

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „GRENDERMATT III“

Entwurf zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

I. Ziel der Planung und bisheriges Verfahren

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 Oberrheinfelden mit seiner in Teilen stark verdichteten Wohnbebauung an die Gesamtstadt anzubinden.

Damals wurden unter anderem die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen zugrunde gelegt:

- Berücksichtigung der im Süden befindlichen Industriebetriebe und der vom Gewerbegebiet „Grendelmatt II“ im Norden ausgehenden Emissionen
- Die Hochspannungsleitung, die das Gebiet nördlich der Dürrenbachstraße bzw. der Scheffelstraße quert
- Die Entwicklung eines Freibereichs entlang dem Dürrenbach, der gleichzeitig Ausgleichsfunktionen übernehmen soll
- Berücksichtigung des, von der Karl-Fürstenberg-Straße ausgehenden, Lärms auf das Baugebiet
- Die nur in begrenztem Umfang mögliche Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers aus dem Gebiet.

In Folge der Bekanntmachung des ursprünglichen Bebauungsplans 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 Rheinfelden (Baden) gemeinsam mit den relevanten Betrieben und dem Regierungspräsidium Freiburg das „Städtebauliche Entwicklungskonzept Rheinfelden (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 der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

II. Städtebauliches Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-RL sowie Arbeitshilfe für baurechtliche Genehmigungsverfahren

Die Stadtentwicklung von Rheinfelden (Baden) ist seit Ende des 19. Jahrhunderts eng mit der Entwicklung der chemischen Industrie verbunden. Heute wird der Standort Rheinfelden (Baden) u.a. durch die störfallrelevanten Unternehmen Evonik Industries AG und RheinPerChemie GmbH, aber auch beispielsweise durch die Aluminium Rheinfelden, geprägt. Die im Wesentlichen mit der Industrieansiedlung erfolgte Stadtentwicklung hat sich bis heute auch auf Grund der räumlichen Einschränkung durch den Rhein im Süden in unmittelbarer Nähe zu den Industriebereichen konzentriert. Über die Jahrzehnte hinweg ist eine Gemengelage entstanden, die durch ein dichtes Nebeneinander von Industriebetrieben, Wohngebieten und innerstädtischen Bereichen geprägt ist.

Heute ist die Stadt Rheinfelden (Baden) ein Mittelzentrum mit ca. 32.480 Einwohnern. Die Innenstadt, mit allen für ein Mittelzentrum wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Einkaufs-, Kultur-, Freizeitangebote; Rathaus und wichtigen Bildungseinrichtungen etc.) liegt nur etwa 400 m von den Betriebsflächen entfernt.

In den Betriebsbereichen der Evonik Industries AG und RheinPerChemie GmbH wird mit verschiedenen gefährlichen Stoffen umgegangen, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen. Diese hat zum Ziel, dass zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten, wie Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und, soweit möglich, Hauptverkehrswegen langfristig ein angemessener Abstand gewahrt bleibt.

Das Gutachten des TÜV-Nord (nach Leitfaden KAS 18) hat für die Betriebsbereiche der Evonik Degussa GmbH und RheinPerChemie GmbH, Rheinfelden (Baden) einen „angemessenen Abstand“ von bis zu 850 m ermittelt.

Aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Stadt und Industrie liegen damit weite Teile des Stadtgebietes und insbesondere mehr als ein Drittel der Innenstadt von Rheinfelden (Baden) innerhalb dieses „angemessenen Abstandes“. In der langjährigen Nachbarschaft zwischen den chemischen Industriebetrieben und städtischen Nutzungen haben sich bereits bewährte Formen des Miteinanders bilden können. Gegenseitige Kooperationen gibt es im Bereich der Einsatzplanungen von Feuerwehren, Meldungen bei Schadensfällen, gemeinsame Planungsabstimmungen in jüngster Zeit und vielem mehr. Innerhalb des „angemessenen Abstandes“ liegen etliche Wohngebiete sowie der zentrale Innenstadtbereich, aber auch das überregional bedeutsame Gewerbegebiet Schildgasse mit großflächigem Einzelhandel. Diese Bestandsnutzungen sind als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne des Art. 13 Seveso-III-RL/§ 50 BImSchG zu bewerten.

Anhand einer groben Schätzung kann davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Einwohnerzahl innerhalb des „angemessenen Abstandes“ mit etwa 7.000 Einwohnern zu beziffern ist. Dies entspricht einem Anteil von ca. 50 % an der Gesamtbevölkerung der Kernstadt (ohne Warmbach und Nollingen).

Die gewachsene Gemengelage lässt sich weder mittel- noch langfristig grundsätzlich auflösen, da weder die Verlagerung einer kompletten Innenstadt noch die der abstandsrelevanten großflächigen Betriebsbereiche realisierbar ist. Gleichzeitig muss eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung weiterhin möglich sein, um die künftige Daseinsvorsorgepflicht und Attraktivität des Mittelzentrums Rheinfelden zu gewährleisten. In Anbetracht der Bestandssituation ist daher eine tragfähige Konzeption erforderlich, um den Anforderungen des Art. 13 Seveso-III-RL innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen langfristig gerecht zu werden.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) hat deshalb in Zusammenarbeit mit den Störfallbetrieben (Evonik Industries AG, RheinPerChemie GmbH) und dem Regierungspräsidium

Freiburg ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) zum Umgang mit der Störfall-Richtlinie erarbeitet.

Es ist Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses, in dem die gutachterlich ermittelten „angemessenen Abstände“ aus einer Dennoch-Störfall-Betrachtung der Störfallbetriebe mit städtebaulichen Interessen und Entwicklungsabsichten der Stadt und der Betriebe in Einklang gebracht werden sowie die Entwicklungsfähigkeit der Störfallbetriebe erhalten bleiben.

Unter Dennoch-Störfällen werden Störfälle verstanden, die von vernünftigerweise auszuschließenden Gefahrenquellen ausgehen und deren Eintritt daher durch störfallverhindernde Maßnahmen in der Regel nicht verhindert werden können. Die Beurteilung wurde gemäß den Vorgaben der Leitfäden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) KAS 18/ 32 vorgenommen.

Ziel des Konzeptes ist es, städtebaulich sinnvolle und abgewogene Spielräume für die künftige Stadt- bzw. Innenstadtentwicklung auszuloten und Leitlinien für ein verträgliches Miteinander der Innenstadt und der Betriebsbereiche innerhalb der gewachsenen Gemengelage zu definieren.

Aufgabe ist die Erarbeitung eines Städtebaulichen *Entwicklungskonzeptes (SEK)* zum Umgang mit der Störfall-Richtlinie mit dem Ziel städtebaulich sinnvolle und abgewogene Spielräume für die künftige Stadt / Innenstadtentwicklung auszuloten und Leitlinien für ein verträgliches Miteinander der Innenstadt und der Betriebsbereiche innerhalb der gewachsenen Gemengelage zu definieren. Darüber hinaus wurde eine Arbeitshilfe für baurechtliche Genehmigungsverfahren innerhalb der „angemessenen Abstände“ erarbeitet, die der Vereinfachung erforderlicher Abwägungen dienen soll.

Vorgehensweise

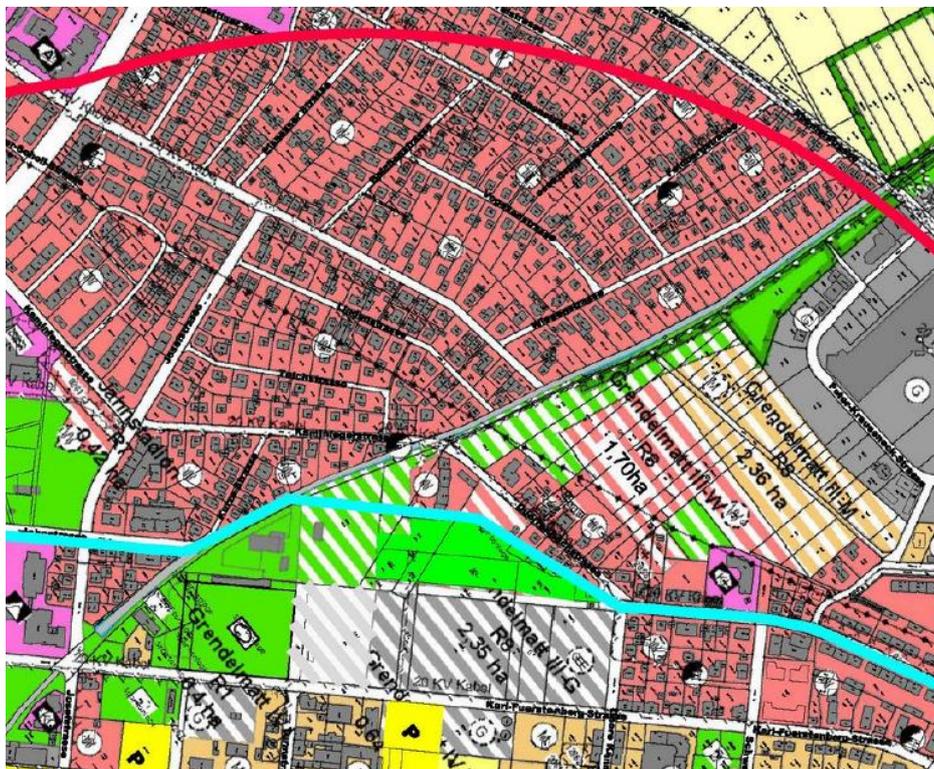
- Zuweisungen von Nutzungen (Vorhaben und Schutzobjekte i.S. der Seveso-III-Richtlinie) nach Schutzbedürftigkeit
- Risikobilanz: Ermittlung des Gesamtumfangs von voraussichtlichen Änderungen (vor dem Hintergrund der Verpflichtung zur langfristigen Abstandswahrung, d.h. die Risikobilanz über alle schutzwürdigen Nutzungen sollte sich in der Gesamtbilanz nicht verschlechtern) durch Prüfung des gültigen Flächennutzungsplans im Hinblick auf die Belange der Seveso-III-Richtlinie
- Unterteilung des angemessenen Abstands von 850 m in zwei annähernd gleichförmig und technisch begründbare Zonen sowie Zuweisung von Nutzungen durch vorhabenseitige Maßnahmen zu Planungszone 1 bzw. Planungszone 2. Maxime: Je weiter entfernt von den störfallrelevanten Betriebsbereichen, desto stärker schutzbedürftige Nutzungen dürfen unter Berücksichtigung von Punkt 2 (Risikobilanz) erfolgen.
- Modifikation der beiden Planungszone nach sozioökonomischen Belangen sowie stadt- bzw. naturräumlicher Gliederung, Straßenzügen und Quartieren. Definition einer „blauen Linie“ zwischen Planungszone 1 und Planungszone 2 in Übereinkunft mit Betrieben und Fachaufsicht.
- Prüfung von schutzwürdigen Einzel-Objekten und Vorhaben im Hinblick auf die baurechtlichen Genehmigungen, Nennung von Nutzungsbeschränkungen für (geplante) schutzwürdige Nutzungen (durch Richtwerte) in Abhängigkeit von der Lage in Planungszone 1 oder 2 als Grundlage für eine erforderliche Abwägung im Baugenehmigungsverfahren.

Fazit

Durch die Gliederung des von dem „angemessenen“ Abstand von 850 m betroffenen Stadtgebiets in zwei Planungszone und damit einhergehende Nutzungseinschränkungen erfolgt auf der Ebene der Bauleitplanung ein Beitrag für eine strukturierte Gebietsentwicklung und gegen die Verfestigung einer städtebaulichen Fehlentwicklung in der bestehenden Gemengelage (Stichwort: Entflechtung). Bei Anwendung des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes kann den Anforderungen von Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Bedeutung des SEK für den Geltungsbereich des BP „Grendelmatt III“:

Der 2010 in Kraft getretene Bebauungsplan „Grendelmatt III“ liegt insgesamt innerhalb des kritischen 850 m-Abstands. Die Planungszone 1 betrifft den südlichen Bereich des Geltungsbereichs, sie endet südlich der Bebauung an der Dürrenbachstraße. Die Planungszone 2 betrifft den ganzen übrigen Bereich.



-  Äussere Abgrenzung Planungszone 2
(Störfallradius für mit wasserreagierenden Siliziumtetrachlorverbindungen)
-  Äussere Abgrenzung Planungszone 1

Als Konsequenz aus dem Entwicklungskonzept soll der Bebauungsplan wie folgt geändert werden:

- In der Planungszone 1 wird auf die Ausweisung eines Mischgebiets mit Wohnbebauung verzichtet. Die südliche Teilfläche zwischen Karl-Fürstenberg-Straße und verlängerter Scheffelstraße wird insgesamt als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf

der gewerblichen Baufläche sollten keine Nutzungen angesiedelt werden, bei der große Menschenansammlungen oder großer Publikumsverkehr zu erwarten sind.

Auf die Ausweisung von Erweiterungsflächen für den FSV-Sportplatz mit Übungsplatz und Vereinsheim wird verzichtet; dieser soll langfristig verlagert werden.

In der Zone sollen keine Kleingärten verbleiben.

- In der Planungszone 2 – nördlich der Dürrenbachstraße – wird eine Wohnbebauung geplant. In den Flächen, die an das Gewerbegebiet „Grendelmatt II“ anschließen, soll mit einem „Urbanen Gebiet (MU)“ ein sinnvoller Übergang geschaffen werden. Die öffentlichen Grünflächen entlang dem Dürrenbach und am Kindergarten werden im Rahmen des Bebauungsplans im Einzelnen ausgeformt.

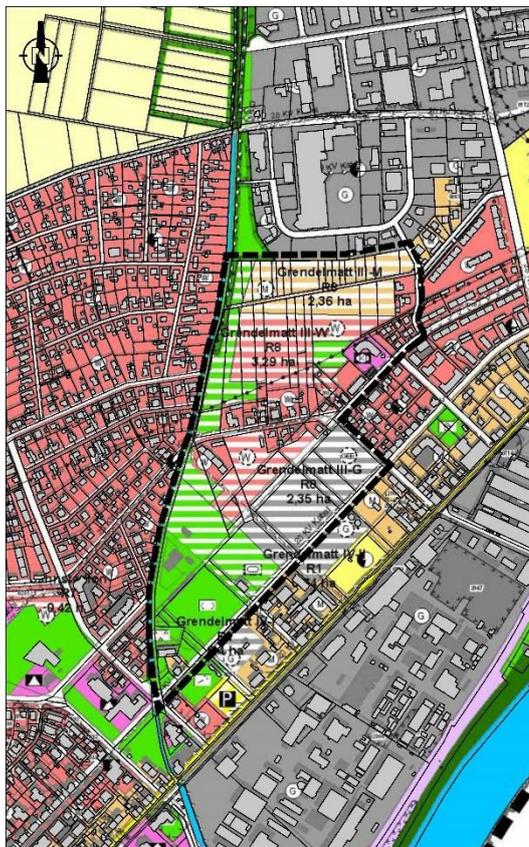
III. Flächennutzungsplan

Das Gebiet zwischen dem Gewerbegebiet „Grendelmatt II“ und der Dürrenbachstraße ist in der an das Gewerbegebiet anschließenden Fläche 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.

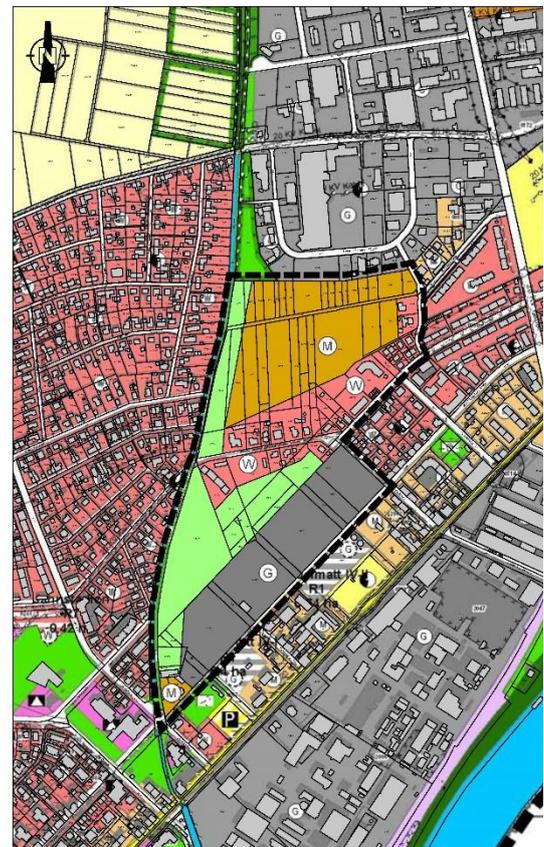
Südlich der Bebauung an der Dürrenbachstraße bis zur verlängerten Scheffelstraße ist eine Wohnbaufläche geplant. Im westlichen bzw. südwestlichen Anschluss befindet sich eine geplante Grünfläche im südlichen Teilstück mit der Zweckbestimmung Sportanlagen.

Zwischen der Karl-Fürstenberg-Straße, der Oberen Kanalstraße und der verlängerten Scheffelstraße ist bis zum heute noch bestehenden Sportplatz und dessen Erweiterungsfläche eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Sportplatz im Südwesten ist als bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen teilweise nicht den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans. Der FNP ist deshalb im Parallelverfahren zu ändern.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Bestand),
unmaßstäblich



Flächennutzungsplan geplante Teiländerung (neu),
unmaßstäblich

IV. Städtebaulicher Entwurf

Das Planungsgebiet bildet eine stadtkernnahe Insel, die im Westen und Osten von Wohnsiedlungen, im Norden und Süden von Gewerbe begrenzt wird. Aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet, zum Stadtkern und zu den infrastrukturellen Einrichtungen ist das Gebiet gut für eine Innenentwicklung geeignet. Wegen der angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen kann sie nur bedingt für den Wohnungsbau genutzt werden. Es ist deshalb eine auf die Rahmenbedingungen abgestimmte Nutzungsverteilung vorzusehen. Die Einbindung in das städtische Gefüge erfolgt darüber hinaus über ein differenziertes Erschließungsnetz. Eine besondere Bedeutung kommt auch dem Dürrenbach mit seiner stadtbildprägenden Eingrünung zu.

IV.1 Nutzungsverteilung

Als Ergebnis der Verhandlungen im Rahmen des Entwicklungskonzepts zur Seveso-Richtlinie wird abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans 2010 im Bereich zwischen Karl-Fürstenberg-Straße und verlängerter Scheffelstraße ausschließlich eine gewerbliche Bebauung geplant. Außerdem sollen keine Nutzungen angesiedelt werden, bei denen große Menschenansammlungen oder großer Publikumsverkehr zu erwarten sind. Deshalb wird auch auf den Erhalt des FSV-Sportplatzes und die Ausweisung von Erweiterungsflächen mit Übungsplatz und Vereinsheim verzichtet; dieser soll langfristig umziehen.

Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Dürrenbachstraße und der Entwicklungsfläche für Gewerbe muss ein angemessener Abstand gehalten werden, um mögliche Störungen zu vermeiden. Dieser Bereich wird als Grünfläche gestaltet, die in die Grünflächen am Dürrenbach übergeht. Der Dürrenbach mit seinem begleitenden Fuß- und Radweg und den angelagerten Grünflächen hat eine wichtige öffentliche Funktion für die Erholung und Freizeit für die Allgemeinheit sowie eine wichtige, überörtliche, ökologische Gliederungsfunktion. Im weiteren Verfahren werden die Zweckbestimmungen in den grünen Bereichen weiter differenziert.

Für alle bereits bestehenden Wohngebäude entlang der Dürrenbachstraße, der Scheffelstraße und dem Grendelmattweg wird nur die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Bestandes nach § 34 BauGB.

Der bestehende Kindergarten an der Schwedenstraße wird als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Sofern Erweiterungsflächen vorgesehen werden, werden diese in diese Nutzung einbezogen.

Die Fläche zwischen der Dürrenbachstraße und dem Gewerbegebiet „Grendelmatt II“ im Norden ist durch die sie bestimmenden und teilweise beeinträchtigenden Rahmenbedingungen (Gewerbelärm, Hochspannungsleitung) in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Grundsätzlich soll diese Fläche vorwiegend einer Wohnbebauung zugeführt werden. Aufgrund des akuten Wohnraumbedarfs soll eine sinnvolle Verdichtung angestrebt werden, die ihre Grenzen in den oben beschriebenen Rahmenbedingungen findet. Um städtisches Leben zu fördern, wird eine Durchmischung angestrebt. Es ist deshalb beabsichtigt, diesen Bereich als urbanes Gebiet festzusetzen, in dem auch verträgliche gewerbliche Nutzungen möglich sind.

Unterhalb der Hochspannungsleitung soll keine weitere Wohnbebauung stattfinden. Auch im Bereich der beidseitigen Schutzstreifen (schraffierte Fläche im zeichnerischen Teil) wird keine Bebauung vorgesehen.

IV.2 Bebauung

Im nördlichen Teil soll ein Baugebiet entwickelt werden mit einer tragfähigen und lebendigen baulichen Grundstruktur. Durch die Schaffung einer die Rahmenbedingungen berücksichtigenden, verträglichen Dichte auf der einen Seite entsteht Raum für vielfältig nutzbare Freiflächen mit hoher Qualität für Freizeit, Naherholung und ökologische Anforderungen auf der anderen Seite. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll das neue Gebiet energieeffizient ausgestaltet sein.

Es wird ein klares bauliches Grundgerüst vorgeschlagen, das auf vielfältige Weise ausgestaltet werden kann. Im Zentrum stehen vier Quartiere, die z.B. als geschlossene Blockrandbebauungen mit Stadthäusern – eine Aneinanderreihung von in der Regel 3-geschossigen Häusern mit wenigen Wohneinheiten –, oder Geschosswohnungsbau gefüllt werden können. Die Quartiere können geschlossen sein, sie können auch immer wieder unterbrochen werden. Wichtig für das Ortsbild ist, dass die Gebäude nahe an der Straße in einer Flucht stehen zugunsten von zusammenhängenden Freiflächen im Innern der Quartiere. Bei gewerblichen Nutzungen können diese aber durchaus auch in die hinteren Bereiche hineinragen, um größere zusammenhängende Erdgeschosszonen zu erhalten.

Durch die vorgeschlagene Gebäudeanordnung sollen eher städtisch wirkende Straßenräume entstehen, die baulich deutlich gefasst werden. Weitere parallel zur Straße gestellte Gebäude an der westlichen Erschließungsstraße unterstützen diesen Eindruck. Etwas dezentral eingebunden in das Wegesystem wird ein kleiner Platz vorgeschlagen, der so gestaltet werden kann, dass er eine hohe Aufenthaltsqualität erhält. Dies könnte durch eine öffentliche Nutzung wie ein Café unterstützt werden.

Zwischen den südlichen Quartieren und der Hochspannungsleitung sind in Ost-West-Richtung gestellte, unterschiedlich lange Hausgruppen und ein Doppelhaus vorgeschlagen.

Zum Dürrenbach hin öffnet sich die Bebauung mit U-förmigen Gebäudegruppierungen, so dass die Freiflächen als miteinander verwoben erscheinen können. Gleichzeitig wird der Straßenraum durch die Gebäudeanordnung noch gut gefasst.

Nördlich des Kindergartens ist eine aufgelockerte Bebauung mit Stadthäusern vorgeschlagen, um hier einen Übergang zu der vorhandenen Bebauung zu schaffen. Auf den nordöstlichen Grundstücken direkt angrenzend an das Gewerbegebiet kann eine verdichtete Bauform entstehen, die sich klar nach Süden orientiert.

Ansonsten liegt zwischen den gewerblich genutzten Grundstücken im Norden und den beiden daran anschließenden zentralen Quartieren ein ca. 15 m breiter Abstand, in den die Erschließung gelegt ist. Auf der Nordseite sind Stellplätze in einen Grünstreifen integriert, der landschaftsgärtnerisch gestaltet werden und eine gewisse Abschirmung bieten soll.

Die Geschossigkeit der zukünftigen Bebauung im südlichen Teilbereich orientiert sich grundsätzlich an der Umgebung und an der für die Stadt charakteristischen Höhenentwicklung. Die vorhandene Bebauung an der Karl-Fürstenberg-Straße weist insbesondere im Stadtzentrumbereich lediglich zwei Vollgeschosse und zusätzliche ausgebaute Dachgeschosse auf, drei Vollgeschosse werden nicht überschritten. Für die Bebauung im Norden wird bisher von maximal drei Geschossen ausgegangen.

Die Bebauung wird im Planungsgebiet durch verschiedene Lärmquellen beeinflusst, die in einer schalltechnischen Untersuchungen berechnet und bewertet werden (siehe hierzu Hinweise unter Pkt. IX). Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art der

Nutzung, zur Lage und Dimensionierung der Baukörper sowie zur Grundrissgestaltung in dem Umfang aufgenommen, der zum Schutz vor Lärmimmissionen erforderlich ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können.

V. Erschließung

V.1 Straßen

Das im Norden gelegene Wohnquartier erhält seine Zufahrten über die Neuanbindung an die bestehende Erschließung „Dürrenbachstraße“ im Süden, die Anbindung an den bestehenden „Grendelmattweg“ im Nord-Osten sowie eine dritte Anbindung an die bestehende Scheffelstraße (verlängerte Schwedenstraße am Kindergarten vorbei) im Süd-Osten. Über diese drei Anbindungen wird eine gute Vernetzung mit den bestehenden Straßen erreicht.

Im Innern wird das Wohngebiet über ein Ringstraßensystem erschlossen. Kleine Plätze und Spielstraßen gliedern das Gebiet und sollen eine vielfältige Nutzung der öffentlichen Räume unterstützen.

Der Kindergarten Kunterbunt, Scheffelstraße 9, hat seinen Haupteingang im Norden über das vorhandene, ausgebaute Straßenstück der verlängerten Schwedenstraße, von der auch die gegenüberliegenden Wohnhäuser erschlossen werden. Hier sind bereits zur Sicherung des Fußwegs zum Eingang des Kindergartens mit Bäumen überstellte Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg angelegt. Durch die geplante Erschließung soll die Eingangssituation im Norden des Kindergartens optimiert und zusätzliche Stellplätze vorgesehen werden. Im weiteren Verfahren ist zu entscheiden, wie die Fläche nördlich des Kindergartens gestaltet wird.

Der gegenüber dem Kindergarten zum Grendelmattweg verlaufende Weg, der heute schon Erschließungsfunktionen übernimmt, wird als öffentlicher Weg im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Erschließung nach Norden durch das Gewerbegebiet wurde ausgeschlossen. Zum einen spricht der funktionale Zusammenhang des geplanten Wohngebiets mit den übrigen angrenzenden Wohngebieten und den städtischen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schulen, Stadtzentrum) gegen eine solche Erschließung, zum anderen gibt es für das Gewerbegebiet einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der bereits eine solche Verbindung ausgeschlossen hat, um eine unnötige Belastung bestehender und zukünftiger Wohngebiete durch Gewerbeverkehr zu verhindern. Außerdem handelt es sich um gewerbliche Baugrundstücke, die gemäß der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt für diese Nutzung im Rahmen des Bebauungsplans gesichert wurden und deshalb für eine Straße nicht zur Verfügung stehen.

Eine Verbindung für den Fahrverkehr über den Dürrenbach nach Westen wird zum Schutz der wichtigen Grünzone nicht vorgesehen. Sonstige Anschlüsse sind aufgrund der bestehenden Bebauung an der Dürrenbachstraße, Scheffelstraße und am Grendelmattweg ausgeschlossen.

Das geplante Gewerbegebiet, das sich parallel zur Karl-Fürstenberg-Straße erstreckt, wird zum einen durch die vorhandene Karl-Fürstenberg-Straße und zum anderen über eine neu anzulegende Gewerbestraße in westlicher Verlängerung der bestehenden Scheffelstraße erschlossen. Das Gebiet ist im Osten begrenzt durch die bestehende „Obere Kanalstraße“ und erhält zusätzlich zwei Straßenquerspangen. Am Ende der verlängerten Scheffelstraße wird der Fuß- und Radweg bis über den Dürrenbach fortgeführt.

Die Erschließungsstraßen variieren im Wohnquartier, ihre Breite ist zwischen 5,50 m und 6,00 m geplant. Die Straßen haben in der Regel beidseitige Gehwege, teilweise von der Fahrbahn durch ca. 2 m breite, mit Bäumen bepflanzte Grünstreifen getrennt. Die öffentlichen Stellplätze, die an verschiedenen Standorten im Gebiet verteilt sind, werden regelmäßig mit Bäumen überstellt.

Im Gewerbegebiet sind Straßenbreiten von 6,50 m bis 7,00 m vorgesehen. Alle Straßen erhalten mindestens einen einseitigen 2 m breiten Gehweg. Dort, wo im Nordwesten die Grünfläche anschließt, wird der Gehweg durch diese Fläche, und nicht am Straßenrand geführt.

V.2 Fuß- und Radwege

Westlich des Planungsgebiets verläuft der „Dürrenbach“ mit einem begleitenden Fuß- und Radweg („Schwarzer Weg“), der an fünf Stellen an das geplante Wohn- und Gewerbegebiet neu angebunden wird.

Die Anbindungen befinden sich auf der Höhe des Grendelmattwegs (von dort in östlicher Richtung), auf der Höhe des Kindergartens in der Mitte des Wohngebiets sowie nördlich der Anbindung an die Dürrenbachstraße.

Ein weiterer Fußweg verläuft durch die Grünfläche nördlich des Gewerbegebiets. Die letzte Anbindung befindet sich im Verlauf der verlängerten Scheffelstraße als Fuß- und Radweg. Hier befindet sich auch eine Brücke, sodass eine unmittelbare Verbindung zur Jahnstraße gegeben ist.

V.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Im Bereich der Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass je nach dem Grad der Verdichtung Tiefgaragen erforderlich werden.

Öffentliche Stellplätze sollen an verschiedenen Stellen im Planungsgebiet verteilt angeboten werden. Darüber hinaus kann auf Grünstreifen zwischen den Straßenbäumen das Parken vorgesehen werden.

Am Kindergarten Kunterbunt werden zusätzliche Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr angelegt (siehe auch Begründung oben).

V.4 Versorgung/Entsorgung

V.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch Ergänzung des vorhandenen Netzes sichergestellt werden.

Sämtliche Netzberechnungen, Bestands-, Text- und Planungsvorgaben erfolgen durch die bnNetze GmbH.

V.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im sogenannten Mischsystem. Das heißt, dass sämtliche anfallende Regen- und Schmutzwässer in einem gemeinsamen Kanalquerschnitt / Sammler geführt werden.

Die im Zuge der ausgewiesenen Erschließungsbereiche herzustellen, öffentlichen MW-Sammel-Leitungen mit jeweiligen Hausanschlüssen können im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Oberen Kanalstraße/Karl-Fürstenberg-Straße geordnet und gesichert abgeführt werden.

Lediglich die Bestandskanalisation in der Dürrenbachstraße muss auf die zukünftigen Abwassermengen und Bedürfnisse neu eingestellt werden, da diese Bestandsleitungen überlastet sind und neu definiert werden müssen.

V.4.3 Beseitigung von Niederschlagswasser

Die privaten Anliegergrundstücke erhalten eine verbindliche Auflage (planungsrechtliche Festsetzungen) zur Rückhaltung/Retention und/oder Versickerung mit schadloser Beseitigung von anfallenden Niederschlagswässern aus versiegelten Privatflächen (Dach-, Hofflächen etc.).

Sofern im privaten Wohnbaubereich Versickerungsanlagen (Mulden-, Rigolenversickerung etc.) mit Einleitung über eine belebte Oberbodenschicht etc.) zur Ausführung gelangen, sind diese mit einem Notüberlaufsystem mit direkter Verbindung an die öffentliche Kanalisation (MW-Kanal) auszuführen.

Die o.g. Versickerung mit schadloser Beseitigung der anfallenden Niederschlagswässer gilt ausdrücklich nicht für die Gewerbegrundstücke im südlichen Bereich des Planungsgebiets. Hier wird nur die Auflage der Rückhaltung/Retention für die einzelnen Anliegergrundstücke gefordert.

Für jedes Gewerbegrundstück ist im Rahmen des Bauantrags in Abhängigkeit der Produktionsabläufe und/oder Gefahrgutumschläge etc. einzeln zu prüfen, ob das Niederschlagswasser über eine gesonderte, private Regenwasserbehandlung auf dem Grundstück durch den Bauherrn geführt werden muss.

Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Erschließungsstraßen und/oder öffentlichen Versiegelungsflächen, wird gesichert über die Mischwassersammelleitungen abgeführt.

V.4.4 Stromversorgung

Für die Stromversorgung werden voraussichtlich zwei weitere Trafostationen benötigt. Im alten Bebauungsplan waren jeweils eine im nördlichen und eine im südlichen Bereich am Rande der inneren öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Dies wird im weiteren Verfahren nochmals geprüft. Die erforderlichen Mittel- und Niederspannungskabel werden innerhalb der Erschließungsstraßen und öffentlichen Flächen geführt.

V.4.5 Leitungen und Leitungsrechte

Im Bebauungsplangebiet liegen unter- und oberirdische Leitungen, die bei der Planung und Erschließung berücksichtigt werden müssen. Soweit erforderlich werden Leitungsrechte in den Bebauungsplan eingetragen.

Freileitung

Die 110-kV-Freileitung wird mit ihrer Leitungsachse und den Maststandorten sowie den Schutzstreifen in den Bebauungsplan eingetragen. Innerhalb des festzusetzenden Schutzstreifens ist entsprechend vertraglicher und gesetzlicher Regelungen nur eine eingeschränkte bauliche und pflanzliche Nutzung unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN-VDE 0210 zulässig.

Das städtebauliche Konzept reagiert auf diese Forderung, indem die Flächen im Umfeld bzw. unmittelbar unter der Freileitung von Bebauung so weit möglich freigehalten werden. Innerhalb dieser Flächen befinden sich überwiegend Gärten (Bestand) und Erschließungsanlagen.

Bauvorhaben im Bereich der 110-kV-Freileitung sind zur Überprüfung der Sicherheitsabstände dem Versorgungsträger vorzulegen.

Soleleitung

Im Südosten des Planungsgebiets (von der verlängerten Scheffelstraße kommend, innerhalb des Gebietes nach Südosten abknickend zur Karl-Fürstenberg-Straße) befindet sich eine ehemalige Solefernleitung, die zwischenzeitlich an den Wasserverbund Hochrhein GmbH, Bad Säckingen, übergeben wurde.

Für diese Leitung wird ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan eingetragen. Eine Überbauung der Leitung ist nicht beabsichtigt.

Gashochdruckleitung

Von der Dürrenbachstraße aus verläuft quer durch das Planungsgebiet eine Gashochdruckleitung in Richtung Süden. Die Leitung soll in der jetzigen Lage verbleiben und nicht überbaut werden. Soweit erforderlich ist ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan eingetragen.

Telekommunikationslinien

Im nördlichen Gebietsteil befindet sich zwischen Grendelmattweg und Vogesenstraße das Gebiet querend eine unterirdische Leitung der T-Com, die im Zuge der Erschließung des Baugebiets in öffentliche Flächen (Straßen, Wege und Grünflächen) verlegt wird.

VI. Grün-, Frei- und Sportflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein integrierter Grünordnungsplan entwickelt, der sowohl den neu entstehenden Wohngebieten wie auch der Gesamtstadt zu Gute kommt. Das Herzstück des Grün- und Freiflächenkonzepts ist die breite Grünzone entlang dem Dürrenbach, die erhalten bleiben und zugleich durch neue attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche erweitert und belebt werden soll. Soweit möglich soll ein Teil dieser Grünzone zugleich als interne Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

Im öffentlichen Straßenraum sollen Bäume angepflanzt werden und es soll eine 'grüne' Ordnungsstruktur innerhalb der Baugebiete entstehen, um den Aufenthaltswert des öffentlichen Raums zu erhöhen.

Eine besondere Betonung erhält die Achse im nördlichen Wohngebiet zwischen Kindergarten und Grünzone am Dürrenbach mit einer beidseitigen Baumreihe und einem großzügigen Gehweg auf der Südseite, die in einem zentralen Platz für die Bewohner mündet.

Abpflanzung des nördlichen Gebietsrands gegenüber dem Gewerbegebiet:

Am nördlichen Rand des Baugebiets gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet soll eine Bepflanzung geplant werden, die die notwendige Abschirmung gewährleisten kann. Die Breite dieses Streifens ist so gewählt, dass ein evtl. erforderlicher Höhenausgleich durch An- oder Abböschungen möglich ist. In diesem Streifen werden auch öffentliche Stellplätze angeboten.

Sportanlagen:

Die vorhandenen Sportanlagen sollen entsprechend den Ergebnissen des SEK insbesondere wegen des mit der Nutzung einhergehenden intensiven Publikumsverkehrs langfristig verlagert werden.

Jugendhaus „Seifenblase“:

Im Zuge der Bebauung muss das Jugendhaus einen neuen Standort bekommen. Vorhandene Elemente im bisherigen Außenbereich sollten auch am neuen Standort wieder vorhanden sein.

Kleingärten:

Die heute im Planungsgebiet vorhandenen Kleingärten sollen langfristig aufgegeben werden. Aufgrund der Lage des Gebiets im Stadtkörper, nahezu allen Infrastruktureinrichtungen und dem Stadtkern, ist die Entwicklung einer Wohnbebauung in der nördlichen Teilfläche sinnvoll. Im Süden können die Kleingärten aufgrund der Abstimmungen des SEK nicht aufrechterhalten werden. Innerhalb der großen Grünfläche zwischen Dürrenbachstraße und geplanter gewerblicher Bebauung sind aber z.B. auch gärtnerische Nutzungen denkbar, bei denen sich die Menschen eher kurzzeitig aufhalten, wie z.B. beim „urban gardening“.

VII. Umweltbericht

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:

- Biotoptypenkartierung
- 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.

VIII. Altlasten

Aufgrund früherer industrieller Produktionsprozesse besteht im Stadtgebiet Rheinfeld eine Bodenbelastung mit Dioxin. Bis zur öffentlichen Auslegung werden Bodenuntersuchungen durchgeführt; das Ergebnis wird Eingang in den Bebauungsplan finden.

Im Planungsgebiet befinden sich drei Altlasten, die mit „B-entsorgungsrelevant“ bewertet sind:

- 1- AA Dioxinsanierung Dürrenbachstr. 8, Fis-AGB 2018 (Flst. 1076/2)
- 2- AA Dioxinsanierung Dürrenbachstr. 10, Fis-AGB 2401 (Flst. 1073/2 und 1075/1)
- 3- AA Dioxinsanierung Scheffelstr. 1, Fis-AGB 2058 (Flst. 1084/2 und 3597/4)

Für die Altlasten Dürrenbachstraße gilt:

Sie wurden saniert, allerdings befinden sich noch Restbelastungen unter Gebäuden und befestigten Flächen. Vor der Sanierung wurden Dioxinbelastungen von bis zu 108.000 ng ITQ/kg angetroffen.

Werden in der tieferen Lage zwischen dem Haus und der Straße und unter der Zufahrt, evtl. auch unter dem Straßenbelag und dem Gehwegbereich Straßenbau-, Leitungsbau- oder sonstige Baumaßnahmen erforderlich, ist mit Kontaminationen zu rechnen.

Eine entsprechende Vorsorge zur Bodenentsorgung und/oder zum Arbeitsschutz muss getroffen werden.

Für die Altlast Scheffelstraße gilt:

Vor der Sanierung wurden Belastungen mit Dioxin (PCDD/F) von bis zu 2.638 ng ITEQ/kg. Saniert wurden nur die zum Zeitpunkt der Sanierung (im Januar bis April 1997) zugänglichen Flächen der Grundstücke. Flächen unterhalb bestehender Gebäude wurden nicht saniert. O.g. hohe Belastungen können hier zum Teil noch vorhanden sein. Beim Abbruch von Gebäuden ist das Landratsamt rechtzeitig zu informieren.

IX. Lärmgutachten

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 Planungsgebiets 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 Planungsgebiet 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 Planungsgebiets 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 Planungsgebiets 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 Planungsgebiets aufgrund einer Zunahme des Verkehrs wesentliche Änderungen der Lärmsituation einstellen werden und ggf. ergänzende Maßnahmen vorzusehen sind.

Gaienhofen, den 15.03.2019

Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820
E-Mail bettina.nocke@t-online.de