

### 3. Änderung des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I“

---

## Begründung

August 2020

## 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 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.

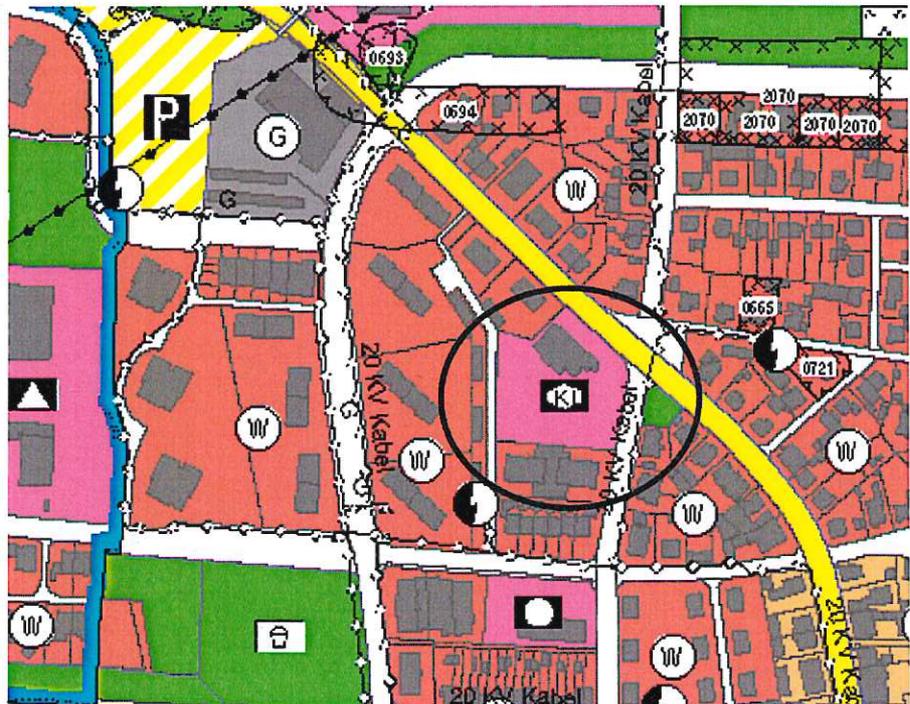
Eine private Wohngenossenschaft möchte auf einem Teil des Grundstücks Flurst.Nr. 2470 ein Wohngebäude mit ca.13 Wohneinheiten plus einem Gemeinschaftsraum errichten, der auch von der angrenzenden Kindertagesstätte genutzt werden kann. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rose-Zielmatt I und ist festgesetzt als Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten). Die Errichtung eines Wohngebäudes an dieser Stelle berührt die Grundzüge der Planung und setzt eine Bebauungsplan-Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet voraus. Die Kindertagesstätte bleibt bestehen und ist in einem Allgemeine Wohngebiet zulässig, entsprechend wird das gesamte Grundstück an die neue Festsetzung angepasst.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I“ sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben geschaffen werden.

