

Stadt Rheinfelden (Bden) Gemarkung Rheinfelden

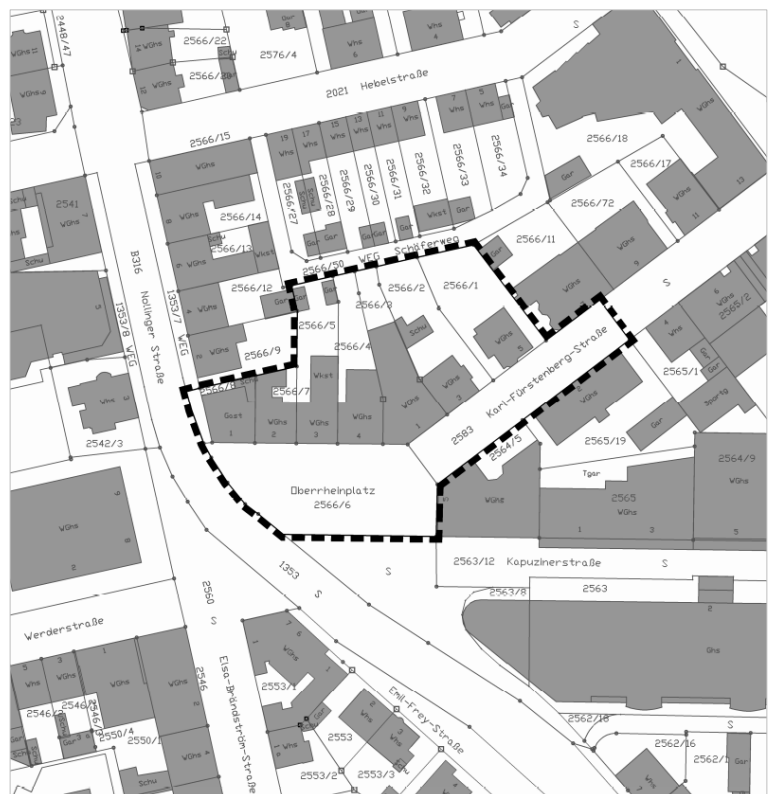
Rheinfelden
Baden



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“

Satzungen
Geltungsbereich M 1:500
Kurz Begründung

Stand: 15.10.2020
Fassung: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Bestehender Bebauungsplan	5
2.4	Planungsverfahren	6
2.5	Verfahrensablauf.....	7
3	PLANUNGSINHALTE	7
3.1	Allgemein	7
3.2	Art der baulichen Nutzung	9
3.3	Maß der baulichen Nutzung	9
3.4	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	9
3.5	Örtliche Bauvorschriften	9
4	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	10
4.1	Reptilien	10
4.2	Vögel.....	10
4.3	Fledermäuse	10
5	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	10
5.1	Verkehrslärm.....	11
5.2	Gewerbelärm	11
5.3	Störfallbetriebe gemäß Seveso-III-Richtlinie.....	11
6	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES.....	14
7	ERSCHLIESSUNG	15
8	VER- UND ENTSORGUNG	15
8.1	Oberflächenwasser und Schmutzwasser.....	15
8.2	Trinkwasser.....	15
8.3	Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	15
9	BODENORDNUNG.....	15
10	KOSTEN.....	15
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der bestehende Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ mit Rechtskraft vom 22.12.1967 soll zeichnerisch und textlich für den in Ziffer 1.2 dargestellten Geltungsbereich zum vierten Mal geändert werden, wobei die vorliegende Änderung als eigenständiger qualifizierter Bebauungsplan erfolgen soll.

In den letzten Jahrzehnten hat der Ursprungsplan in anderen Teilbereichen drei Änderungen bzw. eine Bebauungsplanneuaufstellung erfahren, sodass – bis auf einen kleineren Bereich im Westen des Ursprungsplanes – nur noch der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung bauplanungsrechtlich den Regelungen des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1967 unterliegt.

Planungsanlass ist einerseits, die letzten im Bereich des Oberrheinplatzes befindlichen historischen Strukturen (Haus Nr. 1 bis 4 sowie Karl-Fürstenberg-Straße Nr. 1) sowohl städtebaulich als auch nutzungsbezogen zu sichern. Da die genannten Gebäude nicht denkmalgeschützt sind, kann diese Sicherung über einen entsprechend formulierten Bebauungsplan erreicht werden. Der Stadt Rheinfelden (Baden) ist es wichtig, die wenigen erhaltenen, historischen Gebäude im Bereich des zentralen, für die Stadt in mehrfacher Hinsicht wichtigen Oberrheinplatzes auch bei Umbau, Erweiterung und Sanierung in ihrer baulich und architektonisch prägenden Struktur zu sichern. Auch bei einem Abriss und Neubau kann so über dezidierte planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorgaben gewährleistet werden, dass Neubauten sich in ihrer Erscheinung und Gestaltung an den Altbestand anlehnen.

Andererseits sollen der nicht mehr zeitgemäße Bebauungsplan und die Gestaltungsvorschriften den heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Bauen angepasst und zudem weiterer, moderater Entwicklungsspielraum für die im Plangebiet befindlichen Wohn- und Geschäftshäuser geschaffen werden. Die umliegenden Verkehrsflächen der Fußgängerzone am Oberrheinplatz und in der Karl-Fürstenberg-Straße werden mit einbezogen und damit der Lückenschluss mit den umgebenden Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen erzielt.

Ergänzend wurde der konkrete Wunsch einer örtlichen Investorin geäußert, auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2566/1 und 2566/2 (Karl-Fürstenberg-Straße Nr. 3 und 5) nach Abriss der dort befindlichen Bestandsgebäude ein neues Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Im Erdgeschoss sind – analog zu den umliegenden Gebäuden und der innerstädtischen Struktur – Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen, in den oberen Geschossen sollen Wohnungen entstehen. Der Bereich soll insgesamt als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Parkierungsmöglichkeiten für den Einzelhandel bzw. die Wohnungen sind auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2566/1 und 2566/2 südlich des Schäferweges geplant. Die Planung sieht eine höhere Ausnutzung der Grundstücke als bisher vor, welche die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes momentan nicht zulassen. Städtebaulich orientiert sich das Vorhaben in seiner Geschossigkeit an der Umgebung und nimmt die lagetypische Blockrandbebauung entlang der Karl-Fürstenberg-Straße auf. Die Bestandsgebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Die wichtigsten Ziele sind:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung des historischen Gebäudebestandes und Stadtbildes im Bereich des Oberrheinplatzes
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser durch Anpassung der Baufenster

- sinnvolle Nutzung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale innerhalb des zentralen Stadtbereiches durch bspw. Anhebung der Geschossigkeit in den hinteren Grundstücksbereichen
- verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in das Siedlungsgefüge durch Staffelung der Höhen
- Überprüfung/Regelung der maximalen Gebäudehöhen
- Anpassung der Stellplatzzonen
- Festsetzung der Einzelhandelssortimente anhand der Sortimentsliste und des Märkte- und Zentrenkonzeptes von Lademann und Partner aus dem Jahr 2017
- Anpassung der öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen
- Aufstellung örtlicher Bauvorschriften nach heutigen gestalterischen und rechtlichen Standards

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Innenstadtbereich von Rheinfelden (Baden) nördlich der Fußgängerzone. Es wird begrenzt:

- im Norden vom Schäferweg und von bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern
- im Osten von bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern sowie der Karl-Fürstenberg-Straße
- im Südosten von bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern und im Südwesten vom Oberrheinplatz
- im Westen von der Nollinger Straße

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4.238 m² ist derzeit durch die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser, deren Nebenanlagen und privaten Parkplatzflächen sowie durch Grünstrukturen und die Fußgängerzone geprägt.



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches, LUBW (ohne Maßstab)

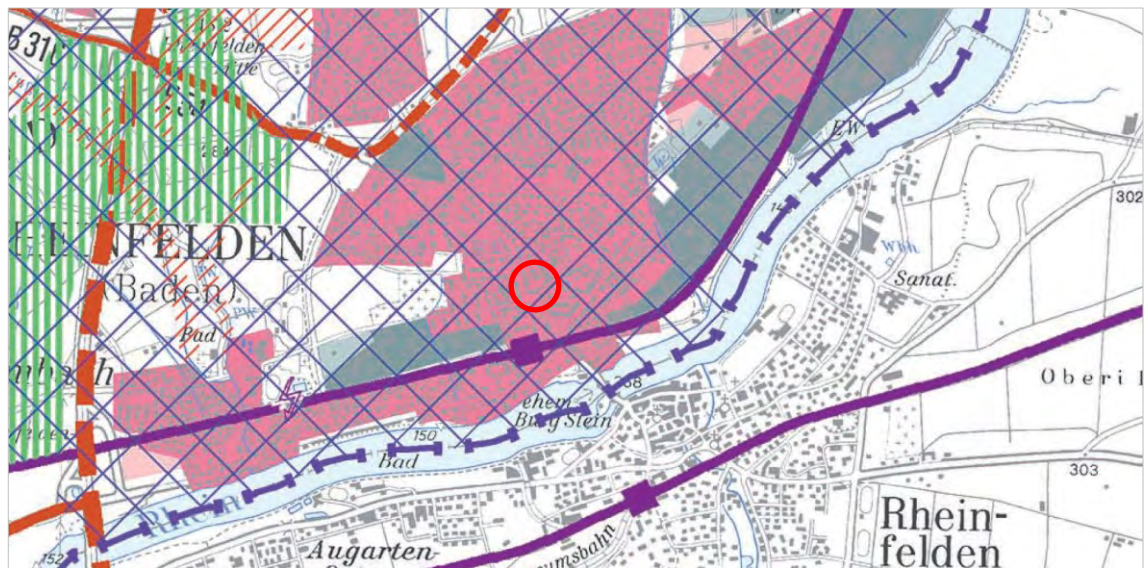
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1353/7 (Teil – Weg), 2566/6 (Teil – Platz/Straße), 2583 (Teil – Straße), 2566/1, 2566/2, 2566/3, 2566/4, 2566/5, 2566/7

und 2566/8. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionalplan

Für den Bereich Rheinfelden (Baden) sind die Ziele des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee maßgeblich. Der Regionalplan wurde am 18.12.1995 als Satzung beschlossen und am 21.11.1996 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt. Er ist seit dem 10.04.1998 verbindlich.



Ausschnitt aus dem genehmigten Regionalplan Hochrhein-Bodensee mit Verortung des Plangebietes, RVHB (ohne Maßstab)

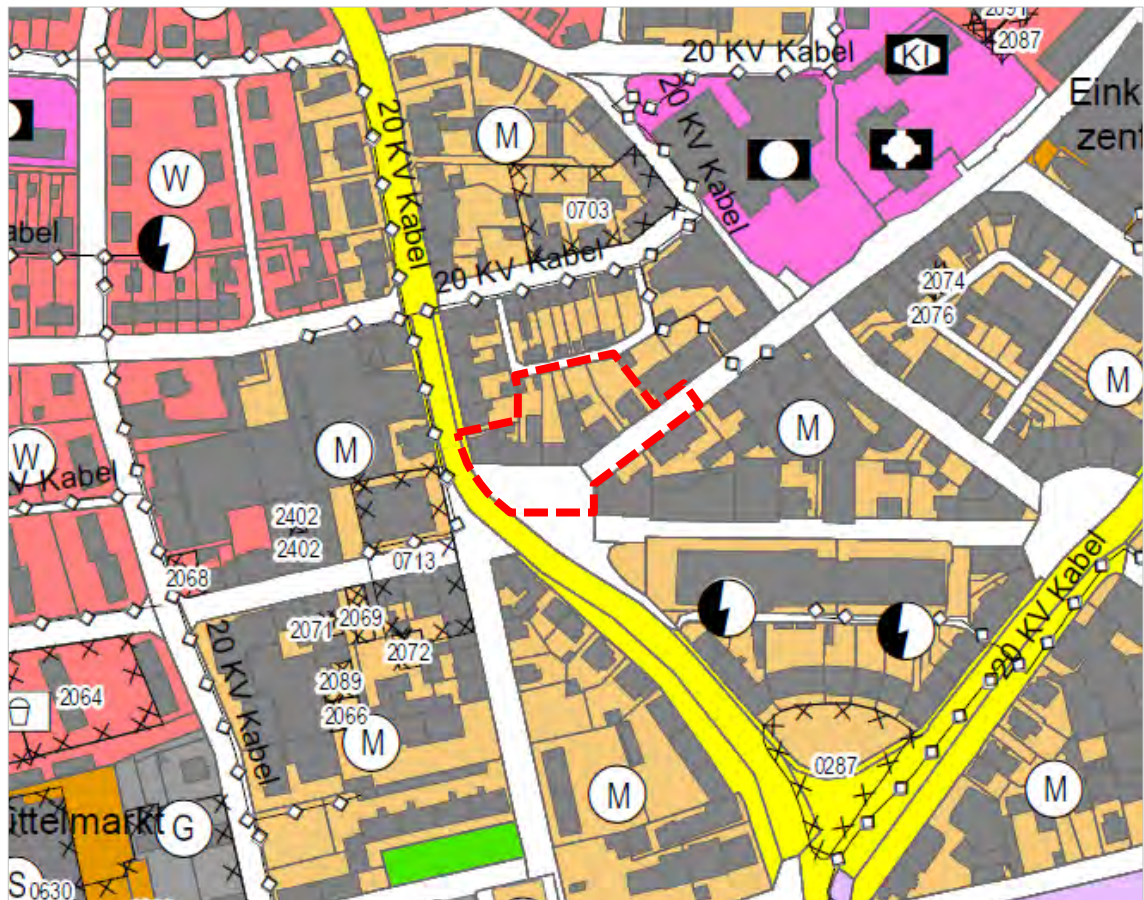
Rheinfelden (Baden) ist in der Strukturkarte als Mittelzentrum dargestellt und liegt auf der ausgeformten Entwicklungsachse (Müllheim–)Lörrach/Weil am Rhein–Rheinfelden–Waldshut-Tiengen–Klettgau.

Der Geltungsbereich ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Bestand sowie als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG) dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Rheinfelden (Baden) in den nächsten Jahren dar. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden–Schwörstadt mit Rechtskraft vom 01.08.2014 liegt das Plangebiet innerhalb einer bestehenden gemischten Baufläche (M) und stellt im südlichen Bereich innerörtliche Verkehrsflächen dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches, Stadt Rheinfelden (Baden) (ohne Maßstab)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das bestehende Mischgebiet weiterentwickelt und die innerörtlichen Verkehrsflächen aufgenommen, was der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entspricht. Der Bebauungsplan kann damit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt betrachtet werden.

2.3 Bestehender Bebauungsplan

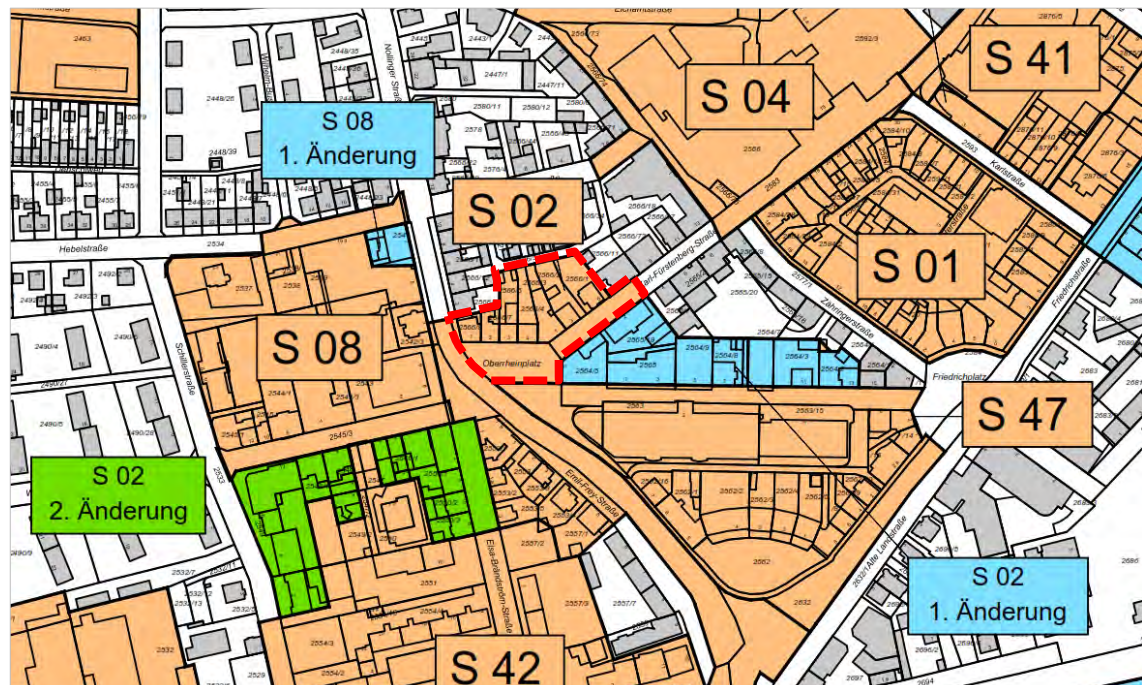
Für den Geltungsbereich besteht seit dem 22.12.1967 (Rechtskraft) der Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ (S02). Der Ursprungsplan hat in der Zwischenzeit die folgenden Änderungen erfahren:

- 1. Änderung mit Rechtskraft vom 10.04.1972
- 2. Änderung mit Rechtskraft vom 13.12.1973
- 3. Änderung mit Rechtskraft vom 06.04.2011
vollständig überplant durch Bebauungsplan „Kapuzinerstraße“ (S47) mit Rechtskraft vom 05.12.2018



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ (S02) mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“, Stadt Rheinfelden (Baden) (ohne Maßstab)

Der Ursprungsplan wird nunmehr mit der vorliegenden 4. Änderung überplant. Die 4. Änderung stellt hierbei den eigenständigen, qualifizierten Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ dar.



Überlagerung Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ mit Geltungsbereich des Ursprungsplanes „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ (S02) vom 22.12.1967 (Rechtskraft) sowie Darstellung der angrenzenden Bebauungspläne, Stadt Rheinfelden (Baden) (ohne Maßstab)

2.4 Planungsverfahren

Aufgrund der Planungsaufgabe einer innerstädtischen Nachverdichtung wäre an sich ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar. Dieses Verfahren ist jedoch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 16

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BimSchG zu beachten sind. Dies ist in großen Teilen der Innenstadt von Rheinfelden der Fall (vgl. Kapitel 5.2). Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grund der teilweisen Lage des Plangebietes innerhalb der Störfallradien – Planungszone 2 – daher als Regelverfahren mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt.

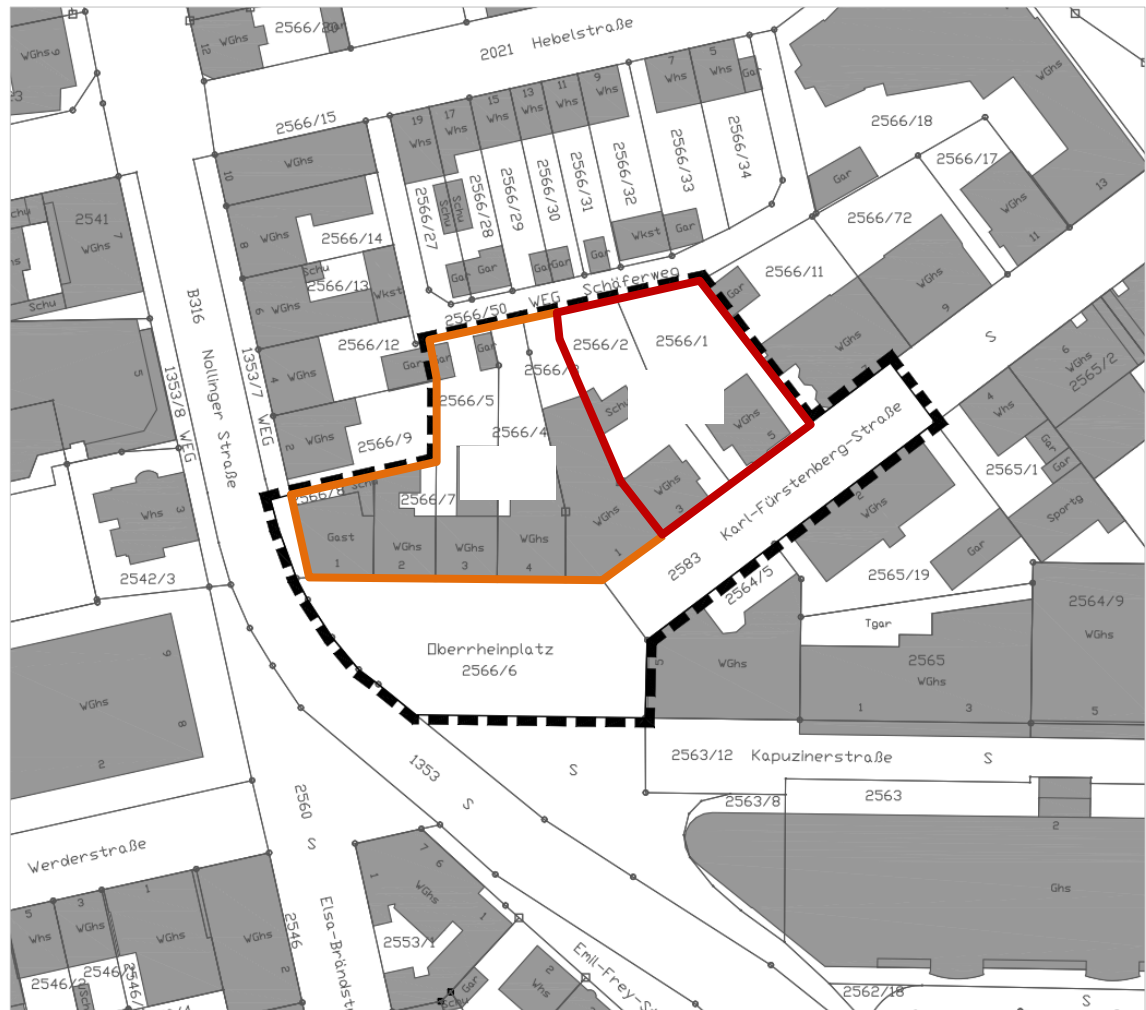
2.5 Verfahrensablauf

22.10.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ als eigenständigen Bebauungsplan.
22.10.2020	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
____.____.____	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlagebeschluss).
____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
____.____.____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ gem. § 10 (1) BauGB als eigenständige Satzungen.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Allgemein

Auf Grund der unterschiedlichen Zielsetzungen innerhalb des Plangebietes – einerseits die Sicherung der städtebaulichen Strukturen entlang des Oberrheinplatzes, andererseits die Ermöglichung der projektierten Neubebauung in der Karl-Fürstenberg-Straße Nr. 3 und 5 – soll das angedachte Mischgebiet (MI) entsprechend dieser Zielsetzung in MI1 und MI2 zoniert werden.



schematische Darstellung der Zonierung des Mischgebietes in MI1 und MI2 innerhalb des Geltungsbereiches, FSP (ohne Maßstab)

In MI1 sollen sich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften näher am Bestand orientieren und prägende Elemente z. B. bei der Dachform/-neigung oder Fassade hierin aufgenommen bzw. widerspiegelt werden. Hierzu zählen unter anderem:

- Festsetzung von Baulinien zum Oberrheinplatz hin
- Festsetzung der First- und Traufhöhen nahe am Bestand, jedoch mit einem moderaten Puffer
- Festsetzung der Firstrichtung – Traufständigkeit zum Oberrheinplatz und zur Karl-Fürstenberg-Straße
- Festsetzung und gestalterische Vorgaben zu Solaranlagen – Anbringungsort und Flächenanteil
- gestalterische Vorgaben zur zulässigen Dachform und -neigung – Satteldach und in Teilen Walmdach mit 35° bis 45°
- gestalterische Vorgaben zu Dachaufbauten – Ausformung, Länge, Abstände zu First/Traufe/Seite
- gestalterische Vorgaben zur Ziegel-/Dachfarbe – rot bis rotbraun
- gestalterische Vorgaben zur Fassadengestaltung – Fensterformate, Fassadenmaterialien/-farben

- gestalterische Vorgaben zu Werbeanlagen – Anbringungsorte, Ausführung und Maße
- gestalterische Vorgaben zu unbebauten Flächen – Ausgestaltung privater Verkehrsflächen, Unzulässigkeit von Schottergärten
- gestalterische Vorgaben zu Außenantennen – Anbringungsorte und Ausführung

In MI2 sollen sich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften hingegen am geplanten Bauvorhaben orientieren und erfahren gegenüber dem momentanen Bestand damit eine deutliche Aufweitung hinsichtlich der Ausnutzung und Gestaltung. Dies ist auf Grund der vom Oberrheinplatz abgerückten Lage sowie der östlich angrenzenden, nicht mehr historischen geprägten Bebauung städtebaulich vertret- und begründbar. Zudem wurden die Hochbaupläne bereits mehrfach in den Gremien der Stadt Rheinfelden (Baden) vorbehandelt und – mit Änderungen – grundsätzlich positiv beschieden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden, stadtbildprägenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie dem hochbaulichen Vorhaben auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2566/1 und 2566/2 soll für den Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Grundsätzlich sollen im Plangebiet Nutzungen mit einem großen Flächenbedarf wie Gartenbaubetriebe bzw. Nutzungen mit einem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen wie Tankstellen ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung und Förderung der vorhandenen Wohn- und Geschäftsstrukturen sowie zur Vorbeugung eines Trading-Down-Effektes sollen auf Grundlage des für die Stadt Rheinfelden (Baden) vom Büro GMA, Ludwigsburg, erstellten Vergnügungsstättenkonzeptes vom 06.11.2019 zudem Vergnügungsstätten in den Erdgeschossen ausgeschlossen werden.

Auf Grund der zentralen Innenstadtlage werden nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Rheinfelder Sortimentsliste“ zugelassen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 analog dem Ursprungsplan festgesetzt werden.

Die Höhen und die Geschossigkeit sollen sich an den Bestand anlehnen, diesen abbilden und sichern. Zugleich soll zur besseren Ausnutzbarkeit der Gebäude bzw. der Dachgeschosse eine moderate Erhöhung des Maßes erfolgen, sodass auch eine energetische Sanierung oder ein Dachausbau besser möglich und nicht im Wege einer Befreiung von den Vorgaben des Ursprungsplanes abhängig sind. Der Bebauungsplan dient demnach auch der leichteren und klareren Beurteilung von Bau- und Umbaugesuchen auf Baugenehmigungsebene und leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

3.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplanentwurf werden zudem Festsetzungen zur Bauweise, zu Baulinien und Baugrenzen, zu Lage und Ausbildung der Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sowie zu Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß der bestehenden baulichen Prägung bzw. in Fortführung der baulichen Strukturen sollen im Plangebiet ortstypische Dachformen wie Sattel- und Walmdächer mit auf

die Umgebung angepassten Dachaufbauten zur Anwendung kommen. Hierzu werden zur Offenlage im Bebauungsplanentwurf entsprechende örtliche Bauvorschriften getroffen.

4 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Vom Ingenieurbüro Kunz GaLaPlan, Todtnau, wird zur Offenlage ein voll umfänglicher Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Gutachten erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Dieser wird dem Bebauungsplanentwurf beigelegt und die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt.

Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung gibt es bereits folgende Erkenntnisse:

4.1 Reptilien

Bei vier Begehungen wurden keine Hinweise auf Reptilien gefunden.

4.2 Vögel

Bei vier Begehungen konnten keine Fassadenbrüter festgestellt werden, sodass der Abbruch oder die Sanierung von Gebäuden unproblematisch ist.

In den Gärten wurden vereinzelt Allerweltsarten bzw. Siedlungsfolger wie Spatzen, Amsel usw. angetroffen.

4.3 Fledermäuse

Bei vier Begehungen wurde eine nur geringe Flugfrequenz in den umliegenden Straßen und Gärten festgestellt.

Bisher wurden keine Hinweise auf Wochenstuben, Winterquartiere oder Fassadenquartiere gefunden.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wurden die Daten noch ausgewertet, sodass die abschließenden Ergebnisse erst in die Offenlage einfließen können.

5 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere zu Verkehrs- und Gewerbelärm, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Vom Ingenieurbüro Fichtner WT, Freiburg, wird zur Offenlage eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm – ausgehend von der Nollinger Straße – erarbeitet, welche dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigelegt wird. Die Ergebnisse werden – soweit notwendig – bspw. mit passiven Lärmschutzmaßnahmen in die Bebauungsplanung eingestellt.

Hinsichtlich der bestehenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen werden ebenfalls Erhebungen durch das o. g. Büro durchgeführt, deren Ergebnisse sich unter Umständen in der Bebauungsplanung bzw. auf Baugenehmigungsebene niederschlagen können. Diese werden ebenfalls dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigelegt.

Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung gibt es bereits folgende Erkenntnisse:

5.1 Verkehrslärm

Es können Konflikte durch Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet entstehen. Mit der Nollinger Straße verläuft eine Straße mit hohen Verkehrsmengen im direkten Umfeld des Plangebietes. Somit ist ein Konfliktpotential bezüglich des Verkehrslärmes im Plangebiet gegeben. Für möglicherweise auftretende Konflikte kann beispielsweise über Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Räume, wie z. B. Schlafräume, Aufenthaltsräume, Büros oder einer Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile eine geeignete Konfliktlösung erfolgen.

Da bereits im Bestand Gewerbe- und Wohnnutzungen im Plangebiet vorhanden sind, ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht von einer relevanten Änderung des Verkehrslärmes für die Nachbarschaft auszugehen. Bei dennoch vereinzelt ermittelten Konflikten wäre – z. B. über Vorgaben innerhalb des Plangebietes oder über passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden – in der Nachbarschaft eine Lösung des Konfliktes möglich.

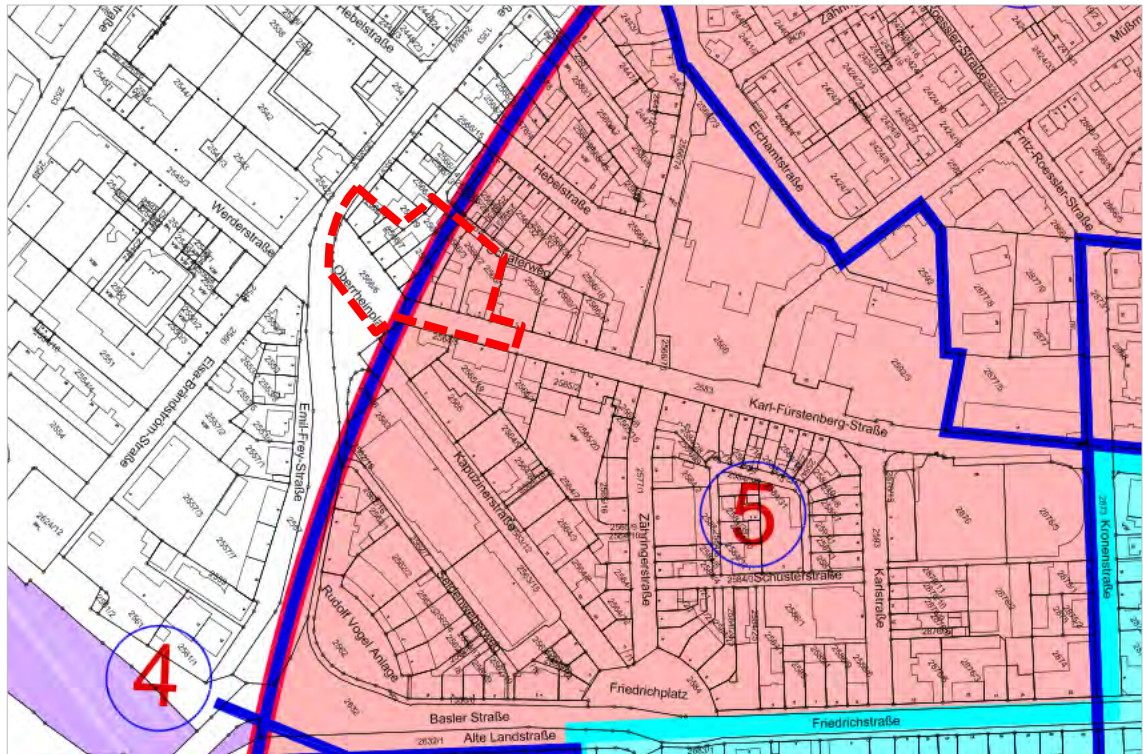
5.2 Gewerbelärm

Ein weiterer Untersuchungsgegenstand sind die künftig durch gewerbliche Nutzung entstehenden Schallimmissionen im Plangebiet. Hierzu gehören z. B. Lieferverkehre, Parkierungsverkehr, Geräusche durch technische Anlagen und Kommunikationsgeräusche in den Außenbereichen der gastronomischen Betriebe. Im Zuge der Planung besteht noch die Möglichkeit hierauf Einfluss zu nehmen. Dies kann z. B. die Lage maßgebender Schallquellen (technische Anlagen usw.) umfassen oder auch organisatorische Regelungen zu Betriebs- oder Andienzeiten. Ziel ist die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen für den Gewerbelärm im späteren Betrieb, auch wenn im Rahmen eines Bebauungsplanes noch nicht alle Vorgaben festgesetzt werden können. Ziel ist es auch, die ortsansässigen Gewerbebetriebe im Bestand zu erhalten und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes einzuschränken.

5.3 Störfallbetriebe gemäß Seveso-III-Richtlinie

Auf Grund zweier Störfallbetriebe im Stadtgebiet Rheinfelden wurde von der Stadt Rheinfelden (Baden) ein *„Städtebauliches Entwicklungskonzept sowie Arbeitshilfe für baurechtliche Genehmigungsverfahren zur Seveso-III-Richtlinie“* mit Datum 17.11.2016 erarbeitet.

Teile des vorliegenden Plangebietes „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ liegen innerhalb der Planungszone 2 des Störfallradius.



Ausschnitt aus dem Übersichtsplan zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie mit Darstellung des Geltungsbereiches, Stadt Rheinfelden (Baden) (ohne Maßstab)

Es wird zusammenfassend Folgendes festgehalten:

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 (Baden) wurde vom TÜV-Nord in einem Gutachten ermittelt. Weite Teile des Stadtgebietes liegen innerhalb dieses „angemessenen Abstandes“.

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 (Baden) das STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT RHEINFELDEN (BADEN) ZUR SEVESO-III-RICHTLINIE vom 17.11.2016 gemeinsam mit den betroffenen Betrieben und dem Regierungspräsidium Freiburg erstellt (im Folgenden SEK S-III-RL genannt).

Im SEK S-III-RL wird zu Beginn darauf hingewiesen, dass Bestandsnutzungen als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne des Art. 13 Seveso-III-RL und des § 50 BImSchG zu bewerten sind (vgl. SEK S-III-RL: S. 4). Die Ziele zum Umgang mit dem störfallrechtlichen Abstandsgebot (vgl. ebd.: S. 5) sind:

- 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 Störfalles
- 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 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. SEK S-III-RL: S. 7). Bei Anwendung des SEK S-III-RL kann den Anforderungen von Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Gemäß SEK S-III-RL sind im Rahmen der Bauleitplanung die störfallrechtlichen Belange in die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 (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. (vgl. SEK S-III-RL: S. 9)

Schutzwürdige Nutzungen nach Seveso-III-Richtlinie sind u.a. öffentlich genutzte Gebäude. Zu den öffentlich genutzten Gebäuden gehören auch Geschäftsgebäude mit Publikumsverkehr und Einzelhandelsbetriebe. Laut Tabelle 2 auf Seite 12 des SEK S-III-RL ist die Stufe der Schutzbedürftigkeit dieser Nutzung gering. Es handelt sich dabei um Nutzungen, 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, wozu neben Geschäftsgebäuden auch Wohngebiete gehören, sind sie auch nach dem städtebaulichen Konzept grundsätzlich innerhalb des „angemessenen Abstandes“ realisierbar.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse im Rahmen des SEK 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. In der Regel werden drei- bis viergeschossige Bauten entstehen. Die Obergeschosse werden voraussichtlich überwiegend als Büros oder Wohnungen genutzt. 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, sodass die Risiko-Erhöhung im ‚angemessenen Abstand‘ durch mehr Publikumsverkehr und einen höheren Anteil der Wohnbevölkerung nicht signifikant sein wird.“* (vgl. SEK S-III-RL: S.16)

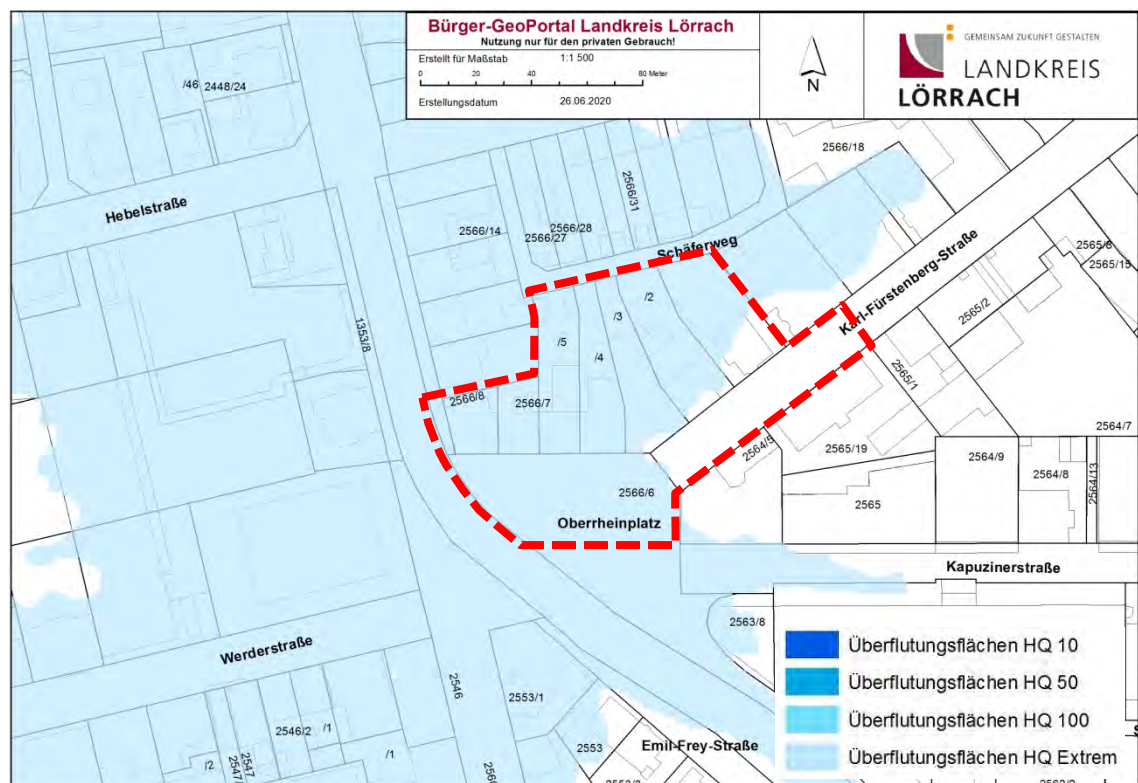
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ liegt teilweise innerhalb der Planungszone 2 und teilweise außerhalb des „angemessenen Abstandes“. Diese äußere Zone 2 lässt neue Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit zu (vgl. SEK S-III-RL: S. 20). Da die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) geplant ist, wird großflächiger Einzelhandel damit ausgeschlossen. Ledig-

lich Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m²) ist damit zulässig. Auch im derzeit gültigen Bebauungsplan „Stadtgebiet Teilbereich IV“ vom 22.12.1967 ist ein Mischgebiet (MI) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt, sodass sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine Änderung der derzeitigen Rechtslage ergibt. Die derzeit bekannten Veränderungen im Planungsbereich entsprechen den oben aus dem SEK zitierten Entwicklungsperspektiven der Innenstadt und sind auch als sozioökonomische Belange (Weiterentwicklung der Innenstadt) entsprechend zu werten.

6 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten ist das Bebauungsplangebiet nicht von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) betroffen. Jedoch besteht eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Die Wasserspiegellage für das HQ_{extrem} liegt bei 279,0 bzw. 279,1 m.ü.NHN und wird zur Offenlage nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

Die jeweiligen gebietsbezogenen Einstautiefen sind den Steckbriefen auf der Seite der LUBW zu entnehmen und können unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/hochwassergefahrenkarten> im Internet abgerufen werden.



Datengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie TopPlusOpen - © LGL BW (http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/47

© LK Lörrach

Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches, Bürger-GeoPortal Landkreis Lörrach (ohne Maßstab)

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung, können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den BauherrInnen.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend dargestellt. Es wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

7 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Rheinfelden (Baden) erfolgt im Bestand. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann von der „Nollinger Straße“ und „Zähringer Straße“ über die „Hebelstraße“ und im Verlauf den „Schäferweg“ an- und abfahren. Die fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich über die Fußgängerzone am „Oberrheinplatz“ und in der „Karl-Fürstenberg-Straße“.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz der Stadt Rheinfelden (Baden).

8.1 Oberflächenwasser und Schmutzwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem über die vorhandenen Kanäle in den umliegenden Straßen.

8.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen.

8.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden über das öffentliche Netz zur Verfügung gestellt (Grundsatz).

Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Wasserversorgung der Stadt Rheinfelden (Baden) nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

9 BODENORDNUNG

Aufgrund der bestehenden und zukünftigen Eigentumsverhältnisse ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Eine eventuelle Grundstücksbildung kann durch Fortführungsnachweis erfolgen.

10 KOSTEN

Die Maßnahme verhält sich für die Stadt Rheinfelden (Baden) hinsichtlich der Erschließung kostenneutral, da im Bestand nichts verändert wird. Die Kosten für die Planung und für etwaige Gutachten werden von der Investorin übernommen.

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ca. **4.238 m²**

davon:

Mischgebiet (MI) ca. 2.454 m²

Verkehrsflächen ca. 1.784 m²

Rheinfelden (Baden), den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinfelden (Baden) übereinstimmen.

Rheinfelden (Baden), den ____.

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Rheinfelden (Baden), den ____.

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister