

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-TEILÄNDERUNG „GRENDELMATT III“

---

Begründung zur  
Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

15. März 2019

## 1. Planungsanlass

Am 26.02.2010 trat der ursprüngliche aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan „Grendelmatt III“ durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft. Dieser Bebauungsplan verfolgte das Ziel, zwischen der Karl-Fürstenberg-Straße im Süden, dem Dürrenbach im Westen, dem Gewerbegebiet „Grendelmatt II“ im Norden und dem Grendelmattweg, der Scheffelstraße und der Oberen Kanalstraße im Osten stufenweise eine verdichtete Wohnbebauung zu entwickeln. Damit sollte die Chance ergriffen werden, den abgetrennten Stadtteil Oberrheinfeldern mit seiner in Teilen stark verdichteten Wohnbebauung an die Gesamtstadt anzubinden.

In Folge beantragten mehrere angrenzende Gewerbe- und Industriebetriebe ein Normenkontrollverfahren, da sie wesentliche Punkte bezüglich Störfallrichtlinie (Seveso-III-RL), Immissionsschutz (Lärm) und Baugebietsfestsetzungen kritisierten. Zurzeit ruht dieses Verfahren.

Im Jahr 2016 erarbeitete die Stadt Rheinfeldern (Baden) gemeinsam mit den relevanten Betrieben und dem Regierungspräsidium Freiburg das „Städtebauliche Entwicklungskonzept Rheinfeldern (Baden) zur Seveso-III-RL“. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Grendelmatt III“ und die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen seither nicht den Ergebnissen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Der Bebauungsplan wird deshalb geändert. Es soll ein mit allen Akteuren abgestimmtes Konzept entwickelt werden, das die Vorgaben der Seveso-III-RL beachtet und die gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklungsziele der Stadt umsetzt. Auch hier entsprechen die neu geplanten Nutzungen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Flächennutzungsplan stellt nördlich der Dürrenbachstraße eine Wohnbau- und eine gemischte Baufläche dar. Südlich der Dürrenbachstraße ist eine Wohnbaufläche, eine Grünfläche und eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund der stark unterschiedlichen Immissionsschutzwerten kann im nördlichen Bereich aus der dargestellten Wohnbaufläche kein, wie im Bebauungsplan beabsichtigt, urbanes Gebiet entwickelt werden, da dieses den Mischgebieten zuzuordnen ist. Im südlichen Bereich soll anstelle der geplanten Wohnbaufläche nun eine Grünfläche entstehen und das Gewerbegebiet in Richtung Süden ausgedehnt werden.

Der Flächennutzungsplan ist daher Parallelverfahren zu ändern.

## Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Planungsgebiet „Grendelmatt III“ Siedlungsfläche Wohn und Mischgebiet (rot) sowie Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (grau) dar (siehe dazu Abbildung 1). Dargestellt ist ebenfalls ein Ausschlussgebiet für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen (karierte Schraffur).

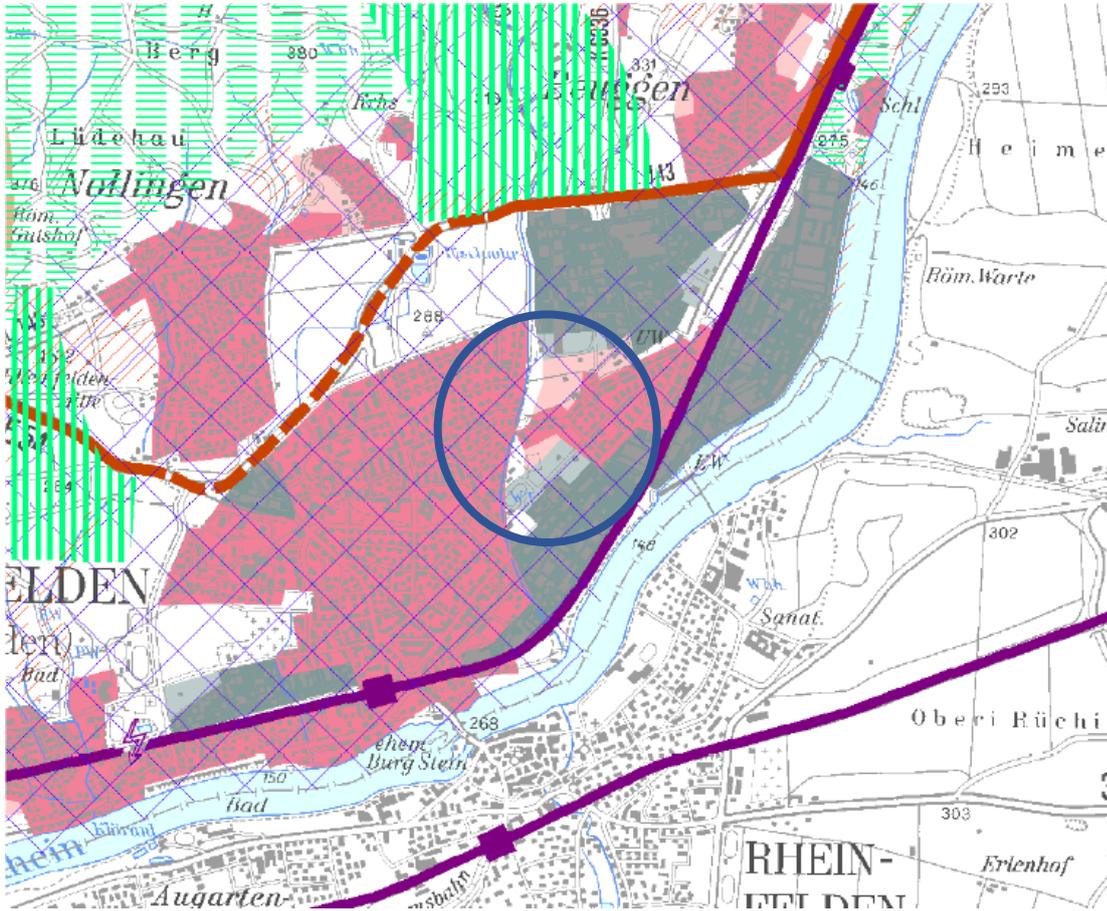


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000; Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, unmaßstäblich

## 2. Flächennutzungsplan-Teiländerung

Das Gebiet zwischen dem Gewerbegebiet „Grendelmatt II“ und der Dürrenbachstraße ist in der an das Gewerbegebiet anschließenden Fläche im genehmigten Flächennutzungsplan Rheinfelden - Schwörstadt, Teilplan West vom 01.08.2014, als geplante gemischte Baufläche und weiter in Richtung Südwesten als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehende Bebauung an der Dürrenbachstraße, Scheffelstraße und Grendelmattweg sind als bestehende Wohnbauflächen ausgewiesen. An der Scheffelstraße befindet sich der Kindergarten Kunterbunt in einer Gemeinbedarfsfläche.

Zwischen der Karl-Fürstenberg-Straße, der Oberen Kanalstraße und der verlängerten Scheffelstraße ist bis zum heute noch bestehenden Sportplatz eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Nördlich daran anschließend bis zur Bebauung an der Dürrenbachstraße und entlang dem Dürrenbach sind bestehende und geplante Grünflächen ausgewiesen, der Sportplatz ist als bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt (siehe dazu Abbildung 2).

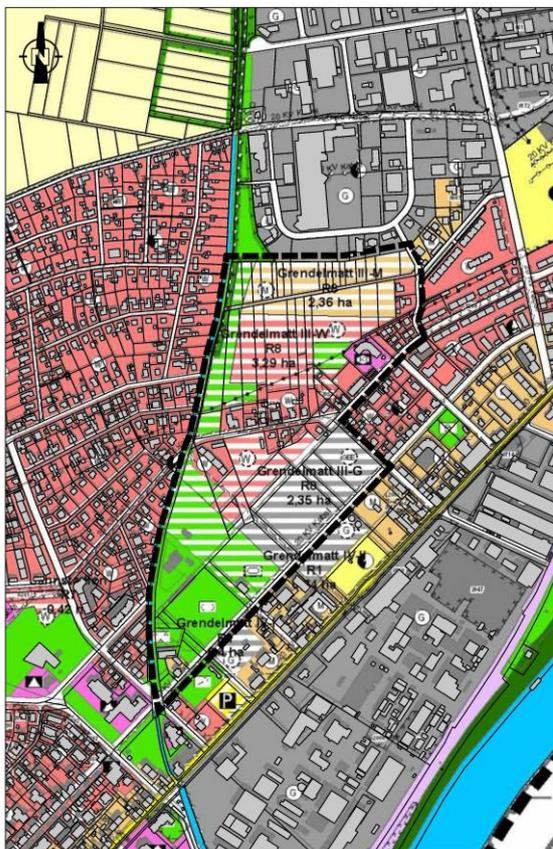


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Bestand), unmaßstäblich

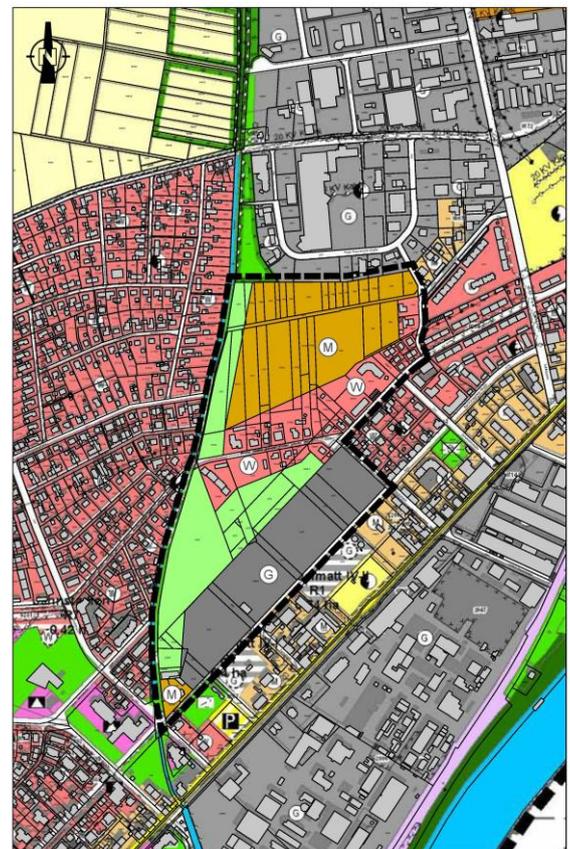


Abbildung 3: Flächennutzungsplan geplante Teiländerung (neu), unmaßstäblich

Bei der Flächennutzungsplanänderung (siehe dazu Abbildung 3) werden im nördlichen Bereich (zwischen Bebauungsplangebiet „Grendelmatt II“ im Norden und Dürrenbachstraße im Süden) eine gemischte Baufläche und ein Streifen Grünfläche im Westen des zu ändernden Bereichs dargestellt. Grund dafür ist, dass im Bebauungsplan in diesem Bereich ein urbanes Gebiet ausgewiesen werden sollte, welches nachts der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) zufolge dieselben und tagsüber höhere Immissionsrichtwerte als ein Mischgebiet aufweisen darf. Dieses lässt sich nicht aus einer Wohnbaufläche heraus entwickeln. Die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet liegen bei 55/40 dB(A) (tag/nacht) und die für ein urbanes Gebiet bei 63/45 dB(A). Das Ziel des urbanen Gebiets im Bebauungsplan bleibt aber die Stärkung des Wohnens im nördlichen Gebiet der Dürrenbachstraße, es wird keine gleichbe-



sammlungen oder großer Publikumsverkehr entstehen könnte. Der nördlich der Dürrenbachstraße gelegene Abschnitt der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Planungszone 2 (rote Abgrenzungslinie), die, aus sozioökonomischen Gründen (dringender Wohnflächenbedarf, Innen- vor Außenentwicklung) und aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung, der begrenzten Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle Vorrang gewährt (Vergleiche dazu SEK Rheinfelden Seveso-III-RL Anhang 1: „Betrachtung der voraussichtlichen Veränderungen hinsichtlich der bauplanerischen Relevanz und Auswirkungen (Risikobetrachtung)“, Nr. 21 und 22).

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft somit einen Kompromiss zwischen der Erstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt III“, den Anforderungen des SEK Rheinfelden Seveso-III-RL und den Vorgaben der TA Lärm.

### 3. Umweltbelange

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans ist sicher zu stellen, dass keine Rechtshindernisse einer Umsetzung der Planung auf Ebene des Bebauungsplans entgegenstehen. Die Ermittlung der Umweltbelange stellt daher einen wesentlichen Bestandteil des zu ermittelnden Abwägungsmaterials dar. Zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan gemäß Anlage 1 zum BauGB erstellt, in dem der aktuelle Umweltzustand sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen in Folge der Planung dargestellt werden.

Es werden zunächst Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung formuliert. Zur Eingriffsminimierung werden unter anderem die Kastanienreihe entlang des Dürrenbachs sowie weitere Gehölzbestände, vorwiegend innerhalb der Grünflächen im Osten und Süden des Plangebiets, zum Erhalt festgesetzt. Ebenfalls erhalten wird die wertvolle und ortsbildprägende Blutbuche auf Flst. 3597/15. Weitere Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Basierend auf einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird anschließend der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Die Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt dabei für alle Schutzgüter zunächst verbal-argumentativ und zusätzlich für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ und „Boden“ anhand der Bewertungsmethode der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg. Grundlage für den Ausgangszustand stellen dabei die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Grendelmatt III“ (am 18.06.2009 zur Satzung beschlossen, am 26.02.2010 bekannt gemacht) dar. Auszugleichende Eingriffe treten somit dort auf, wo durch die vorliegende Planung Eingriffe zugelassen werden, die über die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans hinausgehen.

Der notwendige Ausgleich kann voraussichtlich nur zu einem Teil innerhalb des Plangebiets erfolgen. Hierfür stehen vor allem die Grünflächen im Westen und Süden des Plangebiets zur Verfügung. Zur Offenlage wird untersucht, in welcher Form hier Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. In den Baugebieten beschränkt sich ein möglicher Ausgleich vor allem auf Baumpflanzungen. Der verbleibende Ausgleich muss auf externen Flächen vorgenommen werden. Diese werden zur Offenlage festgelegt. Dabei soll auch der Ausgleich des bisherigen Bebauungsplans an anderer Stelle vorgenommen werden und nicht mehr auf den nördlich des Plangebiets entlang des Dürrenbachs befindlichen Ausgleichsflächen A1.1, A1.2 und A2. Hinsichtlich des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ sowie des besonderen Artenschutzes werden in 2019 folgende Erhebungen vorgenommen:

- Biototypenkartierung
- Brutvogelerfassung (6 morgendliche Begehungen während der Brutzeit von März bis Juni)
- Fledermauserfassung (2 abendliche Begehungen mit kombinierter Sicht- und Detektorerfassung sowie 2 morgendliche Schwärmkontrollen in der Wochenstubezeit von Mai bis Juli, 2 Detektorbegehungen während der Paarungszeit von August bis Anfang September)

- Eidechsenerfassung (6 Begehungen von April bis Juni zu geeigneten Tageszeiten)

Anhand der Erfassungsergebnisse wird zur Offenlage eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt und Vermeidungs- sowie ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) entwickelt. Im Umweltbericht werden zudem die Ergebnisse weiterer Fachgutachten (wie bspw. zum Lärmschutz oder zur Versickerung) berücksichtigt, die zur Offenlage erstellt werden.

Schutzgebiete/ geschützte Teile von Natur und Landschaft befinden sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld, sodass hierzu keine weiteren Betrachtungen vorgenommen werden.

## 4. Lärm

Die schalltechnische Untersuchung für das Gebiet „Grendelmatt III“ umfasst Immissionen durch Gewerbe- und Industriegebiete sowie den Straßenverkehrslärm. Neben den Schallimmissionen im Gebiet ist dabei jeweils auch die Nachbarschaft zu betrachten.

Aus dem Umfeld des Plangebietes kommt es zu verschiedenen Lärmeinwirkungen durch Gewerbe- und Industrielärm. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet „Grendelmatt II“ an. In der schalltechnischen Untersuchung wird geprüft, inwieweit es im Plangebiet zu Konflikten durch den Gewerbelärm aus „Grendelmatt II“ kommen kann.

Zudem befinden sich südöstlich des Gebiets „Grendelmatt III“ große gewerblich und industriell genutzte Flächen, durch die Lärmeinwirkungen im Plangebiet vorhanden sind. Auch im Hinblick hierauf wird die Verträglichkeit der Immissionen im Gebiet zu untersuchen sein.

Nach dem bisherigen Stand der Erkenntnisse werden für Teilbereiche des Plangebiets Maßnahmen abzuleiten sein, mit denen Lärmkonflikte vermieden werden können. Dies kann beispielsweise die jeweilige Gebietsausweisung, die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen oder die Gebäudestellung umfassen. Hinsichtlich des Gewerbelärms wird daneben auch geprüft, ob neu im Gebiet zugelassene Gewerbeflächen mit der Nachbarschaft verträglich sind oder hierfür Vorgaben bzw. Maßnahmen erforderlich werden.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms ist vor allem im Süden des Plangebiets von hohen Lärmeinwirkungen auszugehen. Für die künftige schutzbedürftige Bebauung im Gebiet werden somit Schutzmaßnahmen zu definieren sein, die voraussichtlich überwiegend Vorgaben an Gebäude betreffen werden. Zudem wird geprüft, ob sich für die Nachbarschaft des Plangebiets aufgrund einer Zunahme des Verkehrs wesentliche Änderungen der Lärmsituation einstellen werden und ggf. ergänzende Maßnahmen vorzusehen sind.

Zur Offenlage wird ein detailliertes Lärmgutachten vorgelegt.

## 5. Änderungs- Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Teiländerung ist von der Verwaltungsgemeinschaft zu fassen. Für die vorliegende FNP-Teiländerung „Grendelmatt III“ ist die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.