## 2. Flächennutzungsplan

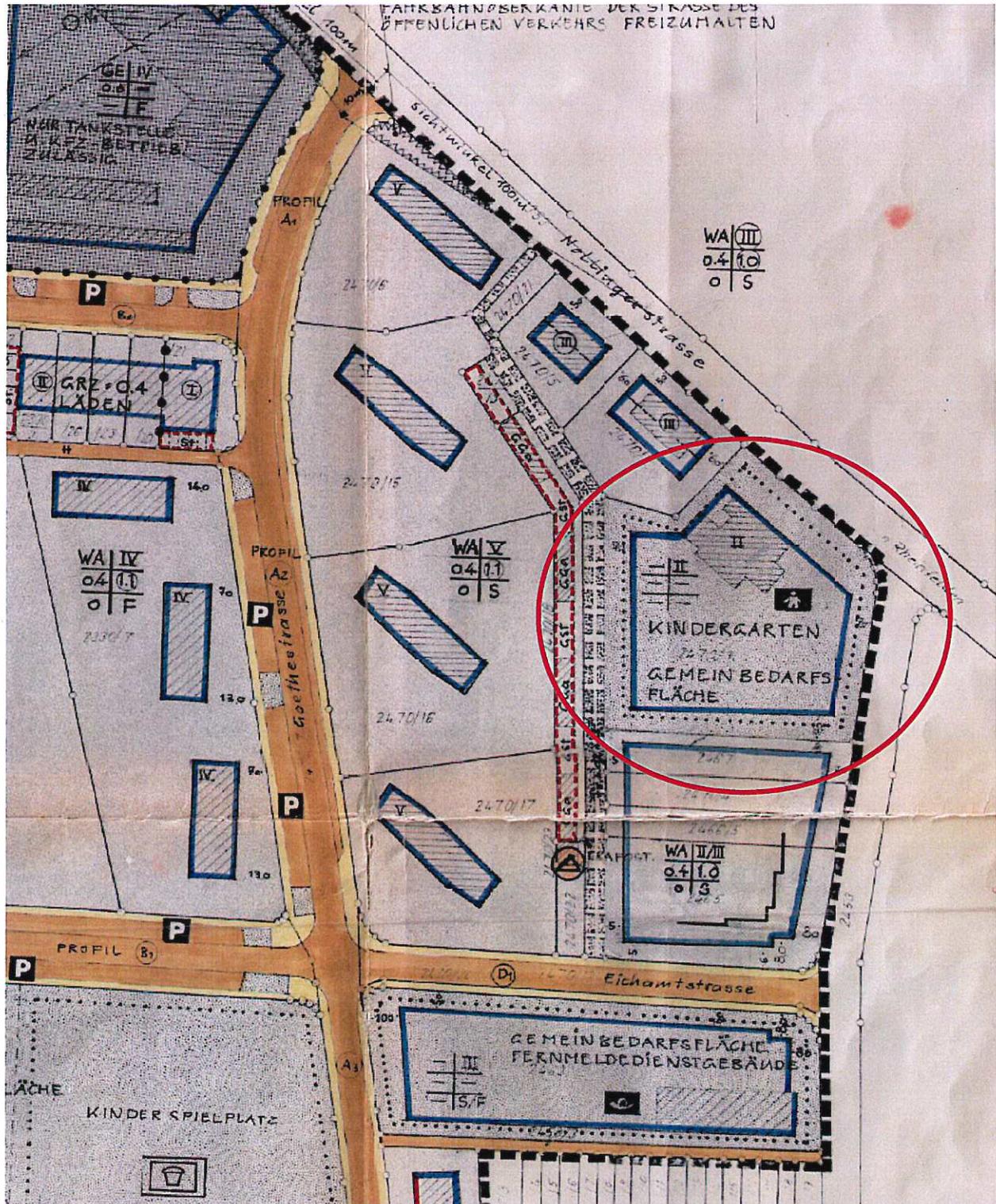
Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

### 3. Planungsgebiet und Bauvorhaben

Der Bebauungsplan „Rose-Zielmatt I“ vom 21.04.1977 stellt sich für den Änderungsbereich wie folgt dar:



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rose-Zielmatt I“, ohne Maßstab, Änderungsbereich im roten Kreis

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rose-Zielmatt I“ ist der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt, sowie eine Geschossigkeit von Z= II. Weitere Festsetzungen bestehen nicht.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsflächen und Wasserschutzgebieten. Es liegt innerhalb der von Dioxinbelastungen betroffenen Zone und außerhalb des Störfallradius.

Archäologische Bodendenkmale sind nicht zu erwarten.

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

#### 4. Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Änderung des zeichnerischen Teils inkl. der Nutzungsschablone des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I“ im Deckblattverfahren.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin gültig.

Ergänzt wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Rose-Zielmatt I“ durch Örtliche Bauvorschriften zur Errichtung von Stellplätzen. Hier wird u.a. eine gestaffelte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorgenommen, um zu garantieren, dass Stellplätze in ausreichend Anzahl auf dem privaten Grundstück zur Verfügung stehen.

Der moderate Stellplatzschlüssel beträgt für Wohnungen bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,0 Stellplatz, für Wohnungen über 75 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2,0 Stellplätze. Ziel dieses Stellplatzschlüssels ist die Vermeidung des Parkens auf der Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Erreichbarkeit für Versorgungs-, Entsorgungs-, und Rettungsfahrzeuge. Die Schillerstraße eignet sich daher nicht zur Unterbringung weiteren ruhenden Verkehrs.

In den nachfolgenden Punkten wird der Bebauungsplan geändert:

- Art der baulichen Nutzung: von Fläche für Gemeinbedarf in Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Änderung von Baugrenzen
- Maß der baulichen Nutzung
- Dachform

| Art der baulichen Nutzung      | Zahl der Vollgeschosse            |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Grundflächenzahl<br><b>GRZ</b> | Geschossflächenzahl<br><b>GFZ</b> |
| Bauweise                       | Dachform                          |

| WA           | III                                 |
|--------------|-------------------------------------|
| 0,4          | 1,2                                 |
| o<br>(offen) | SD/FD<br>(Satteldach/<br>Flachdach) |

