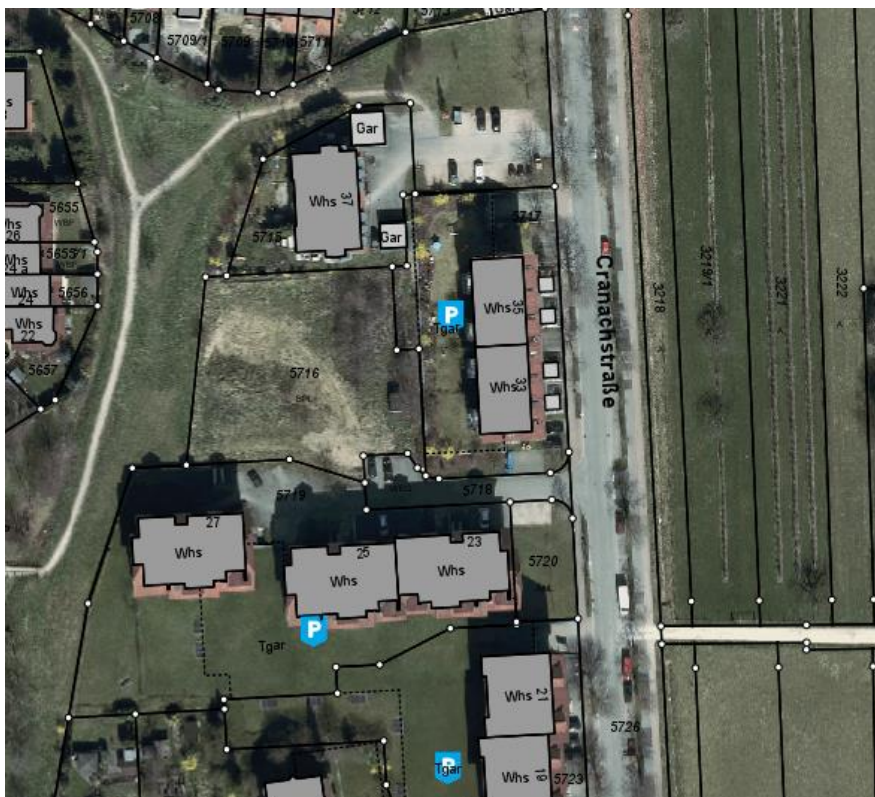




1. Änderung des Bebauungsplans „Neumatt-Nord“

Begründung

04.09.2020



1. Planungsanlass

Die Stadt Rheinfelden (Baden) 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.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neumatt-Nord“ ist die Anfrage zur Errichtung eines Mehrparteien-Wohnhauses auf Flurstück 5716. Da der Neubau eine zu große Baugrenzenüberschreitung vorsieht, sind die Grundzüge der Planung berührt. Somit ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, um die neue Bebauung zu ermöglichen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neumatt-Nord“ sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für das Bauvorhaben geschaffen werden.

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. Die Grundfläche der Änderung beträgt 1.760 m². Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt von 2014 ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung ist daher aus dem FNP entwickelt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

3. Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist rund 1.760 m² groß und beinhaltet die Flurstücke 5716 (ganz) und 5718 (teilweise). Die Abgrenzung kann dem nachfolgenden Plan entnommen werden.

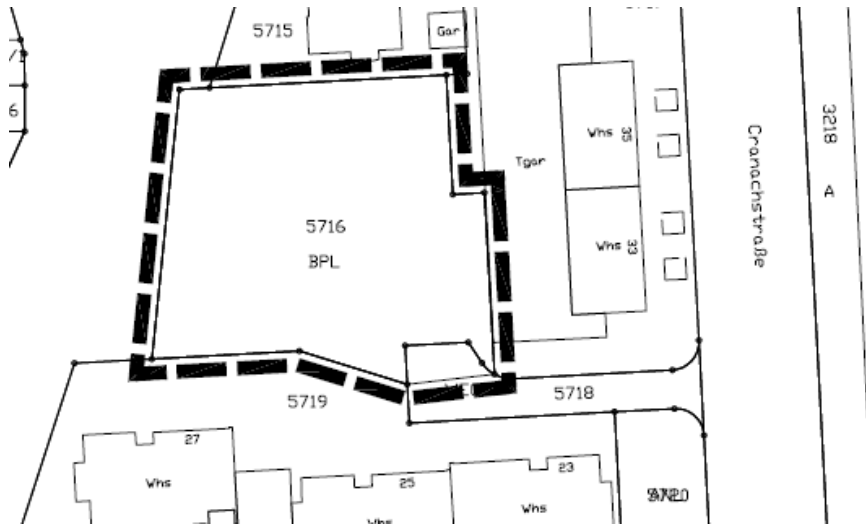


Abbildung 2: Abgrenzung des Änderungsbereichs

4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Neumatt-Nord“ vom 10.05.1990 stellt sich für den Änderungsbereich wie folgt dar:

