Begründung zum Aufstellungsbeschluss und zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Februar 2020

Planungsanlass

Der am 30.10.2014 in Kraft getretene Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ beinhaltet eine Kontingentierung der Schallleistungspegel im Gewerbegebiet, die nach Rechtsprechungen des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 (4 CN 7/16), des Bayerischen VGH vom 28.07.2016 (1N 13.2678) und des OVG Berlin-Brandenburg vom 13.04.2010 (OVG 10 A 2.07), wie viele andere Kontingentierungen in Bebauungsplänen, keine Gültigkeit mehr besitzt.
Das bedeutet, dass die Anwendung dieser Schallleistungspegel und die mit Ihnen zusammenhängenden Festsetzungen in der Theorie nicht weiter möglich sind.
Zudem hat sich im äußeren Ring der Peter-Krauseneck-Straße der Gebietscharakter von gewerblichen zu einer gemischten Nutzung verschoben und die gemischte Nutzung im Süd-Osten hat sich zu einer überwiegenden Wohnnutzung geändert. Hier ist das bauleitplanerische Ziel, Gewerbegebiet und Mischgebiet zu einem neuen großen Mischgebiet zu fusionieren.

Da Städte und Gemeinden keine Normverwerfungskompetenz besitzen, könnte die Stadt Rheinfelden (Baden) den Bebauungsplan „Grendelmatt II“ nur durch ein reguläres Verfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB aufheben, das gegenteilig zu einem Aufstellungsverfahren verläuft. Stattdessen strebt die Stadt eine Neuaufstellung des Bebauungsplans unter dem Namen „Grendelmatt 2.1“ in einem Verfahren nach § 2 BauGB an.
Ein Verfahren der Innenverdichtung ist nicht möglich, da das Bebauungsplangebiet nahezu vollständig im Bereich des sogenannten Störfallradius (Seveso-III-RL) liegt und gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ein Regelverfahren durchzuführen ist.

