

1. Änderung des Bebauungsplans „Weihermatten“

Begründung

25.11.2019

1. Planungsanlass

Im Ortsteil Minseln wurde in den letzten Jahren ein Masterplan für das ehemalige Areal des Sägewerks und darauf aufbauend der Bebauungsplan „Weihermatten“ erstellt. Dieser hat seine Rechtskraft am 31.10.2018 erlangt.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weihermatten“ ist ein Eigentümerwechsel im nördlich an das Sägewerksareal angrenzenden Gebiet. Die vom damaligen Eigentümer für den dortigen Bereich vorgesehene Bebauung orientiert sich an den ehemaligen Flurstücksgrenzen vor der Baulandumlegung. Mit dem Eigentümerwechsel kann die Chance genutzt werden, das Gebiet ohne die Einschränkung hinsichtlich der Flurstücksgrenzen städtebaulich besser in das Gesamtkonzept einzubinden.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden. Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfeldens-Schwörstadt von 2014 ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Auch der Bebauungsplan Weihermatten sieht im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet vor.

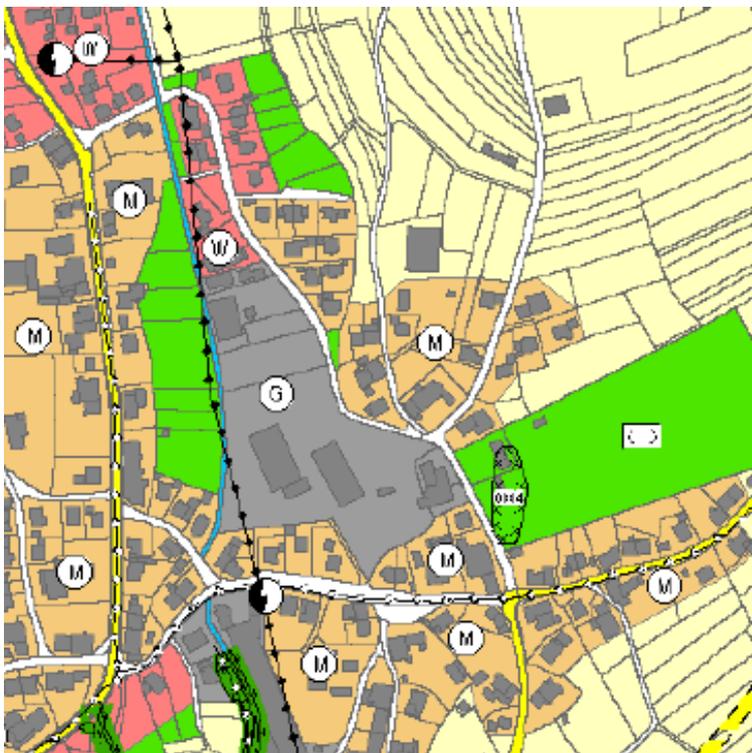


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

3. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist rund 0,5 ha groß und umfasst die Flurstücke 4713, 4716, 4739 und 4740 (vor der Umliegung: Teile der Flurstücke 4402, 4596, 4597 und 4598) sowie einen kleinen Teil der neuen Straße „Zur alten Säge“ als Flurstück 4714. Die genaue Abgrenzung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 2: Abgrenzung des Änderungsbereichs

4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Weihermatten“ vom 31.10.2018 stellt sich für den Änderungsbereich wie folgt dar:

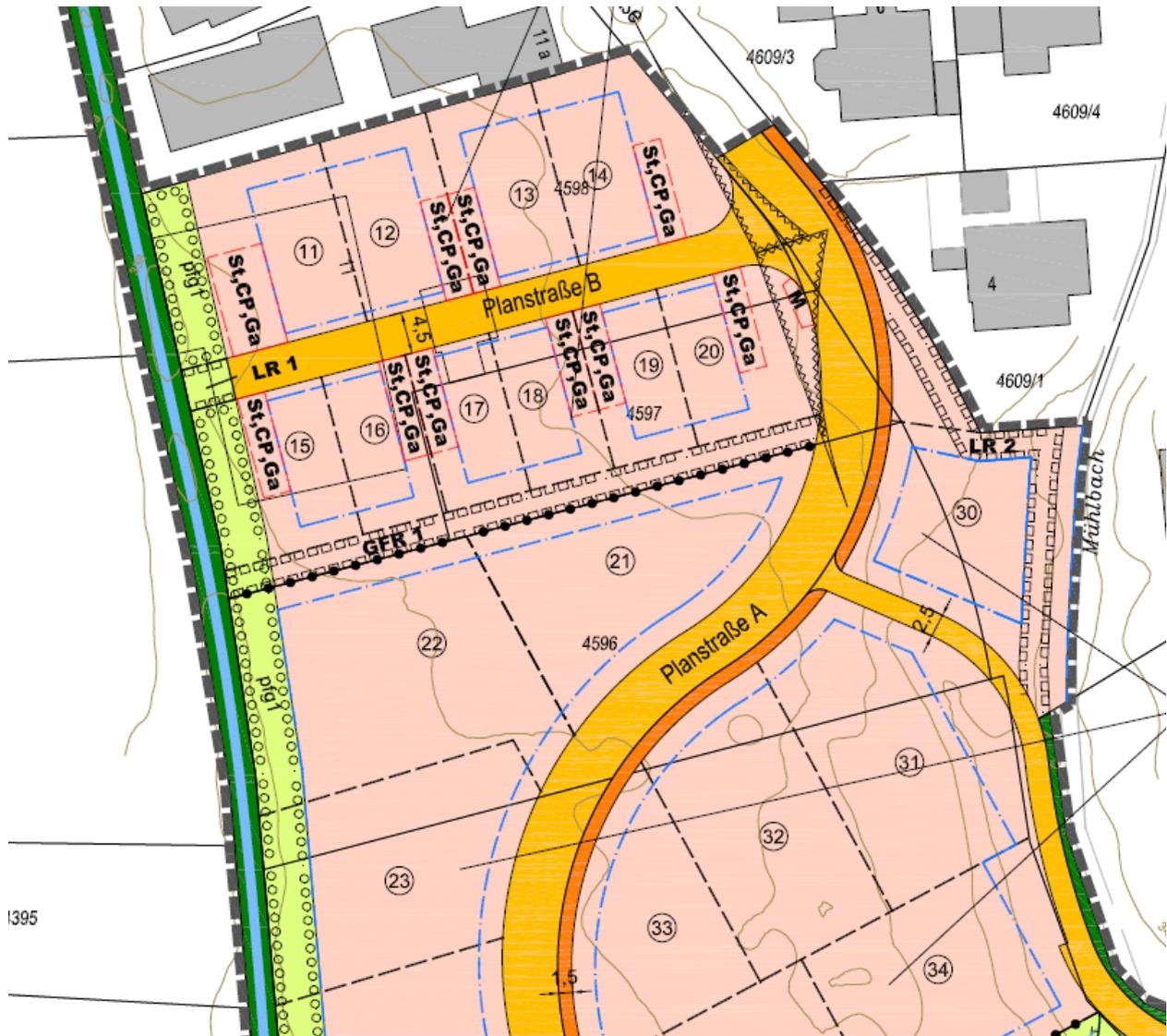


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Weihermatten

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weihermatten“ ist für die Bauplätze Nr. 11-20 (WA 1) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser. Planstraße B verläuft zwischen diesen Bauplätzen mittig in Ost-West-Richtung.

Die Bauplätze 21-23 im WA 2 sind mit sowohl Einzel- als auch Doppelhäusern bebaubar. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8.

5. Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Weihermatten“ im Deckblattverfahren.

Alle weiteren Teile des Bebauungsplans „Weihermatten“ wie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert und weiterhin gültig.

In den nachfolgenden Punkten wird der Bebauungsplan geändert:

- Lage der Planstraße B
- Änderung der überbaubaren Fläche (Baufenster)
- Anpassung der Fläche für ein Geh- und Fahrrecht an die neue Planstraße B
- Änderung der geplanten Grundstückszuschnitte (nachrichtlich)

Aus dem Bebauungsplan „Weihermatten“ vom 31.10.2018 übernommen werden:

- die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
- die Nutzungsschablonen und somit die Ausnutzung der Grundstücke
- die private Grünfläche mit Pflanzgebot im Gewässerrandstreifen des Mühlbachs

Der zeichnerische Teil der Bebauungsplanänderung sieht wie folgt aus:

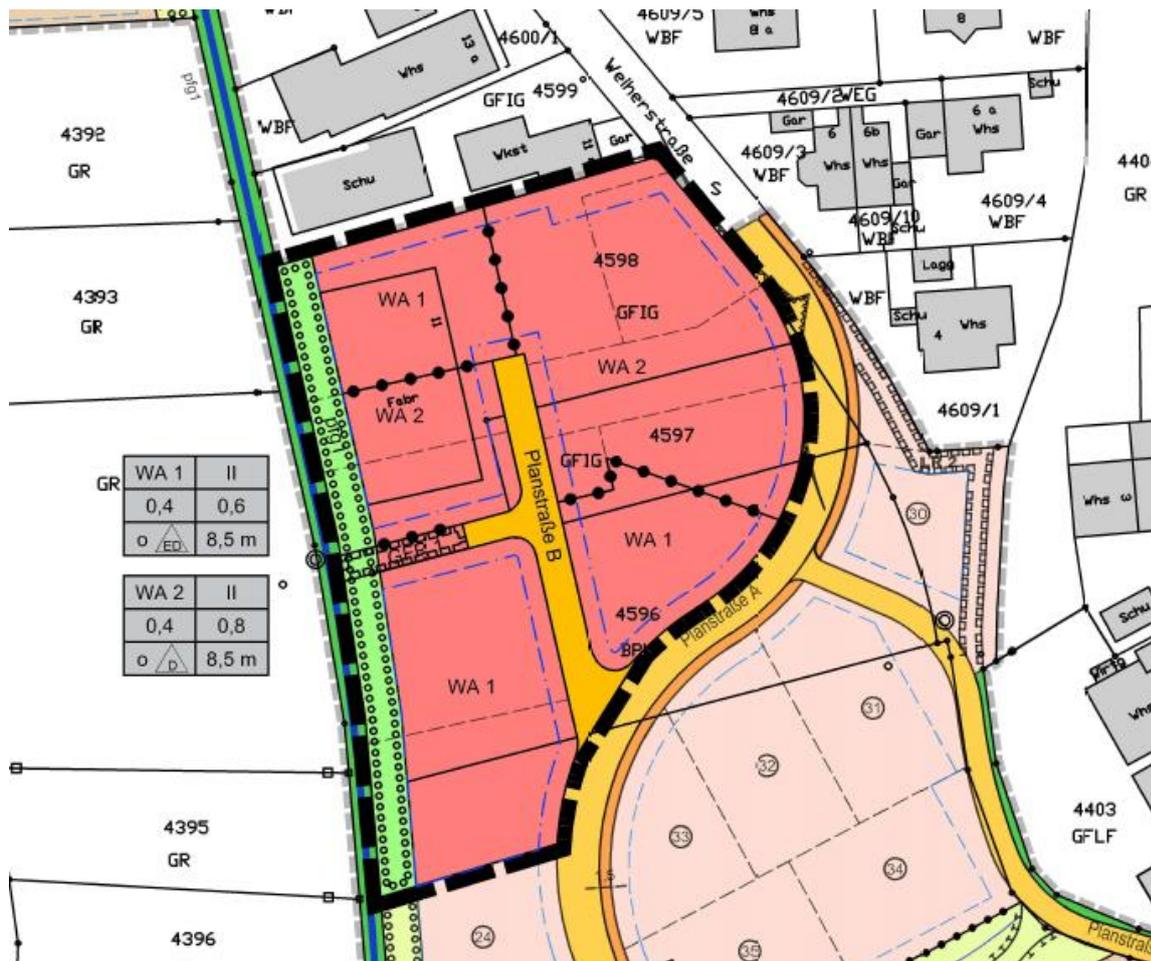


Abbildung 4: 1. Änderung des Bebauungsplans „Weihermatten“, ohne Maßstab, Änderungsbereich schwarz umrandet

6. Umweltbelange

Bei der ersten Änderung des Bebauungsplans „Weihermatten“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.

Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Bebauungsplanänderung umfasst lediglich rund 4.700 m². Davon sind 290 m² Verkehrsfläche. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.750 m².

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/VSG nach EU-Recht) sind durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete bzw. besondere Biotope nach § 32 NatSchG ausgewiesen. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich für Naturschutzbelange keine Änderungen, da trotz einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche die Versiegelung auf eine GRZ von 0,4 begrenzt wird. Dies entspricht dem gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Wert für die Obergrenze der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet. Auch die Verkehrsfläche ist mit jeweils ca. 290 m² gleich groß.

Der Vollständigkeit halber werden anschließend die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter kurz angesprochen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Deckblattänderung wird lediglich der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Weihermatten“ geändert. Die textlichen Festsetzungen bleiben in Gänze weiterhin gültig, d.h. auch die in den Fachgutachten benannten Maßnahmen, welche als textliche Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben, sind weiter rechtsverbindlich.

Schutzgut Mensch

Ein negativer Einfluss auf die Lebensqualität im Sinne von Wohn- und Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten. Das Lärmgutachten, welches zum Bebauungsplan „Weihermatten“ erstellt wurde, erkennt keine schalltechnischen Hindernisse zur Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Schutzgut Boden

Trotz einer Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im Rahmen gem. § 17 (1) BauNVO. Die Grundflächenzahl entspricht der derzeit dort festgesetzten Zahl, sodass sich die rechtlich mögliche Versiegelung nicht ändert. Auch die Verkehrsflächen sind mit je ca. 290 m² annähernd gleich groß. Eine Mehrbelastung des Schutzguts Bodens ist durch die Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten. Zur Altlastensituation siehe Punkt 6.1.

Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt ebenfalls nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Der direkt angrenzende Mühlbach/Dürrenbach wird mittels einer 5 m breiten Grünfläche vom Wohngebiet getrennt.

Schutzgut Klima und Luft

Negative stadtklimatische und Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Stadtbild / Erholung

Negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die Funktion Erholung sind nicht zu erwarten. Die Planung passt sich in bestehende Rechtsverhältnisse und Bebauungsstrukturen ein.

Schutzgut Landschaft

Negative Auswirkungen auf die Vielfalt, Schönheit, Eigenart sowie Seltenheit der Landschaft sind im Innenbereich nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine kulturhistorischen Aspekte bekannt. Denkmalschutz ist nicht vorhanden.

Fazit:

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.1. Altlasten

Auf den damaligen Flurstücken 4597 und 4598 wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Weihermatten“ orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die dort vorhandenen Altlasten lassen keine Wohnbebauung zu. Daher wurde bereits im Verfahren zum Bebauungsplan „Weihermatten“ zugesagt, die Altlasten unter gutachterlicher Begleitung zu entfernen.

6.2. Hochwasserschutz

Hochwasserschutzmaßnahmen wurden für den Bebauungsplan „Weihermatten“ im Rahmen eines hydrologischen Gutachtens erstellt. Eine Überflutung des Plangebiets bei einem hundertjährigen Hochwasser kann durch Geländeanpassungen und eine teilweise Um- und Offenlegung des Mühlkanals vermieden werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme Weihermatten berücksichtigt.

Rheinfelden (Baden), 25.11.2019