BEBAUUNGSPLAN „FRIEDRICHSTRAßE“

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

November 2020



Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
07623/95-361 | t.reichenbach@rheinfelden-baden.de
Bearbeitung: Tobias Reichenbach

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Rheinfelden (Baden) liegt im trinationalen Eurodistrict Basel und dient als Mittelzentrum nach Landesentwicklungsplan (LEP) der Versorgung der umliegenden Gemeinden. Der festgelegte Mittelbereich umfasst die Nachbargemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt, allerdings weist der LEP auch darauf hin, dass grenzüberschreitende Verflechtungen zu den Kantonen Aargau, Basel-Stadt und Basel-Landschaft zu berücksichtigen sind. Dadurch wird die Bedeutung der Stadt Rheinfelden (Baden) auch in der internationalen Raumschaft betont.

Die Friedrichstraße in der Rheinfelder Innenstadt erfüllt als eine der Haupt-Einkaufsstraßen diesen Versorgungsauftrag, den der Landesentwicklungsplan formuliert. Mit diesem Bebauungsplan soll die Funktion der Friedrichstraße als Standort für kleinteilige Geschäftslagen gestärkt und beginnenden Trading-Down-Prozessen entgegengewirkt werden. Aufgrund der in weiten Teilen des Gebietes vorherrschenden Kleinteiligkeit hinsichtlich der Eigentümer- und Gebäudestrukturen eignen sich die Räumlichkeiten der vorhandenen Geschäfte im Falle einer Geschäftsaufgabe nicht für alle innenstadtrelevanten Branchen gleichermaßen.

Leerstehende Geschäfte werden dabei aus diversen Gründen wie beispielsweise nicht mehr zeitgemäße oder zu kleine Räumlichkeiten nicht erneut mit Einzelhandelsnutzungen besetzt, sondern unter anderem auch zu Gast- oder Vergnügungsstätten umgewandelt. Es entsteht somit eine Flächenkonkurrenz zu anderen, einzelhandelsfremden Nutzungen. Ziel der Planung ist daher, die Friedrichstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereichs mittels einer entsprechenden Steuerung der zulässigen Art baulicher Nutzung zu fördern.

Ebenfalls sollen mit Hilfe des Bebauungsplans „Friedrichstraße“ und ergänzenden örtlichen Bauvorschriften erhaltenswerte städtebauliche Strukturen identifiziert und gesichert werden.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt an der namensgebenden Friedrichstraße und ist eine der zentralen Bereiche in der Rheinfelder Innenstadt. Die Friedrichstraße ist eine der Hauptgeschäftsstraßen der Rheinfelder Innenstadt. Sie durchquert das Stadtgebiet als Fortführung der Basler Straße beginnend am Friedrichplatz in nordöstlicher Richtung und ist in ihrem gesamten Verlauf Teil der Bundesstraße 34. Als Teil der Innenstadt gehört sie zu einem der wichtigsten Einzelhandelsstandorte der Stadt sowie zum zentralen Versorgungsbereich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans „Friedrichstraße“ erstreckt sich vom Friedrichplatz beginnend bis zur Sankt Josefskirche am nordöstlichen Rand der Innenstadt und umfasst die jeweils an der Friedrichstraße liegenden Häuserzeilen. Eine Abgrenzung nach Straßenblocks wird nicht für zielführend erachtet, da der Planungsanlass die Steuerung der Entwicklung der Friedrichstraße im Innenstadtbereich darstellt. Überplant werden insgesamt rund 2,7 ha.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Plangebiet, für das der Bebauungsplan „Friedrichstraße“ aufgestellt werden soll.