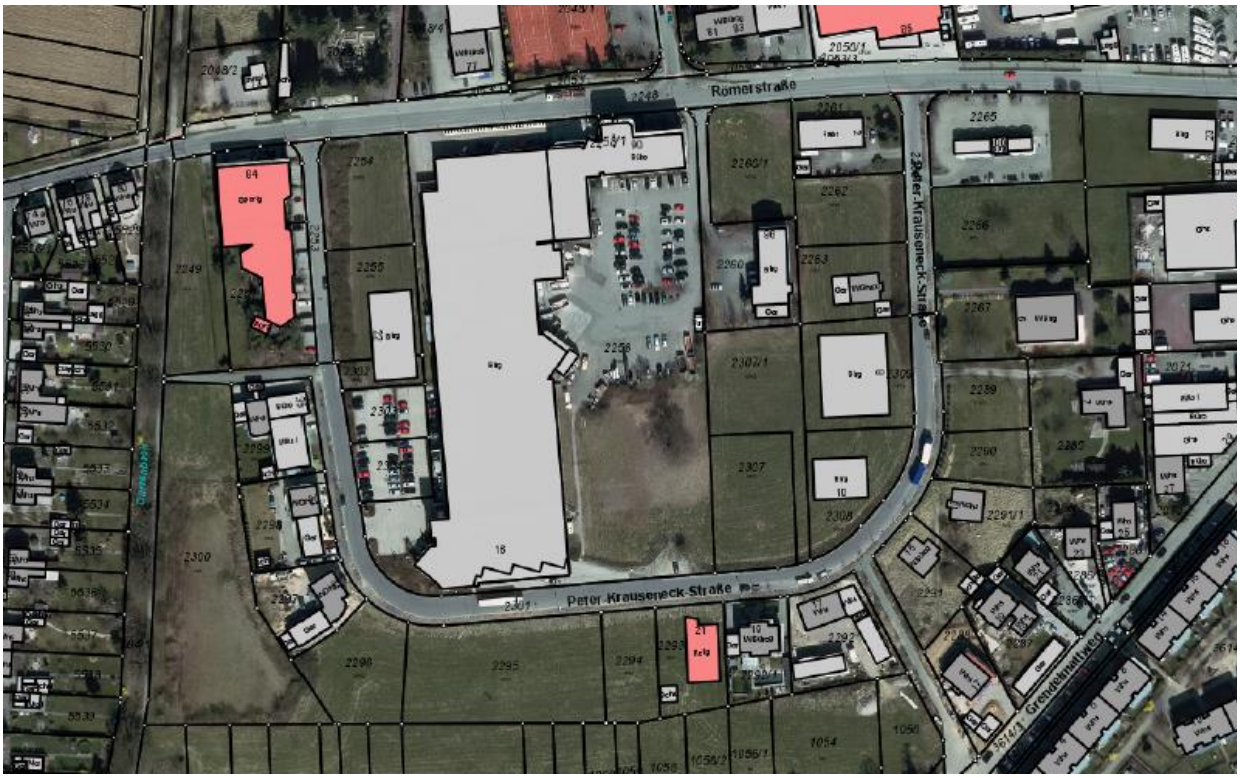

Abbildung 1: Luftbild des Bebauungsplangebietes, unmaßstäblich

Regionalplan und Flächennutzungsplan

Der Regionalplan von 2000 stellt in dem Bereich des Bebauungsplans eine Siedlungsfläche für überwiegend Industrie und Gewerbe im Bestand und in der Planung dar. Rheinfelden ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dient somit der Deckung des gehobenen, spezialisierten Bedarfs des Mittelbereichs (Z 2.5.9 LEP 2002).

Im Flächennutzungsplan von 2014 ist der Bereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und teilweise als gemischte Baufläche und Grünfläche, beziehungsweise Ausgleichsfläche, dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

