Rheinfelden
Baden

DRITTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „KAPFBÜHL“

Begründung zum Satzungsbeschluss

Februar 2021

Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
07623/95-361 | t.reichenbach@rheinfelden-baden.de
Bearbeitung: Tobias Reichenbach

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Kapfbühl“ ist in seiner ersten Änderungsfassung seit dem 18.07.1964 rechtskräftig. Während im überwiegenden Teil seines Geltungsbereichs ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, gilt im nordwestlichen Teil die Festsetzung als Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet ist von seiner städtebaulichen Gestalt her aus heutiger Sicht einem Mischgebiet zuzuordnen. Hinzu kommt, dass Umnutzungen von ehemals gewerblich genutzten Gebäuden zu Wohnzwecken im Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig sind.

Bereits im Jahr 2018 wurde diese Festsetzung für ein Grundstück zu einem Mischgebiet geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer Schaffung von weiterem Wohnraum herzustellen. Aufgrund einer erneuten Anfrage im Zuge eines Bauantrags wurde von privater Seite eine Änderung des Bebauungsplans beantragt. Ebenfalls regt der Ortschaftsrat Karsau eine gesamthafte Änderung der zulässigen Art der Nutzung von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet an.

2. Plangebiet

Das Plangebiet kann der nachfolgenden Karte entnommen werden:

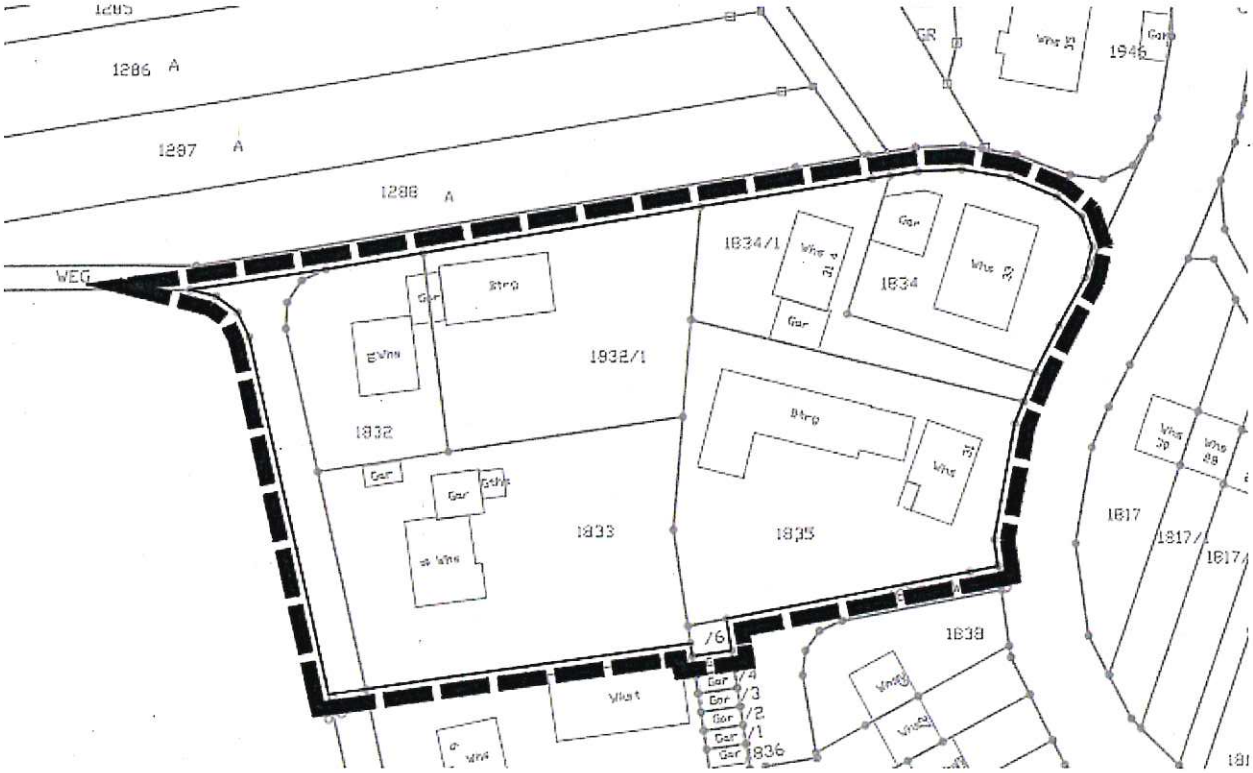

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets

Der mit der dritten Änderung des Bebauungsplans überplante Bereich betrifft sieben Flurstücke. Das Plangebiet ist insgesamt 7.090 m² groß, wovon 381 m² auf die Verkehrsfläche und 6.709 m² auf die Baugrundstücke entfallen. Ein Grundstück ist im Ursprungsplan lediglich für eine Garage vorgesehen. Da die damals beabsichtigten Grundstückseinteilungen nicht mehr der Realität entsprechen, verläuft die Grenze des zu ändernden Gewerbegebiets durch das 27,5 m² gro-

ße Grundstück hindurch. Aufgrund seiner geringen Größe wird das Grundstück dennoch komplett in die Änderung einbezogen.

Das Plangebiet ist bebaut und die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Störfallradien und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Bei der dritten Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ 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 m² beträgt. Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist damit eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

3. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden – Schwörstadt ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn dies nach § 13a BauGB nicht erforderlich wäre.

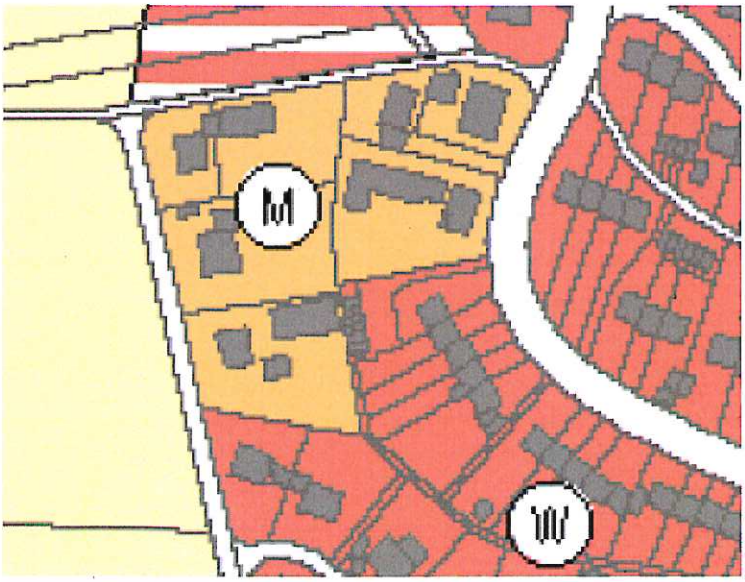

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Derzeit gültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Kapfbühl“ (1. Änderung) vom 23.04.1964 besteht aus einem Straßen- und Baufluchtenplan und einem Gestaltungsplan, der die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Diese sind nachfolgend abgebildet.

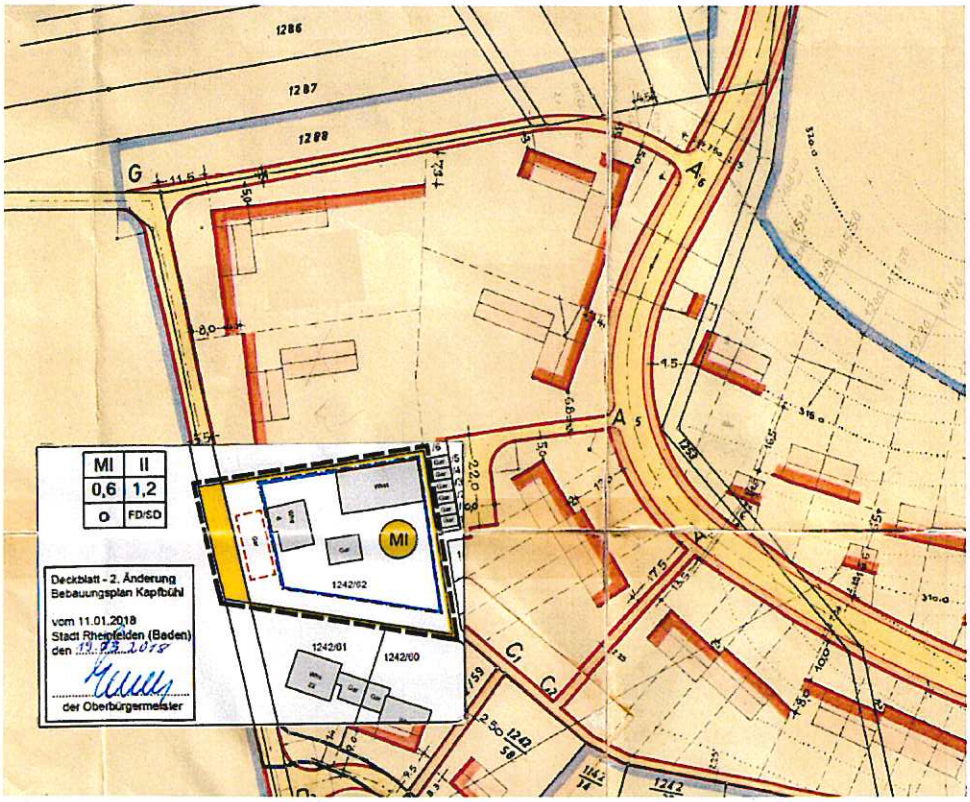

Abbildung 3: Straßen- und Baufluchtenplan mit 2. Änderung als Deckblatt

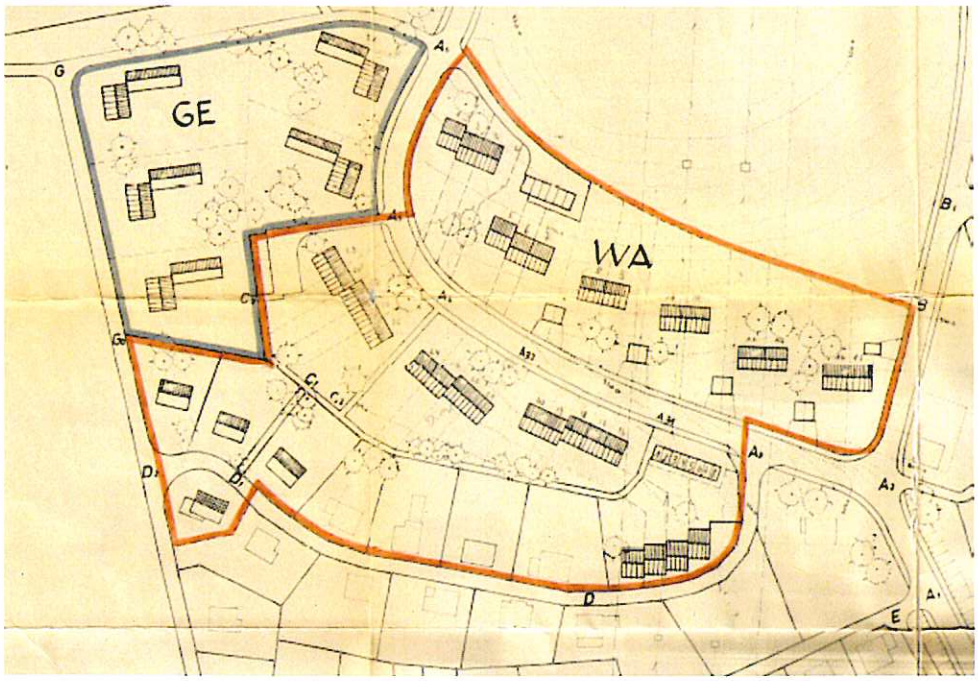

Abbildung 4: Gestaltungsplan mit Art der baulichen Nutzung

Es gilt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Allerdings ist nach der anzuwendenden Baunutzungsverordnung von 1962 nur das Hauptgebäude anzurechnen, sodass Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen inklusive Zuwegungen nicht auf die GRZ anzurechnen sind.

5. Bebauungsplanänderung

Abbildung 5: Entwurf zeichnerischer Teil

Wesentliche Änderung des Bebauungsplans ist die zulässige Art der Nutzung, welche vom Gewerbe- zum Mischgebiet geändert wird, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden in Ergänzung der gewerblichen Bestandsnutzungen zu schaffen. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht darüber hinaus den derzeit vor Ort bereits vorherrschenden Gegebenheiten, da eine verstärkte Wohnnutzung seit längerer Zeit im Gebiet zu beobachten ist. Ausgeschlossen werden jedoch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese den vorhandenen durchmischten Gebietscharakter stören würden.

Das Plangebiet wird unterteilt in die Mischgebiete MI 1 und MI 2. Die Unterscheidung betrifft das Maß der baulichen Nutzung. Um die zusätzliche Versiegelung möglichst gering zu halten, wird für das MI 1 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert ist im gesamten Gewerbegebiet bereits derzeit möglich und wird daher lediglich übernommen. Allerdings können nach der anzuwendenden BauNVO 1962 beliebig viele Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen, etc. errichtet werden, da diese damals noch nicht auf die GRZ anzurechnen waren. Durch die Bebauungsplanänderung gilt die aktuelle Baunutzungsverordnung, sodass mit Nebenanlagen

anstelle einer Vollversiegelung lediglich bis zu einer GRZ von 0,6 gebaut werden darf (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Im MI 2 werden die Obergrenzen aus § 17 BauNVO herangezogen, d.h. es gilt eine GRZ von 0,6, welche mit Nebenanlagen bis 0,8 überschritten werden darf. Aufgrund der dann anzuwendenden neueren Baunutzungsverordnung verringert sich die mögliche Versiegelung der Grundstücke im MI 2 um 0,2 bzw. 20 %.

Die Grundstücke im MI 1 sind locker bebaut mit einem hohen Freiflächenanteil und einer geringen Versiegelung, sodass eine Unterschreitung der Obergrenzen hinsichtlich der GRZ vor dem Hintergrund der angespannten Kanalsituation angemessen ist. Im MI 2 sind die Grundstücke weitaus dichter, u.a. mit großen Hofflächen, bebaut, weshalb auf die üblichen Obergrenzen aus § 17 BauNVO zurückgegriffen wird. Die Festsetzung von Regenwasserzisternen dient der gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation und begründet sich daher ebenfalls mit der angespannten Kanalsituation.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an den Baufluchten aus dem derzeit gültigen Plan.

Die Geschossigkeit und die Bauweise werden aus dem Ursprungsplan bzw. seiner ersten Änderungsfassung übernommen. Es gilt daher weiterhin die offene Bauweise und eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen.

Neu festgesetzt wird eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude. Diese wird wie folgt differenziert: Im MI 1 maximal vier Wohnungen pro Gebäude und um MI 2 maximal sieben Wohnungen pro Gebäude. Im MI 1 wird eine niedrigere Zahl gewählt, da es sich an der Savellistraße um eine kleinteiligere Bebauung als im MI 2 an der Langentalstraße handelt. Zudem liegt das MI 1 am Ortsrand, was neben der schmaleren Savellistraße auch für eine niedrigere Zahl spricht. Die beiden Bestandsgebäude an der Langentalstraße (im MI 2) beinhalten jeweils bereits die festgesetzte Höchstzahl an Wohnungen pro Gebäude, sodass hier lediglich der Bestand übernommen wird.

6. Örtliche Bauvorschriften

Geregelt werden die Dachgestaltung, die Grundstücksgestaltung, die Gestaltung von Fassaden sowie die Art und Weise von Einfriedungen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen insgesamt der gestalterischen Einbindung des Gebietes in die umgebende Bebauung und bewirken ein positives und einheitliches Erscheinungsbild. Daher sind bspw. Schottergärten ausgeschlossen.

Es wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel festgesetzt, der über das Maß des in der Landesbauordnung geforderten Stellplatzschlüssels hinausgeht. 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.

Die Erhöhung des Stellplatzschlüssels soll der übermäßigen Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen in der Langental- und insbesondere in der schmalen und abschüssigen Savellistraße durch den ruhenden Verkehr vorbeugen, sodass die Verkehrssicherheit und Fahrten von Rettungskräften nicht beeinträchtigt werden. Die überplanten Grundstücke sind ausreichend groß, um eventuelle zusätzliche Stellplätze aufzunehmen. Stellplätze sind zu begrünen (z.B. Schotter-

rasen, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, etc.), auch um die Versiegelung durch zusätzliche Stellplätze gering zu halten. Für Umnutzungen bzw. Umbauten von ehemals gewerblich genutzten Bestandsgebäuden sind nach geltender Rechtslage keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

7. Erschließung

Die Ver- bzw. Entsorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom ist hergestellt. Die Langental- bzw. die Savellistraße erschließen die einzelnen Grundstücke.

8. Umweltbelange

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ ist die Änderung der zuläs-sigen Art der Nutzung von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet. Betroffen sind sieben Grundstücke der Gemarkung Karsau. Die Grundstücke sind derzeit von Wohnhäusern und privaten Gartenbereichen bestanden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ ergeben sich folgende Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand: Die Flächengröße des Plangebietes beträgt etwa 0,7 ha. Die festgesetzten Verkehrsflächen mit 0,04 ha werden unverändert übernommen. Für die Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan von 1964. Bisher galt für die Gewerbegebietsflächen eine GRZ von 0,4. Da im Jahr 1964 in der Baunutzungsverordnung die derzeitigen Regelungen für Nebenanlagen nicht enthalten waren, wäre derzeit eine vollflächige Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen, Lagerflächen, Verkehrsflächen usw. zulässig. Grünflächen oder Pflanzgebote und Pflanzbindungen waren bisher nicht festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ ergeben sich folgende Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand: Die Flächengröße des Plangebietes beträgt etwa 0,7 ha. Die festgesetzten Verkehrsflächen mit 0,04 ha werden unverändert übernommen. Für die Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan von 1964. Bisher galt für die Gewerbegebietsflächen eine GRZ von 0,4 für die geplanten Gebäude. Da im Jahr 1964 in der Baunutzungsverordnung die derzeitigen Regelungen für Nebenanlagen nicht enthalten waren, wäre derzeit eine vollflächige Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen, Lagerflächen, Verkehrsflächen usw. zulässig. Grünflächen oder Pflanzgebote und Pflanzbindungen waren bisher nicht festgesetzt. Durch die Ausweisung der Verkehrsflächen mit 0,04 ha ergibt sich eine als Mischgebiet ausgewiesene Nettobaufläche mit 0,66 ha.

Für die westliche Mischgebietsfläche mit ca. 0,35 ha wird eine GRZ von 0,4 zuzüglich 50% für Nebenanlagen festgesetzt, so dass für diese Flächen eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,21 ha entsteht. Etwa 0,14 ha sind als Grünflächen zu gestalten. Für die östliche Mischgebietsfläche mit ca. 0,31 ha wird eine GRZ von 0,6 zuzüglich der Nebenanlagen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 festgesetzt, so dass für diese Flächen eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,25 ha entsteht. Etwa 0,06 ha sind als Grünflächen zu gestalten.

Zusammen mit den festgesetzten Verkehrsflächen ergibt sich somit durch die Überplanung eine max. zulässige Flächenversiegelung und -überbauung von 0,5 ha. Gegenüber der im derzeitigen Bebauungsplan zulässigen 100-%igen Flächenversiegelung von 0,7 ha ergibt sich somit eine Reduzierung der max. zulässigen Flächenversiegelung um ca. 0,2 ha. Gegenüber dem

tatsächlichen Bestand im Gelände mit ca. 0,04 ha Verkehrsflächen sowie 0,13 ha Gebäuden und 0,15 ha Hofflächen und Wege sind hingegen weitere 0,18 ha Flächenversiegelung und -überbauung zulässig. Die maximal versiegelbare Fläche beträgt 0,5 ha. Da derzeit innerhalb des Plangebiets lediglich 0,32 ha versiegelt bzw. überbaut sind, beläuft sich die weitere zulässige Bebauung/Versiegelung auf 0,19 ha, was zu einem dauerhaften Verlust von privaten Gartenbereichen führt.

Insgesamt sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche oder Gartenbereich anzulegen und die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind zu vermeiden. Außerdem ist die Errichtung von Nebenanlagen wie Stellplätze, Hofflächen etc. mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen sind nach den aktuellen Regeln der Technik extensiv zu begrünen.

Da sich die zulässige Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert und ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Artenschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ wurden faunistische Untersuchungen zu den Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Reptilien konnten bei den Begehungen bisher nicht nachgewiesen werden. Bei den Vögeln wurden lediglich typische Kulturfolger, also siedlungsadaptierte Vogelarten wie z. B. der Haussperling nachgewiesen.

Da derzeit nicht absehbar ist, wann eventuelle Nachverdichtung bzw. zusätzliche Bebauungen auf den weiteren Flächen erfolgen werden, müssen im Rahmen der jeweiligen Bauanträge die relevanten Eingriffsflächen noch einmal auf Reptilien- und Vogelvorkommen überprüft werden. In Bezug auf Fledermäuse bietet das Plangebiet potenziellen Lebensraum für gebäudebewohnende und in geringem Umfang auch für baumbewohnende Arten. Es konnten die Zwergfledermaus, Hinweise auf das Vorkommen der Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii) und/oder der von dieser Art anhand der Ortungslaute nicht sicher zu unterscheidenden Weißrandfledermaus (Pipistrellus kuhlii) sowie die Gattung Plecotus nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind diverse Maßnahmen umzusetzen. Diese werden im Artenschutzbericht erläutert.

9. Bodenordnung

Ein Baulandumlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Rheinfelden (Baden), 07.06.2021

STADT 6 RHEINFELDEN (BADEN)

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister