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Artenschutz
Die artenschutzrechtliche Prüfung aller potentiell vorhandenen, geschützten Arten erfolgte über eine naturschutzfachliche Einschätzung auf Basis bekannter Daten, allgemein zugänglicher Verbreitungskarten sowie 10 vor-Ort-Erhebungen zu den Vogel- und Fledermausvorkommen und der im Gebiet und Umgebung vorhandenen Habitatstrukturen.

Eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-4 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Für Nahrungsgäste und deren Populationen bietet das Umfeld ausreichend große Ausweichmöglichkeiten. Durch die Anlage und Unterhaltung einer artenreichen Fettwiese im direkt angrenzenden Bereich sowie die Pflanzung von 9 Bäumen werden mittel- bis langfristig die Habitate im Bebauungsplan wesentlich verbessert.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind u.a. vorgesehen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen
- Verwendung umweltfreundlicher Straßenbeleuchtung zur Vermeidung von „Lichtverschmutzung“
- Ausschluss von „Schottergärten“
- Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen
- Die Grundwasser-Umströmung einer Tiefgarage muss durch ein Drainagesystem gewährleistet werden.

Zur Vermeidung von Konflikten im Artenschutz sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verwendung umweltfreundlicher Straßenbeleuchtung zur Vermeidung von „Lichtverschmutzung“

Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Zur Kompensation der Eingriffe sind folgende Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche vorgesehen:

- M1: Herstellung einer artenreichen Fettwiese
- M2: Pflanzung von 9 hochstämmigen Bäumen.

Im Umweltbericht werden sowohl die positiven als auch die negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Josefstraße“ dargestellt, bewertet und bilanziert.
Die zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe notwendigen Maßnahmen sind als grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben. Die Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.

11. Radon

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist seitens des Landratsamtes Lörrach der Hinweis eingegangen, dass im Landkreis Lörrach in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon besteht. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen.

Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen. Ende 2019 traten neue Regelungen zum Radonschutz im Strahlenschutzgesetz in Kraft. Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Behörden ausführlich über Radon und die damit verbundenen Gesundheitsrisiken zu informieren. Für Neubauten sind zum Radonschutz u.a. grundsätzlich die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz anzuwenden und die Energie-Einsparverordnung einzuhalten. Diese stellt den für die Gesundheit notwendigen Mindestluftwechsel sicher.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

12. Lärm

Für den Bebauungsplan „Josefstraße“ wurden die Lärmeinwirkungen auf das Baugebiet ermittelt und bewertet. Dabei wurden die Immissionen durch die benachbarte Veranstaltungshalle „Campus“ berücksichtigt. Aus den Schallimmissionen wurden potentielle Lärmkonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt sowie Vorschläge zur Vermeidung von Konflikten abgeleitet (Gewerbelärm). Zudem wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs ermittelt und bewertet (Verkehrslärm).

Aus den Ergebnissen der Untersuchung wurden Empfehlungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen sowie Vorschläge zu planungsrechtlichen Festsetzungen abgeleitet.

<u>Gewerbelärm:</u>
Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung durch die südwestlich benachbarte Veranstaltungshalle, die in Teilbereichen über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegt, sollten Schutzmaßnahmen für das Plangebiet getroffen werden. Da sich die Richtwerte der TA Lärm auf Immissionsorte außerhalb der Fenster schutzbedürftiger Räume beziehen, wären hierzu Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile allein nicht ausreichend. Die Konfliktlösung muss deshalb durch einen Ausschluss der schutzbedürftigen Nutzung erfolgen. Somit können keine im Sinne der TA Lärm maßgebende Immissionsorte mit unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

<u>Verkehrslärm:</u>
Im Plangebiet werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Dieser bezeichneten Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden und umfasst z. B. die Grundrissanordnung, die Lage und Art der Fenster, die Schalldämmung der Außenbauteile oder Maßnahmen zur Belüftung.

Weitere Details finden sich im beigefügten Lärmgutachten von Fichtner Water & Transportation (FWT).

13. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist über Kaminfeger- und Josefstraße erschlossen. Weitere straßenbauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist durch bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert. Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Aufgrund hoher Kanalauslastung muss der Kanalanschluss in der Josefstraße erfolgen. Die Entwässerung erfolgt im Mischwassersystem über die vorhandenen Mischwasserleitungen. Anfallendes Oberflächenwasser ist zu versickern. Hierbei sind die Vorschriften zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Landkreises Lörrach zu beachten.

An die bereits im südwestlich verlaufenden Fuß- und Radweg vorhandene Fernwärmeleitung kann angeschlossen werden.

Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann durch Anschluss an das vorhandene unterirdische Ortsnetz erfolgen.

14. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Rheinfelden, 28.06.2019
601/ Christiane Ripka