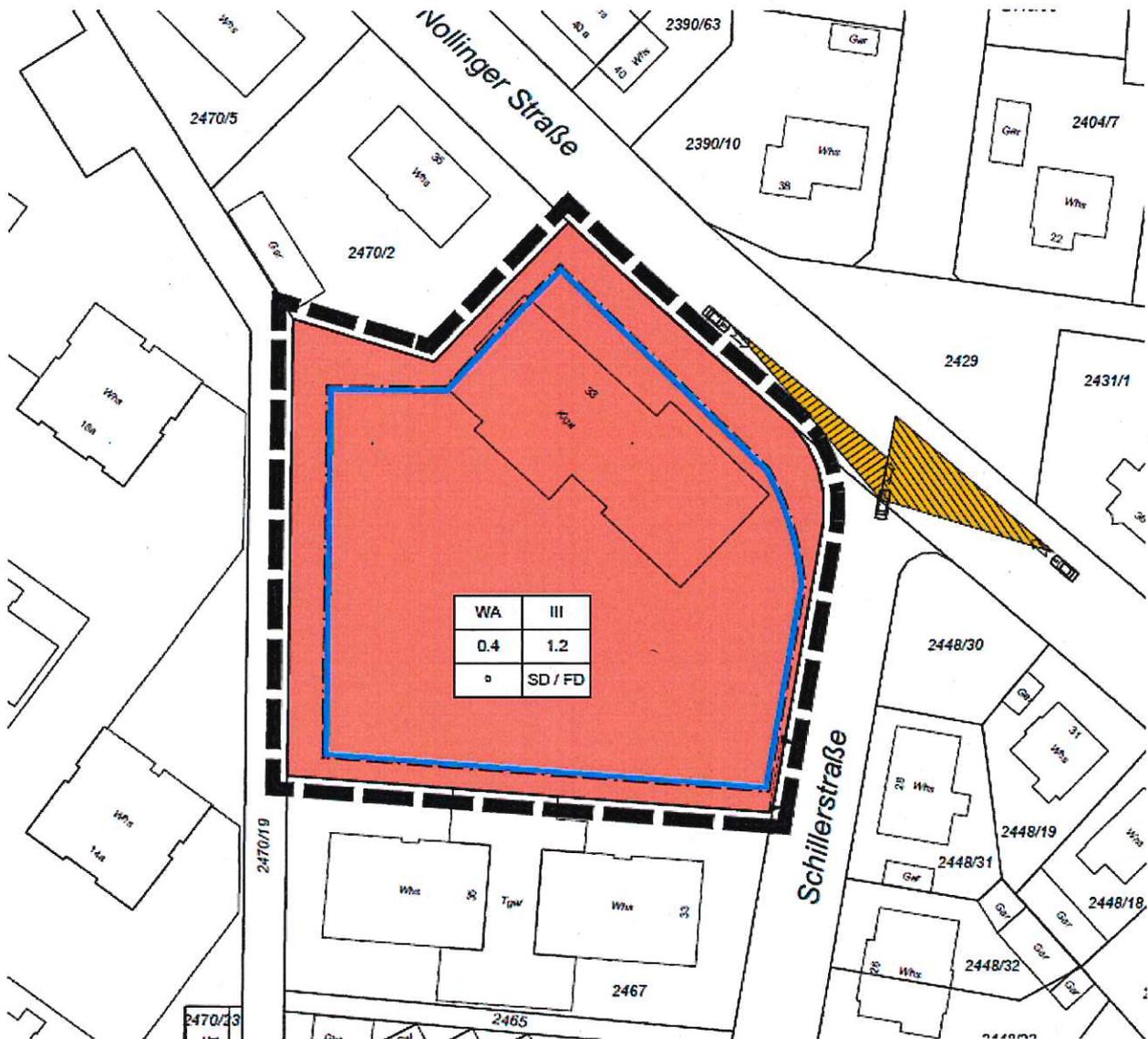
Links: Füllschema der Nutzungsschablone  
Rechts: Nutzungsschablone „neu“

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. Kindergärten sind im Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls zulässig.

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

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.

Der Zeichnerische Teil der Bebauungsplan-Änderung stellt sich wie folgt dar:



3. Änderung des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I“, ohne Maßstab

## 5. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a 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 m<sup>2</sup> beträgt. Der Änderungsbereich umfasst ein Grundstück mit ca. 5.000 m<sup>2</sup>, die maßgebliche Grundfläche wird somit unterschritten. Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

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 GRZ: 0,4 begrenzt wird. Dies entspricht dem gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Wert für die Obergrenze der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet.

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

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Zu beachten sind artenschutzrechtliche Belange, die sich aus der Neufassung des BNatSchG vom 01.03.2010 nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 ergeben.

Aufgrund der Innenstadtlage und der aktuellen Nutzung ist nicht mit Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tieren/ Pflanzen zu rechnen. Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Das Planungsgebiet wurde am 2. Dezember 2019 unter naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Kriterien in Augenschein genommen. Hierbei wurde insbesondere auf die vorhandenen Biotoptypen und auf potentielle Habitate geschützter Tierarten hin geprüft. Ein Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

#### Beschreibung

Es handelt sich um eine Fläche im Wohngebiet mit zweigeschossigem Kindergarten (EG/OG) der römisch-katholischen Kirchengemeinde Rheinfeld. Beim Zugang Schillerstraße befindet sich eine etwa 250 m<sup>2</sup> große KFZ-Parkfläche, die als wassergebundene Wegedecke aus Kies und Brechsand (Biotoptyp 60.23) errichtet wurde. Dieser Parkplatz ist für etwa 8 PKW ausgelegt. Die restliche Freifläche besteht ausschließlich aus einem Zierrasen (Biotoptyp 33.80), mit teilweise nitrophytischer Spontanvegetation. Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich an die Kindertagesstätte angrenzend ein ca. 350m<sup>2</sup> große Spiel- und Grünfläche mit teilweise naturschutzfachlich wertvollem Laubholzbestand aus Solitäräumen, Baumgruppen und Hecken. Die Bodenschicht ist vorwiegend mit Spiel- und Sportrasen bedeckt. Ein kleiner Steingarten aus Schotter, Findlingen und Steingartenstauden grenzt die Fläche im nordöstlichen Bereich zum Gebäude ab.

#### Biotoptypen

(33.70) Trittpflanzenbestand; (33.80) Zierrasen; (42.10) Gebüsch mittlerer Standorte; (43.10) Gestrüpp; (44.12) Gebüsch aus nicht heimischen Pflanzen; (44.20) standortfremde Hecke; (44.30) Heckenzaun; (45.20) Baumgruppen (45.30) Einzelbäume; (60.23) Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter; (60.53) Bodendecker-Anpflanzung.

#### Gehölzbestände

Im Geltungsbereich befinden sich randständig zum Spielbereich des Kindergartens teilweise strukturreiche Vegetationsflächen. Hierbei handelt es sich sowohl um heimische und standorttypische wie auch fremdländische Ziergartensträucher die als Nähr- und Nistgehölz für Vogelarten dienen können. Habitat Potential besitzen ebenso liegendes & stehendes Totholz sowie kleinere und größere Solitäre, Baumgruppen die aber alle nicht von der Bebauung betroffen sind.

#### Artenliste der Sträucher

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Efeu (*Hedera helix*)

Eibisch (*Hibiscus syriacus*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Spierstrauch (*Spiraea spec.*)  
Schneebeere (*Symphoricarpos albus*)

#### Artenliste der Solitäräume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Walnuss (*Juglans regia*)  
Trauer-Weide (*Salix alba 'Tristis'*)  
Abendländischer Lebensbaum (*Thuja occidentalis*)

#### Fauna

Avifauna wie bspw. Haussperling, Gartenrotschwanz und Meisenarten. Darüber hinaus befinden sich in manchen Laubbäumen (Hainbuchen; Hänge-Birke; Rotbuche, Roßkastanie, Trauerweide) mehrere Spalten, Rindenabplatzungen und Asthöhlen, die für Höhlenbrüter und manche Fledermausarten sowie andere Kleinsäuger wichtig sein könnten. Eine steingartenähnliche Anpflanzung mit Findlings- und Lesesteinen sowie offene Sandlinsenformationen und begleitenden Lavendelsträuchern (*Lavandula angustifolia*) sowie Mauerpfeffer Arten (*Sedum acre*, *Sedum floriferum*, *Sedum spurium*, *Sedum telephium*) Steinbrech (*Saxifraga*) und Thymian (*Thymus*) könnte insbesondere für Mauereidechsen interessant sein. Ein angrenzender Holzschuppen mit Kiesfundament könnte als Winterquartier dienen.

Diese Arten sind relevant.  
Es besteht kein grundsätzlicher Hinderungsgrund.

Die betreffenden Arten sind bei konkreten Vorhaben zu beachten und es sind gegebenenfalls Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

#### **Schutzgut Mensch**

Ein negativer Einfluss auf die Lebensqualität im Sinne von Wohn- und Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Boden**

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) bleibt in etwa gleich, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht § 17 (1) BauNVO.  
Eine Belastung des Schutzguts Bodens ist daher nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Wasser**

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt ebenfalls nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

#### **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.

#### **Schutzgut Landschaft**

Negative Auswirkungen 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. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom ist hergestellt.

Es besteht die Möglichkeit das Schmutzwasser in der Schillerstraße anzuschließen. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

## HINWEISE

### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quartärem Älterem Auenlehm mit zu erwartenden Mächtigkeiten der Lockergesteine von bis zu mehreren Zehnermetern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) im tieferen Untergrund sind nicht gänzlich auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### Wärmepumpen

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

### Naturschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/Vorhabensträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

Rheinfelden (Baden), den 17.08.2020



Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister

