

## 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „STADTGEBIET - TEILBEREICH IV“

---

### Begründung zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

13.10.2017



## 1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Umbau bzw. die Erweiterung des Kaufhauses Blum zum Hochrheincenter in der Kapuzinerstraße im Herzen von Rheinfelden (Baden) war mit Anstoß für die städtebauliche Weiterentwicklung der Innenstadt. In dieser zentralen Situation war die bauliche Ergänzung durch ein Geschäftshaus städtebaulich erstrebenswert und stärkte Rheinfelden (Baden) in seiner Funktion als Einkaufs- und Dienstleistungsstadt.

Es handelt sich hier gleichfalls um einen exponierten Bereich, der für den Einzelhandel von Rheinfelden von großer Bedeutung ist. Das Hochrheincenter trägt dazu bei den Standort Rheinfelden (Baden) weiterzuentwickeln.

Die Innenstadt ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt mit kleinteiligem Nutzungsbesatz. Das Hochrheincenter fasst diese Nutzungsstrukturen zusammen und bildet einen wichtigen Schwerpunkt im wirtschaftlichen Einzelhandelsgefüge der Stadt.

Gleichzeitig sind überwiegend Wohnnutzungen in den angrenzenden Bereichen vorhanden, ein umfassendes Parkplatzangebot ergänzt die Attraktivität des Standortes. Weitere wichtige städtebauliche Qualitäten bieten die benachbarten Platzsituationen (Friedrichplatz, Oberrheinplatz, Kirchplatz).

Das Bestandsgebäude des ehemaligen Traditionskaufhauses Blum wurde 2012 in mehrere Nutzungseinheiten (Einzelhandelsbetriebe, Hotel, Dienstleistungsbetriebe, Restaurant, Büros) aufgeteilt und im Westen durch einen 3-geschossigen Anbau, im Norden durch einen Treppenturm ergänzt. Die Baugenehmigung für den Umbau des Hochrheincenters (HRC I) wurde am 21.12.2012 erteilt. Im Rahmen der Baugenehmigung wurde eine Befreiung nach § 31 BauGB von der 3. Änderung des Bebauungsplans „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ erteilt, da Baugrenzen überschritten wurden.

In östlicher Fortführung des bereits realisierten Hochrheincenters (HRC I) soll nun ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus (HRC II) entstehen, das an das bestehende Gebäude angebunden wird und im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eine Einzelhandelsnutzung mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Büros vorsieht. Dabei soll der Einzelhandelsbetrieb im 1. OG als Erweiterung des vorhandenen großflächigen Betriebes im HRC I ausgeführt werden, so dass die beiden Vorhaben auf dieser Ebene miteinander verschmelzen. Darüber, im 2. – 6. Obergeschoss, sind ca. 28 Wohnungen geplant. Der neue, ca. 23,5 m hohe Baukörper sieht ab dem 2. Obergeschoss eine Staffelung der Geschosse vor, die für die Terrassen der jeweiligen Wohnungen genutzt werden.

Die Parkierung für HRC I und HRC II erfolgt in einer Tiefgarage, welche von der Basler Straße aus angefahren wird und die sich im südlichen Bereich unter der Verkehrsfläche des Seidenweberwegs sowie unter privater Grundstücksfläche befindet. Mit diesen will der Investor für das HRC II entsprechende Verträge abschließen.

Der bisher gültige Bebauungsplan „Stadtgebiet- Teilbereich IV“ aus dem Jahr 1967 setzt für die Fläche des Bauvorhabens HRC II ein Mischgebiet fest. Die Fläche des HRC I wurde bereits 2011 mit einer Bebauungsplanänderung (3. Änderung „Stadtgebiet – Teilbereich IV“) als Kerngebiet überplant.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Masterplan Rheinfelden Innenstadt wurde der Ausbau der Kapuzinerstraße zwischen Oberrhein- und Friedrichplatz zum Fußgänger- bzw. Aufenthaltsbereich als eines der wichtigsten Projekte für die Weiterentwicklung der Innenstadt benannt. Um den Park-Such-Verkehr in der Kapuzinerstraße einzuschränken, wird auf die bisher vorhandenen Stell- und Parkplätze verzichtet. Dies ist auch aufgrund der neuen Tiefgarage unter dem HRC II möglich. Anlieferungsmöglichkeiten für die Läden in der Kapuzinerstraße, Zufahrt zur Tiefgarage Kapuzinerstraße 3 sowie Behinderten- und Taxistellplätze bleiben erhalten.

Die Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum erfolgen nach Abschluss der Hochbauarbeiten.

Die 1. und die 3. Bebauungsplanänderung „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ widersprechen den Vorhaben. Mit der vorliegenden 4. Änderung soll nun diese neue städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden. Wegen der Verschmelzung der Einzelhandelsnutzungen im HRC I und HRC II wird nicht aus das bisherige Mischgebiet für das HRC II in Kerngebiet umgewandelt, sondern über beide miteinander zu verbindenden Vorhaben ein einheitliches Kerngebiet ausgewiesen. Die südlich angrenzenden Flächen bis zur Rudolf-Vogel-Anlage werden in den Geltungsbereich einbezogen, weil dort die Tiefgarage und ihre Zufahrt für das Vorhaben vorgesehen sind.

## 2. Verfahren, Vorprüfung des Einzelfalls

Es wurde erwogen, das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Die im Verfahren nach § 13a BauGB maximal zulässigen überbaubaren Grundflächen werden eingehalten.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 13.500 m<sup>2</sup>, so dass die überbaubare Grundstücksfläche selbst bei einer durchgehenden Grundflächenzahl von 1,0 nicht die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB überschreiten könnte.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur zulässig, wenn nach Prüfung der in Anhang II des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Da die Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche hier deutlich unterschritten wird, findet diese Regelung über die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (Plan-UVP) keine Anwendung.

Gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens jedoch auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer UVP-Pflicht nach dem UVPG unterfällt. Die dieser sog. „Projekt-UVP“ nach § 3c UVPG unterfallenden Vorhaben sind in Anlage 1 zum UVPG aufgeführt. Gem. Nr. 18.8. i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG unterfallen großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche auch dann, wenn sie nicht im Außenbereich errichtet werden, zumindest der Vorprüfungspflicht. Dies gilt also auch für Bebauungspläne, die die Zulässigkeit solcher Vorhaben begründen. Nach herrschender Rechtsauffassung sind davon nicht nur Bebauungspläne betroffen, die gezielt durch Festsetzung eines Sondergebietes oder als Vorhaben- und Erschließungsplan auf die Zulassung großflächigen Einzelhandels gerichtet sind, sondern auch Bebauungspläne, die durch die Ausweisung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO (MK) die Möglichkeit für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eröffnen – jedenfalls dann, wenn es sich nicht um rein abstrakte Angebotsbebauungspläne handelt, sondern konkrete Vorhaben der Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe Auslöser oder Ziel der Planung sind.

Die Ausweisung der gesamten Fläche zwischen Kapuzinerstraße und Seidenweberweg als Kerngebiet(MK), verbunden mit der Umwandlung des östlichen Teils dieser Fläche von Mischgebiet (MI) in MK dient gerade einem solchen Vorhaben, nämlich der planungsrechtlichen Absicherung der vorgesehener Erweiterungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im sog. Hoahrheincenter. Damit sind die Voraussetzungen für eine Pflicht zur Durchführung einer projektbezogenen UVP-Vorprüfung nach § 3c UVPG i.V.m. Nr. 18.8 und 18.6.2 der Anlage 1 gegeben.

Nach der verschärften Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte resultiert aus der UVP-Vorprüfungspflicht bereits dann eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprü-

fung, wenn abwägungserhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn zu einzelnen Umweltaspekten solche Auswirkungen zu erwarten oder möglich sind, dass dafür im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Fachgutachten erforderlich werden. Bedarf es eines Fachgutachtens, lässt sich im Rahmen der Vorprüfung nicht ohne Weiteres überschlägig abschätzen, es lägen keine wesentlichen Umweltauswirkungen vor. Da für das vorliegende Vorhaben sowohl Verkehrs- wie auch Lärmgutachten erforderlich werden, können somit im Rahmen der Vorprüfung wesentliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Es ist deshalb eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Zugleich ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären zweistufigen Verfahren durchgeführt.

### 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Stadtgebiet Teilbereich IV“ hat eine Größe von ca. 13.500 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- Im Norden durch die Kapuzinerstraße
- Im Süden durch die Basler Straße
- Im Westen durch die Nollingerstraße und
- Im Osten durch den Friedrichplatz.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die überbaubaren Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Straßengrundstücke gehören der Stadt.

### 4. Regionalplan

Zwar weist der Regionalplan Hochrhein-Bodensee Rheinfelden (Baden) noch als Unterzentrum aus, der LEP 2002 hat Rheinfelden (Baden) inzwischen als Mittelzentrum hochgestuft. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) übernehmen Mittelzentren die Bedarfsdeckung der gehobenen spezialisierten zentralörtlichen Versorgung.

Der Mittelbereich Rheinfelden umfasst neben Rheinfelden (Baden) die Gemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt. Darüber hinaus wird Rheinfelden (Baden) auch grenzüberschreitend von Bewohnern der Kantone Aargau, Basel-Stadt und Basel-Landschaft zur o. g. Bedarfsdeckung angesteuert.

### 5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Rheinfelden- Schwörstadt, Teilplan West vom 01.08.2014 ist das Planungsgebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinfelden (Baden) von Lademann und Partner (GR- Beschluss vom 18.05.2017) empfiehlt eine konsequente Ausnutzung des zentrenrelevanten Entwicklungspotenzials in der räumlich abgegrenzten Innenstadt von Rheinfelden. Insbesondere zur Verbesserung der Verknüpfung der Teilbereiche der Innenstadt sollte geprüft werden, in welchem Umfang Magnetbetriebe angesiedelt werden können.

Planvorhaben des Einzelhandels sollten auf die Innenstadt mit ihren Teillagen und dabei vor allem auf die größeren Potenzialflächen (Güterstraße/Elsa- Brändström-Straße, Standortumfeld Hochrheincenter und Laule-Areal) gelenkt werden, um die Expansionsspielräume vollständig nutzbar zu machen. Daneben gilt es, eine weitere Ausdifferenzierung und Attraktivitätssteigerung des Angebots anzustreben. Dabei geht es nicht nur um einen quantitativen Ausbau, sondern auch um eine Qualitätssteigerung (v.a. hinsichtlich der Außenwahrnehmung) und Optimierung der Öffnungszeiten.

Insgesamt gilt, dass für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Rheinfelden das Hauptaugenmerk auf eine Konzentration und Verdichtung und Vernetzung der Teillagen innerhalb der Innenstadt ausstrahlungsstärkeren Einzelhandelslagen gelegt werden muss. In diesen Bereichen ist eine Ausdifferenzierung eines vielfältigen Sortiments- und Betriebsgrößemix anzustreben (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Lademann und Partner, 2017, S. 124).

## 7. Bebauungsplan und Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet (MI) sowie als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Das HRC I mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.300 m<sup>2</sup> wurde auf der Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ genehmigt, der für den besagten Bereich ein Kerngebiet (MK) festsetzt.

Im HRC II sollen nun zusätzlich ca. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, im Wesentlichen durch die Erweiterung von Verkaufsflächen bereits ansässiger Betriebe, entstehen. Über HRC I und HRC II zusammen handelt es sich daher um großflächige Betriebe, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Sondergebiet oder im Kerngebiet zulässig sind. Das Kerngebiet wird deshalb in der vorliegenden 4. Änderung auf die Fläche des HRC II erweitert. Die Flächen südlich des Seidenwebweges, in denen Wohnbebauung und kleinere Gewerbebetriebe und Läden vorherrschen, bleiben Mischgebiet.

Desweiteren dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und Einrichtungen der Verwaltung, Wirtschaft und Kultur. Wohnungen sind im Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur zulässig, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt. Innenstädte, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen dienen, entsprechen nicht mehr den heutigen Zielen der Stadtentwicklung. Im Sinne der Aktivierung und Weiterentwicklung sowie der Erhaltung der gewachsenen Mischstruktur der Rheinfelder Innenstadt wird hier eine Mischung von Wohnen und Arbeiten angestrebt.

Der vorliegende Bebauungsplan lässt das Wohnen daher ausdrücklich gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses zu. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist eine gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) vorgesehen, darüber sind Wohnungen geplant.

Kerngebiete sind Gebiete mit einer starken Besucherfrequenz und daher als Standorte für Spielhallen und andere Vergnügungsstätten interessant. Diese sollen allerdings im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ausgeschlossen sein. Zweck des Ausschlusses ist im vorliegenden Fall die Sicherung und Stärkung eines vielfältigen Angebots an Geschäften und Dienstleistungen im zentralen Innenstadtbereich von Rheinfelden. Mit der Ausweisung als Kerngebiet soll der Einzelhandel gestärkt und gefördert werden. Mit dieser für die Stadt Rheinfelden wichtigen, städtebaulichen Konzeption ist die Zulassung von Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen nicht vereinbar. Diese würden der Aufwertung des zentralen Handlungsbereichs in der Innenstadt von Rheinfelden widersprechen und sind deshalb nicht zulässig.

Gartenmärkte und Baumärkte sind im Kerngebiet ebenfalls nicht zulässig.

Gartenmärkte und Baumärkte entsprechen wegen ihres hohen Flächenbedarfs nicht den Zielen der Innenstadtentwicklung von Rheinfelden (Baden), Tankstellen würden die vorgesehene wie die bereits vorhandene Wohnnutzung durch ihre Immissionen stören. Die beiden Nutzungsarten sind daher auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im Übrigen wurden keine Einzelhandelsortimente oder Betriebstypen ausgeschlossen. Es sind im MK also auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig, die dennoch in einer Innenstadt sinnvoll sein können, z.B. Fahrradläden und Beleuchtungsfachgeschäfte.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige GFZ gem. § 17 (1) BauNVO ist für das Kerngebiet (MK) auf 3,0 festgelegt.

Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im MK wird die Rheinfelder Innenstadt weiter entwickelt und die städtebauliche Ergänzung und Aufwertung dieser zentralen Lage erreicht.

Auch liegt der Teil des Kerngebietes mit dem projektierten Bauvorhaben HRC II im Sanierungsgebiet „Stadtmitte West“, mit dem ein erster Schritt getan wurde um den Bereich der Innenstadt zu erhalten und städtebaulich weiterzuentwickeln. Bereits im Rahmen der Voruntersuchung zum Sanierungsgebiet wurde das stadtgemeinschaftliche Potential herausgestellt. Dazu gehört u.a. die Gestaltung des Ortsbildes zu erneuern bzw. fortzuentwickeln sowie vor allem die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur zu erreichen.

Lt. Vorbereitender Untersuchung (VU) zur Sanierung „Stadtmitte West“ vom Juli 2010 sind noch zahlreiche grundlegende Umstrukturierungen und Verbesserungen sowohl im öffentlichen Raum als auch bei den privaten und öffentlichen Gebäuden erforderlich, um das Quartier funktionsfähig zu erhalten und zukunftsfähig zu entwickeln. Zur Stärkung der Innenentwicklung wird explizit als Entwicklungslinie der Abbruch von abgängiger oder nicht mehr entwicklungsfähiger Bausubstanz sowie Neubebauung genannt. Das geplante Bauvorhaben HRC II stärkt die Innenstadt gemäß diesen Zielen der Sanierung.

Der angestrebte Neubau ist daher ein weiterer Fortschritt für die Stadtentwicklung Rheinfeldens. Die Höhenentwicklung ist für die Innenstadt angemessen.

#### Verkehrsflächen und Rechte

Zur Sicherung des Fußgängerbereichs und als Grundlage für deren Ausbau wird die Kapuzinerstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Auf der Nordseite der Kapuzinerstraße, im Bereich der Gebäude 1 – 5 sowie 9 wird die vorhandene Arkadensituation als Bestand im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Der Seidenweberweg soll streckenweise auf eine Breite von 6 m ausgebaut werden. Über den Seidenweberweg erfolgt bzw. soll die Anlieferung von HRC I und II erfolgen. Die Anfahrbarkeit der privaten Stellplätze der angrenzenden Gebäude kann zusätzlich besser gewährleistet werden. Die Verbreiterung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche greift in die privaten Grundstücksflächen ein. Eine Neuordnung der verkehrlichen Situation an dieser Stelle ist aus verkehrstechnischen Gründen angezeigt.

Im Bereich der privaten Grundstücke wird zur Sicherung der Zugänglichkeit zum Gebäude des Hochrheincenters ein Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

#### Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie die Pflanzgebote von säulenförmigen Bäumen entlang der Kapuzinerstraße dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Situation in diesem fast vollständig versiegelten Gebiet. Diese Festsetzungen haben keine Ausgleichsfunktion. Sie dienen nur gestalterischen Zwecken, haben aber dennoch positive Auswirkung auf das Stadtbild und Kleinklima.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom ist hergestellt, die Entsorgung (Abwasser) ist sichergestellt.

## 9. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie

Die Evonik Industries AG und die RheinPerChemie GmbH arbeiten an ihren Standorten in Rheinfelden (Baden) mit verschiedenen gefährlichen Stoffen, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen. Ziel dieser Richtlinie ist langfristig einen „angemessenen Abstand“ zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten (Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und Hauptverkehrswegen) zu wahren.

Der „angemessene Abstand“ von bis zu 850 m für die Betriebsbereiche der Werke der Evonik Industries AG und der RheinPerChemie GmbH in Rheinfelden wurde vom TÜV-Nord in einem Gutachten ermittelt. Weite Teile des Stadtgebiets liegen innerhalb dieses „angemessenen Abstands“, u. a. auch der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtgebiet-Teilbereich IV“.

Die gewachsene Gemengelage der Stadt Rheinfelden (Baden) lässt sich weder mittel- noch langfristig auflösen. Eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung muss weiterhin möglich sein, um städtebaulich sinnvolle und abgewogene Spielräume für die künftige Stadt- bzw. Innenstadtentwicklung auszuloten und Leitlinien für ein verträgliches Miteinander der Innenstadt und der Betriebsbereiche zu definieren, hat die Stadt Rheinfelden das Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Seveso III Richtlinie (**Städtebauliches Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie vom 17.11.2016**) erstellt.

Laut SEK Rheinfelden zur S-III-RL (S. 4) sind Bestandsnutzungen als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne des Art. 13 Seveso-III-RL / § 50 BImSchG zu bewerten.

Auf Seite 5 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL sind die Ziele im Umgang mit den „angemessenen Abständen“ aufgeführt:

- Vermeidung einer Risikoerhöhung im Umfeld der Betriebsbereiche entsprechen Artikel 13 der Seveso-III-RL bzw. § 50 BImSchG,
- Gewährleistung des Schutzes der Bevölkerung im Falle eines Störfalls,
- die Stadtentwicklung von Rheinfelden (Baden) im notwendigen und verantwortungsvollen Maß zuzulassen,
- Erhalt der Betriebe und ihrer Entwicklungsfähigkeit,
- Vereinfachung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren (im Sinne einer Arbeitshilfe und Abwägungsgrundlage).

Das SEK Rheinfelden zur S-III-RL gliedert das vom „angemessenen Abstand“ von 850 m betroffene Stadtgebiet in zwei Planungszonen mit einhergehenden Nutzungseinschränkungen. Mit diesem Zwei-Zonen-Modell trägt sie auf der Ebene der Bauleitplanung zur strukturierten Gebietsentwicklung und gegen die Verfestigung einer städtebaulichen Fehlentwicklung in der bestehenden Gemengelage bei (vgl. S. 7).

Bei Anwendung des SEK Rheinfelden zur S-III-RL kann den Anforderungen von Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG entsprochen werden (vgl. ebd.).

Für das baurechtliche Genehmigungsverfahren stellt das SEK Rheinfelden zur S-III-RL eine Arbeitshilfe für die erforderliche nachvollziehende Abwägung dar, die in jedem Einzelfall vorzunehmen ist (vgl. ebd.).

Gemäß SEK Rheinfelden zur S-III-RL (vgl. S. 9) sind im Rahmen der Bauleitplanung die störfallrechtlichen Belange in die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Neben diesen Belangen sind jedoch auch städtebauliche und sozioökonomische Belange, die für die spezifische Bauleitplanung relevant sind, entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht zu berücksichtigen. Dabei kommt den störfallrechtlichen Belangen nicht automatisch eine höhere Gewichtung oder gar „Ausschlusswirkung“ zu; sie sind mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht im jeweiligen Planungsfall in die Abwägung einzustellen.

Schutzwürdige Nutzungen nach Seveso-III-Richtlinie sind u. a. öffentlich genutzte Gebäude. Zu den öffentlich genutzten Gebäuden gehören auch Geschäftsgebäude als Gebäude mit Publikumsverkehr sowie Gewerbebetriebe, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann. Hierzu wird der großflächige Einzelhandel mit einer ins Gewicht fallenden Anzahl von Kunden gezählt.

Laut Tabelle 2 auf Seite 12 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL ist die Stufe der Schutzbedürftigkeit der o. g. Nutzung aber gering.

Es handelt sich dabei um Nutzungen und Vorhaben, die zur Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung von elementarer Bedeutung sind. Darüber hinaus spricht in bestehenden Geschäftslagen auch die Werthaltung von Grundstücken und Gebäuden dafür, dass die Eigentümer diese auch weiterhin in einer angemessenen Weise nutzen können. Als Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit nach Tab. 2 sind sie auch nach dem städtebaulichen Konzept grundsätzlich innerhalb des „angemessenen Abstands“ realisierbar.

Die Flächen des Bebauungsplans „Stadtgebiet-Teilbereich IV“ 4. Änderung liegen in der sogenannten „äußeren Zone 2“. Diese äußere Zone 2 lässt neue Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit zu (vgl. SEK Rheinfelden zur S-III-RL, S. 20).

Im Rahmen der **städtebaulichen Analyse** wird die Innenstadt wie folgt bewertet:

Zur Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion als Große Kreisstadt sowie der Innenstadt sollen perspektivisch verschiedene Quartiere im Innenstadtbereich aufgewertet werden. Dazu werden voraussichtliche blockweise vorhandene, aber ungünstig geschnittene oder unzusammenhängende Gewerbeeinheiten zusammengelegt. I.d.R. werden 3 bis 4 geschossige Bauten entstehen. Die Obergeschosse werden voraussichtlich überwiegend als Büros oder Wohnungen genutzt.

#### **Bewertung:**

Die Aufwertung der Innenstadt durch die Stärkung des Einzelhandels und die Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort bedeutet nicht gleichzeitig eine erhebliche quantitative Erhöhung von Verkaufs- und Wohnflächen. Vielmehr wird es sich bei den meisten Veränderungen um intelligente Umnutzungen handeln, so dass die Risiko-Erhöhung im „angemessenen Abstand“ durch mehr Publikumsverkehr und einen höheren Anteil der Wohnbevölkerung nicht signifikant sein wird.

#### **Fazit:**

Durch die im FNP dargestellten Mischflächen bzw. im Verfahren befindlichen Mischbauflächen wird keine signifikante Risiko-Erhöhung im „angemessenen Abstand“ verursacht (vgl. SEK Rheinfelden zur S-III-RL S. 16).

Die Flächen der 4. Bebauungsplanänderung „Stadtgebiet-Teilbereich IV“ liegen im letzten Drittel des „angemessenen Abstands“. Mit zunehmender Entfernung von Störfallbetrieben nehmen die Auswirkungen eines sogenannten Dennoch-Störfalls ab.

Folgende städtebauliche und sozio-ökonomische Belange u.a. sprechen in der Rheinfelder Innenstadt für eine Weiterentwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Gemengelage:

1. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung Anpassung und Umbau vorhandener Stadtquartiere und Siedlungsstrukturen
2. die Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche sowie öffentlicher und privater Infrastrukturbereiche (Daseinsvorsorge) und
3. die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Als Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit (s. o.) ist großflächiger Einzelhandel in der Innenstadt grundsätzlich innerhalb des „angemessenen Abstands“ realisierbar.

In der abschließenden Risiko-Einschätzung hat die Innenstadt (Fußgängerzone und Friedrichstraße) keine Relevanz. Die angestrebte Steigerung der Verkaufsfläche bedeutet keine signifikante Erhöhung des Publikumsverkehrs, sondern ein größeres Angebot und mehr Kaufkraft verursacht (vgl. SEK Rheinfelden zur S-III-RL, Anhang 1: Quartier Nr. 5).

Verwiesen wird an dieser Stelle auf die Tabelle 3 (S. 28) und das Seveso-III-Prüfschema für Baugenehmigungen (S. 30) des SEK Rheinfelden zur S-III-RL als Abwägungshilfe zur Prüfung des Einzelfalls.

Rheinfelden, 13.10.2017  
601/ Christiane Ripka