BEBAUUNGSPLAN „STEINACKER“

Begründung zu Aufstellungsbeschluss und frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

September 2018

Rheinfelden Baden

1. Planungsanlass

Die Stadt Rheinfelden (Baden) liegt sowohl im trinationalen Eurodistrict Basel als auch in der enger abgegrenzten trinationalen Agglomeration Basel. Das Gemeindegebiet befindet sich in unmittelbarer Grenzlage zur Schweizerischen Eidgenossenschaft. Der baden-württembergische Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2002 definiert die Stadt als der Raumkategorie des Verdichtungsraums zugehörig. Insbesondere die positive Wirtschaftsentwicklung der Region sowie auch der ortsansässigen Unternehmen führen zu einer verstärkten Nachfrage sowohl nach Wohnraum als auch an Gewerbeflächen.

Geplant ist eine Gewerbegebietserweiterung für einen Teilbereich der Flächen zwischen der Bebauung an der Schönenbergerstraße und der Kreuzung B 34/L 143. Die nachfolgende Karte gibt einen ersten Überblick über das Gebiet.

Abbildung 1: Lageplan und Luftbild, unmaßstäblich

Für die Fläche liegen bereits Anfragen für eine gewerbliche Nutzung vor. Es handelt sich dabei um die Erweiterung eines bereits dort ansässigen Betriebs und um eine Neuansiedlung. Diese Anfragen sind nachfolgend aufgeführt:

Anfrage 1

Geplant ist ein Hallenneubau zur Erweiterung eines bestehenden Betriebs auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1227/9, welches außerhalb des Bebauungsplanes, im Außenbereich, liegt. Die bestehenden Betriebsgebäude liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schildgasse Ost II“ mit Rechtskraft vom 17.10.2005. Der Neubau soll über das bestehende Firmengelände von der Schönenbergerstraße aus erschlossen werden.

Anfrage 2

Der Eigentümer von Flurstück 1227/1 möchte Teile seines Grundstücks an ein bis zwei Interessenten veräußern. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Eine neue Firma plant eine Halle und ein Bürogebäude. Die Aufteilung der Fläche zur Unterbringung eines weiteren Betriebes ist darüber hinaus denkbar. Die Einfahrt soll von der B 34 aus erfolgen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der B 34 und östlich der Bebauung an der Ochsenmattstraße bzw. dem dahinterliegenden Fuß- und Radweg. Seine als Feldweg ausgeführte Verlängerung zur B 34 bildet die nördliche Grenze für das geplante Gewerbegebiet, während die Fläche nördlich als Ausgleichsfläche entwickelt werden soll. Südlich begrenzt wird die Fläche durch die Schönenbergerstraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.

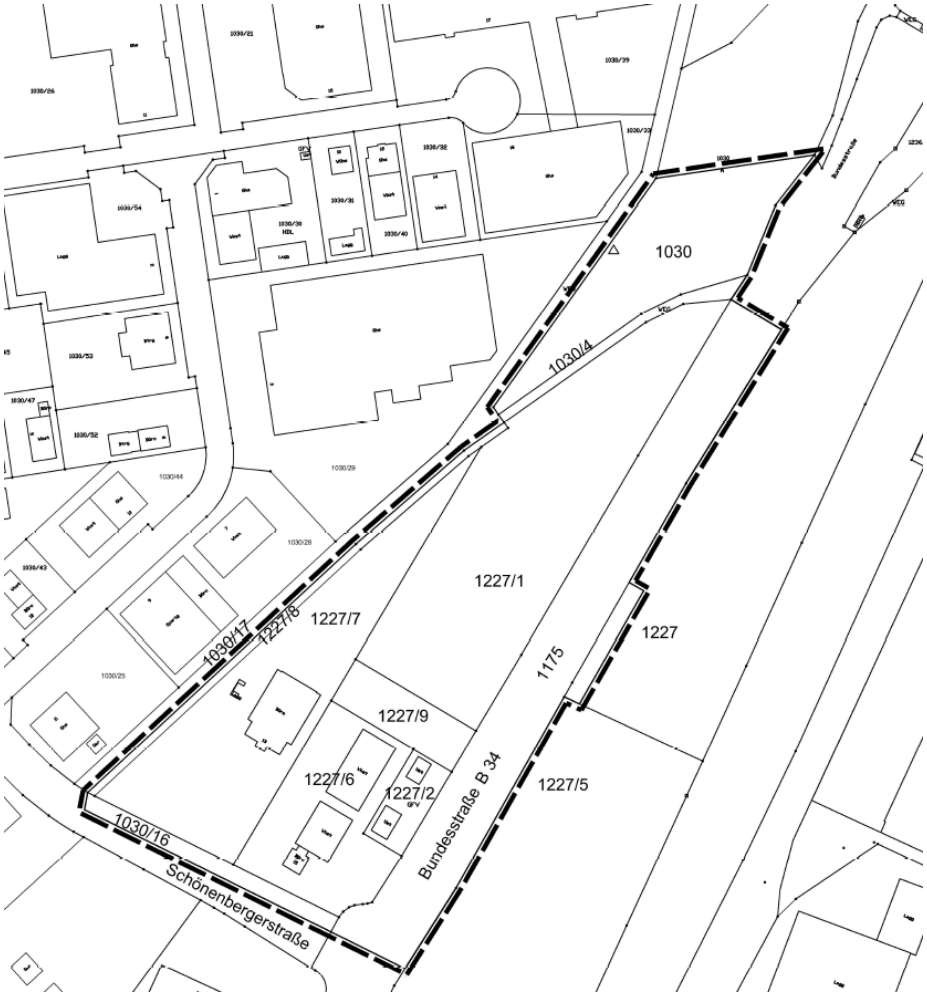

Abbildung 2: Abgrenzungsplan

Die Flächen befinden sich im Privateigentum und wurden in den letzten Jahren als Zwischenlagerfläche durch eine Baufirma genutzt. Die Topographie ist weitgehend eben mit einem leichten Gefälle nach Osten. Am nordwestlichen Rand des Gebiets verläuft parallel zu Feld- und Fußweg ein 20-kV-Erdkabel. Die vorhandene Lärmbelastung wird im Rahmen eines Gutachtens im weiteren Verfahrensverlauf untersucht.

Überplant werden insgesamt rund 3,7 ha, davon sind allerdings rund 1 ha bereits durch den Bebauungsplan „Schildgasse Ost II“ überplant. Die Flächenneuinanspruchnahme beträgt ohne Ausgleichs- und Verkehrsflächen rund 1,4 ha. Die derzeit angedachte Ausgleichsfläche ist ca. 0,4 ha groß, allerdings kann sich diese Fläche noch je nach Bedarf ändern. Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Die Gebietsaufteilung kann dem nachfolgenden Bebauungsplanvorentwurf entnommen werden.

Abbildung 3: Bebauungsplanvorentwurf, ohne Maßstab

Eine vorhandene Kanalisationstrasse sowie eine Wasserleitung werden durch Flächen für Leitungsrechte festgesetzt. Die Umspannstation ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität gekennzeichnet.

3. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 01.08.2014 der Stadt Rheinfelden (Baden) sind im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dafür ist eine Änderung dieser Darstellung im Flächennutzungsplan zu gewerblicher Baufläche erforderlich. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich gewerbliche Bauflächen als Bestand und Planung, bei letzterem handelt es sich um die Fläche „K3 – an der B34“ mit einer Größe von 2,11 ha.

Abbildung 4: Gegenüberstellung von Bestand und Änderung

Die geplante FNP-Änderung ist in der obenstehenden Gegenüberstellung im Vergleich zum jetzigen Ist-Zustand dargestellt. Eine Fläche von ca. 1,1 Hektar soll als Gewerbefläche in den aktuellen Flächennutzungsplan Eingang finden. Die weiteren zu überplanenden Flächen sind bereits im FNP enthalten.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Fläche als Gewerbefläche zur Ergänzung der dort bereits bestehenden Nutzungen an. Die Umgebung ist geprägt von Gewerbe- und Industriebetrieben, der Bundesstraße 34 und der Bahnlinie Basel-Singen. Daher liegt eine Vorbelastung des Gebiets mit insbesondere Lärmimmissionen vor. Die Landwirtschaft spielt an dieser Stelle im Nutzungsgefüge aufgrund der starken Präsenz von Industrie und Gewerbe nur eine untergeordnete Rolle. Eine andere bauliche Nutzung als die eines Gewerbegebiets ist dort nur schwer vorstellbar.

Das Plangebiet liegt an der östlichen Haupteinfallstraße in die Rheinfelder Kernstadt. Diese Eingangssituation kann durch die Entwicklung der Gewerbefläche besser gefasst werden. Es handelt sich folglich um eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Gewerbeflächen in einem bereits von gewerblichen Nutzungen geprägtem Gebiet. Darüber hinaus ist die Fläche mit relativ wenig Aufwand verfügbar.

4. Umweltbelange

Wasserschutzgebiete sind ebenso wie Überschwemmungsgebiete nach der Hochwassergefahrenkarte nicht betroffen. Auch naturschutzfachliche Einschränkungen (z.B. FFH-Gebiet) liegen keine vor. Allerdings liegt das Gebiet innerhalb der von Dioxinbelastungen betroffenen Zone.

Durch das Planungsbüro proECO Umweltplanung wurde eine erste Einschätzung für das Plangebiet getroffen. Diese ist der Begründung beigefügt. Demnach verursacht das Vorhaben bei den meisten Schutzgütern nur geringe Konflikte, weil sich das Plangebiet in die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen eingliedert und bereits weitgehend über Verkehrswege erschlossen und vorbelastet ist.

Die Beanspruchung des ca. 1 ha großen Intensivgrünlandes und des ca. 0,45 ha großen Maisackers verursacht geringe bis mittlere Konflikte. Die Inanspruchnahme des ca. 0,3 ha großen Biotoptypenkomplexes verursacht hohe Konflikte. Der „Steinacker“ weißt nur wenige geeignete Strukturen für einzelne Artengruppen auf. Eine vollständige artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Frühjahr bzw. Sommer 2019. Dann können Aussagen zu vorkommenden Arten innerhalb des Untersuchungsgebietes gemacht werden. Die geplante Gewerbefläche liegt auf dem Rheingletscher-Niederterrassenschotter, der durch Anschüttungen überformt ist. Daher sind die Flächen auf Altlasten hin zu überprüfen.

Insgesamt ist die Fläche zur Siedlungsentwicklung geeignet.

5. Archäologie

Der Flächennutzungsplan beinhaltet eine Liste der Bodendenkmale. Dort ist auf der östlich angrenzenden geplanten Gewerbefläche „an der B 34“ das Bodendenkmal R 71 mit Archivkennung 100864722 verzeichnet (siehe umseitige Karte). Dabei handelt es sich um eine provinzial-römische Villa rustica. Westlich des Plangebiets liegt das Denkmal R 79 (Archivkennung 100876825), was einen mittelalterlichen Kalkbrennofen darstellt.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Schildgasse Ost II“ sind die bekannten Teile der Villa rustica dargestellt. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Im Geltungsbereich selbst sind Flächen umgrenzt, in die die römische Villa hereinragen kann. Dazu gehören auch die Grundstücke an der Schönenbergerstraße.

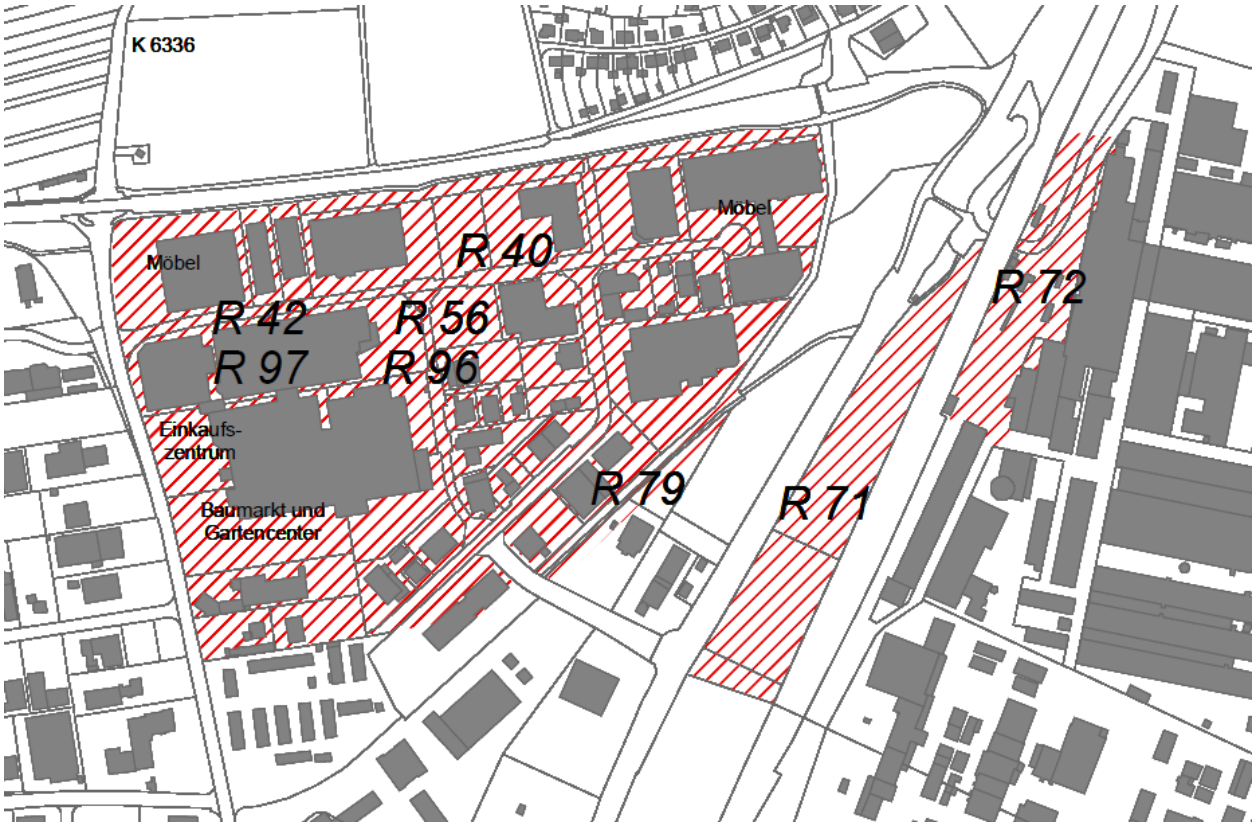

Abbildung 5: Auszug aus der Karte der Bodendenkmale (Anlage 4 zum FNP), unmaßstäblich

6. Seveso-III-Richtlinie

Die geplante, neu in den Flächennutzungsplan aufzunehmende, rund 1,1 ha große Gewerbefläche ist im städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie auf Basis der derzeit gültigen Darstellung im FNP (Fläche für Landwirtschaft) bewertet. Daher ist eine Neubewertung notwendig.

Durch das Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahren sollen die Voraussetzungen zur gewerblichen Entwicklung der Fläche geschaffen werden. Hierfür sprechen insbesondere städtebauliche Gründe. Die Fläche bietet sich zur Ergänzung der dort bereits bestehenden Nutzungen an. Die Umgebung ist geprägt von Gewerbe- und Industriebetrieben, der Bundesstraße 34 und der Bahnlinie Basel-Singen. Daher liegt eine Vorbelastung des Gebiets mit insbesondere Lärmimmissionen vor. Die Landwirtschaft spielt an dieser Stelle im Nutzungsgefüge aufgrund der starken Präsenz von Industrie und Gewerbe nur eine untergeordnete Rolle. Eine andere bauliche Nutzung als die eines Gewerbegebiets ist dort unter städtebaulichen Gesichtspunkten nur schwer vorstellbar. Es handelt sich folglich um eine sinnvolle Abrundung der vorhandenen Gewerbeflächen in einem bereits von gewerblichen Nutzungen geprägtem Gebiet.

Auch sozio-ökonomische Belange sprechen für die Entwicklung der Fläche. Die Stadt Rheinfelden (Baden) ist ein Mittelzentrum mit regional bedeutsamem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe. Die Sicherung und Verbesserung des dezentralen regionalen Arbeitsplatzangebots sowie die Weiterentwicklung und strukturelle Anpassung der Wirtschaft sind Ziele des Regionalplans. Durch die Entwicklung der Flächen im Bebauungsplan „Steinacker“ kann die Stadt diesen Zielen gerecht werden. Darüber hinaus sind auch die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im SEK (S. 19) als für eine Weiterentwicklung auch innerhalb der Störfallradien sprechender Belang angeführt.

Die zu überplanende Fläche befindet sich in Planungszone 1. Der Lagerhallenneubau des Betriebs in der Schönenbergerstraße 15 wird keinen Publikumsverkehr generieren, sodass keine Schutzbedürftigkeit nach Tabelle 2 (S. 12) gegeben ist. Eine signifikante Risikoerhöhung ist durch diese Nutzung somit nicht gegeben. Auf Flurstück 1227/1 sowie teilweise auf dem bereits durch das SEK abgedeckte Flurstück 1227/7 ist derzeit die Ansiedelung einer Autoreparaturwerkstatt sowie eines Händlers kleinerer Baumaschinen vorgesehen. Beide haben zu einem gewissen Grad Publikumsverkehr. Nach der Tabelle 2 zur Schutzwürdigkeit von Nutzungen ist hier ein geringer Grad an Schutzbedürftigkeit zutreffend. Diese Vorhaben sind in Planungszone 1 generell mit Einschränkungen möglich und einer positiven Abwägung zugänglich.

Publikumsintensivere Nutzungen wie zentrenrelevanter Einzelhandel sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Neben dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie wird dies auch durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom April 2017 begründet. Großflächiger Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ebenso sollen andere publikumsintensive Nutzungen wie beispielsweise Fitnessstudios oder Spielhallen ausgeschlossen werden. Folglich werden entsprechend der Bewertung des benachbarten Quartiers Nr. 28 (im FNP: geplante Gewerbefläche „K3 – an der B 34“) Nutzungen mit großen Publikumsverkehr nicht zulässig sein. Aussagen über den nach Entwicklung des Gebiets tatsächlich vorhandenen Umfang des Publikumsverkehrs können derzeit noch nicht getroffen werden.

Unter Berücksichtigung der sozio-ökonomischen und städtebaulichen Belange sowie der genannten Nutzungseinschränkungen wird die Planung eines Gewerbegebiets vor dem Hintergrund der Störfallthematik für verträglich erachtet. Eine signifikante Risikoerhöhung ist nicht zu erwarten.

7. Erschließung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist realisierbar.

Eine verkehrliche Erschließung über die Bundesstraße 34 ist nicht vorhanden und muss neu hergestellt werden. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Freiburg ist dies grundsätzlich denkbar. Die Planung wird einen vollständigen Knoten vorsehen, der dann perspektivisch auch der Erschließung der östlich der B 34 liegenden Fläche dient. Der vorhandene Radweg an der B 34 ist dabei zu beachten. Bis dieses Gebiet entwickelt wird, wird eine provisorische Einfahrt zum Plangebiet „Steinacker“ inklusive einer Linksabbiegespur durch neue Fahrbahnmarkierungen kenntlich gemacht.

Eine innere öffentliche Erschließung des Plangebiets wird aus Kosten- und Platzgründen nicht weiterverfolgt.

Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz sind von Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt in einem Abstand von 20 m zur Fahrbahn keine Hochbauten zulässig. Dieser Abstand ist in der nachfolgenden Karte rot dargestellt.

Abbildung 6: 20-m-Abstand (rote Linie) zur B 34

8. Fazit

Um die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen, werden die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dies ist auch in einem Parallelverfahren möglich. Gemäß § 8 II BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Hochwassergefährdung ist laut Hochwassergefahrenkarte nicht gegeben. Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Allerdings befindet sich das Plangebiet in Planungszone 1 des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Seveso-III-Richtlinie. Insgesamt ist das Gebiet zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes geeignet.

Rheinfelden (Baden), 14.09.2018
601/Reichenbach