

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan

" Gewerbegebiet Herten - Ost "
der Stadt Rheinfeldern (Baden)

I. Lage und Umfang

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Herten, dort auf den Gewannen " Ziegelacker " und " Sengeren ". Es spannt sich zwischen die Bundesstraße 34 im Süden und die Bahnlinie Basel-Konstanz im Norden und schließt im Westen an die Bahnhofstraße an, grenzt dort dann auch an das Baugebiet " Industriegebiet - West " und umfasst unter Einschluß äußerer Verkehrsflächen brutto 11,0 ha.

II. Grundlagen - Vorgaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Rheinfeldern, wirksam seit 1980, als Gewerbebaufläche enthalten. Der Bebauungsplan umfasst dort als 1. Abschnitt etwa ein Drittel der Gesamt-Gewerbefläche von über 27 ha. Er muß als Vorgabe die Fortführung solcher Nutzung nach Osten vorbereiten, ist im übrigen somit vollinhaltlich nach § 8 Abs.2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Teilbereich von rd. 1,1 ha im südwestlichen Plangebiet war im Bebauungsplan " Industriegebiet West " der Gemeinde Herten vom 10.10.1970 enthalten, jedoch noch nicht genutzt worden, es war dort als Gemeinbedarfsfläche der Neubau eines Schlachthofs vorgesehen. Mit der Übernahme in das neue Plangebiet ist der alte Bebauungsplan für diesen Teilbereich aufzuheben.

III. Bedarf und Aufgabe

Nach weitgehender Inanspruchnahme bzw. Verfüllung der bisherigen Gewerbefläche in Herten wie auch weiterer Gewerbegebiete der Stadt im Stadtbereich-Ost (Schildgasse) muß die Stadt Rhein-

felden in ihrer zentralen Funktion gemäß dem im Flächennutzungsplan benannten Bedarf sowie aufgrund laufender Nachfragen und zur Sicherung ihrer Wirtschaftskraft neue gewerbliche An- und Umsiedlungsmöglichkeiten eröffnen.

Der Bebauungsplan soll diese Ansiedlungen, hier gemäß der vorliegenden Bedarfsgliederung vorrangig für das produzierende Gewerbe, vorbereiten und planungsrechtlich sicherstellen.

Dabei ist in Einordnung und innerer Gliederung die städtebauliche Zuordnung ebenso wie die gesamtstädtische Bedarfsfrage zu berücksichtigen. Er muß Grundlage sein für die Vorbereitung der Erschließung, gleichzeitig in Berücksichtigung einer Anschluß-Entwicklung nach Osten.

Da die Bahnhofstraße als bleibender Haupt-Ortseingang von Süden in den Stadtteil Herten zu sehen ist, muß diese siedlungsgeografische Eingangssituation und Öffnung zwischen Gewerbeflächen herausgestellt werden. Mit dem Erhalt der landschaftlich vorgeprägten vorhandenen Grünzone am Bach in respektablem Umfang ist dies zu gewährleisten, und gleichzeitig Raum und Umfeld zu schaffen für eine ansprechende, verkehrsabgesetzte Fuß- und Radweg-Verbindung nach Süden zur Rhein-Freizeitzone " Hertener Loch ". Eine Unterführung dieses Weges unter der B 34 an topografisch geeigneter Lage, bei beidseitiger Gelände-Tieflage, ist einzuplanen.

IV. Gliederung und Nutzung

Der Gesamtbereich des Baugebiets ist festzusetzen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, soll also vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Zusätzlich muß für den nördlichen Teilbereich bei der größeren Nähe zu vorhandenem Wohngebiet nördlich der Bahn eine Einschränkung der gewerblichen Anlagen festgesetzt werden, dort also die Emissionen auf ein nicht mehr störendes Maß beschränkt werden. So ist dort, auf eine Tiefe von rd. 110 m, eine Nutzung mit Anlagen gemäß den Bedingungen für ein Mischgebiet, also für Klein- und Versorgungsgewerbe, auch mit speziell zugehörigen Wohnungen, vorzusehen. Eine zusätzliche Steuerung über eine Grundstücksvergabe durch die Stadt ist vorbereitet.

Weitere Einschränkungen in der Zulässigkeit baulicher Anlagen sind für das Gesamtgebiet erforderlich, so unter der Zielsetzung der Vorhaltung für produzierendes, arbeitsplatzschaffendes Gewerbe, dann aber auch in gesamtstädtischer Bedarfsgliederung:

So müssen hier allgemein Einzelhandelsbetriebe, insbesondere für Märkte mit überörtlicher Bedeutung und in Konkurrenzfunktion zum Ortskern Herten wie dem Stadtinnenbereich ausgeschlossen bleiben, dann aber auch jegliche Vergnügungsstätten. Als dem geplanten Gebiets-Charakter und dortigen künftigen Belangen widersprechend werden außerdem Gaststätten sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - diese angesichts der dort von Gästen zu erwartenden Nachtruhe - auszuschließen sein.

Nach Abzug äußerer, aufgenommener Verkehrs-Anschlußflächen verbleiben vom Plangebiet rd. 9,8 ha, in denen wiederum neue Verkehrsflächen rd. 0,9 ha beanspruchen werden. Die öffentlichen Grünflächen längs der Bahnhofstraße umfassen immerhin rd. 1,2 ha, während im Südbereich, ebenfalls zur landschaftlich-siedlungsgeografischen Öffnung, aber auch wegen dort vorhandener, in ihrer Konsistenz noch nicht abschließend geklärten unterirdischen Ablagerungen, nochmals rd 0,8 ha außerhalb der Bebauung, mit weiterhin landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben müssen.

Als Netto-Bauflächen verbleiben somit insgesamt rd. 6,9 ha, wovon wiederum 1,3 ha in eingeschränkter Nutzung festzusetzen sind.

V. Auswirkungen

In der genannten gegliederten Nutzungsform wie Nutzungseinschränkung sind schädliche Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet ebenso auszuschließen wie nachteilige Auswirkungen auf den Ortskern Herten. Desgleichen sind durch die ausschließlich außerörtlichen Verkehrsanbindungen keine zusätzlichen Belastungen im und über das innerörtliche Verkehrsnetz zu erwarten.

Belange der Umwelt sind durch die sowohl großräumigen Freistellungen wie durch zusätzliche innergebietliche Pflanzgebote sicherzustellen und somit in weitmöglichstem Umfang und in Abwägung der Bedürfnisse gewahrt.

Zum Erschließungsaufwand gehört die Hauptanbindung über die vorhandene Bahnhofstraße mit dem innergebietlichen, ausreichend nach Gewerbenutzung bemessenem Netz. Die Ver- und Entsorgung ist durch entsprechende Netzerweiterungen, enthalten in den vorliegenden Gesamtplanungen, sicherzustellen. Eine Versorgung mit Erdgas ist über eine das Gebiet tangierende Leitung gewährleistet, die Stromversorgung in Verkabelung vorgesehen.

Die im Nordwestbereich notwendige Bachverlegung und kleine kurzstreckige Verdolung unter der Haupt-Querstraße ist über Wasserrechtsverfahren abgeklärt, wobei das Gewässer dort wie im zu erhaltenden Südverlauf einen natürlichen Ausbau mit Begleitwuchs erhalten soll, beides nach landschaftsgärtnerischer Einzelplanung.

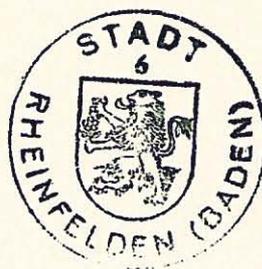
Hinsichtlich der Bodenordnung wie auch zur gesteuerten, konsequenten Entwicklung und Ausnutzung ist die Stadt Rheinfelden bestrebt, die dortigen Grundstücke zu erwerben. Sollte darüberhinaus eine Umlegung nach BauGB erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan die Grundlage hierfür.

Rheinfelden, den 11.05.89

Bürgermeisteramt:

Der Oberbürgermeister:

Wickmann



Der Planer:

Peter Behrle
PETER BEHRLE
DIPLOM-ING. FREIER ARCHITECT
7880 RHEINFELDEN
FRIEDR.-EBERT-STR. 3 TEL. 82 01