

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die „Siedlung“ zeichnet sich im Stadtraum mit einer eigenständigen Bebauungsstruktur ab. Auch wenn an einigen Stellen Eingriffe durch Um- und Anbauten, Aufstockungen oder auch Neubauten sichtbar sind, hat die Siedlung ihren unverwechselbaren Charakter aus der Entstehungszeit zwischen 1934 und 1940 noch weitgehend erhalten.

Die Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch eine differenzierte Zonierung der Bebauungsstruktur, der Straßenraum lebt von den Vor- und Rücksprüngen der Gebäude. Die überwiegend kleinteilige Bebauung weist einen nach heutigen Maßstäben hohen Anteil an privaten Freiflächen auf, die vielfältig als Nutz- und Ziergärten ausgestaltet sind.

Die Nutzung ist überwiegend eine Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Gebietstypik entspricht somit einem WA (allgemeines Wohngebiet).

Anlass für die Planungen ist der deutlich spürbare Siedlungsdruck, der sich in einer zunehmenden Anzahl an Bauvoranfragen und Bauanträgen dokumentiert. Der überwiegende Anteil der Anfragen bezieht sich auf eine Neubebauung oder Erweiterung von vorhandenen Gebäuden. Im Ergebnis wird diese Entwicklung zu einer deutlichen Überformung der vorhandenen Siedlungsstruktur führen. Da für das Planungsgebiet kein Bebauungsplan besteht, müssen Entscheidungen auf Grundlage des § 34 BauGB getroffen werden. Dieser eröffnet jedoch bekanntermaßen einen großen Interpretationsspielraum.

Bei der Weiterentwicklung muss die Frage beantwortet werden, wie eine Balance zwischen der Forderung nach Verdichtung und Nutzungsintensivierung auf der einen Seite und auf der anderen Seite dem Wunsch, den Siedlungscharakter im Kern zu erhalten, gefunden werden kann.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die Leitplanken der künftigen städtebaulichen Entwicklung definiert werden. Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung innerhalb des Planungsgebietes geschaffen.

Im Rahmen einer ersten städtebaulichen Voruntersuchung wurden die Bebauungspotentiale erfasst und Möglichkeiten zur Nachverdichtung erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden im Einzelnen die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Geordnete, effiziente und ökonomische städtebauliche Weiterentwicklung des Siedlungsbestands.
- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Stadt Rheinfelden durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland.
- Beibehaltung der Maßstäblichkeit der Bebauung und Einbindung in den Bestand.
- Beibehaltung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern.
- Freihalten und Stärken der vorhandenen Freibereiche vor und hinter den Gebäuden.
- Weitere Differenzierung der Bebauungstypologien und Wohnformen.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Rheinfelden auf der Gemarkung Rheinfelden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 27,56 ha.

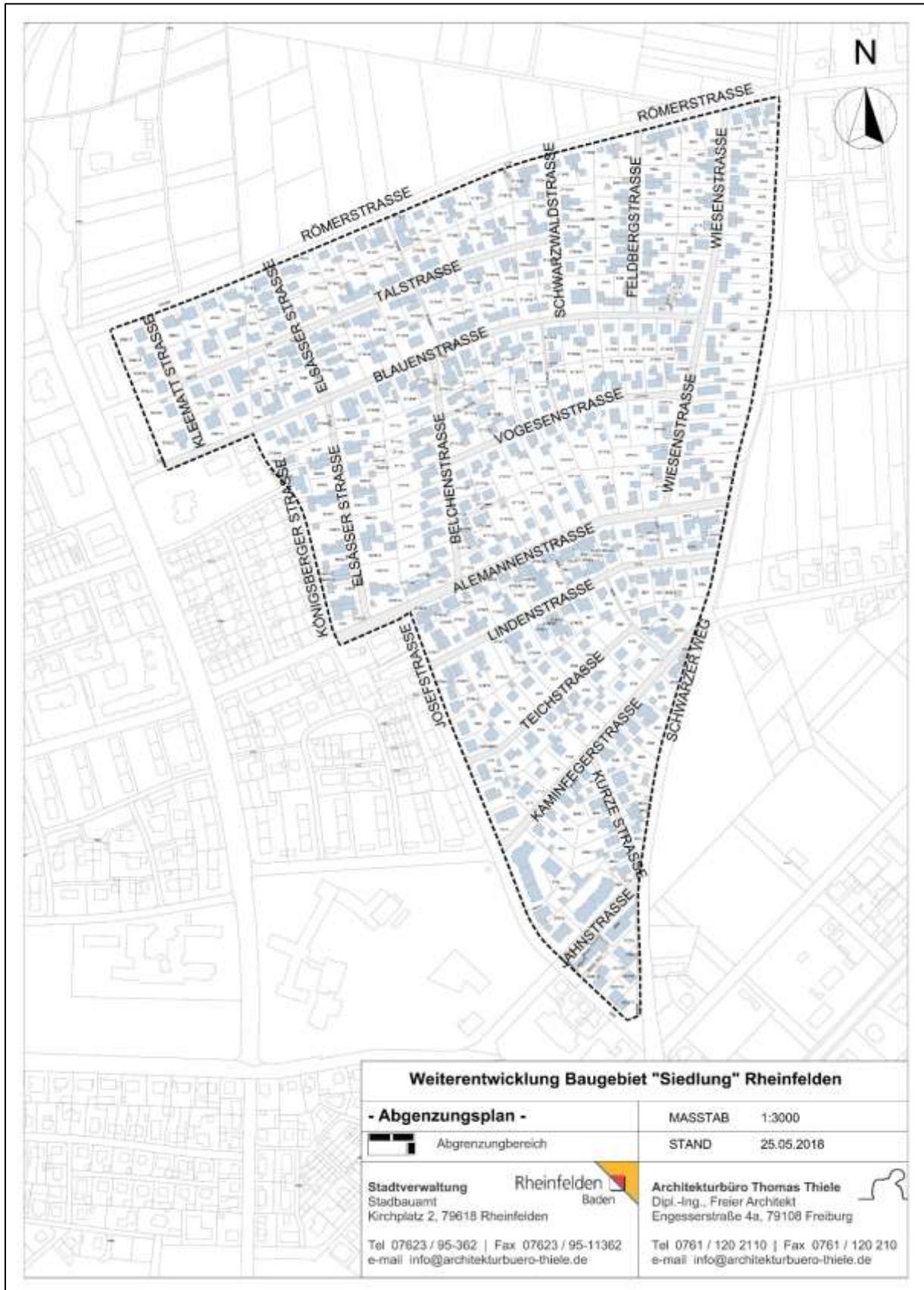


Abbildung 1: Abgrenzungsplan der Siedlung in Rheinfelden.

4. Rechtsverhältnisse, Verfahren

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im herkömmlichen Verfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden aufgestellt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden sind für die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Art der Nutzung „Wohnbauflächen“ dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

6. KONZEPTION DER PLANUNG

Eine wesentliche Stärke der Siedlung ist die weitgehend noch aus der Entstehungszeit zwischen 1934 und 1940 stammende kleinmaßstäbliche Gebäudestruktur, deren kennzeichnendes Gestaltungsmerkmal ein für diese Zeit typischer bescheidener und schlichter Baustil ist. Dazu kommt die besondere Qualität des offenen, durchlässigen und durchgrüneten Charakters der wohnungsnahen Freiräume.

Im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine städtebauliche Studie erstellt, in der Planungsszenarien zur Weiterentwicklung der Siedlung entwickelt wurden. Ziel war es nachzuweisen, dass sich die gewünschte Balance zwischen Verdichtung bzw. Nutzungsintensivierung und dem Wunsch, den Siedlungscharakter zu erhalten, erreichen lässt.

Die Siedlung weist insgesamt 4 Quartiere mit einem eigenständigen Charakter auf, sodass eine ausdifferenzierte Bebauungstypologie entwickelt werden musste.

Die Basis bilden jeweils vier Grundtypologien mit Regelungen zur Lage und Größe von Baukörpern, zur Geschossigkeit und zur Anordnung der Freiräume und Nebenanlagen sowie der Stellplätze.

Erreicht wird dies durch eine Zonierung der jeweiligen Grundstücke mit dezidierten Vorgaben zu Bebauungsmöglichkeiten. Die städtebauliche Strategie besteht darin, den angenehmen Maßstab der Siedlung zu erhalten und kleinmaßstäblich in gleicher Bauhöhe - aber verdichtet - weiter zu führen.

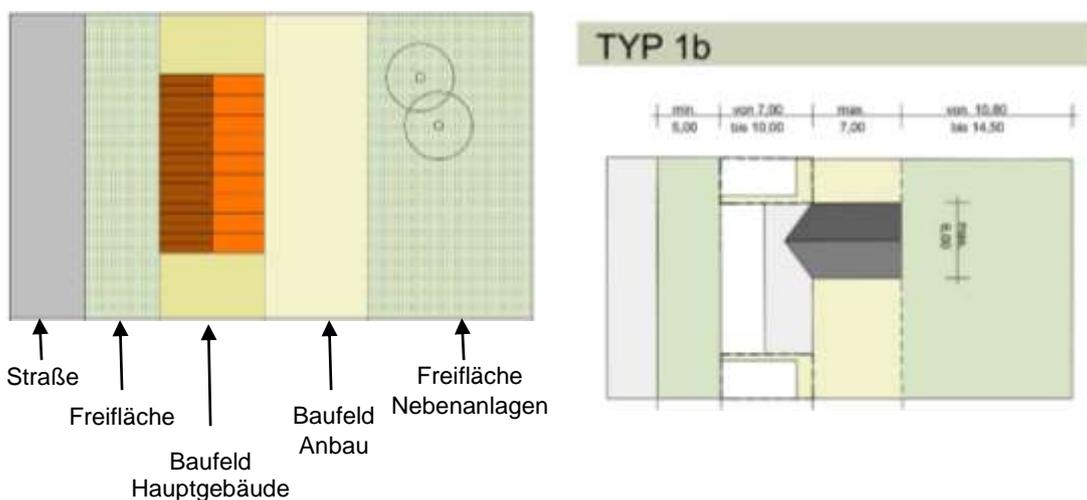
Der nachfolgende „Strukturplan“ zeigt die grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen auf:

- Beibehaltung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern,
- Freihalten und Stärken der vorhandenen Freibereich vor und hinter den Gebäuden.



Abbildung 3:
Strukturkonzept der
Siedlung in Rheinfelden
Planungsstand: 23.10.2019

Die nachfolgenden Pläne zeigen exemplarisch die Systematik der Bebauungstypologien, die nunmehr ausdifferenziert in den Baurechtsplan übertragen werden sollen.



8. BÜRGERBETEILIGUNG

Die besondere Schwierigkeit der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes liegt darin, die Eigentümer und Bewohner „mit zu nehmen“ und eine Akzeptanz zu erreichen. Hier ist zwischen denen zu vermitteln, die an einer besseren Ausnutzung des Grundstückes interessiert sind und denen, die die großzügigen Freibereiche erhalten wollen.

Daher wurde die Planung von Beginn an unter Einbindung der Bürgerschaft entwickelt. Das Planungskonzept wurde nicht nur in Sitzungen des Gemeinde- oder Stadteilrates öffentlich beraten, sondern auch im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vor- und zur Diskussion gestellt.

Im Rahmen einer umfassenden Bürgerinformation am 20. Mai 2019 wurden das städtebauliche Konzept vorgestellt. Die Bürgerschaft konnte sich im Rahmen von Arbeitsgruppen im Detail über die Zielstellungen informieren und Anregungen für die weitere Planung formulieren. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurden dokumentiert und werden in die weitere Planung einfließen.

Im Ergebnis lässt sich ein breites Interesse an den Planungen erkennen. Erfreulich ist, dass seitens der Bürgerschaft die Notwendigkeit die Weiterentwicklung der Siedlung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu lenken mitgetragen wird, auch wenn hier wie bereits ausgeführt unterschiedliche Interessenlagen bestehen.

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 große Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Siedlung“.

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 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 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Daneben 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.

U.a. sprechen folgende städtebauliche und sozioökonomische Belange in Rheinfelden (Baden) für eine Weiterentwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Gemengelage Stadt-Industrie (Auszug):

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau über Generationen vorhandener Stadtquartiere und Siedlungsstrukturen.
- Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche sowie öffentlicher/ privater Infrastruktureinrichtungen (Daseinsvorsorge).
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung/ Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung.

Um die Neuansiedlungen von schutzbedürftigen Nutzungen unter Abwägung des störfallrechtlichen Abstandsgebots zu begründen, wurde für die Stadtquartiere innerhalb des „angemessenen Abstands“ ein Zwei-Zonen-Modell mit einer Planungszone 1 und einer Planungszone 2 entwickelt. Schutzwürdige Nutzungen nach Seveso-III-Richtlinie sind Wohngebiete. Laut Tabelle 2 auf Seite 12 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL ist die Stufe der Schutzbedürftigkeit der Nutzung „**Wohngebiete**“ aber gering. Daher ist das Wohnen auch nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept grundsätzlich innerhalb des „angemessenen Abstands“ realisierbar.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie ist der Bereich des Bebauungsplanes „Siedlung“ in der Risikobetrachtung in die Quartiere Nr. 14 und Nr. 15 aufgeteilt. Beide Quartiere liegen in Planungszone 2 und besitzen keine bauplanerische Relevanz, da es wegen einer moderaten Bevölkerungszunahme zu keiner signifikanten Veränderung der Einwohnerdichte kommt.

Planungsgedanke bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Beibehaltung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern, so wie sie jetzt schon besteht und das Freihalten und Stärken der vorhandenen Freibereiche vor und hinter den Gebäuden. Erreicht wird dies durch eine Zonierung der jeweiligen Grundstücke mit dezidierten Vorgaben zu Bebauungsmöglichkeiten. Vorgesehen ist nur einzelne Neubauten im 26 ha großen Planungsgebiet zuzulassen. Ansonsten sind nur Um- und Anbauten sowie Aufstockungen vorgesehen.

Fazit: Unter Berücksichtigung der angesprochenen sozioökonomischen und städtebaulichen Belange ist die Entwicklung und Planung des Bebauungsplanes „Siedlung“ vertretbar.

10. Umweltbelange und Umweltbericht

Die Ermittlung der Umweltbelange stellt einen wesentlichen Bestandteil des zu ermittelnden Abwägungsmaterials im Rahmen der Bauleitplanung dar. Zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist ein artenschutzrechtlicher Steckbrief des Büros ProEco aus Wehr beigelegt. Zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit Darlegung der betroffenen Umweltbelange sowie den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und dem Artenschutz erstellt und vorgelegt.

11. KOSTENAUSWIRKUNGEN

Abgesehen von den mit der Durchführung des Verfahrens verbundenen Kosten entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung.

12. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 27,56 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 24,65 ha	89 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,91 ha	11 %