

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SPIEL- UND GEWERBEHALLE PETER-KRAUSENECK-STRASSE“

Begründung zum Satzungsbeschluss

07.09.2021

3. Bisher gültige Festsetzungen

Festgesetzt ist im Bebauungsplan „Grendelmatt II“ derzeit ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO mit unterschiedlichen Zonen. Das Flurstück 2307 liegt in der Zone des GE 1, wo eine Grundflächenzahl von 0,8, eine abweichende Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zulässig sind. Die abweichende Bauweise erlaubt Gebäude, die länger als 50 m sind.

Gemäß Punkt 1.1.5 der Bauvorschriften des Bebauungsplans „Grendelmatt II“ sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

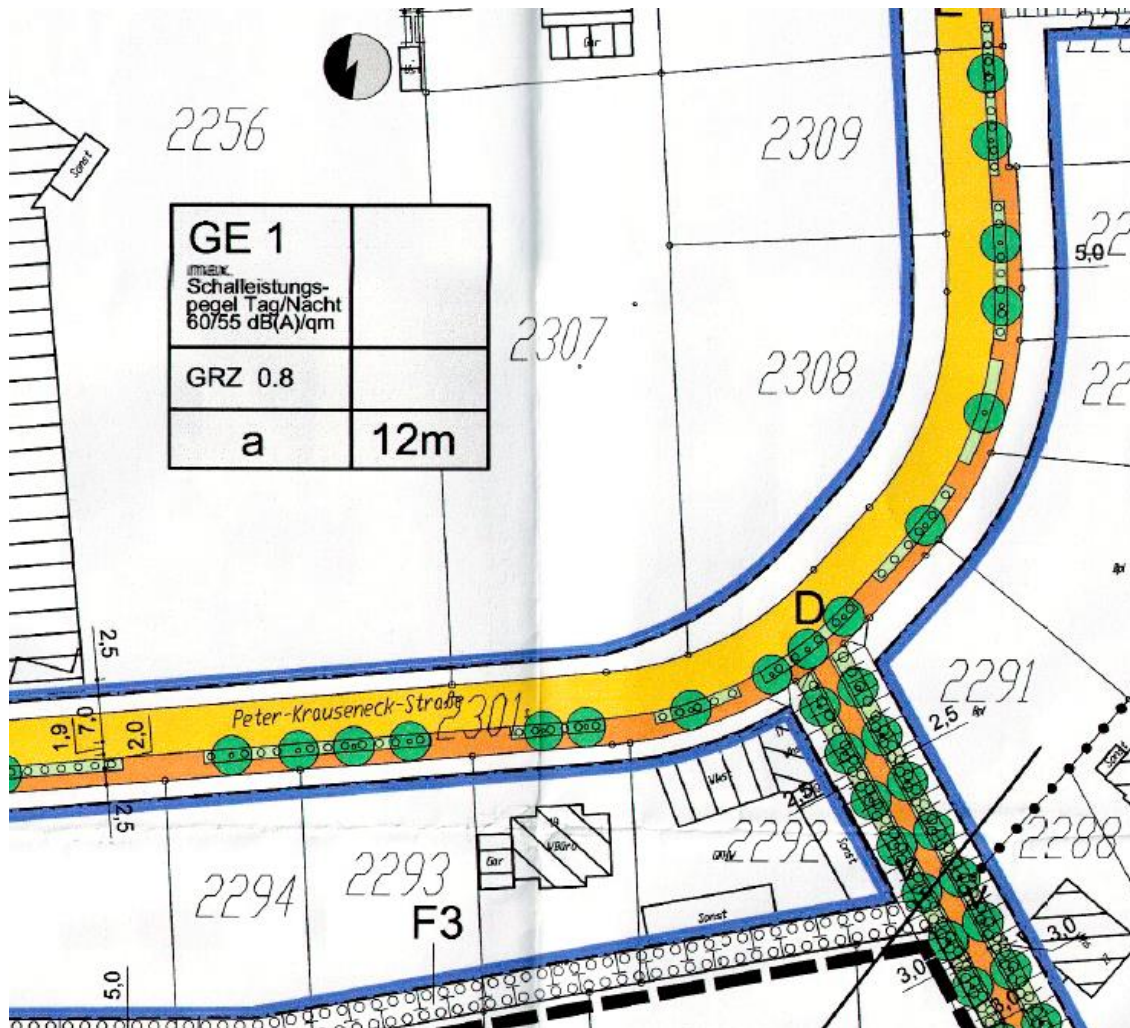


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan "Grendelmatt II" von 2014. Hinweis: Flurstück 2307 entspricht nicht mehr seinem heutigen Zuschnitt.

4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfeldens-Schwörstadt ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Weitere Aussagen trifft der Flächennutzungsplan nicht. Sowohl das bestehende Gewerbegebiet wie auch ein VEP für eine Gewerbe- und Spielhalle sind aus einer gewerblichen Baufläche entwickelt.

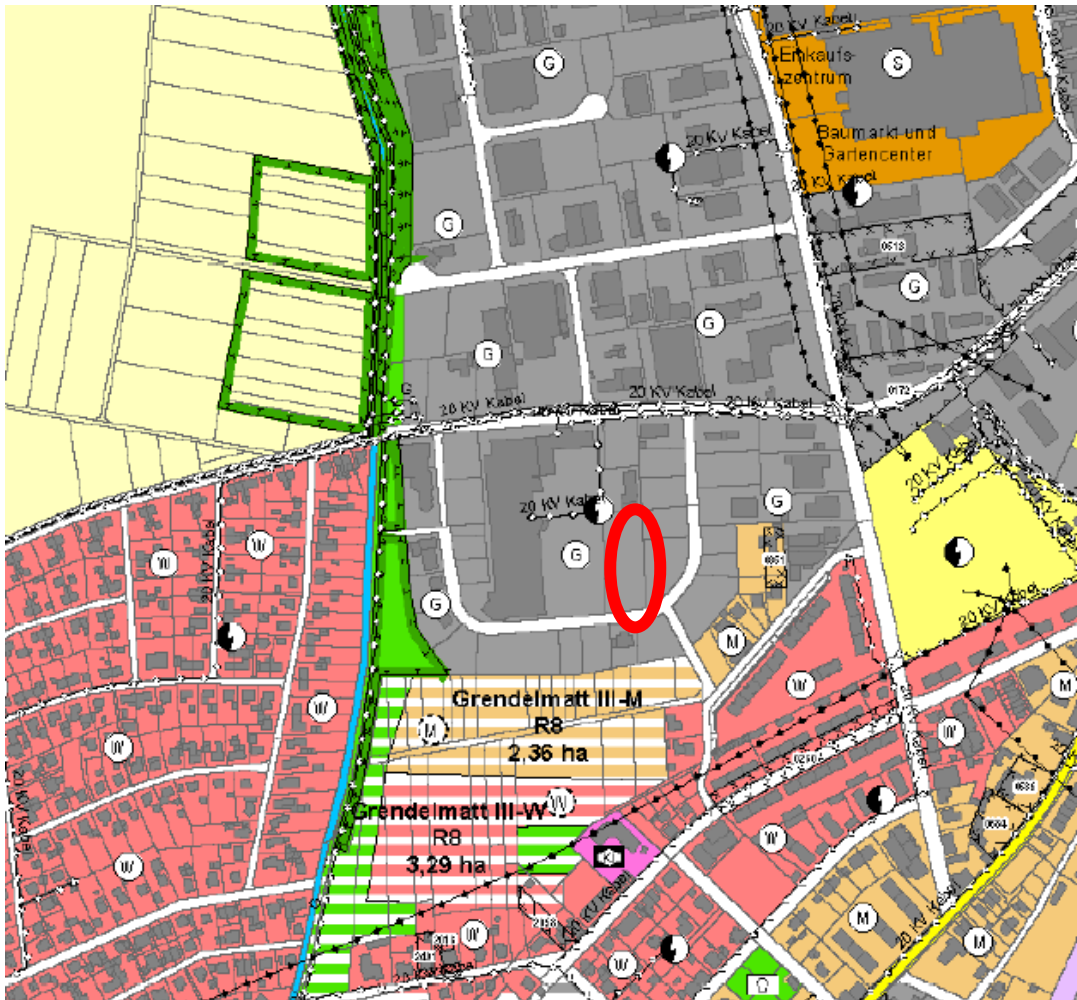


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. Verfahren

Aufgestellt werden soll dafür ein eigener vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch, der die konkrete Gewerbe- und Spielhalle auf dem Grundstück festsetzt und in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Grendelmatt II“ überlagert. Obwohl es sich um einen Innenentwicklungsbereich handelt, kann die Aufstellung des Bebauungsplans nicht im beschleunigten Verfahren erfolgen, weil sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich des als Störfallbetrieb nach der Seveso-III-Richtlinie eingestuftes Evonik-Areals befindet. § 13a Abs. 1 Satz 5 Alt. 3 BauGB schließt in diesen Fällen das beschleunigte Verfahren aus. Es erfolgt deshalb ein reguläres zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung und förmlicher Offenlage.

In einem separatem Verfahren wird der Bestandsbebauungsplan „Grendelmatt II“ neu aufgestellt. Südlich der Peter-Krauseneck-Straße soll ein Mischgebiet in Anlehnung an den baulichen Bestand festgesetzt werden. Das mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplante Grundstück ist auch nach der Neuaufstellung von Grendelmatt II von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO umgeben.

6. Vorhaben- und Erschließungsplan

6.1 Beschreibung des festzusetzenden Vorhabens

Geplant ist eine zweigeschossige Gewerbehalle mit Flachdach und einer Höhe von 8,30 m. Im Erdgeschoss ist im vorderen Bereich zur Straße die Spielhalle geplant. Im rückwärtigen Bereich ist eine zweigeschossige Lagerhalle vorgesehen, während der vordere Bereich im Obergeschoss aus Büroräumen besteht. Mit Ausnahme der für die Spielhalle festgesetzten Flächen sollen die Lagerfläche und die Büroräume grundsätzlich allen gewerblichen Nutzungen offenstehen, die nach dem Bebauungsplan „Grendelmatt II“ bisher auf dem Grundstück zulässig waren.

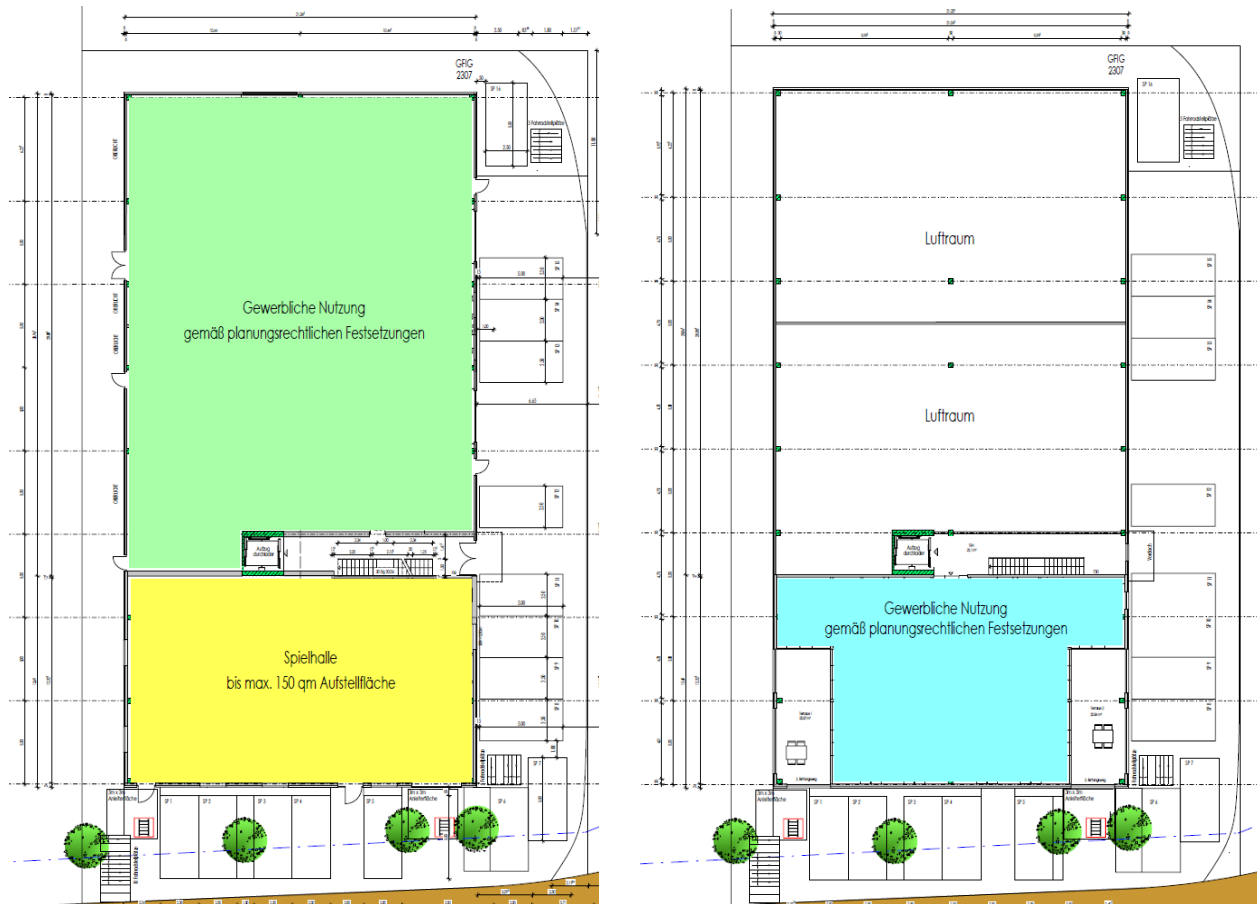


Abbildung 4: Erdgeschoss (links) und Obergeschoss (rechts)

6.2 Standortwahl

Das Bedürfnis, einen Ersatzstandort für die Verlagerung der Spielhalle aus dem Bahnhofsumfeld heraus zu schaffen, wurde bereits oben städtebaulich erläutert. Der vorliegend konkret ausgewählte Standort eignet sich dafür aus mehreren Gründen:

- Die Verlagerungsfläche ist verfügbar und der Eigentümer ist bereit, die Spielhalle zu übernehmen.
- Nach dem Landesglückspielgesetz Baden-Württemberg müssen Spielhallen untereinander und von Kinder- und Jugendeinrichtungen mindestens 500 m entfernt sein. Diese Vorgaben sind auf der Verlagerungsfläche eingehalten.

Aufgrund dieser landesrechtlichen Vorgaben ist die Auswahl an Flächen in der Stadt Rheinfelden (Baden), welche für die Umsiedelung der Spielhalle infrage kommen, begrenzt. Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eignet sich vor diesem Hintergrund zur Ansiedelung einer Spielhalle, da es außerhalb der 500-m-Radien liegt, d.h. da landesrechtliche Vorgaben in dieser Hinsicht erfüllt werden können. Darüber hinaus ist das Gebiet im Vergnügungstättenkonzept als Eignungsgebiet enthalten. Planungsrechtlich ist diese Fläche ebenfalls geeignet, da in einem Gewerbegebiet die Zulässigkeit von Vergnügungstätten als Ausnahme geregelt ist. Vom Gesetzgeber wird folglich angenommen, dass Vergnügungstätten mit anderen Nutzungen in einem Gewerbegebiet vereinbar sind.

Trading-Down-Effekte, welche bei Spielhallen in Innenstadtlage auftreten können, sind im Gewerbegebiet nicht zu befürchten. Ausgelöst werden diese Effekte insbesondere durch die optische Gestaltung von Spielhallen mit abgeklebten Fenstern und anderen Maßnahmen, welche eine abschottende Wirkung entfalten sollen. Diese beeinflussen die Wahrnehmung in einer Einkaufsstraße anders als in einem Gewerbegebiet, da in ersterem ein höheres Fußgängeraufkommen vorhanden ist als in einem Auto- bzw. LKW-orientierten Gewerbegebiet, in dem auch die anderen vorhandenen Betriebe sich optisch abschotten.

In den letzten Jahren hat sich das Klientel, welches eine Spielhalle besucht, sowie auch das Erscheinungsbild einer Spielhalle selbst gewandelt. Aufgrund rechtlicher Vorgaben ist der Zutritt erst ab 18 Jahren erlaubt, während der Ausschank von Alkohol nicht zulässig ist. Auch die Lage des Plangebiets an einer eher KFZ-orientierten Stelle kann im Gegensatz zu einer Spielhalle im Innenstadt- bzw. Bahnhofsbereich dazu beitragen, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu verringern, da tendenziell weniger Laufkundschaft zu erwarten ist. Besucher werden vielmehr mit dem Kraftfahrzeug oder dem Fahrrad an- und abreisen, was mit dem bei anderen Freizeiteinrichtungen wie Fitnessstudios oder gastronomische Betriebe üblichen Verkehr vergleichbar ist.

Ein zusätzlicher, städtebaulicher Grund ist der durch die Verlagerung einer Spielhalle in Innenstadtlage entstehende Mehrwert für die Rheinfelder Innenstadt. Damit geht eine Aufwertung und Stärkung der Situation im Bereich des Bahnhofes bzw. der Güter- und Emil-Frey-Straße einher. Dieses Areal fungiert als Bindeglied zwischen Bahnhof und Innenstadt, welches eine hohe Bedeutung als Eingangstor für mit dem ÖPNV ankommende Besucher besitzt. Gerade diese Eingangssituation kann durch die Verlagerung der Spielhalle an die Peter-Krauseneck-Straße städtebaulich verbessert werden. Die Peter-Krauseneck-Straße selbst besitzt diese Eingangsfunktion aufgrund ihrer Lage abseits eines Bahnhofes nicht. Auch ist dort die Fußgängerfrequenz niedriger.

6.3 Größe der Spielhalle

Die Spielhalle wird auf maximal 150 m² Aufstellfläche beschränkt. Damit ist eine kerngebietstypische Spielhalle mit – nach derzeitigem Gewerberecht - bis zu 12 Geldspielgeräten möglich. Zwar handelt es sich bei dem Standort nicht um ein Kerngebiet. Es sind aber von der Spielhalle keine gebietsunverträglichen Störwirkungen zu erwarten.

7. Umweltbelange

Da das beschleunigte Verfahren im Einwirkungsbereich der Evonik ausgeschlossen ist, muss im regulären Verfahren ein Umweltbericht erstellt werden. Dieser wird der Begründung beigelegt. Ebenso beigelegt ist eine schalltechnische Untersuchung.

7.1 Umweltbericht

Im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren ist - anders bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - grundsätzlich auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die bereits genehmigte und errichtete Gewerbehalle ist der Eingriff bereits erfolgt. Daher wird für die Berechnung des Differenzausgleichs nicht die Festsetzung im Vorgängerplan (Grendelmatt II), sondern der genehmigte und errichtete bauliche Bestand als Maßstab herangezogen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“ entstehen im Vergleich zum genehmigten Bauantrag hinsichtlich der abzurufenden Schutzgüter keine weiteren Konflikte. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Festgesetzt werden vier Laubbäume entsprechend dem ursprünglich geltenden Bebauungsplan „Grendelmatt II“, bei dem je angefangener 500m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum nachzuweisen ist sowie eine UV-arme Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten.

Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-4 BNatSchG ist nicht zu erwarten, da die Spielhalle in ein neu gebautes bzw. im Bau befindliche Gewerbehalle integriert wird.

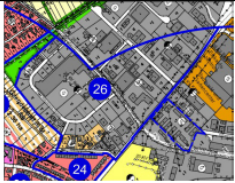
7.2 Schalltechnische Untersuchung

Untersucht wurden Geräusche durch den Parkierungsverkehr der Mitarbeiter und Besucher der Spielhalle und nach den Vorgaben für Gewerbelärm in der TA Lärm bewertet.

In der Nachbarschaft des Vorhabens sind durch die mit dem Vorhabens- und Erschließungsplan künftig festgesetzten Spielhalle keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft zu erwarten. Die Richtwerte werden so deutlich eingehalten, dass die Geräusche aus dem Betrieb nicht mit der Vorbelastung überlagert werden müssen. Schlussfolgernd daraus sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

8. Seveso-III-Richtlinie

Das Plangebiet liegt in Planungszone II des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEK) zur Seveso-III-Richtlinie der Stadt Rheinfelden (Baden) und ist dem Quartier Nr. 26 zugeordnet. Eine uneingeschränkte Bebauung des Grundstücks gemäß der Festsetzung als Gewerbegebiet ist darin beachtet (vgl. nachfolgende Tabelle). Das Gebiet befindet sich in Planungszone 2.

Nr.	Quartier	Bestand / FNP / Planungsrecht	Absehbare Veränderungen	Zone	Risiko-Einschätzung
26		Westlich der Schildgasse, Peter-Krauseneck-Str. und Grendelmattweg Mehrfamilienhäuser Gewerbe (Handwerksbetriebe, GaLa- Bau, Werkstatt, OZ-Druck, Fitness) Unbebaute Flurstücke - an der Peter-Krauseneck- Str.) - Großmattstraße Aktuelle Einwohnerdichte: 0-20 EW / ha (80 %) 20-50 EW / ha (20 %) FNP: Gewerbegebiet Mischgebiet nach § 30 BauGB: keine	Westlich der Schildgasse, Peter-Krauseneck-Str. und Grendelmattweg Baulückenpotenziale für kleinere Gewerbebetriebe	2	Keine (bauplanerische) Relevanz

In der äußeren Zone 2, die bis zur äußeren Begrenzung des 850-m-Radiuses reicht, können neue Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit (wie öffentliche Gebäude mit Publikumsverkehr, Beherbergungsstätten und Wohnareale) im größeren Umfang als in Planungszone 1 stattfinden.

Stufe der Schutzbedürftigkeit	Nutzungen und Vorhaben
Keine	Vorhaben, die nicht der Seveso-III-RL unterliegen <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe ohne Publikumsverkehr • Verwaltungsgebäude ohne Publikumsverkehr • Neue Wohngebäude, die noch kein Wohngebiet 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	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlich genutzte Gebäude / Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude / Gebäude und Nutzungen mit Publikumsverkehr • Beherbergungsstätten (Hotels) • Wohngebiete
mittel	<ul style="list-style-type: none"> • 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

Nach der Tabelle zur Schutzwürdigkeit von Vorhaben haben Gebäude und Nutzungen mit Publikumsverkehr, zu denen eine Spielhalle gehört, eine geringe Stufe der Schutzbedürftigkeit. Sie zieht zwar einen wechselnden Personenkreis an, allerdings generiert eine einzelne Spielhalle mit lediglich 12 Spielgeräten - wie hier als maximal 150 m² groß festgesetzt - im Gegensatz zu größeren Vergnügungsstätten wie Großraumdiskotheken oder Eventhallen ein verhältnismäßig

geringes Besucheraufkommen. Daher ist die Einrichtung einer Spielhalle im Bereich des Quartiers Nr. 26 bzw. im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit dem SEK zur Seveso-III-Richtlinie vereinbar.

9. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Peter-Krauseneck-Straße erschlossen. Entsprechende Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten sind vorhanden.

Rheinfelden (Baden), 07.09.2021

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister