Planungsrechtliche Festsetzungen Bebauungsplan „Kapuzinerstraße“ der Stadt Rheinfelden (Baden)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücke gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO. Für die zulässigen Nutzungen in den Gebieten gilt:

1.1 Kerngebiet

1.1.1 Von den in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Diskotheken und Tanzlokale.

1.1.2 Von den Einzelhandelsbetrieben nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind Baumärkte und Gartenmärkte nicht zulässig.

1.1.3 Tankstellen sind weder im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO noch ausnahmsweise nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

1.1.4 Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Von den in § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO genannten Nutzungen sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

1.2.2 Von den in § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten Nutzungen sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2.3 Von den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Nutzungen sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig.

1.3 Nutzungsausschluss im Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK)

Nicht zulässig sind im Mischgebiet und im Kerngebiet Betriebe die Sexartikel veräußern, sexuelle Dienstleistungen erbringen, sexuelle Unterhaltung darbieten oder im Zusammenhang damit stehen oder dies fördern. Der Ausschluss gilt nicht für die Veräußerung nicht-indizierter pornographischer Medien.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) oder der max. Gebäudehöhe (GH) in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

2.1 Bestimmung der Gebäudehöhe

2.1.1 Im Kerngebiet (MK) sind die zulässigen Gebäudehöhen in Meter ü NN (Gesamthöhe OK Decke) oder als zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) für die jeweiligen Bereiche gem. Eintrag im zeichnerischen Teil angegeben.
Im Mischgebiet (MI) ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) für die jeweiligen Bereiche gem. Eintrag im zeichnerischen Teil angegeben.

2.1.2 Technische Aufbauten wie Aufzugstürme, Kamine und Lüftungsanlagen dürfen auf maximal 10 % der Grundfläche des obersten Geschosses die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,50 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung bestimmt.

3.2 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) dürfen die Baugrenzen auf einer max. Breite von 5 m um bis zu 1,50 m überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Ziff. 3 sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Die effektive Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 0,4 m betragen.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Kapuzinerstraße wird als Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Alle anderen Straßen im Geltungsbereich sind als Öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 3 m über der Straßenoberkante der Kapuzinerstraße von jeglicher Überbauung freizuhalten.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Die Rodung der vorhandenen Gehölze darf zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies aus terminlichen Gründen nicht möglich sein, sind die Gehölze durch eine Fachkraft auf einen Brutvogelbesatz zu überprüfen. Rodungen sind außerhalb der zulässigen Zeiten nur nach Freigabe der Arbeiten durch eine Fachkraft zulässig.

Das Gebäude sollte während der Brutperiode vor Eingriffsbeginn bzw. Abbruch des Gebäudes von einer ökologischen Baubegleitung auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern untersucht werden. Ggf. müssen entsprechende weitere Maßnahmen wie z.B. CEF - Maßnahmen eingeleitet werden.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.

9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 , 25a und 25b BauGB, § 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO)

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume gemäß Pflanzenliste „Bäume“ (unter 10. Hinweise) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität = Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). In der Kapuzinerstraße ist eine Baumart bzw. Sorte zu wählen, um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten.
Das Pflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter möglich.

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzbindungen für Einzelbäume eingetragen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Einzelbäume sind zu ersetzen.

Flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0-10°) sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % Dachfläche fachgerecht extensiv zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Dachterrassen und Flächen für Sonnenkollektor-/ Photovoltaikanlagen sind von einer Begrünung befreit.

Die Substratschicht muss eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Die Flächen sind mit der unter 10. Hinweise (Pflanzliste „Dachbegrünung“) aufgeführten Saatgutmischung einzusäen.

Alle nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein detaillierter **Freiflächengestaltungsplan** im Maßstab 1: 200 verbindlich mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

10. Hinweise

Pflanzlisten

Bäume: Zulässig sind nur standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, z.B.:

Acer platanoides `Columnare´ Typ1,2,3	Spitz-Ahorn, säulenförmige Sorte
Acer platanoides `Cleveland´	Spitz-Ahorn, kegelförmige Sorte
Acer platanoides `Olmsted´	Spitz-Ahorn, säulenförmige Sorte
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur Erle
Amelanchier arborea `Robin Hill´	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus `Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus `Lucas´	Hainbuche, säulenförmige Sorte
Liriodendron tulipifera `Fastigiata´	Säulenförmiger Tulpenbaum
Prunus padus `Schloss Tiefurt´	Trauben-Kirsche, Sorte
Prunus sargentii `Rancho´	Zierkirsche, säulenförmig
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	Stadtbirne
Quercus robur `Fastigiata´	Säulen-Eiche, heimisch
Quercus robur `Fastigiata Koster´	Schmale Pyramiden-Eiche
Robinia pseudoacacia `Monophylla´	Einblättrige Robinie
Sorbus aria `Magnifica´	Mehlbeere, säulenförmige Sorte
Sorbus aria `Majestica´	Mehlbeere, kegelförmige Sorte
Sorbus intermedia `Browers´	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca `Fastigiata´	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata `Rancho´	Amerikanische Stadtlinde

Dachbegrünung

Alle Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung ist eine Mischung folgender einheimischer und standortgerechter Arten zu verwenden:

<u>Kräuter</u>	
Achillea millefolium	Schafgarbe
Achillea tomentosa	Teppichschafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmagerite
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Prunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Kleines Seifenkraut
Sedum album `Coral Carpet`	Rotmoos-Teppichsedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium in Sorten	Fetthenne
Thymus montanus	Berg-Thymian
Thymus serpyllum	Wilder Thymian
Verbascum phoeniceum	Phönizische Königskerze
Veronica teucrium	Büschel-Veronica

Gräser

Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex humilis	Erd Segge
Festuca amethystina	Amethyst Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa compressa	Platthalmripse

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 von quartären Lockergesteinsablagerungen aus Älterem Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Denkmalschutz

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Bei Kulturdenkmalen ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind. Bei Kulturdenkmalen können höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.
Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr

Die zur Oberflächenentwässerung notwendigen Quer- und Längsneigungen der angrenzenden Grundstücke sind so anzuordnen, dass kein Oberflächenwasser auf die klassifizierten Straßen gelangen kann.

Rheinfelden, 20.02.2018

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Örtliche Bauvorschriften
Bebauungsplan „Kapuzinerstraße“
der Stadt Rheinfelden (Baden)

1. Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Zulässig sind Flach- sowie Satteldächer.
Solaranlagen sind zulässig.
Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

2. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO)

Im Bebauungsplan wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wie folgt erhöht:

1. Für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz
2. Für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
3. Für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze

Für die Berechnung der Wohnfläche gilt DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit eine Bruchzahl, so wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

Rheinfelden (Baden), 20.02.2018

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Begründung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

20.02.2018

Rheinfelden Baden

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 ein 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 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 m² 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. 30 Wohnungen geplant. Der neue, ca. 24 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 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.

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 öffentlichen 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. Auf der Ostseite des HRC II bestehen weitere zeitlich begrenzte Möglichkeiten für die Anlieferung des Einzelhandels im Planungsgebiet.

Die Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum erfolgen nach Abschluss der Hochbauarbeiten.

Der bisher gültige Bebauungsplan 1. Änderung „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.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Kapuzinerstraße“ soll nun diese neue städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden. Wegen der Verschmelzung der Einzelhandelsnutzungen im HRC I und HRC II wird nicht 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 mit der Rudolf-Vogel-Anlage und die Straßenfläche der B 34 werden in den Geltungsbereich einbezogen, weil dort die Tiefgarage und ihre Zufahrt für das Vorhaben vorgesehen sind.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kapuzinerstraße“ wird zusätzlich zur Offenlage hin erweitert, um die Überplanung der B 34, ein Ergebnis der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Anregung des Straßenbauamtes), zu gewährleisten.

Durch die Vergrößerung des Planungsgebietes fließen auch bisher unbeplante Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein. Dies entspricht nun nicht mehr nur einer Bebauungsplan-Änderung sondern einer Neuaufstellung. Der Bebauungsplan wird deshalb mit der Bezeichnung „Kapuzinerstraße“ (statt bisher 4. Änderung Bebauungsplan „Stadtgebiet- Teilbereich IV“) neu aufgestellt.

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 m², so dass die überbaubare Grundstücksfläche selbst bei einer durchgehenden Grundflächenzahl von 1,0 nicht die Grenze von 20.000 m² 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 m² bis 70.000 m² 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 m² 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 m² 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 Kerngebiets 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. Hochrheincenter. 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 Umweltverträglichkeitsprüfung, 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 „Kapuzinerstraße“ hat eine Größe von ca. 17.500 m² und wird begrenzt:

- im Norden durch die Kapuzinerstraße
- im Süden durch die Basler Straße (B 34)
- 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 bzw. sollen von der Stadt erworben werden.

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 Betriebsgrößenmix 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 m² 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 m² 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 im vorliegenden Bebauungsplan „Kapuzinerstraße" um die Fläche des HRC II erweitert. Die Flächen südlich des Seidenweberweges, in denen Wohnbebauung und kleinere Gewerbebetriebe und Läden vorherrschen sowie der östlich angrenzende Bereich mit Gastronomie Einzelhandel und Wohnen, bleiben Mischgebiet.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und Einrichtungen der Verwaltung, Wirtschaft und Kultur. Wohnungen sind im Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein 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 in 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 möglich. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes wird dadurch gewahrt.

Kerngebiete sind Gebiete mit einer starken Besucherfrequenz und daher als Standorte für Vergnügungsstätten interessant. Diese sollen allerdings im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kapuzinerstraße“ 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. Ausgenommen davon sind Diskotheken und Tanzlokale, diese sind im Kerngebiet zulässig.

Gartenmärkte und Baumärkte sind im Kerngebiet ebenfalls nicht zulässig. Sie 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 Einzelhandelssortimente oder Betriebstypen ausgeschlossen. Es sind im MK also auch Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig, die dennoch in einer Innenstadt sinnvoll sein können, z.B. Fahrradläden und Beleuchtungsfachgeschäfte.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschossflächenzahl (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 des HRC II ist für die Innenstadt angemessen. Die Abstandsflächen werden eingehalten, sie liegen teilweise auf öffentlichen Verkehrsflächen, die ausreichend breit sind, um sie bis zu ihrer Mitte aufzunehmen.

Alle sonstigen Nutzungsziffern entsprechen den Vorgaben des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung).

Verkehrsflächen und Rechte

Zur Sicherung des Fußgängerbereichs und als Grundlage für deren Umbau 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 dadurch ebenfalls 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 auf der Nord- und Westseite des Hochrheincenters wird ein Geh- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. In der Kapuzinerstraße verläuft der Gehweg entlang der nördlichen Gebäudekante von HRC I und II. Der Gehweg soll im Bebauungsplan durch Eintragung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert und dieses mit einem Leitungsrecht kombiniert werden.

Grünplanerische 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 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 des Bebauungsplanes „Kapuzinerstraße“.

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 **(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 „Kapuzinerstraße“ 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 des Bebauungsplanes „Kapuzinerstraße“ 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 (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.

10. Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schalltechnische Untersuchung von der Fa. Pöyry Deutschland GmbH, Essen erstellt, die zusammenfassend folgende Ergebnisse liefert:
„An allen Gebäuden werden die Immissionsrichtwerte des Tages und der Nacht eingehalten. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich an der Südfassade des neu zu errichtenden Wohn- und Geschäftshauses im Einflussbereich des Bewohner- und Mitarbeiterparkplatzes. Die höchsten Pegel betragen hier am Tag 47,8 dB(A) und liegen somit 12,2 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A). In der Nacht wurden die höchsten Beurteilungspegel im weiteren Umfeld der Lärmquellen am Gebäude Rudolph-Vogel-Anlage 5 mit 35,3 dB(A) ermittelt. Die Unterschreitung des Immissionsrichtwertes beträgt somit 9,7 dB(A). In allen Fällen liegen die Beurteilungspegel aus der Zusatzbelastung deutlich unterhalb von 6 dB(A) des Immissionsrichtwertes. Eine dezidierte Betrachtung der Vorbelastung an den das Bauvorhaben umgebenden Gebäuden kann somit entfallen.“
(Schalltechnische Untersuchung vom 05.02.2018, Fa. Pyöry, Essen)

Weitere Details sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

11. Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten durch Fichtner Water&Transportation (FWT) , Freiburg erstellt, welches zur Offenlage vorliegt. Im Ergebnis wird die Leistungsfähigkeit der Tiefgarage sowie der Schrankenanlage bestätigt und der Bau eines Linksabbiegerstreifens für die Zufahrt in die Tiefgarage empfohlen, um einen Rückstau von der Zufahrt bis in den Knotenpunkt Rudolf-Vogel-Anlage zu vermeiden.

Weiter heißt es:
„Im Zuge der Realisierung des HRC II und der damit verbundenen gestalterischen Möglichkeiten, wird empfohlen, die Kapuzinerstraße weitestmöglich vom oberirdischen Parksuchverkehr zu entlasten. Die Planung sieht entlang des HRC II einen Wegfall von Stellplätzen im Vergleich zur heutigen Situation vor. Dieser sollte im Bereich des HRC I fortgesetzt werden, um den ruhenden Verkehr gezielt und ohne Extrarunden in der Tiefgarage unterzubringen. Bei Anbindung der Tiefgarage an das städtische dynamische Parkleitsystem wird dieser Steuerungseffekt noch zusätzlich unterstützt. Die wegfallenden Parkflächen in der Kapuzinerstraße könnten so dem nicht motorisierten Individualverkehr bzw. der Freiraumgestaltung zugeschlagen werden. Eine attraktive und für Fußgänger und Radfahrer komfortabel nutzbare Fläche vor den Einkaufscentern in direkter Nähe zur Fußgängerzone Rheinfeldens würde zu einer Aufwertung des Plangebietes beitragen.“
(Verkehrsuntersuchung, FWT, Dezember 2018)

Weitere Details sind der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen.
Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr fordert die im Verkehrsgutachten empfohlene Umsetzung der Linksabbiegerspur. Die dafür notwendigen Planungs- und Umbauarbeiten sind bereits in die Wege geleitet und werden entsprechend umgesetzt.

12. Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht sowie eine Artenschutzrechtliche Einschätzung durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg erarbeitet. Darin werden auch die Themenbereiche Lärm und Hochwasser zusammenfassend gewürdigt.

Durch die Überplanung des Vorhabenbereichs entstehen u.a. folgende Beeinträchtigungen:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust der vorhandenen Gärten und Einzelbäume,
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Versiegelung und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der bisherigen Gärten,
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch die Verringerung der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen im Bereich der Gärten,
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft durch die Zunahme der ver-siegelten Flächen im Bereich der Gärten und den Verlust von Einzelbäumen,
- Beeinträchtigungen das Landschaftsbild durch den Verlust der Gartenflächen sowie der vorhandenen Einzelbäume.

Im Wesentlichen erfolgt jedoch eine in geringen Umfang zulässige Versiegelung, so dass im Saldo eine leichte Eingriffsreduzierung stattfindet.

Zur (artenschutzrechtlichen) Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind u.a. folgende Maßnahmen geplant:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe),
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens in Bereichen mit ungestörtem Boden,
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten,
- Vermeidung von Schäden an den an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbeständen der Gärten und kleinen Grünflächen.
- Festsetzung von 6 Pflanzbindungen für die vorhandenen Einzelbäume der Rudolf Vogel Anlage.
- Die Rodungen der Gehölze / Einzelbäume und Zierhecken muss innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Zeitraum: Oktober bis Ende Februar). Sofern dies aus bauzeitlichen Gründen nicht möglich ist, darf eine Rodung erst nach erneuter Kontrolle auf Bruttätigkeiten von Vögeln und Freigabe der Rodung durch eine Fachkraft erfolgen.
- Das Gebäude sollte während der Brutperiode vor Eingriffsbeginn bzw. Abbruch des Gebäudes von einer ökologischen Baubegleitung auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern untersucht werden. Ggf. müssen entsprechende weitere Maßnahmen wie z.B. CEF - Maßnahmen eingeleitet werden.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.

Zur Kompensation stehen innerhalb des Plangebietes nur beschränkt Flächen zu Verfügung. Als Maßnahmen sind die Festsetzung einer Dachbegrünung, die Reduzierung der bisher zulässigen Versiegelungsrate und damit auch eine leichte Eingriffsreduzierung in diesem Bereich und die Pflanzgebote für 9 standortgerechte Einzelbäume vorgesehen.

Im Rahmen von örtlichen Begehungen konnten in dem stark anthropogen geprägten und einer hoher Versiegelungsrate unterworfenen Plangebiet bzw. direkt angrenzend Strukturen für Vögel und Fledermäuse vorgefunden werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen dürfen die Rodungen der Bäume nur im Winter erfolgen. Zudem müssen muss das Gebäude während der Brutzeit vor Eingriffsbeginn bzw. vor dem Abbruch nochmals auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern unter-sucht werden und ggf. weitere Maßnahmen wie CEF Maßnahmen eingeleitet werden. Da sich direkt angrenzend nutzbare Fledermaushabitate in Form der älteren Wohngebäude finden, dürfen die Bauarbeiten nur tagsüber stattfinden.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass durch die genannten Maßnahmen die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter vollständig kompensiert werden können.

Weitere Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Rheinfelden, 20.02.2018
601/ Christiane Ripka