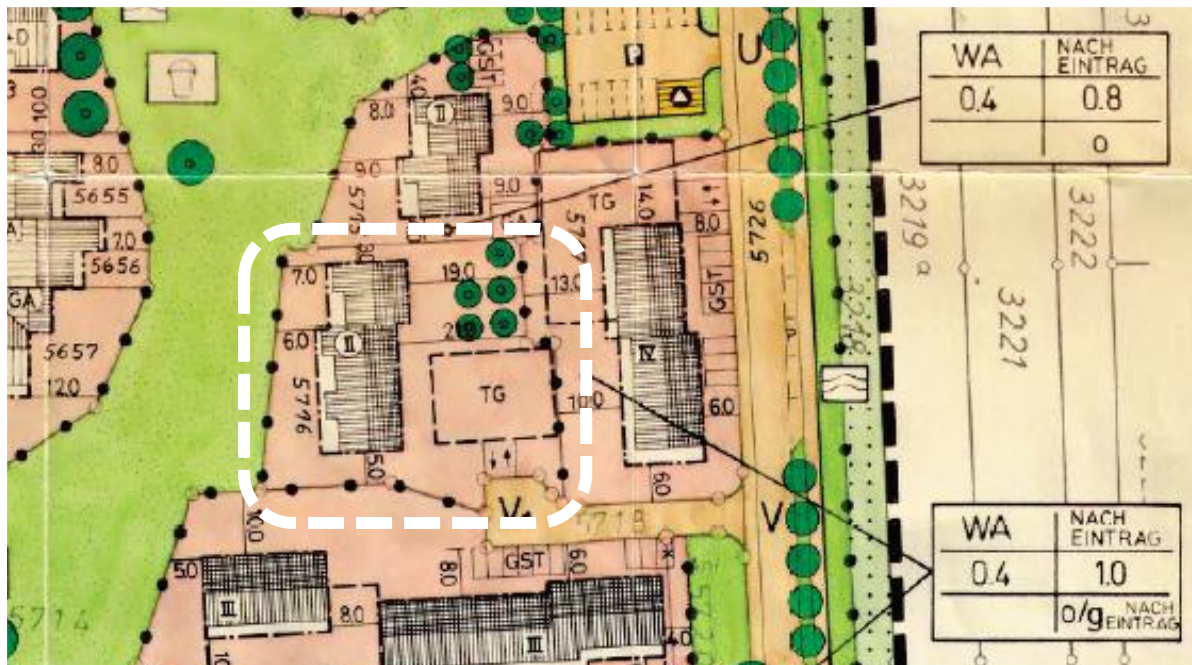


Abbildung 3: Bebauungsplan „Neumatt-Nord“, Änderungsbereich weiß hervorgehoben

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet. Zulässig ist dabei eine zweigeschossige Bebauung mit einem Satteldach bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8.

5. Bebauungsplanänderung

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

Alle weiteren rechtsverbindlichen Teile des Bebauungsplans „Neumatt-Nord“ wie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften, welche u.a. ein Satteldach festsetzen, bleiben unverändert und weiterhin gültig. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden allerdings um neue grünordnerische Maßnahmen ergänzt. Die Stellplatzsatzung Nollingen wird von dieser Änderung ebenfalls nicht berührt und bleibt weiterhin gültig.

In den nachfolgenden Punkten wird der Bebauungsplan geändert:

- Änderung der überbaubaren Fläche (Baufenster)
- Geschossigkeit von 2 auf 3 Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,2
- Anpassung der Festsetzungen für Stellplätze und die Tiefgarage
- neue grünordnerische Festsetzungen (s. Pkt. 6)

Der zeichnerische Teil der Bebauungsplanänderung sieht wie folgt aus:

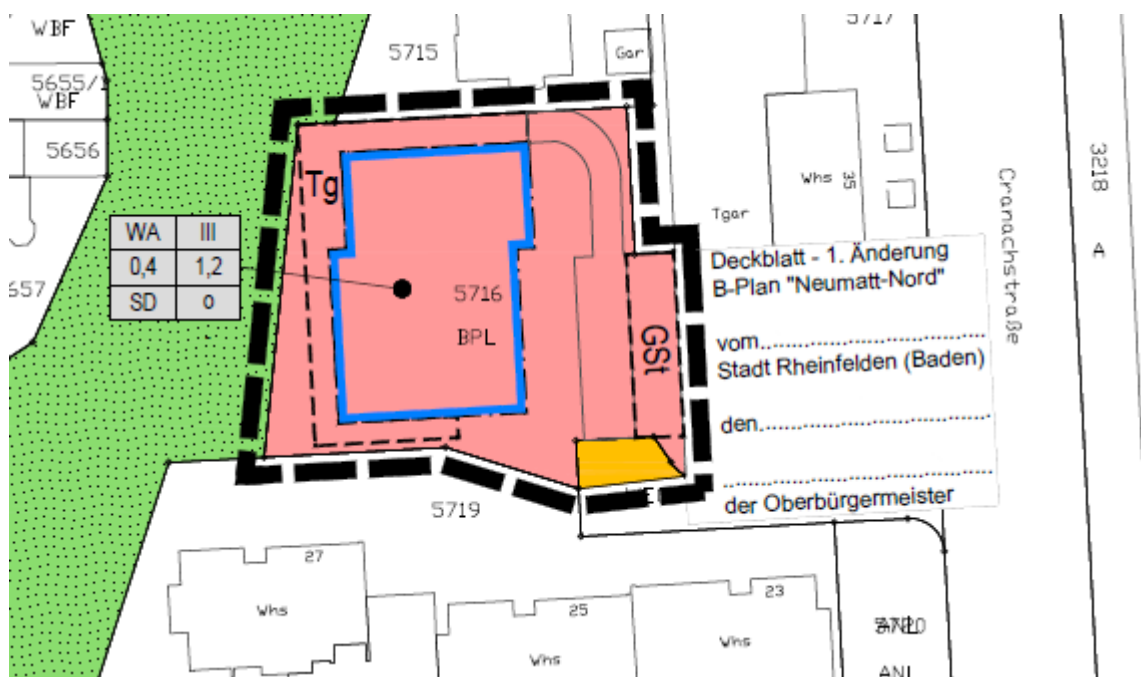


Abbildung 4: 1. Änderung des Bebauungsplans „Neumatt-Nord“, ohne Maßstab, Änderungsbereich schwarz umrandet

6. Umweltbelange

Bei der ersten Änderung des Bebauungsplans „Neumatt-Nord“ 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.

Für die Erstellung des Bebauungsplans wurden die Umweltbelange berücksichtigt sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen entwickelt. Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde ein separater Erläuterungsbericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung erstellt. Der beigefügte Umweltbeitrag fasst die Ergebnisse zusammen. Die wesentlichen Punkte werden nachfolgend kurz erläutert:

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Überbauung einer Wiesenfläche, welche von Brombeergestrüpp überwachsen ist, sowie dem Verlust von acht Bäumen und damit zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Außerdem kommt es durch die Versiegelung des Bodens auf einem Teil des Plangebiets zu einem gänzlichen oder Teilverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass für die möglicherweise vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten bei Berücksichtigung grundlegender Vermeidungsmaßnahmen (Zeitpunkt von Baum- und Gehölzrodungen) die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten werden.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Erholung werden u.a. die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Wege- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten.
- Verwendung UV-anteilarmer, streulichtarmer und staubdichter Leuchten zur Außenbeleuchtung.
- Zulässigkeit von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern und Fassadenbekleidung nur, wenn beschichtet / behandelt.
- Überdeckung und Bepflanzung nicht überbauter Bereiche der Tiefgarage.
- Begrünung der privaten Baugrundstücke (Pflanzung von min. einem Laub- oder Obstbaum sowie drei Sträuchern je angefangener 600 m² Grundstücksfläche).
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur Begründung wird auf die beigefügten Fachgutachten, insbesondere auf Punkt 5 des Umweltbeitrags, verwiesen. Unter Berücksichtigung der in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ergibt sich aus dem Bebauungsplan „Neumatt-Nord“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom ist hergestellt. Die Entwässerung ist möglich; an der rechtlich möglichen Versiegelung des Grundstücks wird keine Änderung vorgenommen.

Rheinfelden (Baden), 04.09.2020
