

1 ALLGEMEINES

Planungsanlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 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 Rheinfeld (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 in diesem Bereich rechtskräftige, aber 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 erreicht.

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 unterirdisch innerhalb einer Tiefgarage sowie oberirdisch 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 und nimmt die lagetypische Blockrandbebauung entlang des Oberrheinplatzes und der Karl-Fürstenberg-Straße auf.

Die wichtigsten Ziele sind demnach:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung des historischen Gebäudebestandes (Steffen-Häuser) und des Stadtbildes im Bereich des Oberrheinplatzes
- Ermöglichung des projektierten Vorhabens
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser durch Anpassung der Baufenster in den hinteren Grundstücksbereichen
- sinnvolle Nutzung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale innerhalb des zentralen Stadtbereiches durch Anhebung der Geschossigkeit in den hinteren Grundstücksbereichen
- verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in das Siedlungsgefüge durch Staffelung der Höhen
- Überprüfung/Regelung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen
- Regelungen zu den Einzelhandels Sortimenten anhand der Sortimentsliste und des Märkte- und Zentrenkonzeptes von Lademann und Partner aus dem Jahr 2017
- Regelungen zu Vergnügungstätten anhand des Vergnügungstättenkonzeptes der GMA aus dem Jahr 2019
- Anpassung der privaten Stellplatzzonen
- Anpassung der öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen auf den Status Quo

- Erlass örtlicher Bauvorschriften nach heutigen gestalterischen und rechtlichen Standards

Der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ sind mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

22.10.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ als eigenständigen Bebauungsplan.
22.10.2020	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
23.11.2020 bis 23.12.2020	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Schreiben vom 16.11.2020 mit Frist bis 23.12.2020	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
24.06.2021	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlagebeschluss).
09.08.2021 bis 17.09.2021	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Schreiben vom 30.07.2021 mit Frist bis 17.09.2021	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
08.12.2021	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzungen.

3 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Kunz GaLaPlan eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutz durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

▪ Naturschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verringert sich die maximal versiegelbare Fläche im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 1967 um 309 m².

Dies hat positive Auswirkungen auf alle Schutzgüter. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 5.035 Ökopunkten beim Schutzgut Pflanzen und Tiere und 3.090 Ökopunkten beim Schutzgut Boden.

▪ Mensch

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Fichtner Water & Transportation GmbH vom 01.06.2021 sind den ermittelten Verkehrslärmimmissionen entlang der Nollinger Straße deutliche Überschreitungen der empfohlenen Orientierungswerte für Mischgebiete zu entnehmen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wird daher die Umsetzung der im Gutachten aufgeführten Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung, Schutz von Außenwohnbereichen) empfohlen. In der Nachbarschaft sind keine nach den Kriterien der Lärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu rechnen.

▪ Arten und Biotope, Schutzgebiete

Artenschutz

Reptilien

Bei vier Begehungen wurden keine Hinweise auf Reptilien gefunden.

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, Amseln etc. angetroffen.

Fledermäuse

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

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

Biotope und Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, Biosphärengebieten und geschützten Biotopflächen.

▪ Boden

Das Plangebiet liegt inmitten des Innenstadtbereiches von Rheinfeld (Baden). Ihm ist keine bodenkundliche Einheit zugeordnet. Angrenzend an den Siedlungsbereich sind unterschiedliche Bodeneinheiten ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass sich im Plangebiet die bodenkundliche Einheit „Brauner Auenboden aus Auenlehm über Auenton“ (Kartiereinheit Z222, Legende A1) befindet. Diese Einheit ist u. a. nördlich und westlich der Siedlungsbereiche zu finden. Zur Bewertung des unversiegelten Bodens im Plangebiet wird der Wert des Braunen Auenbodens (2,50) verwendet, der einer mittleren bis hohen Bodenbewertung entspricht.

Für die bereits versiegelten und überbauten Flächen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, liegt keine Bewertung der Bodenfunktionen vor. Dort sind die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ und das Bodengefüge z. T. verändert und somit vorbelastet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Erosions- und Starkregengefahrenbereichen sowie außerhalb von bergbaubedingten Belastungsbereichen. Allerdings sind die Böden in der Rheinfelder Innenstadt mit Dioxin belastet. Zudem muss im Landkreis Lörrach aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich eine im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan verringerte Flächenversiegelung. Hier werden maximal 3.844 m² versiegelt, was im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan einem Ökopunktegewinn von 3.090 Ökopunkten entspricht.

▪ Wasser

Im Plangebiet befinden sich bis auf einen Brunnen keine Fließ- oder Stillgewässer; Beeinträchtigungen von Fließ- oder Stillgewässern sind daher auszuschließen.

Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb von ausgewiesenen Überschwemmungsflächen des HQ_{Extrem}. Daher sind die nach § 78 WHG zulässigen baulichen Nutzungen so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden.

Eingriffe ins Grundwasser werden nicht vorbereitet.

Zur gesamtäumlichen Verbesserung der Entwässerungssituation und zur Entlastung der Kanalisation soll die Oberflächenentwässerung über retentionsfähige Dächer und über den Einbau von Zinsternen auf den privaten Grundstücken erfolgen.

▪ Klima und Luft

Dem Plangebiet ist eine geringe Bedeutung im Hinblick auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung, -filterung, Beschattung etc.) zuzuordnen. Es besteht überwiegend aus bebauten und versiegelten Bereichen, in denen es zu Überhitzungserscheinungen kommt. Lediglich die Einzelbäume und Gartenflächen haben einen kleinklimatischen Wert.

Durch die angrenzende B316 (Nollinger Straße) sind außerdem verkehrsbedingte Vorbelastungen in Form von Schadstoffemissionen vorhanden.

Das Plangebiet besitzt insgesamt einen geringen kleinklimatischen Wert.

▪ Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet und seine Umgebung wird im Wesentlichen durch die Innenstadtlage geprägt. Ein Großteil der Flächen ist bebaut oder versiegelt. Die vorhandenen Bäume sind die einzigen landschaftlich wertgebenden Elemente. Die vorhandenen Gartenflächen sind in Privatbesitz, von Heckenzäunen umgeben und daher nicht frei einsehbar.

Die vorhandenen historischen Gebäude in der Umgebung des Oberrheinplatzes sind zwar nicht für das Landschaftsbild, dafür aber für das Stadtbild relevant und somit als attraktive Strukturen einzustufen.

In Bezug auf die Erholungsnutzung ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung. Im Plangebiet findet zwar keine typische Erholungsnutzung wie z. B. Spazierengehen

statt, allerdings sind zahlreiche Sitzbänke vorhanden, die zum Verweilen einladen. Auch einige Geschäfte (z. B. Eisdiele) tragen zum Erholungswert bei.

Insgesamt ist der Bereich für das Stadtbild und die Erholungseignung von mittlerer und für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung, kommt es nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung.

▪ Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale, denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Kulturdenkmale vorhanden.

Durch die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben im Bebauungsplan ergeben sich insgesamt sogar Verbesserungen hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

▪ Fläche

Um die Bebauung an einem Ort zu bündeln, wird die Errichtung von neuen Gebäuden in unmittelbarer Umgebung zur bereits bestehenden Bebauung im Innenstadtbereich bzw. in Bereichen, in der derzeit bereits Bebauung besteht, als sinnvoll erachtet.

Durch die bestehende äußere Erschließung erfolgt außerdem ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

▪ Biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bebauten und versiegelten Flächen.

Die vorhandenen Bäume enthalten keine Höhlen oder Spalten. Die Gartenflächen weisen keine besonders wertgebenden oder mageren Pflanzenarten auf. Amphibien und Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Die Gebäude werden nachweislich von Vögeln als Brutstätte genutzt. Auch für Fledermäuse stellen sie potenzielle Lebensräume dar. Die meisten Gebäude bleiben aber ohnehin erhalten.

Insgesamt kann beim Plangebiet nur von einer geringen Bedeutung in Bezug auf die biologische Vielfalt ausgegangen werden.

▪ Störfallbetriebe

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.

Das Plangebiet 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.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

▪ Störfallbetriebe

Die Aspekte der Störfallvorsorge/Störfallverordnung werden in der Planung beachtet und eingehend in der Begründung dargestellt.

Von einer signifikanten Erhöhung des Publikumsverkehrs sowie der Einwohnerdichte im Quartier, im Vergleich zum aktuellen Bestand, ist nicht auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem hohen Abstand zum Industriegebiet. Bereits heute liegen zahlreiche Nutzungen mit dem gleichen Schutzniveau wie das Plangebiet deutlich näher am Industriegebiet. Somit ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht von Lärmkonflikten im Sinne der TA Lärm durch die Lärmeinwirkungen des Industriegebietes auszugehen.

▪ Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Die Installation zusätzlicher, fest verankerter Fahrradständer ist aufgrund der sonstigen Nutzung der Fußgängerzone, z. B. durch den Flohmarkt und das Cityfest Rheinfeld, nicht möglich. Durch weitere feste Fahrradabstellanlagen würde die Möglichkeit zum Aufstellen von Marktständen und sonstigen Bühnen sehr eingeschränkt werden. Hierdurch würden zudem die Rettungswege für die Veranstaltungen negativ beeinflusst.

Die Installation abmontierbarer, mobiler Fahrradständer innerhalb des öffentlichen Straßenraumes wird von der Stadt Rheinfeld zu gegebener Zeit geprüft. Die Verortung und Festsetzung abmontierbarer, mobiler Fahrradstellplätze ist innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich.

Zur Herstellungspflicht von Fahrradstellplätzen auf den privaten Grundstücken wird auf die Baugenehmigungsebene sowie die geltende Landesbauordnung BW verwiesen. Die derzeit gültige "Verwaltungsvorschrift Stellplätze" zur Landesbauordnung ist per Gesetz innerhalb der einzelnen Baugesuche und Kenntnisgabeverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen und betrifft nur peripher die Festsetzungsmöglichkeiten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Anzahl bzw. der Anteilsschlüssel ist der jeweils gültigen „Verwaltungsvorschrift Stellplätze“ zu entnehmen. Die Verortung und Anbringung innerhalb des betreffenden Grundstückes obliegt den Bauherren und richtet sich nach der Nutzung und Bebauung des Grundstückes.

▪ Verkehr und Lärm im Schäferweg

Der Schäferweg wurde in der schalltechnischen Untersuchung der Fichtner Water & Transportation GmbH vom 01.06.2021 berücksichtigt. Die bestehenden Verkehrsmengen im Schäferweg sind als sehr gering einzuschätzen. Auch wenn im Schäferweg eine zukünftige Erhöhung der Verkehrsmengen von mehr als 10 % vorliegen würde, ist dennoch von Verkehrslärmeinwirkungen durch den Schäferweg auszugehen, die deutlich unter Beurteilungspegeln liegen, die zu Vorgaben zum Lärmschutz im Bebauungsplan führen. Eine detaillierte Betrachtung des Verkehrslärmes des Schäferwegs ist somit nicht notwendig.

Die Stellplätze der Karl-Fürstenberg-Straße 5-7 werden über den Schäferweg angeeignet. Die Anlieferung erfolgt über den Schäferweg.

An der Andienung der bestehenden Garagen bzw. der Stellplätze im Schäferweg ändert sich nichts im Vergleich zur heutigen Situation.

Der Schäferweg wird weiterhin über beide Einmündungen in der Hebelstraße sowohl als Ein- und Ausfahrten im Zweirichtungsverkehr befahrbar sein. Eine Änderung in bspw. eine Einbahnstraße ist nicht geplant.

Die Baustelleneinrichtung und -abwicklung erfolgen über den Schäferweg.

5 PLANUNGSAalternativen

Durch den Bebauungsplan werden ausschließlich bestehende Bebauung (Mischgebiet) sowie bestehende Verkehrsflächen im zentralen Innenbereich überplant. Im Wesentlichen sollen die am Oberrheinplatz befindlichen historischen Gebäude in ihrer Erscheinung und Gestaltung gesichert und die vorgesehene Neubebauung im Bereich der Karl-Fürstenberg-Straße Nr. 5 und 7 im Sinne der Nachverdichtung ermöglicht werden.

Da es sich vorliegend in großen Teilen um die bauplanungsrechtliche Erhaltung und Sicherung des Bestandes handelt und auf den Grundstücken der bereits abgerissenen Gebäude ein flächensparender Neubau in zentraler Innenstadtlage ermöglicht werden soll, gibt es zum vorliegenden Bebauungsplan keine anderweitigen Planungsalternativen.

fsp.stadtplanung

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