

Begründung zum Bebauungsplan „Schildgasse“, 3. Änderung

Anlass und städtebauliche Zielsetzung:

Der Bebauungsplan Schildgasse wurde am 10. Juli 1986 zum ersten Mal rechtskräftig. Mit den Änderungen vom 22.04.1993 und 06.07.2000 wurden gesteigerten Gestaltungsansprüchen an Gewerbegebieten und einer aktiven Strukturentwicklung zur Zukunftssicherung der Stadt Rheinfelden (Baden) als Mittelzentrum Rechnung getragen.

Auf Flst.-Nr. 2073 und 2266, Gem. Karsau, befindet sich seit über 20 Jahren ein Elektrofachmarkt der Firma expert Villringer GmbH, Lörrach. Dieser Fachmarkt hat derzeit nur sogenannte „weiße Ware“ (Elektrogroßgeräte wie Waschmaschinen, Herde usw.) im Sortiment.

Mit diesem eingeschränkten Angebot ist der Fachmarkt nicht zukunftsfähig.

Zur Sicherung des Standortes müssen die Verkaufs- und Ausstellungsräume abgebrochen und neu aufgebaut und das Sortiment entsprechend den anderen Filialen der Firma expert Villringer GmbH erweitert bzw. angepasst werden. Mit dieser Investition verbunden sind 20 – 25 Arbeitsplätze. Insgesamt sind Verkaufsflächen von ca. 1.300 qm auf einer Geschossfläche von ca. 1.450 qm zuzüglich ca. 700 qm Lagerflächen und Sozialbereich geplant.

Die Erweiterung des nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentrenrelevante Sortimente Unterhaltungselektronik (braune Ware) inklusive Videogeräte und Videozubehör, Ton- und Bildträger (bespielte und unbespielte), Elektrokleinartikel, Telekommunikationsgeräte (Handys/Mobiltelefone/Faxgeräte etc.), Fotowaren/Fotogeräte erfordert eine auf das Vorhaben bezogene Ausnahme von der „Rheinfelder Sortimentliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheinfelden.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung „Schildgasse, 3. Änderung“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

Die Änderung der Nutzungsart von Gewerbe auf Sondergebiet Einkaufszentrum auf ca. der Hälfte der von der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schildgasse“ betroffenen Fläche wird im Flächennutzungsplan berichtigt.

Lage, Geltungsbereich und Größe der 3. Änderung:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha. Es wird nördlich von der Römerstraße, östlich von der Schildgasse und westlich von der Peter-Krauseneck-Straße begrenzt. Das Gebiet befindet sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinfelden im Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Schildgasse.

Die beiden Flurstücke Nr. 2265 und 2266 werden ganz, das Flurstück 2264 (Peter-Krauseneck-Straße) wird teilweise aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Grendelmatt II (2. Änderung) herausgenommen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schildgasse“ (3. Änderung) zugefügt.

Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Auf den Flurstücken Nr. 2266 und 2073, Gemarkung Karsau, wird die bisherige Nutzungsart Gewerbe (§ 8 BauNVO) auf Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) geändert.

Für ein Sondergebiet Einzelhandel mit Geschossfläche >1200 qm fordert § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO zunächst umfangreiche Untersuchungen:

- schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Auswirkung auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr
- Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich,
- Auswirkung auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild
- Auswirkung auf den Naturhaushalt

Von dieser Regel kann abgewichen werden, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass diese Auswirkungen nicht vorliegen.

In Bezug auf die o. g. Auswirkungen sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebiets im Ergänzungsstandort „Schildgasse“ und der Größe der Nutzungsartenänderung Sondergebiet Einzelhandel von 0,5 ha sind Anhaltspunkte gegeben, dass o. g. Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Zusätzlich liegen umfangreiche Untersuchungen, wie das Städtebauliche Entwicklungskonzept Rheinfelden zur Seveso-III-Richtlinie sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinfelden vor.

Für die im Ergänzungsstandort Schildgasse liegenden Bebauungspläne „Grendelmatt II“ und „Sondergebiet Schildgasse“ wurden ebenfalls Gutachten erstellt.

Diese Konzepte und Gutachten wurden in der Abwägung zum § 11 Abs. 3 BauNVO herangezogen:

Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Plangebiet ist Gewerbegebiet, liegt innerhalb des sog. Ergänzungsstandorts „Schildgasse“, der sowohl Gewerbe- als auch Sondergebiete des Einzelhandels umfasst.

Immissionssituation des Bebauungsplangebiets

Im Bereich der von Gewerbegebiet auf Sondernutzung Einzelhandel umgewandelten Nutzung befindet sich bereits jetzt ein Elektrofachmarkt.

Die geplante Bebauungsplanänderung wird zu keiner signifikanten Änderung der bestehenden Lärmsituation führen (siehe auch „Erschließung“). Betriebliche Emissionen sind bei einem Elektrofachmarkt nicht zu erwarten, lediglich verkehrliche Emissionen entstehen durch Liefer- und Kundenverkehr.

Die Anlieferung eines Elektrofachhandels ist vergleichbar mit der eines Gewerbebetriebs.

Die beiden westlichen Flurstücke Nr. 2265 und 2266, Gemarkung Karsau, des Bebauungsplans „Schildgasse 3. Änderung“ werden aus dem Bebauungsplan Grendelmatt II herausgenommen.

Für den Bebauungsplan Grendelmatt II wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das Grundlage für eine Lärmkontingentierung im Sinne von flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist.

Die aufgrund dieses Gutachtens festgelegten Schallleistungspegeln werden übernommen und sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

Städtebauliches Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie (SEK Rheinfelden zur S-III-RL) vom 17.11.2016

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 Ergänzungsstandort Schildgasse.

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 zur Seveso III Richtlinie (SEK Rheinfelden zur S-III-RL) erstellen lassen.

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 aller privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 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.

Schutzwürdige Nutzungen nach Seveso-III-Richtlinie sind u. a. öffentlich genutzte Gebäude. Zu den öffentlich genutzten Gebäuden gehören auch Einkaufszentren als Gebäude mit Publikumsverkehr sowie Gewerbebetriebe, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter

Personenkreis aufhalten kann. Hierzu wird der großflächige Einzelhandel mit einer ins Gewicht fallenden Anzahl von Kunden gezählt.

Laut Tabelle 2 auf Seite 12 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL ist die Stufe der Schutzbedürftigkeit der o. g. Nutzung gering.

Die Flächen des Bebauungsplans „Schildgasse“ 3. Änderung liegen in der sogenannten „äußeren Zone 2“. Diese äußere Zone 2 lässt neue Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit zu (vgl. SEK Rheinfelden zur S-III-RL, S. 20).

Im Ergänzungsstandort „Schildgasse“ befinden sich nur noch wenige Baulücken, deren Nutzung entsprechend der vorhandenen Bauleitplanung (Gewerbe / Sondergebiet Einzelhandel) keine signifikante Risikoerhöhung innerhalb des „angemessenen Abstands“ verursacht (vgl. SEK Rheinfelden zur S-III-RL S. 14).

Die Flächen des Bebauungsplans „Schildgasse, 3. Änderung“ sind von den nächstliegenden Anlagen, deren Produktion unter die Seveso-III-Richtlinie fallen (Störfallbetriebe), ca. 600 m entfernt, sie liegen im letzten Drittel des „angemessenen Abstands“. Mit zunehmender Entfernung von Störfallbetrieben nehmen die Auswirkungen eines sogenannten Dennoch-Störfalls ab.

Auf S. 19 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL werden als sich daraus ergebende städtebauliche und sozio-ökonomische Belange der Stadt Rheinfelden (Baden) u. a.

1. die Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche sowie öffentlicher und privater Infrastrukturbereiche (Daseinsvorsorge) und
2. die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

aufgezählt.

Zu 1. Die Stadt Rheinfelden (Baden) ist ein Mittelzentrum mit regional bedeutsamem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe. Die Sicherung und Verbesserung des dezentralen regionalen Arbeitsplatzangebots, die Weiterentwicklung und strukturelle Anpassung der Wirtschaft sind Ziele des Regionalplans.

Zu 2. In die Abwägung müssen auch vorhabenspezifische Faktoren eingestellt werden. Der Anlass für den Bebauungsplan „Schildgasse, 3. Änderung“ ist die Erweiterung eines vorhandenen Elektrofachmarktes. Eine solche Erweiterung oder ein Ersatz bestehender Einrichtungen bzw. Nutzungen in bestehenden Geschäftslagen dient der Werterhaltung von Grundstücken und Gebäuden, damit die Eigentümer diese auch weiterhin in einer angemessenen Weise nutzen können.

Als Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit (s. o.) sind sie nach dem SEK Rheinfelden zur S-III-RL, Seite 24, grundsätzlich innerhalb des „angemessenen Abstands“ realisierbar. Verwiesen wird an dieser Stelle auf die Tabelle 3 (S. 28) und das Seveso-III-Prüfschema für Baugenehmigungen (S. 30) des SEK Rheinfelden zur S-III-RL als Abwägungshilfe zur Prüfung des Einzelfalls.

Erschließung:

Der Ergänzungsstandort Schildgasse befindet sich verkehrsgünstig im Schnittpunkt von zwei Hauptverkehrsachsen: Im Norden verläuft die L 143 und im Südosten die B34.

Das Plangebiet grenzt an die Schildgasse, der Haupteerschließungsstraße des Ergänzungsstandorts Gewerbegebiet Schildgasse. Außerdem wird das Plangebiet durch die Römerstraße und die Peter-Krauseneck-Straße erschlossen.

Beide Straßen sind Erschließungsstraßen der Gewerbegebiete Grendelmatt II und Schildgasse.

Auswirkung auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Schildgasse durchquert auf einer Länge von ca. 620 m als Hauptverkehrsachse den Ergänzungsstandort „Schildgasse“ mit den Gewerbe- und Einzelhandelsgebieten Grendelmatt II, Schildgasse und Schildgasse Ost. Der Querschnitt gliedert sich in Gehweg, Fahrbahn, Gehweg mit einer Gesamtbreite von ca. 12 m.

Diese Entwurfselemente charakterisieren die Schildgasse als Gewerbestraße gemäß RSt 06:

1. Die Schildgasse dient als Erschließungs- und Hauptverkehrsstraße
2. Die anliegenden Grundstücke sind groß parzelliert mit Einzelgebäuden, zugehörigen Parkierflächen und eigenen Zufahrten.
3. Die angrenzenden Grundstücke werden für Handel und Gewerbe genutzt.
4. Die Abschnittslänge liegt im Bereich von 200 m – 1.000 m.

Die Römerstraße mit einer Länge von ca. 410 m im Ergänzungsstandort hat ebenfalls eine Breite von ca. 12 m, die Fahrbahn hat eine Breite von 6,5 m, der südliche Gehweg ca. 1,6 m, der nördliche Geh- und Radweg mit Grünstreifen ca. 4 m. Auch diese Straße ist eine Gewerbestraße mit Erschließungs- und Sammelfunktion groß parzellierter Grundstücke mit Einzelgebäuden und eigenen Zufahrten.

Die Peter-Krauseneck-Straße hat im Bereich der Bebauungsplanänderung eine Breite von ca. 9,6 m, die sich von West nach Ost in eine Fahrbahn mit 6 m, einen Grünstreifen mit 1,8 m und einem Gehweg mit 1,8 m Breite gliedern.

Diese Straße dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke des Gewerbegebiets Grendelmatt II.

Die oben beschriebene infrastrukturelle Ausstattung entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung (Gewerbe bzw. Einzelhandel). Straßenbreiten und -ausbau entsprechen den Anforderungen an Verkehrsaufkommen durch PKW und Schwerlastverkehr in Gewerbegebieten.

Der auf den Grundstücken im Bereich der Bebauungsplanänderung zusätzlich generierte Verkehr wird lediglich zu einer geringfügigen Mehrbelastung führen, die jedoch den vorhandenen Entwurfselementen entspricht.

Weitere infrastrukturelle Ausstattungen wie Kanal, Wasserleitungen sowie die Kabel- und Leitungen der anderen Energieversorger (insbesondere Gas, Strom und Telekommunikation) sind vorhanden. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Entlastung des vorhandenen Kanals muss angestrebt werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung gem. § 11 Abs. 3 sind aufgrund der Lage im Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Schildgasse mit entsprechend ausgelegter Infrastruktur sowie aufgrund der geplanten Nutzungsänderung von Gewerbe auf Sondernutzung Einzelhandel auf einer Fläche von ca. 0,5 ha im Verhältnis zur Größe des gesamten Ergänzungsstandortes (rund 27 ha) nicht zu erwarten.

Übergeordnete Planwerke

Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht berührt.

Mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband wurde abgeklärt, dass ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

Regionalplan, LEP 2002

Zwar weist der Regionalplan Hochrhein-Bodensee Rheinfelden (Baden) noch als Unterzentrum aus, der LEP 2002 hat Rheinfelden (Baden) inzwischen als Mittelzentrum hochgestuft. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) übernehmen Mittelzentren die Bedarfsdeckung der gehobenen spezialisierten zentralörtlichen Versorgung.

Der Mittelbereich Rheinfelden umfasst neben Rheinfelden (Baden) die Gemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt. Darüber hinaus wird Rheinfelden (Baden) auch grenzüberschreitend von Bewohnern der Kantone Aargau, Basel-Stadt und Basel-Landschaft zur o. g. Bedarfsdeckung angesteuert.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Da die Geschossfläche des geplanten Elektrofachmarktes größer 1.200 qm sein wird, muss gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 eine Änderung der Nutzungsart von Gewerbe auf Sondernutzung großflächiger Einzelhandel vorgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 entsprechend berichtigt.

Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich /

Auswirkung auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinfelden

Laut den Bestimmungen der Landesplanung von Baden-Württemberg (LEP 2002) und der Regionalplanung für die Region Hochrhein-Bodensee (Regionalplan 2000) gilt für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte)

1. das Zentralitätsgebot
2. das Kongruenzgebot
3. das Beeinträchtigungsgebot
4. das Integrationsgebot
5. die Erreichbarkeit
6. die Bestandssicherung

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 111) hat die Stadt Rheinfelden (Baden) einen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt inklusive den Teillagen Güterstraße und Seidenweberhof sowie einen Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels im Gewerbegebiet Schildgasse.

Die Innenstadt mit Teillagen ist ein mischgenutzter Standort zentrentypischer multifunktionaler und kleinteiliger Nutzung in der Kernstadt (S. 112-114): Lebensmittel- und Drogeriemärkte, Bekleidung, Schuhe, Gastronomie, kulturelle Angebote, öffentliche Plätze, Fußgängerzone.

Der Ergänzungsstandort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als eine autokundenorientierte Standortagglomeration überwiegend großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Einzugsgebiet sich über das Stadtgebiet von Rheinfelden (Baden) und den Mittelbereich hinaus bis in das Schweizer Umland erstreckt, beschrieben (S. 115).

Im Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Schildgasse“, der seit dem 19.06.2006 rechtskräftig ist, sind ca. 2,3 ha für Einkaufszentren mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 8000 qm

festgelegt. Hier befinden sich insbesondere ein großer Verbraucher- und Getränkemarkt mit maximal 4.200 qm und ein Elektrofachmarkt mit maximal 1.600 qm Verkaufsfläche.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 28) sind die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Rheinfelden (Baden) als positiv zu bewerten. Die Bevölkerungsentwicklung ist positiv. Zwischen Arbeits- und Versorgungsweg bestehen insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs Kopplungsbeziehungen, die ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel darstellen (S. 27). Der Tagestourismus im Sinne des Grenzhandels spielt in Rheinfelden (Baden) eine wichtige Rolle (S. 27).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht auf S. 124 einen Elektrofachmarkt im Bereich der Teillage Güterstraße / Elsa-Brändström-Straße / Hochrhein-Center und nennt dafür als Wunschkandidaten einen großflächigen Magnetbetrieb.

Für ein Mittelzentrum von der Größe Rheinfeldens ist die Ansiedlung eines großen Filialisten eher unwahrscheinlich.

Im Bereich Güterstraße / Bahnhofsareal sind andere Vorhaben geplant, weitere Flächen stehen aktuell nicht zur Verfügung.

Der regionale Filialist expert Villringer ist bereits mit „weißer Ware“ vor Ort und möchte in Rheinfelden (Baden) investieren. Am Standort der derzeitigen Filiale lässt sich das geplante Bauvorhaben auf den betriebseigenen Flurstücken verwirklichen, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Auf der neu ausgewiesenen Sonderfläche plant der Investor einen Elektrofachmarkt mit einer Nettoverkaufsraumfläche von ca. 1.300 qm. Dies entspricht einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsraumfläche von ca. 700 qm.

Damit liegt die Erweiterung weit unter den im Regionalplan genannten 5.000 qm Verkaufsfläche, die ein Raumordnungsverfahren erfordern.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nennt auf S. 70 eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von rund 100.900 qm für Rheinfelden.

Die geplante Betriebserweiterung des Elektrofachmarkts entspricht einer Erhöhung der Verkaufsfläche um 0,7 %.

Auf Grund dieser geringfügigen Verkaufsflächenerhöhung sind Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht zu befürchten.

Im Ergänzungsstandort Schildgasse verlaufen mehrere Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs.

Eine Haltestelle befindet sich zentral im Plangebiet an der Schildgasse direkt beim Elektrofachmarkt expert Villringer, (siehe zeichnerischer Teil des Bebauungsplans). Ohne eine Erweiterung auf das gesamte Sortiment eines Elektrofachmarktes (Unterhaltungselektronik (braune Ware) inklusive Videogeräte und Videozubehör, Ton- und Bildträger (bespielte und unbespielte), PC Computer, Elektrokleinartikel, Telekommunikationsgeräte (Handys/Mobiltelefone/Faxgeräte etc.), inklusive Fotowaren/Fotogeräte) wird der Fachmarkt nicht weitergeführt.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) befürwortet den Erhalt des regionalen Filialisten expert Villringer am vorhandenen Standort, da die sozioökonomischen Faktoren gegenüber den städtebaulichen Faktoren überwiegen:

Der geplante Elektrofachmarkt befindet sich nicht isoliert in einer Streulage, sondern fügt sich funktional im Ergänzungsstandort Schildgasse in das bestehende Versorgungssystem ein.

Er hat durchaus autokundenorientierte Waren in seinem Sortiment. Dazu gehören nicht nur die sogenannte weiße Ware, sondern auch große Teile der braunen Ware wie Fernseher, Audioboxen, Computer, Bildschirme etc..

Ein Besuch in einem Elektronikfachmarkt wird von der Kundschaft geplant. Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannte „Lustkauf“ (S. 106) wird sich auf das Angebot

von Ton- und Bildträger begrenzen, überwiegen wird aber der dort genannte „Lastkauf“ - das Kofferraumsortiment“ (S. 106).

Expert Villringer plant auf seinen Verkaufsraumflächen ca. 60 % nicht zentrenrelevantes Sortiment und ca. 40 % zentrenrelevantes Sortiment. Das „Kofferraumsortiment“ ist regelmäßig flächenextensiv, ein Elektrofachmarkt benötigt relativ große Mindestflächen. Die wenigen im Kernbereich der Innenstadt zur Verfügung stehenden größeren Entwicklungsflächen sollten den flächenintensiven, rein zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten bleiben.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (S. 43) ist die Einkaufsorientierung auf Rheinfelden (Baden) für ein Mittelzentrum schwach ausgeprägt u. a. aufgrund der mangelnden Angebotsvielfalt.

Die Erweiterung des bestehenden Elektrofachmarktes wird das Einzelhandelsangebot ausbauen und ausdifferenzieren und den Einzelhandelsstandort Rheinfelder attraktiver machen.

Abschließend ist festzustellen, dass auch das dem Flächennutzungsplan (Rechtskraft 01.08.2014) beigefügten Märktekonzept (Seite 17) zu dem Ergebnis kommt, dass Unterhaltungselektronik ein Grenzfall zwischen zentren- und nicht-zentrenrelevant darstellt.

Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Ergänzungsstandorts „Schildgasse“, das aus mehreren Gewerbe- und Einzelhandelsgebieten (Grendelmatt I u. II, Schildgasse, Schildgasse Ost) besteht.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht im Ergänzungsstandort Schildgasse eine Nutzungsintensivierung entlang der Haupteerschließungsachse Schildgasse.

In bestehende Blickbeziehungen wird nicht eingegriffen.

Auswirkung auf den Naturhaushalt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO Umweltbelange

Ausgangssituation:

Die Flurstücke Nr. 2054 und 2073, Gem. Karsau, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schildgasse“, der am 10. Juli 1984 rechtskräftig wurde.

Die Flurstücke Nr. 2065 und 2066, Gem. Karsau, waren bereits Bestandteil des Bebauungsplans „Grendelmatt I“, der am 13.07.1982 Rechtskraft erlangte.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Grendelmatt II, Rechtskraft am 28.06.1999, wurden diese beiden Flurstücke in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans verschoben.

Im grünordnerischen Beitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Grendelmatt II wurde festgestellt, dass aufgrund des bereits seit dem Jahr 1982 bestehenden Baurechts kein Eingriff vorliegt.

Bebauungsplan:

Die Bebauungsplanänderung „Schildgasse, 3. Änderung“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/VSG nach EU-Recht) sind durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete bzw. besondere Biotope nach § 32 NatschG ausgewiesen.

Der Planbereich umfasst zum einen die Flurstück 2073 und 2054 welche bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schildgasse“ in der 2. Änderung vom 31.07.2000 vorgegeben sind. Ebenso umfasst der Planbereich die Flurstücke 2265 und 2266 welche durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Grendelmatt II“ in der 1. Änderung vom 30.10.2014 überlagert sind.

Auf den Flurstücken 2054 und 2265 ergeben sich keine Eingriffe. Auf Flurstück 2265 wird zwar die GRZ erhöht, jedoch wäre aufgrund der 50 % Nebenanlagenregelung schon eine Versiegelungsrate von 0,8 möglich, sodass sich hier ebenfalls keine Änderungen ergeben. Daher wird im Folgenden nur der eigentliche Eingriffsbereich mit den Flurstücken 2073 und 2266 behandelt.

Der Änderungsbereich wird mit einer Gesamtflächengröße von ca. 4.500 m² festgelegt. Flurstück 2073 ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schildgasse“ in der 2. Änderung vom 31.07.2000 vorgegeben. Die zulässige Flächenversiegelung innerhalb der Baufläche dieser Flurstücke ist durch die Ausweisung einer GRZ von 0,6 geregelt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zwar wird die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen von 0,6 auf 0,8 erhöht, bleibt aber für die gesamte Versiegelung gedeckelt. Die maximal zulässige Flächenversiegelung innerhalb der Flurstücke 2073 bleibt also unverändert.

Am östlichen Rand des Flurstück 2073 sind als grünordnerische Festsetzungen zwei Baumpflanzung vorgesehen.

Flurstück 2266 ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Grendelmatt II“ in der 1. Änderung vom 30.10.2014 überlagert. Die zulässige Flächenversiegelung innerhalb der Baufläche auf Flurstück 2266 ist durch die Ausweisung einer GRZ von 0,8 geregelt und bleibt unverändert. Am westlichen Rand des Flurstück 2266 sind 2 Baumpflanzungen auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Eingriffe

Die Summe der mit an- und mitzurechnenden baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) überbaubaren Flurstücksfläche bleibt unverändert. Die bestehenden Baugrenzen bleiben ebenfalls unverändert.

Die oben beschriebenen grünordnerische Festsetzung zweier Baumpflanzungen am östlichen Rand des Flurstücks 2073 wird geändert.

Die zwei Baumpflanzungen am westlichen Rand des Flurstücks 2266 auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche werden gestrichen und durch Baumpflanzungen auf Flurstück 2266 ersetzt.

Vermeidung und Minimierung, Mindestbegrünung, artenschutzrechtliche Vorgaben, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung während der Bauphase sind folgende Maßnahmen geplant:

- Während der Bauphase sind die Maßnahmen des Merkblatts „Baumschutz im Bereich von Baustellen“ nach DIN 18920 zum südlich angrenzenden Gartenbereich umzusetzen.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe)
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens in Bereichen mit ungestörtem Boden
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten
- Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind folgende Vorgaben einzuhalten

- Abgrenzung der Gefahrenbereiche durch Aufstellung für Reptilien unüberwindbare Schutzzäune entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 2266 und 2073 während der Bauphase (vgl. Abb. 3).
- Die Rodungen der Gehölze / Einzelbäume sollten innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Zeitraum: Oktober bis Ende Februar). Sofern dies aus bauzeitlichen Gründen nicht möglich ist, darf eine Rodung des Baums erst nach erneuter Kontrolle des Baums auf Fledermausbesatz und Freigabe der Rodung durch eine Fachkraft erfolgen.
- Die Abbrucharbeiten müssen innerhalb der Wintermonate stattfinden (Bei den verbreitungsbedingt vorkommenden Fledermäusen November bis Ende Februar). Ist dies nicht möglich muss das betroffene Gebäude auf Fledermäuse und Vögel untersucht werden und ggf. entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Da ebenfalls Fledermäuse die an Gebäuden überwintern innerhalb des Quadranten vorkommen können müssen vor dem Abriss bzw. auch während der Abrissarbeiten der Gebäude die geeigneten Habitatstrukturen (z.B. Spaltenquartiere im Dach- und

Fassadenbereich) durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung auf Fledermausvorkommen untersucht werden. Die Abbrucharbeiten sind vorsichtig und unter Aufsicht einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Werden Kotspuren oder Einzeltiere bzw. Hinweise auf ein Vorkommen festgestellt, müssen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden (z.B. Umsiedelung, Vergrämung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Verhinderung Widerbesiedelung etc.)

Um eine Mindestbegrünung im Plangebiet zu gewährleisten, sollen folgende grünordnerische Maßnahmen umgesetzt werden:

- Wildkräutersäume auf nicht versiegelbaren Grundstücksflächen mit Abtransport des Mahdguts und dauerhafter extensiver Pflege
- Festsetzung einer direkten Fassadenbegrünung (standortgerechte Rank oder Kletterpflanzen pro angefangene 8,0 m Wandlänge) bzw. alternativ eine geschlossenen Vegetationsfront aus standortgerechten Laubbäumen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten
 - 3 klein- bis mittelkronige Einzelbäume als Ausgleich für den Verlust der vorhandenen Bäume und der öffentlichen Grünfläche am Rand der Peter-Krauseneck-Straße Flurstück 2266
 - 4 klein- bis mittelkronige Einzelbäume auf Flurstück 2266
 - 4 klein- bis mittelkronige Einzelbäume auf Flurstück 2073

Ebenso werden artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich:

- Es sollten 4 Nisthilfen (Nisthöhle 2GR) an den geplanten Gehölzpflanzungen aufgehängt werden.
- Es sollten 4 Quartierkästen (Fledermaus – Universal – Sommerquartier 1FTH) am Gebäude aufgehängt werden.

Ergebnis

Insgesamt kann nach Prüfung der umweltrelevanten Sachverhalte festgestellt werden, dass sich durch die Änderungen der Bebauungspläne keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter ergeben. Es wird weder die GRZ noch die max. zulässige Flächenversiegelung erhöht.

Durch die oben genannten grünordnerischen Festsetzungen sowie der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe weitgehend vermieden und minimiert werden.

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein vollständiger Ausgleich jedoch auch nicht erforderlich.

Aus Rechtsicherheitsgründen wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten sind. Dies bedeutet, dass in Eigenverantwortung vor der Umsetzung von geplanten Maßnahmen sichergestellt werden muss, dass durch die Baumaßnahmen keine Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten zerstört bzw. keine streng geschützten Arten (z. B. Fledermäuse oder alle europäischen Vogelarten) getötet werden.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sind in der Abwägung der umweltschutzrechtlichen Belange eingearbeitet, (siehe „Abwägung der Umweltbelange“)

Kultur/Sachgüter, Denkmalschutz, archäologische Funde

Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Planung nicht betroffen.

Andere kulturhistorische Aspekte sind nicht bekannt.

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte nicht in einer Überflutungsfläche.

Begründung zu den Bebauungsvorschriften:

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schildgasse“ soll der Bestand und die Erweiterung eines Elektrofachmarktes gesichert werden.

Dafür wird die Art der Nutzung auf den Flurstücken Nr. 2073 und 2266 von Gewerbe auf die Sondernutzung Elektrofachmarkt (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) erweitert.

Auf den Flurstücken Nr. 2054 und 2265 wird die Art der Nutzung Gewerbe beibehalten.

Die Lärmkontingentierung, die sich aus dem schalltechnischen Gutachten (November 1998) für den Bebauungsplan „Grendelmatt II“ ergeben, werden für die Flurstücke Nr. 2265 und 2266 beibehalten.

Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sind in Rheinfelden (Baden) knapp, es wird angestrebt, dass die vorhandenen Flächen der „klassischen“ Gewerbe- bzw. Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

Weitergehende gewerbliche Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe, Gaststätten bzw. Wohnen sollen hier zur Vermeidung von Fehlentwicklungen bzw. Konfliktsituationen nicht stattfinden.

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2, mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 qm, davon 600 qm für zentrenrelevante Sortimente inklusive Randsortimente dienen dem Erhalt und der Erweiterung des an dieser Stelle bereits existierenden Elektrofachmarkts. Das zulässige Sortiment wird um die zentrenrelevanten Sortimente Unterhaltungselektronik inklusive Videogeräte und Videozubehör, Spielkonsolen mit Zubehör, Elektrokleinartikel und Telekommunikationsgeräte der Festnetztelefonie (Telefongeräte, -anlagen, Faxgeräte u. ä.) erweitert.

Zum Schutz der Innenstadt werden die für einen Elektrofachmarkt typischen Sortimente Mobiltelefonie, Musik- und Filmträger, Fotowaren und -geräte in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 auf Randsortimente beschränkt.

Die Nutzungen GE 1 und GE 2 mit Lärmkontingentierung werden beibehalten.

Zur Festlegung der Sortimente wird auf „**Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich / Auswirkung auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinfelden**“ verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 gemäß dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet festgesetzt und damit an die geltende BauNVO angepasst. Die Summe der an- und mitzurechnenden baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt unverändert. Auf die Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit wird verzichtet, da die Festsetzungen einer Gebäudehöhe sowie der Baufenster die Gebäudeausmaße ausreichend dimensionieren.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenze entlang der Römerstraße wird dem vorhandenen Ausbau der Römerstraße angepasst. Der im Bebauungsplan Grendelmatt II festgesetzte Abstand der Baugrenze zur Römerstraße von 8 m wird übernommen.

Der Verlauf der Baugrenzen entlang der Peter-Krauseneck-Straße und der Schildgasse wird unverändert übernommen.

Die abweichende Bauweise ermöglicht Gebäudelängen von > 50 m, um die Grundstückflächen entsprechend der geplanten Nutzungen bebauen zu können.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Aus rechtlicher Sicht sind die betroffenen Flurstücke für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Eine Versickerung von Oberflächenwasser muss angestrebt werden, um die vorhandenen Abwasserkanäle nicht unnötig zu belasten.

Aus fachlicher Sicht ist im Entwässerungsantrag zu prüfen, ob der vorhandene Boden für eine Versickerung geeignet ist, (Durchlässigkeitsbeiwert zwischen 5×10^{-3} m/s bis 5×10^{-6} m/s.). Außerdem ist zu prüfen, ob die Flurstücke altlastenfrei sind.

Aufgrund der Lage im Gewerbe- / Einzelhandelsgebiet bzw. der gewerblichen Nutzung muss zusätzlich zum Entwässerungsgesuch bei der Stadt Rheinfelden noch ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Lörrach) gestellt werden.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB

Im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung wurden die Standorte für Baumpflanzungen festgelegt.

Sie dürfen verändert werden, die Verortung muss jedoch in den Bauanträgen nachgewiesen werden.

Die Baumpflanzungen müssen dem in Rheinfelden üblichen Standard für klein- und mittelkronige Bäume entsprechen. Eine Pflanzempfehlung für Bäume zur Sicherung der Pflanzung standortgerechter Laubbäume ist beigefügt.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Durchgrünung ist die Begrünung von südseitigen Fassaden oder Fassadenteilen von mehr als 20 m Länge sowie die Anlage von Wildkräutersäumen auf nicht versiegelten Grundstücksflächen vorgesehen.

Des Weiteren wird auf die Erläuterungen unter „**Auswirkung auf den Naturhaushalt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO Umweltbelange**“ verwiesen.

Rheinfelden (Baden), den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister