

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Josefstraße“ der Stadt Rheinfelden (Baden)

1. Allgemeines

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Josefstraße“ war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnareal zu schaffen.

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 (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.

Die Neuschaffung von Wohnbauflächen durch Umnutzung eines Stadions inmitten der Kernstadt an der Josef- und Kaminfegerstraße ist solch eine Maßnahme. Dieser Standort ist vor allem für Familien mit Kindern durch Nähe zu Schul- und Freizeitmöglichkeiten geeignet. Die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt ist ebenfalls gegeben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Es besteht nach § 10 Abs. 4 BauGB die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu erstellen.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden (Baden) hat am 24.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Josefstraße“ beschlossen.

Die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 14.02. – 07.03.2019 durchgeführt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 19.08. – 23.09.2019 durchgeführt.

Am 23.04.2020 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan vom Gemeinderat gefasst.

3. Umweltbelange

Vom Büro proECO aus Wehr wurde der Umweltbericht mit Darlegung der betroffenen Umweltbelange und integrierter artenschutzrechtliche Einschätzung (als Anlage zum Umweltbericht) erstellt.

Im Umweltbericht werden sowohl die positiven als auch die negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Josefstraße“ dargestellt, bewertet und bilanziert. Die zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe notwendigen Maßnahmen sind als grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben.

Der BPlan „Josefstraße“ verursacht insbesondere Konflikte im Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie im Schutzgut Boden. Für den Artenschutz sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen bzw. in die Festsetzungen aufgenommenen Ausgleichsmaßnahmen können die verursachten Eingriffe vermieden bzw. ausgeglichen werden und eine Ausweisung des Plangebiets ist unter den Gesichtspunkten der Umweltbelange möglich.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen 7 Anregungen ein.

Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quartärem Rheingletscher-Niederterrassenschotter mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern bis wenigen Zehnermetern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrmergefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei etwaigen	Kenntnisnahme und Aufnahme unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen.

<p>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.</p>	
<p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Grundwasser Gegen die Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Verkehrsrechtliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Es sollte darauf geachtet werden, dass genügend Parkraum(Stellplätze) für die Bewohner vorhanden sind und der Parkdruck auf der Straße nicht zu groß wird. Dies auch vor dem Hintergrund benötigter Stellplätze für den Schulcampus.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellplatzverpflichtung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhöht. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll bewirken, dass Stellplätze in ausreichend Anzahl auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen.</p>

<p>Aus störfallrechtlicher Sicht bestehen von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, wenn Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit (wie öffentliche Gebäude mit Publikumsverkehr, Beherbergungsstätten und Wohnareale) vorgesehen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Im Plangebiet liegt eine Hausanschlussleitung für Wasser und verläuft eine Erdgasversorgungsleitung. Die Lage dieser Leitungen ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Wir empfehlen die Einbindung unserer zuständigen Fachabteilung in den weiteren Planungsprozess. Im Hinblick auf das vorhandene Gefährdungspotential muss die Leitungstrasse grundbuchrechtlich gesichert und im Bebauungsplan ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB, mit einer Schutzstreifenbreite von 1,5 m beidseits der Leitungen festgesetzt werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind die Leitungen von Bebauung und massiver Bepflanzung freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Leitungen darf weder beeinträchtigt noch geschädigt werden. Das Leitungsrecht soll im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt werden.</p> <p>Bei der Umsetzung der Pflanzgebote sind die Vorgaben des DVGW-Regelwerkes GW 125 bzw. des Merkblattes Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen einzuhalten. Gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die Versorgung des Verfahrensgebiete mit Trink- und Löschwasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Der Ruhedruck bezieht sich auf die Höhe 326 m NN. Der versorgungsdruck liegt bei ca. 4 bar. Löschwasser kann zu Zwecken des Grundschatzes im gesamten Planungsgebiet mit einer Menge von 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden geliefert werden. Löschwassermengen für den Objektschutz werden grundsätzlich nicht bereitgestellt.</p> <p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund der Verkleinerung des Planungsgebietes verlaufen die angesprochenen Leitungen außerhalb des Geltungsbereiches. Planungsrechtliche Maßnahmen sind daher nicht mehr erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme und Aufnahme unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Kenntnisnahme und Aufnahme unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Kenntnisnahme und Aufnahme unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen.</p>
<p>Das Bebauungsplangebiet liegt knapp außerhalb der Planungszone 1 und somit</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

innerhalb der Planungszone 2. Dort sind demnach Nutzungen mit geringer Schutzwürdigkeit im Sinne der Seveso-III-Richtlinie, wie z.B. Wohngebiet oder öffentlich genutzte Gebäude zulässig. Es handelt sich bei dem Plangebiet um das in Anhang 1 des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgeführte Quartier Nr. 11, wonach dort eine Bebauung mit 40 Wohneinheiten vorgesehen war. Diese Zahl soll mit nunmehr 60-80 Wohneinheiten deutlich überschritten werden. Auch im Hinblick auf die sozioökonomischen und städtebaulichen Belange ist für uns nicht verständlich, wieso nunmehr vom städtebaulichen Entwicklungskonzept abgewichen werden soll. Aus diesen Gründen stehen wir dem Bauvorhaben kritisch gegenüber.

Ergänzung vom 15.04.2019:

Bzgl. der Flächen im Bereich Josefstraße sollten dort maximal 40 neue WE entstehen. Wie diese zwischen Nord- und Südbereich aufgeteilt werden, steht im Ermessen der Stadt.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass wir nach Umsetzung dieser beiden Punkte das Erweiterungspotential für die Zone 11 als erschöpft erachten.

Diese Forderung wurde umgesetzt, der Gestaltungsplan entsprechend angepasst und der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert, so dass nur noch 40 Wohneinheiten realisiert werden.

<p>Umwelt <u>Altlasten / Bodenschutz</u> Wird bei Eingriffen in den Boden optisch und/ oder geruchlich auffälliges Material angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu verständigen und das weitere Vorgehen abzusprechen. Wir empfehlen die Entsorgung und Zwischenlagerung des anfallenden Erdaushubes vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Schutzgut Mensch Hinsichtlich der Störfallproblematik empfehlen wir, das zuständige Regierungspräsidium Freiburg anzuhören.</p> <p>Außerdem sind Beeinträchtigungen eventuell durch die benachbarte Realschule mit Mensa zu erwarten. Wir empfehlen daher, den Gewerbelärm durch ein schalltechnisches Gutachten ermitteln zu lassen und die Ergebnisse in die Abwägung mit aufzunehmen.</p> <p><u>Naturschutz</u> Wie in der Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 02.01.2019 ausgeführt ist, sind die Umweltbelange in einer Abwägung zu beachten und die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Für eine abschließende Stellungnahme benötigen wir daher die Ergebnisse der entsprechenden Untersuchungen.</p> <p><u>Gesundheit</u> Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Nach dem Zigarettenrauch wird Radon in Deutschland als die zweithäufigste Ursache für Lungenkrebs betrachtet. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen. Wir empfehlen daher die mögliche Belastung des Baugebiets bereits vor der Bebauung zu ermitteln. Mindestens sind jedoch die künftigen Bauherren über die mögliche Belastung zu informieren, damit ggf. bereits in der Planungsphase auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die</p>	<p>Kenntnisnahme und Aufnahme unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Beteiligung des Regierungspräsidiums ist erfolgt, RP hat keine Bedenken.</p> <p>Ein Schalltechnisches Gutachten wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan beigelegt, bzw. die notwendigen Schutzmaßnahmen sind Bestandteil der Planungsrechtlichen Festsetzungen.</p> <p>Zur Offenlage wurde eine Artenschutzprüfung sowie ein Umweltbericht erstellt und sind dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>Folgender Text wird unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen: „Ende 2019 traten neue Regelungen zum Radonschutz im Strahlenschutzgesetz in Kraft. Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Behörden ausführlich über Radon und die damit verbundenen Gesundheitsrisiken zu informieren. Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen. Für Neubauten sind zum Radonschutz u.a. grundsätzlich die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz anzuwenden und die Energie-Einsparverordnung einzuhalten. Diese stellt den für die</p>
--	---

<p>Innenräume geachtet werden kann. Prävention ist billiger und meist erfolgreicher als eine nachträgliche Sanierung. Unter Umständen können Bodenluftmessungen des Baugrundes sinnvoll sein. In der Regel sind aber einfache Radonschutzmaßnahmen preisgünstiger als Standorterkundungen. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird. <i>Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05)</i></p>	<p>Gesundheit notwendigen Mindestluftwechsel sicher. Bereits in der Planungsphase ist daher auf bauliche Maßnahmen zur Minimierung des Eintritts radonhaltiger Luft in die Innenräume zu achten. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird. <i>Empfehlungen des Bundesinstituts für Strahlenschutz über Maßnahmen zur Verringerung von Radon in der Raumluft "So hat Radon keine Chance", BfS-PM 05/05 vom 08.03.05).</i>"</p>
<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Josefstraße“, dessen Entwurf die Gemeinde Rheinfelden (Baden) am 6.2.2019 auf ihrer Homepage bekannt gemacht hat, möchte ich mich auf diesem Wege äußern. Vorab sei gesagt, dass ich eine Bebauung in dem Areal zwischen Campusgebäude, Jahnstraße, Josefstraße und Kaminfeigerstraße nicht für ungeeignet halte. Ich muss jedoch konstatieren, dass die Stadt Rheinfelden grundsätzlich im Rahmen ihrer Politik der sog. „Innenstadtverdichtung“ zunehmend den Fehler begeht, Lebensräume für Menschen und Tiere zunichte zu machen und folglich deren Lebensqualität willentlich und wissentlich mindert. Ich frage mich, ob man sich seitens der Entscheidungsträger — hiermit schließe ich auch den Gemeinderat mit ein — der unumkehrbaren Folgen dieser zunehmenden Anzahl an Verdichtungsmaßnahmen wirklich bewusst ist. Auf der Homepage der Stadt Rheinfelden wird dieselbe nämlich mit „lebenswert“ angepriesen. Das genannte Areal entlang der Josefstraße hätte sich sehr gut geeignet, die Stadt „lebenswert[er]“ zu machen. Hierbei wäre es aus meiner Sicht bereits im Rahmen der Vorplanungen bzw. des Entwurfes des Bebauungsplans angezeigt gewesen, genau hier ein Zeichen zu setzen und zumindest eine Mischform aus Freizeit-, Erholungs- und Wohnbereichen zu schaffen. Nichtsdestotrotz möchte ich hiermit mein Missfallen bezüglich des Bebauungsplanentwurfes kundtun und ein Überdenken der grundsätzlichen Ausrichtung vorschlagen, um eine alternative Struktur, die eben diese Freizeit- und Erholungsbereiche beinhaltet, in den Entscheidungsprozess miteinzubeziehen. Diese rechtfertigt sich auch und nicht zuletzt basierend auf der Tatsache, dass das Areal eine Fortsetzung der Achse bestehend aus Herbert-King-Park und Campusgelände darstellt und somit logischerweise einen durchmischten Übergang zum Wohngebiet östlich und nördlich der Josefstraße bzw. der Kaminfeigerstraße darstellen könnte. Ich erläutere dies mit dem mir offensichtlich gewordenen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die vom 14.02. – 17.03.2019 durchgeführt wurde, ging seitens der Evonik Real Estate GmbH & Co.KG eine Stellungnahme ein, die sich auf die Bebauungsplanung „Josefstraße“ auswirkt. Die Evonik steht dem Bebauungsplan kritisch gegenüber und fordert, dass im Bereich Josefstraße maximal 40 neue WE entstehen. Wie diese zwischen Nord- und Südbereich aufgeteilt werden, steht im Ermessen der Stadt. Diese Forderung wurde durch die Verkleinerung des Planungsgebietes umgesetzt.</p>

Eindruck, dass das Areal — obschon zukünftig aus mindestens zwei separierten Grundstücken bestehend — keinerlei Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit erhalten soll.

In diesem Zusammenhang möchte ich den Baumbestand erwähnen. Dieser ist bzw. war bemerkenswert. Ein monumentaler Baum an der Kaminfegerstraße und zwei Bäume gleicher Gattung an der Josefstraße sind Ende Februar bereits gefällt worden. Weiter südlich befinden sich an der Josefstraße zwei weitere eindruckliche Bäume, die nicht nur — ebenso wie die bereits gefällten — für die Vogelwelt Nist- und Rastplatz darstellen, sondern auch den Menschen Identifikations- und Erlebensmöglichkeiten bieten, also Teil eines „lebenswert[en]“ Rheinfeldens sind. Ich prangere hiermit die bereits erfolgten Fällungen an und erbitte explizit, die zwei noch stehenden Bäume — ebenfalls gleicher Gattung — dort zu belassen und in den zu entwickelnden Bebauungsplan einzubeziehen.

Im Folgenden möchte ich auf Details des Bebauungsplanentwurfes eingehen und Vorschläge unterbreiten bzw. Forderungen formulieren. Bedauerlicherweise veröffentlicht die Stadt Rheinfelden keine Abstimmungsergebnisse von Beschlüssen des Gemeinderates. Somit ist mir auch nicht ersichtlich, in welchem Maße der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf von Frau Ripka, datiert auf den 2. 1. 2019, unterstützt und in welchem Maße nicht. Zu dem nördlichen, bereits verkauften, Grundstück gilt es folgendes zu sagen:

1. Auf dem räumlich doch ziemlich beengten Areal sollen drei Gebäude entstehen. Die Anzahl an Gebäuden ist an sich schon vollkommen überdimensioniert. Unbebaute bzw. unversiegelte Flächen werden nach Fertigstellung nur noch minimalst vorhanden sein.

2. Der Entwurf von Frau Ripka unterscheidet sich, wenn ich ihn richtig lese, in nur einem kleinen Detail von dem bereits gestellten Bauantrag der Herren Lietzow und Brugger. Das zur Josefstraße hin geplante Gebäude, in Frau Ripkas Entwurf im Übrigen bereits mit bestimmtem Artikel versehen, wurde im Gegensatz zu dem Bauantrag um das Attikageschoß gekürzt und soll nur noch max. vier Geschosse erhalten dürfen. Ich halte dieses Minimalstzugeständnis an die direkt betroffenen und bereits in der Josefstraße wohnenden Anwohner für knauserig.

3. Ich fordere die Stadt Rheinfelden auf, die vorgesehene Bebauung in ihrer Geschoßanzahl auf generell max. drei Geschosse zu reduzieren und die Dimensionen der zu bauenden Gebäude auch in ihrer Grundfläche zu reduzieren, d.h. im zu erstellenden Bebauungsplan zu begrenzen. (Ich verweise hier auf meine oben gemachten Bemerkungen.)

Zu dem südlichen, meines Wissens noch in Besitz der Stadt befindlichen Grundstück gilt es folgendes zu sagen:

Der Gestaltungsplan wurde entsprechend angepasst und das Bebauungsplangebiet verkleinert. Das bedeutet, dass die südliche Teilfläche nicht bebaut wird und als Freifläche erhalten bleibt. Es ist vorgesehen diese Fläche gärtnerisch anzulegen, Baumbestand bleibt erhalten.

Zusätzlich werden auf der Grünfläche im Bebauungsplangebiet (also im nördlichen Teil) 9 weitere Bäume gepflanzt und die Fläche als artenreiche Fettwiese angelegt. Dies sind definierte Maßnahmen aus dem Umweltbericht der zum Bebauungsplan erstellt wurde um den geplanten Eingriff auf den Baugrundstücken auszugleichen.

Im ursprünglichen städtebaulichen Entwurf für die Josefstraße waren 3 Gebäude vorgesehen, die die Kubatur der umgebenden Bebauung nördlich der Kaminfegerstraße aufnehmen und nach Süden hin in einer offenen Bauweise fortsetzen. Aufgrund der Stellungnahme zum Thema Störfall wurden die Planungsabsichten für den südlichen Teil aufgegeben.

Der nördliche Teil bildet ein eigenes Quartier welches sich nicht an der kleinteiligen Bebauung der Siedlung orientiert, sondern den nördlichen Geschosswohnungsbau aufgreift. Dass an dieser Stelle eine (Innen-)Verdichtung stattfindet ist gewollt und gewünscht, u.a. auch um den dringenden Wohnbedarf zu befriedigen. Bereits im Flächennutzungsplan sowie beim Masterplan Schulcampus wurde die Nachverdichtung an dieser Stelle diskutiert und begrüßt.

Dies drückt sich ebenfalls durch die Höhe der Gebäude, bzw. durch die Geschossigkeit aus. Durch die Beschränkung der max. Gebäudehöhe auf 12,40 m wird entlang der Josefstraße nur eine Bebauung mit 4 Geschossen ohne zusätzliches Attikageschoss möglich.

Diese Beschränkung trägt der umgebenden Bebauung Rechnung, wo sich Firsthöhen im Bereich der Josef- und Kaminfegerstraße von 11,40- 14,50 m finden lassen. Dies führt u.M.n. zu einer gebietsverträglichen Bebauungsdichte und Höhe.

Aufgrund der Stellungnahme zum Thema Störfall wurden die Planungsabsichten für den südlichen Teil aufgegeben.

<p>1. Auch dieses Grundstück eignet sich hervorragend zum Schaffen einer Durchlässigkeit, die dazu beitragen wird, das Leben von Bewohnern, Passanten und Tieren „lebenswert[er]“ zu machen. (Ich verweise auch hier auf meine oben gemachten Bemerkungen.) Ich schlage in dieser Hinsicht eine auf zwei Gebäude mit max. zwei Geschossen begrenzte Bebauung vor. Diese ist allein schon aufgrund der bereits vorhandenen, gegenüberliegenden Bebauung an der Josefstraße sinnvoll und aus Respekt gegenüber dem Landschaftsbild und den dort lebenden Anwohnern geboten. Insbesondere hier bietet sich in Anlehnung an die existierenden Gebäude eine Bauweise mit Giebeldächern an. Die genannten Einschränkungen sind in den endgültigen Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>2. Die beiden noch existierenden Bäume entlang der Josefstraße sind basierend auf meinen oben gemachten Schilderungen als integraler Bestandteil des Areals anzusehen. Die Stadt Rheinfelden möge in einer Endfassung des Bebauungsplanes deren Fortbestehen festschreiben.</p> <p>3. Es ist sicherzustellen, dass dieses Grundstück als in sich reduziertes Ganzes oder aber bestenfalls in sich reduzierten Teilen in aller gebotenen Transparenz zum Verkauf ausgeschrieben wird.</p> <p>Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und wünsche mir, dass meine Anregungen bzw. Widersprüche im Rahmen des weiteren Planungsprozesses Beachtung finden. Außerdem hoffe ich auf eine Vielzahl weiterer Äußerungen seitens meiner Mitbürger und seitens von Trägern öffentlicher Belange. Ich vertraue zudem auf einen sorgsamen Umgang der Stadt Rheinfelden und des Gemeinderates mit dem zur Gestaltung vorgesehenen Areal.</p>	
--	--

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen insgesamt 4 Anregungen ein.

Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
Verkehrliche Belange Gegenüber der Stellungnahme vom 28.02.2019 haben sich keine Änderungen ergeben. Die Erhöhung der notwendigen Stellplatzzahl sehen wir positiv.	Kenntnisnahme
Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von	Kenntnisnahme

Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quartärem Rheingletscher-Niederterrassenschotter mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von wenigen Metern bis wenigen Zehnermetern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Gegen die Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes

Anregung wird unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

<p>nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Umwelt, Immissionsschutz</p> <p>Gemäß Schallschutzgutachten Fichtner Juli 2019 werden aufgrund der Veranstaltungshalle Campus Rheinfelden im Plangebiet die Richtwerte der TA Lärm für eine WA in großen Teilen des Plangebietes nachts weit überschritten. Es sind daher Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes im Plangebiet notwendig, um ein Wohnen im WA zu ermöglichen. Die erwogenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes können bei Verkehrslärm eine Möglichkeit des Schallschutzes in den Obergeschossen sein, nicht jedoch bei Anlagenlärm i.S. des BImSchG. Dies ist dadurch begründet, dass sich der IO gemäß TA Lärm stets im Freien -außen vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume (Aufenthaltsräume: Wohn-, Schlafräume, Kinderzimmer usw.) - befindet. Unklar bleibt, wie bei großflächigen Festverglasungen die ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume sichergestellt werden kann. Die Planung sollte daher verändert werden, um gesunde Wohnverhältnisse trotz Verkehrslärm auch in den Erdgeschossen und im Außenbereich des Gebietes sicherzustellen und die Lärmschutzproblematik insgesamt nicht ins Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Wir empfehlen, die Fläche des Plangebietes zu erweitern, um aktive Schallschutzmaßnahmen vor Gewerbelärm zu ermöglichen oder auf das Emissionsverhalten der Veranstaltungshalle Einfluss nehmen zu können.</p>	<p>Es trifft zu, dass bei einer weiterhin uneingeschränkten Nutzung der Veranstaltungshalle Campus Rheinfelden im Plangebiet „Josefstraße“ der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten wird. Auch die Beschreibung der maßgebenden Immissionsorte teilen wir. Die im Bebauungsplan auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung festgesetzten Maßnahmen berücksichtigen aber bereits die rechtlichen Vorgaben, die sich aus den Regelungen der TA Lärm ergeben. Eine Verlagerung ins Baugenehmigungsverfahren findet nicht statt, da die Festsetzungen sicher ausschließen, dass maßgebende Immissionsorte im Plangebiet entstehen.</p> <p>Eine mechanische Belüftung der Räume wäre zwar technisch realisierbar, für die Bewohner allerdings keine optimale Lösung. Deshalb wird durch organisatorische Regelungen hinsichtlich der Nutzung der Halle (keine Anlieferung nach 22:00 Uhr) eine Minderung der Schallemissionen angestrebt, die zu einer Unterschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes führt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben bereits die Möglichkeit, bei derart veränderten Lärmeinwirkungen, auf die Maßnahme einer Festverglasung zu verzichten. Ein entsprechender Nachweis für diese neue organisatorische Regelung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geführt.</p>
<p>Landwirtschaft und Naturschutz</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Im Gutachten wird eine unterschiedliche Anzahl von durchgeführten Begehungsterminen angeführt. So ist in Kapitel 4.3 von 6 vogel- und 2 fledermauskundlichen Begehungen, also insgesamt acht Terminen die Rede. In Kapitel 4.3 werden jedoch zehn vor Ort Erhebungen zu den Vogel- und Fledermausvorkommen angeführt. Darüber hinaus fehlen eine Auflistung der Zeitpunkte der Begehungen sowie die gewählten Methoden.</p>	<p>Es wurden an folgenden Terminen Begehungen durchgeführt:</p> <p>Beobachtungstage (BT) Vögel:</p> <p>1.BT: Freitag 29.03: 05.00 - 08.00 Uhr, sonnig 5-9 °C</p> <p>2.BT: Donnerstag 11.04: 05.00 – 08.15 Uhr, bedeckt nach Regen 8 -10 °C</p> <p>3.BT: Montag 24.04: 04.45 – 08.00 Uhr, bedeckt 9 - 15 °C</p> <p>4.BT: Donnerstag 02.05: 04.45 – 09.00 Uhr, bedeckt 2 - 7 °C</p> <p>5.BT: Dienstag 14.05: 04.40 – 09.00 Uhr, sonnig 5 - 10 °C</p>

	<p>6.BT: Montag 24.06: 04.15 – 07.30 Uhr, sonnig 17 °C Beobachtungstage (BT) Fledermäuse: 1.BT: Montag 24.04: 05.00 – 08.00 Uhr, 2.BT: Donnerstag 27.06: 05.00 – 08.15 Uhr 3.BT: Donnerstag 08.08: 20.00 – 24.00 Uhr 4.BT: Samstag 14.09: 19.30 – 23.00 Uhr,</p> <p>Methodik: <u>Erfassungs-Methodik Vögel:</u> Die Erfassung der Vögel erfolgt durch Sichtbeobachtung und Verhören von revieranzeigenden Verhaltensmerkmalen, in Anlehnung an die in SÜDBECK et al. (2005) beschriebenen Methoden (Revierkartierung). Die Beobachtungen werden kartographisch dargestellt. Es erfolgen insgesamt 6 Begehungen (1 x März, 2 x April, 2 x Mai, 1 x Juni) zur Feststellung der Brutzentren. <u>Erfassungs-Methodik Fledermäuse:</u> Die Fledermäuse werden anhand einer Transektenkartierung mit Fledermausdetektor und durch Beobachtungen arttypischer Flug- und Verhaltensmuster erfasst. Bei der Transektenkartierung erfolgt eine Aufzeichnung der Ultraschallrufe mit Zeitdehnungs- und/oder Direktaufzeichnungsverfahren (eingeschränkt auch Frequenzteilung). Die Kartierzeit und der Kartierweg werden mit GPS zur Verortung und Normierung der Rufe festgehalten und die Beobachtungsstellen kartographisch dargestellt. Die Kriterien für die Wertung von Artnachweisen (z.B. Hammer et al. 2009) werden beachtet. Es erfolgen 4 Erfassungstermine bei geeigneter Witterung zwischen April und Oktober. Zusätzlich zur Detektorerfassung erfolgt der Einsatz von Nachtsichtgeräten zur Unterstützung der rufbasierten Bestimmung durch Beobachtung arttypischer Flug- und Verhaltensmuster. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p>
Um die Verletzung des Tötungsverbots für die Artengruppe der Vögel zu garantieren, sollte eine Beschränkung der Rodungszeit für gegebenenfalls aufkommende Gehölze festgesetzt werden.	Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: „Gehölzfällungen dürfen in der Zeit vom 28.02. – 01.10. nicht durchgeführt werden.“
Da die Erfassung der Fledermäuse zum Zeitpunkt der Erstellung der speziellen Artenschutzrechtlichen Einschätzung noch nicht abgeschlossen war sind die Ergebnisse aufzunehmen.	Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.
Das Fehlen von Quartieren ist genauer darzustellen. Hierbei sollte auch nach potentiellen und tatsächlichen Quartieren unterschieden werden. Auch auf das Versorgungsgebäude im Nordwesten des Plangebietes ist in diesem	Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

<p>Zusammenhang einzugehen.</p> <p>Da Reptilien, wie insbesondere die Mauereidechse auch suboptimale Habitate nutzen ist auszuführen, wieso diese Artengruppe auch ohne Erfassung vollständig auszuschließen ist</p>	<p>Bei 4 Begehungen wurden im Projektgebiet keine Eidechsen beobachtet, obwohl andernorts, z.B. am Adelberg, zahlreiche Individuen in kurzer Zeit beobachtet werden konnten: 23.05.2019 + 30.05.2019 + 18.06.2019 + 23.08.2019 Die Habitate sind suboptimal (Jagd – und Versteckplätze). Keine Überwinterungshabitate ersichtlich, sehr verdichtetes Gelände (keine Mauslöcher; keine Ablagerungen mit Spalten; Der „Stromkasten“ (siehe 60.10) hat keine Zugänge; Die Baumstubben sind noch nicht verfaut und haben keine überwinterungstauglichen Höhlungen. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><u>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:</u> Im Kapitel 4.5 des Umweltberichts (Schutzgut Pflanzen und Tiere) wird nicht näher auf wertgebende Tierarten eingegangen. Dabei eignet sich die Fläche für nach BArtSchV geschützte Heuschrecken- und gegebenenfalls auch Schmetterlingsarten. Hierauf ist näher einzugehen.</p>	<p>Derzeit kann das Vorkommen wertgebender Arten ausgeschlossen werden.</p>
<p>Sofern das Vorkommen wertgebender Arten ausgeschlossen werden kann sind die Ausgleichsmaßnahmen ausreichend.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Beabsichtigte eigene Planungen, die den o.g. Plan berühren können Es wurden keine eigenen Planungen benannt. Wir bitten, uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten. Seitens der Öffentlichkeit wurden nur in der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Anregung vorgetragen. Bereits im Flächennutzungsplan Rheinfelden- Schwörstadt Teilplan West vom 1. August 2014 ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche (geplant)“ dargestellt. Der Bebauungsplan „Josefstraße“ ist entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rheinfelden (Baden), 29.04.2020


Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