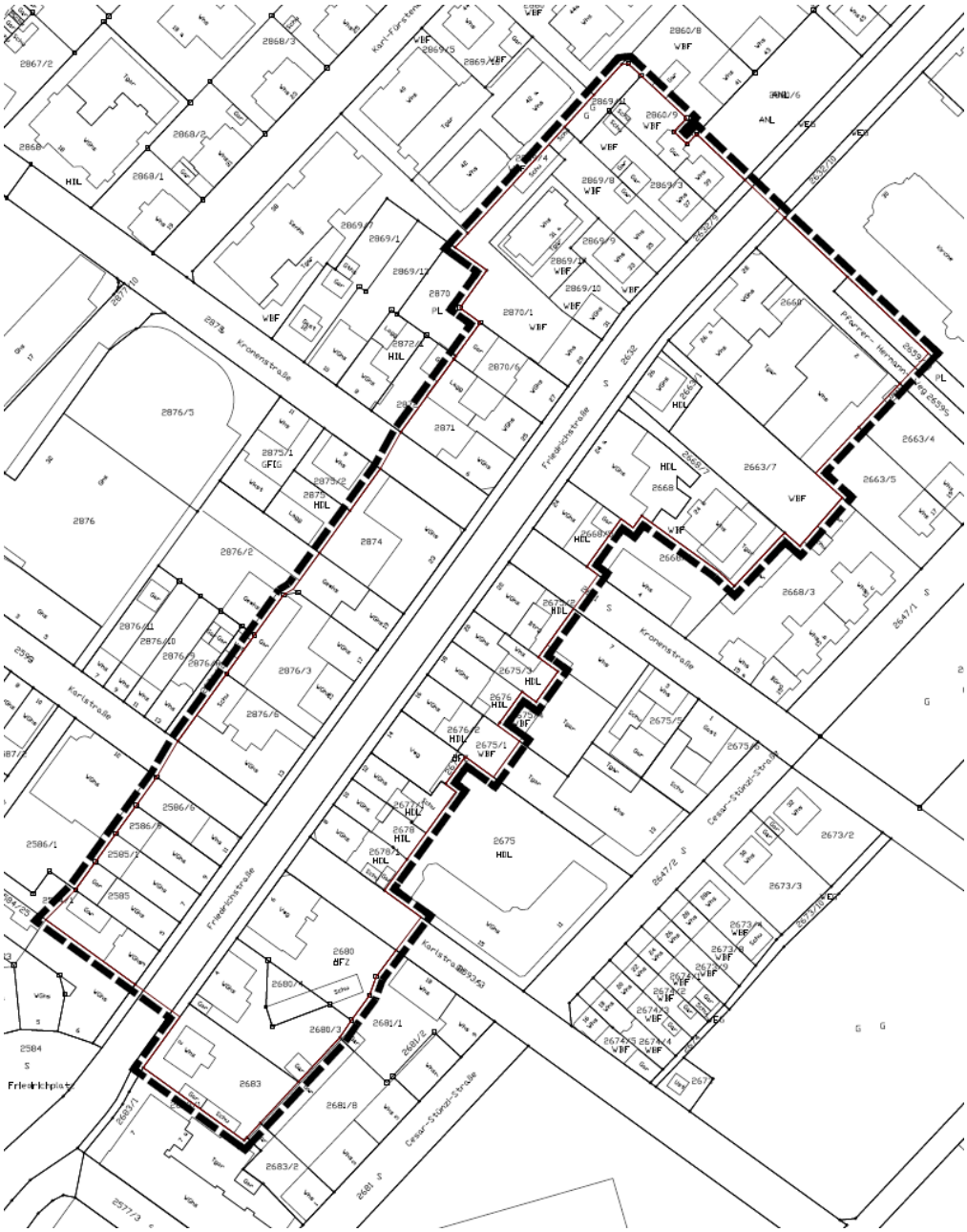


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Baulücken sind keine vorhanden. Bauliche Veränderungen sind deshalb aus Platzgründen nur als Umbau, Anbau oder Abbruch und Neubau möglich. Lediglich zwei Grundstücke im Plangebiet könnten sich für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe eignen.

Weite Teile des Plangebiets waren von 2008 bis 2019 Bestandteil des Sanierungsgebiets „Stadtmitte-Ost“. Insbesondere handelt es sich um den kompletten Bereich westlich der Friedrichstraße sowie auch an Karl- und Kronenstraße.

3. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden – Schwörstadt ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

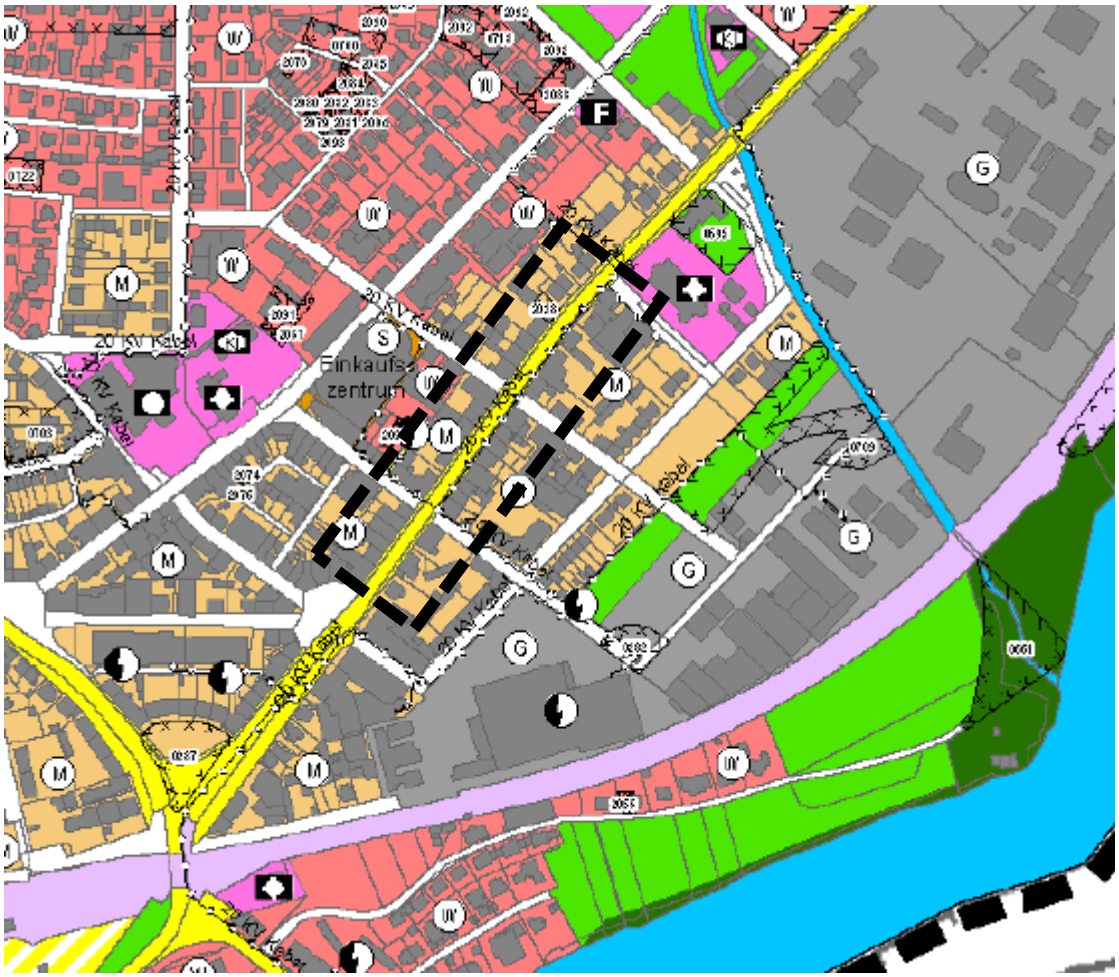


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plangebiet (Grobabgrenzung) schwarz gekennzeichnet

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Bereich der Friedrichstraße sind derzeit verschiedene planungsrechtliche Situationen vorhanden: beplante Bereiche, in denen sich Baugenehmigungen nach § 30 BauGB richten, und unbeplante Innenbereiche, wo die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. In der nachstehenden Karte sind diese Bereiche ersichtlich. Bebauungspläne und eventuelle Änderungen sind farblich gekennzeichnet.

Es handelt sich dabei um die folgenden Pläne, welche durch den Bebauungsplan „Friedrichstraße“ teilweise überplant werden sollen:

- „Stadtmitte“ (rechtskräftig seit 15.06.1966)
- „Stadtgebiet Teilbereich V“ (rechtskräftig seit 15.12.1966)
- 1. Änderung der Neufassung von „Stadtgebiet Teilbereich V“ (rechtskräftig seit 05.04.1995)

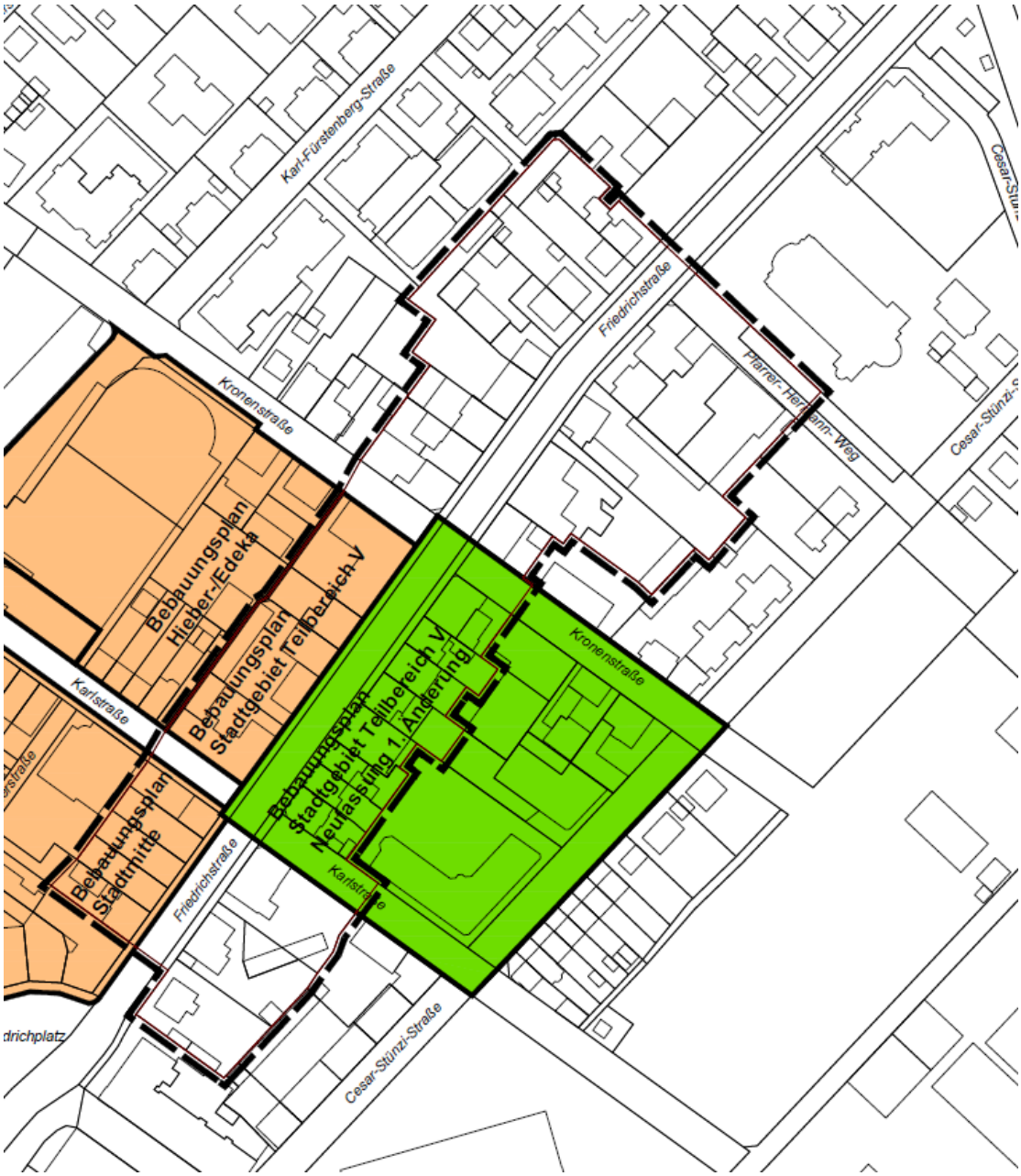


Abbildung 3: bestehende Bebauungspläne im Plangebiet und angrenzend

Der Bebauungsplan „Stadtmitte“ setzt ein Kerngebiet fest, im Bebauungsplan „Stadtgebiet Teilbereich V“ und auch in seiner Änderungsfassung ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Im grün markierten Änderungsbereich des Bebauungsplans „Stadtgebiet Teilbereich V“ sind Vergnügungsstätten derzeit komplett ausgeschlossen. In den restlichen Bebauungsplänen sind diese zulässig. Für Gaststätten gibt es keine Regelungen, sodass diese als Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sind.

5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von April 2017, welches von Dr. Lademann und Partner erstellt wurde, definiert einen zentralen Versorgungsbereich nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Dieser ist neben anderen Belangen aus § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplanen besonders zu berücksichtigen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ ist nachfolgend abgebildet.

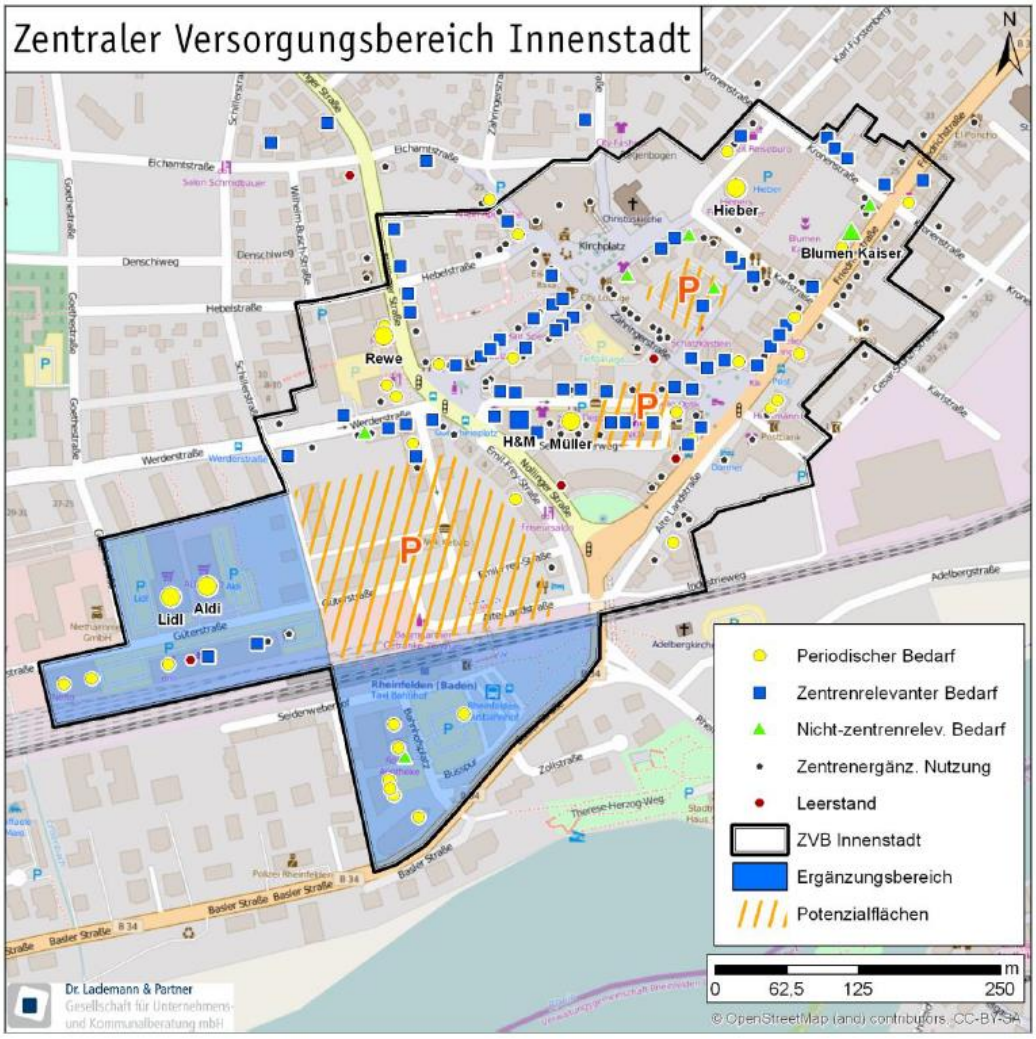


Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Friedrichstraße“ liegt mit Ausnahme des nordöstlichen Bereichs innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Direkt auf die Friedrichstraße bezogene Handlungsempfehlungen sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht enthalten.

6. Vergnügungsstättenkonzept

Der Endbericht zum Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Rheinfelden (Baden) vom 06.11.2019 von GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung beschreibt bereits städtebauliche Trading-Down-Effekte für den Bereich der Friedrichstraße zwischen Friedrichplatz und

Pfarrer-Herrmann-Weg. Insbesondere die Häufung von Bars und Bistros als Nachfolgenutzungen für leerstehende Ladenlokale wird negativ bewertet.

Auch aufgrund der Funktion der Stadt Rheinfelden (Baden) als Mittelzentrum formuliert das Vergnügungsstättenkonzept keinen Komplettausschluss von Vergnügungsstätten in der Innenstadt, denn grundsätzlich sind auch Vergnügungsstätten zur Angebotsstruktur einer multifunktionalen mittelzentralen Innenstadt zu zählen. Um dennoch auf die vorgenannten Herausforderungen und Trading-Down-Prozesse reagieren zu können, sollen Vergnügungsstätten in der Innenstadt jedoch in den Erdgeschosslagen ausgeschlossen werden. So kann die Innenstadt auch in dieser Hinsicht ihrer Funktion gerecht werden, ohne dass das städtebauliche Erscheinungsbild in den einzelhandelsrelevanten Erdgeschosslagen zusätzlich beeinträchtigt wird. Diese Konzeption soll im Bebauungsplan „Friedrichstraße“ planungsrechtlich festgesetzt und gesichert werden.

7. Städtebauliche Leitlinien

Mit dem Bebauungsplan „Friedrichstraße“ soll die weitere Entwicklung der Friedrichstraße als Standort für eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Einzelhandel bzw. kleinteiligem Gewerbe und Dienstleitungen gefördert werden. Weitere Trading-Down-Prozesse sollen mit entsprechenden Festsetzungen möglichst vermieden werden. Zentrales Steuerungsmerkmal ist dabei die zulässige Art der baulichen Nutzung.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nochmals differenzierten Zulässigkeiten hinsichtlich der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vorhaben. Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO können allgemein oder ausnahmsweise zulässige Vorhaben mit entsprechenden Begründungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der in der Friedrichstraße zu beobachtenden Häufung von Gaststätten sollen Schank- und Speisewirtschaften im Bebauungsplan künftig ausgeschlossen werden. Damit sollen weitere, in ihrer Summe unerwünschte Strukturveränderungen weg von Einzelhandelsnutzungen und hin zu weiteren gastronomischen Nutzungen unterbunden werden, sodass keine monofunktionalen Angebote entstehen. Die Festsetzung dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs. Ebenso soll die Wohnruhe der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen gefördert werden. Mögliche gastronomische Neuansiedelungen werden in der Innenstadt zukünftig in den Fußgängerzonen gesehen.

In der Rechtsprechung wurde ein Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften als für einen Innenstadtbereich verhältnismäßig harte Maßnahme durch den Bayrischen Verwaltungsgerichtshof geprüft. Demnach sind bestehende, baurechtlich genehmigte Gaststätten durch Bestandsfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu sichern und auch mögliche Erweiterungen dieser Betriebe abzusichern. Dies wird in der Planung entsprechend berücksichtigt und zur Offenlage ausformuliert.

Neben dem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen wie oben beschrieben die Empfehlungen aus dem Vergnügungsstättenkonzept umgesetzt werden, sodass Vergnügungsstätten künftig nur noch außerhalb der Erdgeschosslagen zulässig sein werden. Darüber hinaus sollen auch erhaltenswerte bauliche Strukturen in einem im weiteren Verfahren festzulegenden Rahmen Eingang in die Planung finden.

8. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt teils im beplanten und teils im unbeplanten Innenbereich und ist vollständig bebaut. Da ein Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund von § 13a Abs. 1 Satz 4 (Störfallradius) ausgeschlossen ist, ist ein Umweltbericht vorzulegen. Dieser wird zur Offenlage erstellt.

Geschützte Biotope nach Landes- oder Bundesrecht sind nicht von der Planung betroffen. Das Plangebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet und auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach der Hochwassergefahrenkarte.

8.1. Seveso-III-Richtlinie

Das Plangebiet liegt wie weite Teile der Rheinfelder Innenstadt insgesamt innerhalb der im Stadtentwicklungskonzept (SEK) zur Seveso-III-Richtlinie ermittelten Achtungsabstände zu störfallrelevanten Anlagen der Industrie. Es sind sowohl Planungszone 1 als auch Planungszone 2 berührt. Die folgende Karte zeigt das Plangebiet und die beiden Planungszonen.

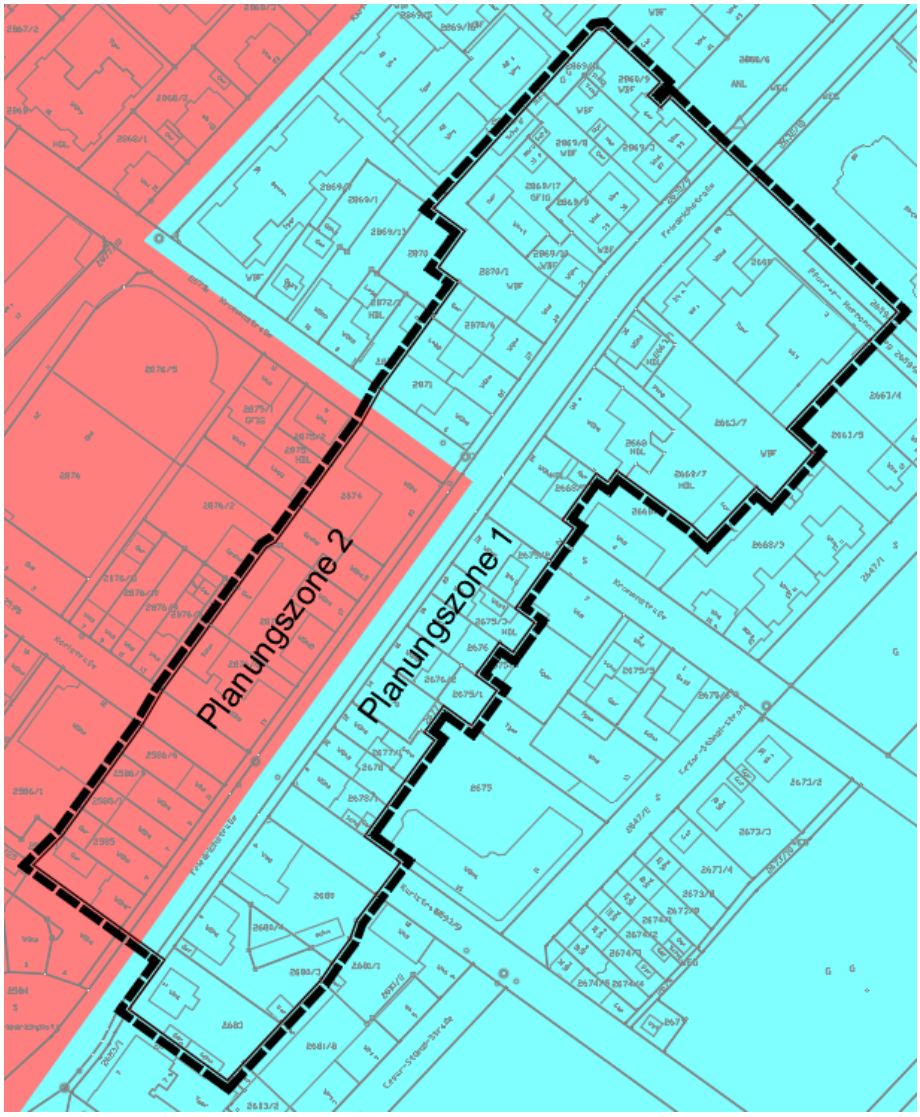


Abbildung 5: Planungszonen aus dem SEK zur Seveso-III-RL

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie (SEK zur Seveso-III-RL) finden potentielle Veränderungen in der Innenstadt und somit auch im Bereich Friedrichstraße Berücksichtigung. Grundsätzlich handelt es sich nach dem SEK sowohl bei öffentlich genutzten Gebäuden als auch bei Geschäfts- oder Bürogebäuden bzw. generell bei Nutzungen mit Publikumsverkehr um Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit. Die Zuweisungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 1: Zuweisungen von Nutzungen anhand ihrer Schutzwürdigkeit nach dem SEK zur Seveso-III-RL (vgl. SEK zur Seveso-III-RL: S. 12)

Stufe der Schutzbedürftigkeit	Nutzungen und Vorhaben
Keine	Vorhaben, die nicht der Seveso-III-RL unterliegen • Gewerbebetriebe ohne Publikumsverkehr • Verwaltungsgebäude ohne Publikumsverkehr • Neue Wohngebäude, die noch kein Wohn***gebiet*** darstellen (jedenfalls anzunehmen bei bis zu 6 WE), in bebauten Bereichen, z.B. bei Baulückenschließung, Bebauung in 2. Reihe • Änderung / Ergänzung von bestehenden Wohngebäuden (z.B. Dachgauben, Dachgeschossausbau) • Parkplätze • Verkehrswege von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. neuer Rheinsteg
gering	• Öffentlich genutzte Gebäude / Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude / Gebäude und Nutzungen mit Publikumsverkehr • Beherbergungsstätten (Hotels) • Wohngebiete
mittel	• Schulen und Kindergärten • Altenbetreuungseinrichtungen • Sportplätze • (Veranstaltungen im Freien)
hoch	„Empfindliche“ Planungen mit sehr großen (überörtlich bedeutsamen) Ausmaßen, wie (neue) Krankenhäuser und ähnlich große Einrichtungen, große Freizeitareale

Für beide Planungszonen gilt, dass eine Erweiterung oder Ansiedelung von u.a. Einzelhandel, Dienstleistungs- und Büronutzungen bei Erhalt des Gebietscharakters in der Innenstadt grundsätzlich möglich ist (vgl. SEK zur Seveso-III-RL: S. 28). Hinsichtlich der Friedrichstraße bzw. der Innenstadt allgemein wird im SEK zur Seveso-III-RL als Ziel die „Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion als Große Kreisstadt“ angeführt. Durch eine Aufwertung der Innenstadt, indem der Einzelhandel gestärkt und die Attraktivität als Wohnstandort gesteigert wird, wird laut SEK keine signifikante Erhöhung der Wohnbevölkerung und auch des Publikumsverkehrs stattfinden (vgl. ebd.: S. 15 f.).

Auch sozioökonomische und städtebauliche Belange sind in die Abwägung einzustellen. Das SEK zur Seveso-III-RL listet dazu unter anderem die Erhaltung und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zur Daseinsvorsorge auf, ebenso wie die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und insgesamt die Aufwertung der Innenstadt und ihre Stärkung als Einkaufsstandort (vgl. ebd.: S. 19).

Zusammenfassend entspricht die Planung den im Stadtentwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie festgeschriebenen Entwicklungszielen für die Innenstadt. Eine signifikante Risikoerhöhung in dem derzeit bereits komplett bebauten Gebiet ist zum jetzigen Stand nicht gegeben.

8.2. Lärm

Die Friedrichstraße ist als Teil der Bundesstraße 34 eine der Hauptverkehrsachsen auf Rheinfelder Gemarkung mit entsprechender Verkehrsbelastung. Eine schalltechnische Untersuchung wird im Bebauungsplanverfahren erstellt und zur Offenlage vorgelegt.

9. Erschließung

Es handelt sich bei dem Bebauungsplan „Friedrichstraße“ um ein Instrument zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung eines bebauten Bestandsgebietes. Dieses wird durch die Bundesstraße 34 erschlossen. Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rheinfelden (Baden), XX.XX.2020

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister