

Steckbrief ZUM BAULEITPLANVERFAHREN „Siedlung“

(Stand: 17.10.2019)



Umweltplanung GmbH

Heinrich-Heine-Straße 3A

79664 WEHR

Tel.: 07761-913729

info@proeco-umweltplanung.de

1. EINLEITUNG

<i>Anlass</i>	<p>Anlass für die Planungen ist der deutlich spürbare Siedlungsdruck, der sich in einer zunehmenden Anzahl an Bauvoranfragen und Bauanträgen dokumentiert. Da für das Planungsgebiet bisher kein Bebauungsplan besteht, müssen Entscheidungen auf Grundlage des § 34 BauGB getroffen werden. Dieser eröffnet jedoch bekanntermaßen einen großen Interpretationsspielraum.</p> <p>Der vorliegende Entwurf des „Strukturplans“ (Masterplan) zeigt die grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen auf:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beibehaltung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern und• Freihalten und Stärken der vorhandenen Freibereich vor und hinter den Gebäuden. <p>Erreicht wird dies durch eine Zonierung der jeweiligen Grundstücke mit dezidierten Vorgaben zu Bebauungsmöglichkeiten.</p> <p>Die Stadtverwaltung Rheinfeldern (Baden) möchte im Bereich der Siedlung (auf ca. 27,5 ha) eine zurückhaltende Nachverdichtung durchführen. Bei Erhalt der Grundstruktur der Siedlung sollen hierbei Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Das Vorgehen soll systematisch erfolgen, durch die Erarbeitung von Typologien.</p> <p>Die Innenverdichtung der „Siedlung“ nach § 13 a BauGB ist nicht möglich, da das Plangebiet im Bereich des Störfallradius der chemischen Industrie liegt und daher ein Regelverfahren durchzuführen ist. Dementsprechend ist auch eine Umweltprüfung und der Umweltbericht nach § 2 BauGB erforderlich. Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG ist ebenfalls in Form einer Potenzialanalyse durchzuführen. Beide Unterlagen werden im Jahr 2020 erarbeitet.</p>
---------------	---

2. KURZBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UND DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Schutzgebiete

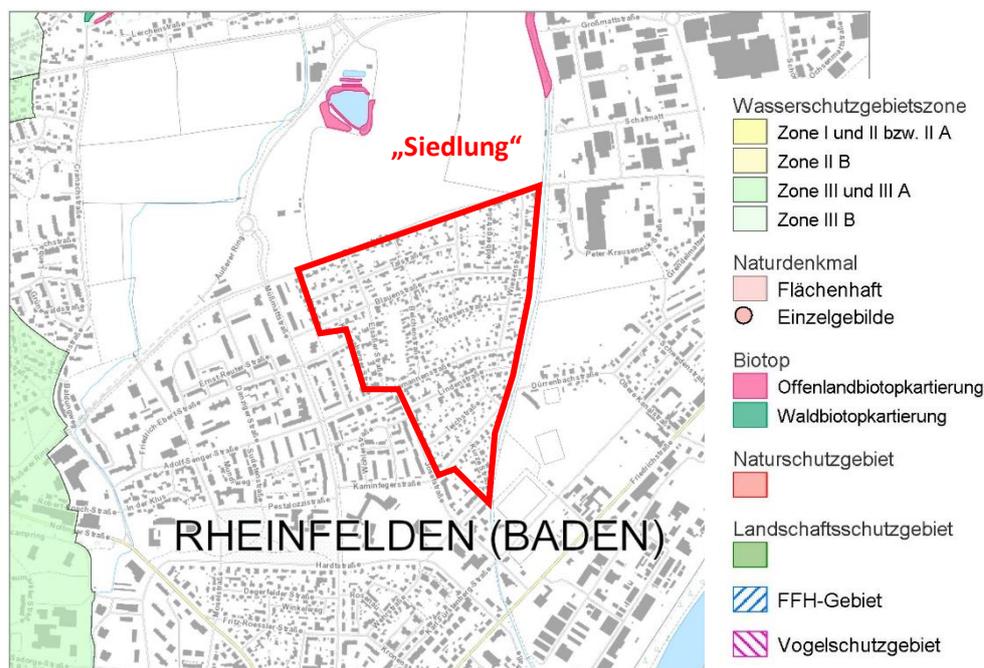


Abbildung 1: Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Beeinträchtigung: unerheblich

Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biototypen)

Im B-Plan Bereich können folgende Biototypen klassiert werden:

- 12.21: mäßig ausgeb. Bachabschnitt (Dürrenbach randlich betroffen)
- 33.80: Zierrasen
- 42.20: Gebüsche mittlerer Standorte
- 44.30: Heckenzaun
- 45.10: Alleeen, Baumreihen und Einzelbäume
- 52.33: Gewässerbegl. Auwaldstreifen (Dürrenbach randlich betroffen)
- 60.10: Von Bauwerken bestanden Fläche
- 60.20: Straße, Weg oder Platz
- 60.50: Kleine Grünfläche
- 60.60: Garten

Die Wertigkeit der Biototypen ist stark abhängig von der Gestaltung und Bewirtschaftung der einzelnen Grundstücke. Sie reicht von gering- bis hochwertig. Die hochwertigen Biototypen sind strukturreiche Gärten mit naturnahem, älterem Baumbestand. Die Gärten liegen meist im Zentrum der Quartiere und bilden daher große unzerschnittene Grünflächen.

	<p>Die Innenverdichtung führt insgesamt zu einem Verlust von ca. 25 % dieser zusammenhängenden Grünflächen und verursacht geringe bis sehr hohe Konflikte. Geringe Konflikte entstehen beispielsweise bei Beanspruchung von Zierrasen oder Terrassenflächen. Sehr hohe Konflikte entstehen sobald ältere Bäume für einen Anbau gefällt werden müssen oder kleinstrukturierte Gartenflächen überbaut werden.</p> <p>Beeinträchtigung: gering bis sehr hoch</p>
<p><i>Artenschutz</i></p>	<p>Das Plangebiet weist viele geeignete Strukturen für einzelne Artengruppen auf. Eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt anhand einer Potenzialanalyse im Frühjahr bzw. Sommer 2020. Dann können fundierte Aussagen zu vorkommenden Arten innerhalb des Plangebietes „Siedlung“ gemacht werden.</p> <p>Derzeit ist die Einschätzung wie folgt:</p> <p>Der gesamte Planungsbereich dient Vögeln als Nahrungs- und Bruthabitat. Auch in und an den Gebäuden haben sich zahlreiche Nistplätze für hausbewohnende Vögel ergeben. Hierbei ist das gesamte Arteninventar der urbanen Vögel zu erwarten. Die angrenzenden Acker- und Grünflächen sowie Feldgehölze begünstigen diese Artenvielfalt.</p> <p>Der Dürrenbach und der Herbert-King-Park sind Leitstrukturen, die viele Fledermäuse in den Bereich „Siedlung“ führen. Der Siedlungsbereich selbst bietet durch die unterschiedlichsten Gartenanlagen und Bepflanzungen ganzjährig ein gutes Nahrungsangebot für verschiedene Fledermausarten. Durch die z.T. auch alten Häuser ergeben sich zahlreiche Unterschlupfmöglichkeiten im Bereich der Dächer und Nebengebäude. Hier sind in Dachverwahrungen, Rolladenkästen, unter Dachziegeln usw. zumindest Zwergfledermaus-Sommerquartiere zu erwarten. Größere Winterquartiere sind unwahrscheinlich.</p> <p>Reptilien nutzen den Strukturreichtum und das vielfältige Nahrungsangebot der Siedlung. Als planungsrelevante und mit den verschiedenen Störfaktoren zurechtkommende Art ist insbesondere die Mauereidechse zu erwarten.</p> <p>Für andere Artengruppen (Amphibien, Schmetterlingen, Schnecken, Libellen, Heuschrecken, Käfern und Spinnen oder anderen Säugern, wie der Haselmaus) sind nur wenige Habitate vorhanden, die damit eine untergeordnete Bedeutung haben.</p> <p>Durch die Innenverdichtung können geringe bis sehr hohe Konflikte verursacht werden. Hohe Konflikte entstehen sobald aktuell genutzte Habitatstrukturen beim Ausbau zerstört werden. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn von</p>

	<p>Fledermäusen oder Vögeln genutzte Dach- und Fassadenbereiche ab- oder umgebaut werden müssen. In diesen Fällen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) in Verbindung mit Vergrümnungsmaßnahmen oder zeitliche Einschränkungen (auf die Wintermonate) erforderlich. Deswegen soll im Rahmen des B-Plans ein CEF- und Ausgleichsmaßnahmen-Konzept bzw. Pool geschaffen werden, der den Erhalt bzw. eine effiziente Verbesserung der Habitatqualität für die planungsrelevanten Arten im gesamten „Siedlungsbereich“ sichert. Dies kann u.U. durch die Ausweisung privater Grünflächen mit naturschutzrechtlichen Bindungen (Baumpflanzungen, Habitatanlage etc.) erreicht werden. Hier könnten auch Habitatkomplexe für Mauereidechsen geschaffen werden.</p> <p>Beeinträchtigung: gering bis sehr hoch und abhängig von der Qualität der beanspruchten Habitate und deren Ersetzbarkeit im Gesamtkonzept der „Siedlung“</p>
<p><i>Schutzgut Mensch / Menschliche Gesundheit</i></p>	<p>Das Plangebiet ist ein Siedlungsbereich aus den 1930er Jahren mit den damals typischen, hohen Gartenanteilen. Dies ist der Grund für die heutige hohe Wohnqualität. Die Innenverdichtung bedeutet einen Verlust von ca. 25% der Grünanteile. Im Vergleich zu heutigen Neubau-Wohngebieten ist die Durchgrünung aber immer noch sehr hoch und wird durch die Zielsetzung der Verwaltung weiter gestützt.</p> <p>Beeinträchtigung: gering</p>
<p><i>Schutzgut Boden</i></p>	<p>Das Plangebiet liegt auf dem Rheingletscher-Niederterrassenschotter, auf welchem Anschüttungen, bzw. Aufschüttungen durch die Industriebetriebe getätigt wurden. Daher sind die Flächen darauf hin zu überprüfen, ob sie Altlasten beinhalten oder aus kalkreichen Auftragsböden mit natürlichem Boden- und Gesteinsmaterial bestehen.</p> <p>Beeinträchtigung: gering bis hoch (bei unbelasteten Auftragsböden)</p>
<p><i>Schutzgut Wasser</i></p>	<p>Es sind keine Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete im Plangebiet vorhanden. Der Dürrenbach wird nicht beeinträchtigt. Die Versickerung der Niederschläge ist im Gebiet zur Grundwasseranreicherung anzustreben.</p> <p>Beeinträchtigung: unerheblich</p>

<p><i>Schutzgut Klima / Luft</i></p>	<p>Die Beanspruchung der Grünflächen im Plangebiet sind für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität im Siedlungsbereich unerheblich.</p> <p>Beeinträchtigung: unerheblich</p>
<p><i>Schutzgut Erholung und Landschaftsbild</i></p>	<p>Es gehen durch die Innenverdichtung keine öffentlichen Grünflächen verloren. Das qualitativ sehr hochwertige Wohngebiet kann durch die Schaffung weiteren Wohnraums von mehr Personen genutzt werden. Das Stadtbild bleibt weiterhin stark durchgrünt und erfährt daher nur geringe Konflikte.</p> <p>Beeinträchtigung: gering</p>
<p><i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i></p>	<p>Kulturgüter sind derzeit nicht bekannt.</p> <p>Die Innenverdichtung hilft mit, dass der Landwirtschaft zur Schaffung von Wohnraum keine Produktionsfläche verloren gehen.</p> <p>Beeinträchtigung: keine</p>
<p><i>Biologische Vielfalt</i></p>	<p>Das Plangebiet hat durch den hohen Grünflächenanteil und dessen kleinparzellierte Nutzung für ein Wohngebiet eine sehr hohe biologische Vielfalt. Diese hohe biologische Vielfalt wird durch den Verbund mit dem Dürrenbach, dem Herbert King Park und der Lage am Stadtrand noch verstärkt. Den Verlust von ca. 25 % der Grünflächen bewirkt geringe bis hohe Konflikte, die nur durch eine Gesamtkonzept an Ausgleichsflächen für die Biologische Vielfalt abgemildert werden können.</p> <p>Beeinträchtigung: gering bis kleinräumig sehr hoch</p>
<p><i>Emissionen und Energienutzung</i></p>	<p>Die „Siedlung“ ist durch die Emissionen der Industrieanlagen vorbelastet. Durch die zusätzlichen Emissionen aus dem Plangebiet auf Grund des zunehmenden Verkehrs und der größeren Zahl an Wohnungseinheiten sind keine wesentlichen Verschlechterungen zu erwarten. Die Grenzwerte für wohnbegebietstypische Emissionen müssen eingehalten werden.</p> <p>Beeinträchtigung: unerheblich</p>

3. LANDSCHAFTSPLANERISCHE BEWERTUNG

Das Vorhaben verursacht bei den meisten Schutzgütern nur unerhebliche bzw. geringe Konflikte, weil die quartierbezogene, differenzierte Innenverdichtung den hochwertigen Charakter und die wertvolle Vielfalt der „Siedlung“ auch zukünftig erhält.

Die Beanspruchung von ca. 25% der Grünflächen verursacht bei einzelnen Biotoptypen aber auch sehr hohe Konflikte, die durch ein Gesamtkonzept im BPlanbereich oder dessen Nachbarschaft ausgeglichen werden sollten.

Die „Siedlung“ weist viele geeignete Strukturen insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Mauereidechsen auf. Eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Frühjahr bzw. Sommer 2020. Im Rahmen des B-Plans sollte ein **CEF- und Ausgleichsmaßnahmen-Konzept bzw. Pool** geschaffen werden, das den Erhalt bzw. eine effiziente Verbesserung der Habitatqualität für die planungsrelevanten Arten im gesamten „Siedlungsbereich“ sichert. Dies kann u.U. durch die Ausweisung privater Grünflächen mit naturschutzrechtlichen Bindungen (Baumpflanzungen, Habitatanlage etc.) erreicht werden. Hier könnten auch Habitatkomplexe für Mauereidechsen geschaffen werden.

Die geplante Innenverdichtung liegt auf dem Rheingletscher-Niederterrassenschotter, der durch Anschüttungen überformt ist. Daher sind die Flächen auf Altlasten hin zu überprüfen.

Insgesamt bietet sich die „Siedlung“ zur Innenverdichtung an.

WEHR, DEN 17.10.2019

CHR. SCHMIDT & CA. REBELL

PROECO UMWELTPLANUNG GMBH

HEINRICH-HEINE-STR. 3A

79664 WEHR

TEL: 07761 / 913 729