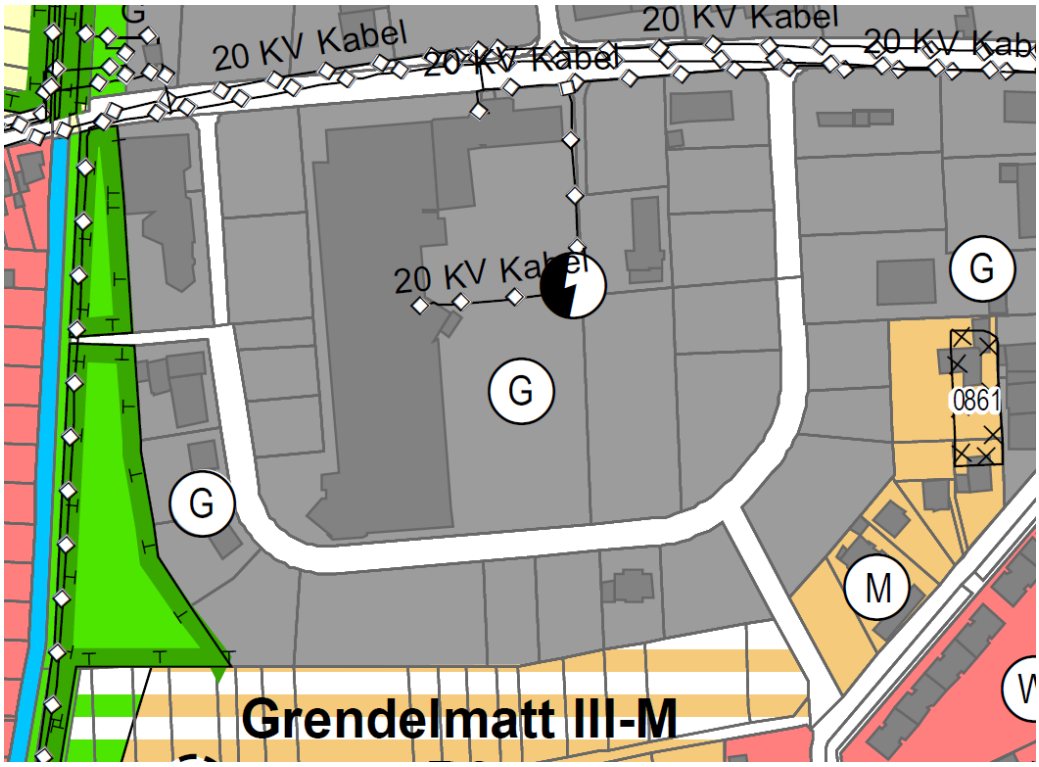

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2014, unmaßstäblich

Aktueller Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“

Der Bebauungsplan „Grendelmatt II“, der in Abbildung 3 zu erkennen ist, setzt zwei Gewerbegebiete und ein Mischgebiet fest. Die Gewerbegebiete „GE 1“ und „GE 2“ unterscheiden sich primär in ihren unterschiedlich kontingentierten Schallleistungspegeln.
Die Kontingentierung sieht für den inneren Bereich der Peter-Krauseneck-Straße Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vor. Für den äußeren Ring um die Peter-Krauseneck-Straße sieht die Kontingentierung mögliche Schallleistungspegel von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts vor. Die weiteren Festsetzungen für die Gewerbegebiete betreffen die Regelungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente, die Höhe baulicher Anlagen, die Bauweise sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Flächen für Pflanzgebote. In diesem Rahmen wurden die Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet.

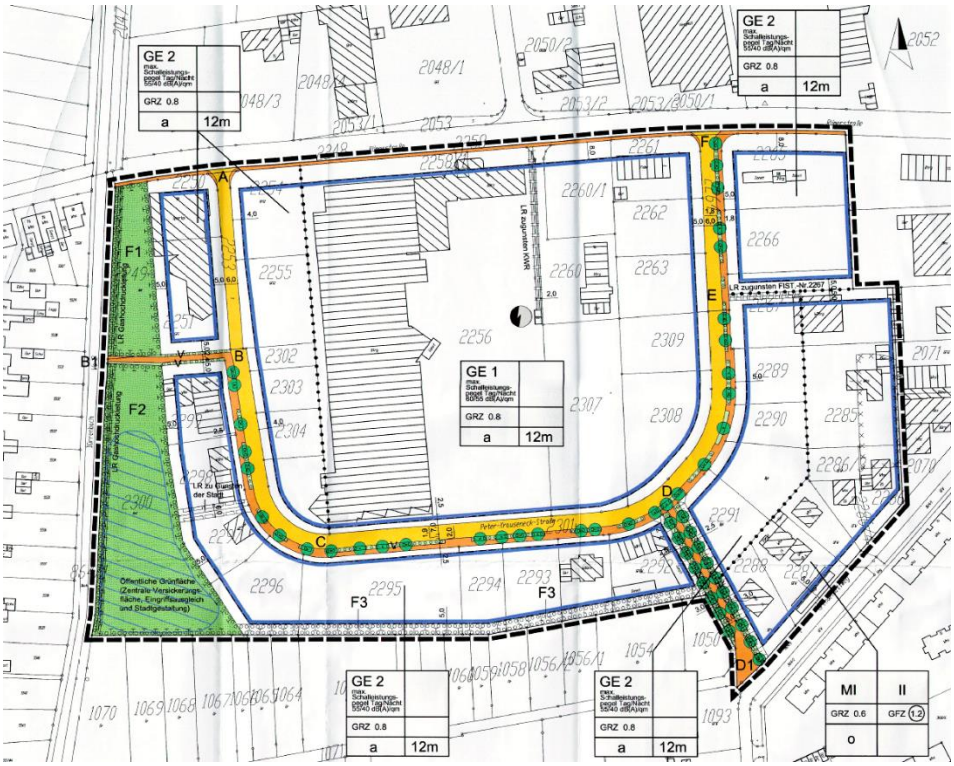

Abbildung 3: Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung", unmaßstäblich

Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“

Die Gebietsabgrenzung verläuft im Norden auf der Römerstraße. Im Osten stößt das Gebiet an die Bebauungsplangebiete „Schildgasse – 3. Änderung“ und „Schildgasse - 2. Änderung“. Südlich gelegen befindet sich eine Freifläche, auf der das sich in der Planung befindliche Bebauungsplangebiet „Grendelmatt III“ anschließt. Im Westen begrenzt der „Schwarze Weg“ und der „Dürrenbach“ das Bebauungsplangebiet. Dahinter befindet sich ein für Rheinfelden ursprüngliches Siedlungsgebiet, das nahezu ausschließlich der Wohnnutzung dient.

In der Mitte des Bebauungsplangebietes befindet sich auf dem Flurstück 2307 eine Aussparung, da hier derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, dessen Planung sich städtebaulich in das Gesamtkonzept von „Grendelmatt 2.1“ einfügt. (Siehe dazu die nachfolgende Abbildung 4).

Abbildung 4: Gebietsabgrenzung Bebauungsplangebiet „Grendelmatt 2.1“, unmaßstäblich

Wie Abbildung 5 zeigt, soll die bereits vorhandene Art der Nutzung im Inneren der Peter-Krauseneck-Straße als Gewerbegebiet erhalten bleiben und in der Neuaufstellung als solches festgesetzt werden. Hier soll bevorzugt Gewerbe im Tagbetrieb möglich sein. Der äußere Ring soll in der Neuaufstellung als Mischgebiet festgesetzt werden, um dem eingangs erwähnten, veränderten Gebietscharakter gerecht zu werden. Hier sind detaillierte Festsetzungen zur Regulierung der Nutzung vorgesehen und werden bis zur Offenlage ausgearbeitet.
Die westlich gelegenen Ausgleichsflächen bleiben erhalten. Die Flächen für Verkehrsgrün bleiben ebenfalls erhalten. Ausgenommen ist das Verkehrsgrün im Nord-Osten, das bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schildgasse“ durch eine reine Verkehrsfläche überplant wurde. Die südlich gelegene schmale, private Ausgleichsfläche auf den Grundstücken 2292 bis 2296 (siehe Abbildung 3) entfällt und wird im Rahmen des Umweltberichts und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgearbeitet.

Das Maß der baulichen Nutzung, das im Bebauungsplanentwurf noch nicht abgebildet ist, richtet sich nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Dabei ist die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet bei 0,8 und im

Mischgebiet bei 0,6. Dadurch verringert sich der mögliche Versiegelungsgrad im neuen Mischgebiet im Gegensatz zum vorherigen Gewerbegebiet.
Im Mischgebiet soll ebenfalls nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse kann auf maximal drei erhöht werden, um eine dichtere, aber weiterhin offene Bauweise zuzulassen. Die Baufenster werden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ übernommen.

Durch die Gliederung der Art der Nutzung wird „Grendelmatt 2.1“ zu einem Gebiet, das eine wichtige Übergangsfunktion zwischen Gewerbe und Wohnen erfüllt. Durch die Abstufung der Gebietstypen, von Gewerbe- zu Mischgebiet, müssen sich die sich ansiedelnden Betriebe immissionsrechtlich an ihre Umgebung anpassen. Dadurch erfolgt eine Abstufung der Geräuschimmissionen aus dem Bebauungsplangebiet heraus, wodurch die umliegende vorhandene Wohnnutzung („Siedlung“) im Westen und die geplante Wohnnutzung („Grendelmatt III“) im Süden wesentlich weniger beeinträchtigt werden. Hier wirkt sich die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ positiv auf die umliegenden Gebietsentwicklungen aus.

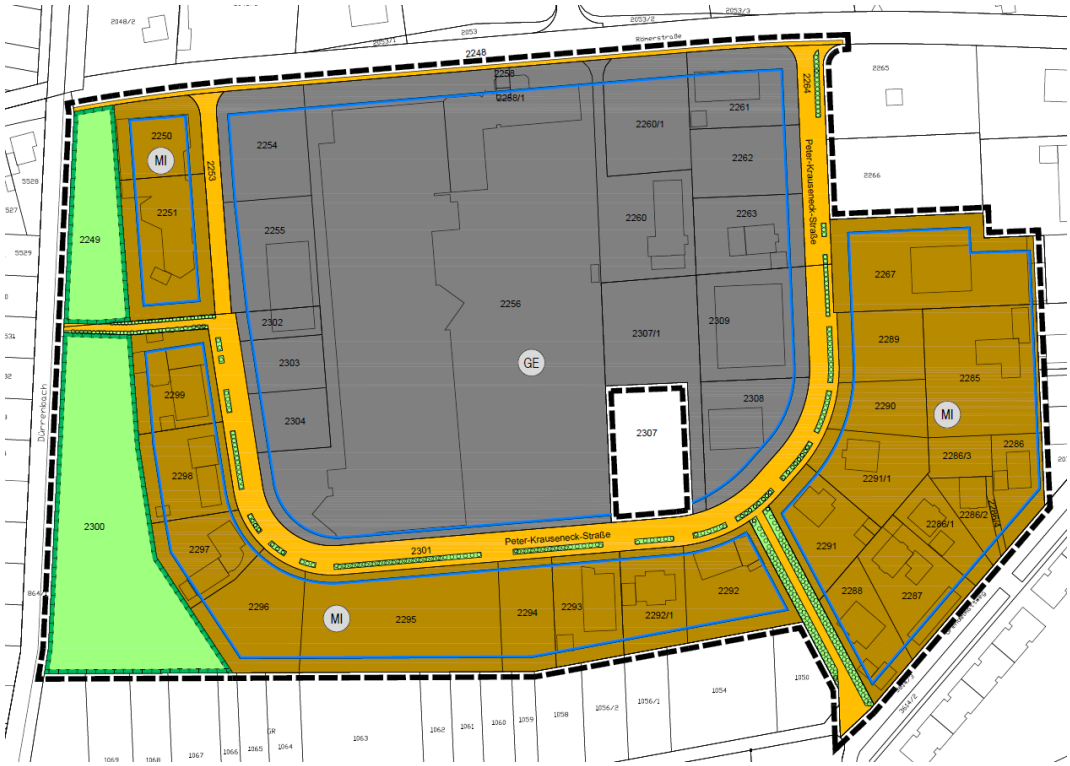

Abbildung 5: Entwurf des Zeichnerischen Teils, unmaßstäblich

Umweltbelange

Durch die Neuaufstellung muss die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplan neu kalkuliert werden. Hierfür wird ein Fachgutachten inklusive Umweltbericht beauftragt. Dieses Gutachten wird zur Offenlage vorgelegt.

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beheimatet die Betriebsstandorte von Evonik Industries AG und RheinPerChemie GmbH. Diese arbeiten mit verschiedenen chemischen Stoffen, die unter die Seveso-III-Richtlinie der EU fallen. Das Ziel dieser Richtlinie ist es, langfristig einen sogenannten angemessenen Abstand zwischen den Betriebsbereichen der Störfallbetriebe und den schutzbedürftigen Gebieten, wie zum Beispiel Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude, Erholungsgebiete oder auch Hauptverkehrswege, einzuhalten.
Der angemessene Abstand ist vom TÜV-Nord als ein Radius von bis zu 850 m um die Gefahrstoffe beinhaltenden Betriebsbereiche ermittelt worden. Weite Teile des Rheinfelder Stadtgebietes liegen innerhalb dieses Radius. Unter anderem auch der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ (siehe dazu Abbildung 6).
Da sich die seit 1922 um diese Industrieschwerpunkte gewachsene Gemengelage der Stadt Rheinfelden (Baden) weder mittel- noch langfristig auflösen lässt, muss eine zukunftsfähige Innenentwicklung in diesem Bereich weiterhin möglich bleiben.
Um dies zu gewährleisten und 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 Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie (17.11.2016) gemeinsam mit den betroffenen Betrieben und dem Regierungspräsidium Freiburg erstellt (im Folgenden SEK S-III-RL genannt).

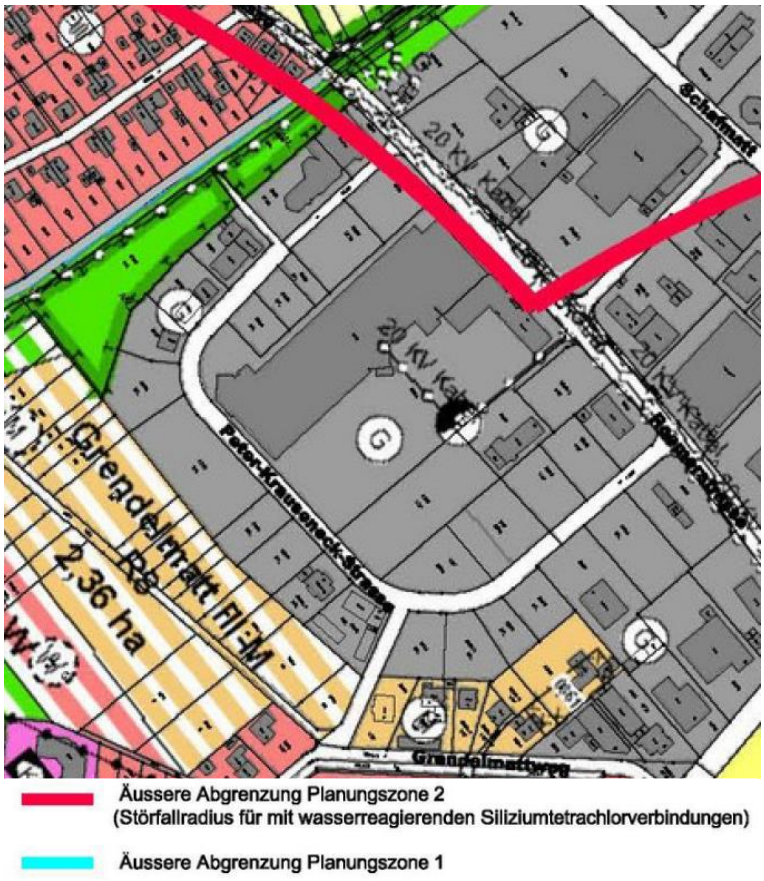

Abbildung 6: 850-Meter-Radius nach Seveso-III-RL, unmaßstäblich

Im SEK S-III-RL wird direkt zu Beginn (vgl. S. 4 SEK S-III-RL) darauf hingewiesen, dass Bestandsnutzungen als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne des Art. 13 Seveso-III-RL und des § 50 BImSchG zu bewerten sind. Die Ziele zum Umgang mit dem störfallrechtlichen Abstandsgebot (vgl. S. 5 ebd.) sind:

- Vermeidung einer Risikoerhöhung im Umfeld der Betriebsbereiche entsprechend Art. 13 Seveso-III-RL, bzw. § 50 BImSchG
- Gewährleistung des Schutzes der Bevölkerung im Falle eines Störfalls
- Die Stadtentwicklung von Rheinfelden (Baden) im notwendigen und verantwortungsvollen Maße zuzulassen
- Erhalt der Betriebe und ihrer Entwicklungsfähigkeit
- Vereinfachung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren (im Sinne einer Arbeitshilfe und Abwägungsgrundlage)

Das SEK S-III-RL gliedert das im Abstandsradius von 850 m betroffene Stadtgebiet in zwei Planungszonen (Planungszone 1 und Planungszone 2).
Planungszone 1 zeichnet sich dadurch aus, dass hier mit Einschränkungen neue Nutzungen mit geringer Schutzwürdigkeit entstehen können. Dies umfasst Wohngebiete, öffentliche Gebäude mit Publikumsverkehr und Beherbergungsstätten (vgl. S. 20 ebd.). In Planungszone 2 können ebenfalls neue Nutzungen mit geringer Schutzwürdigkeit, aber im größeren Umfang, als in Planungszone 1 entstehen.
Nutzungen mit mittlerer Schutzbedürftigkeit (beispielsweise Schulen, Kindergärten, Altenheime, Sportplätze) sind als Neuansiedlungen weder in Planungszone 1 noch in Planungszone 2 zulässig. Erweiterungen bestehender Schulen und Kindergärten sind im Regelfall nur in Planungszone 2 zulässig. Nutzungen mit hoher Schutzbedürftigkeit (beispielsweise Krankenhäuser) sind innerhalb des 850-m-Radius ebenfalls unzulässig.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ befindet sich am äußeren Rand des 850-m-Radius und somit am Rand der Planungszone 2, in Quartier 26 (vgl. SEK S-III-RL, Anhang 1, S. 21; siehe dazu auch Abbildung 6). Zulässig sind laut SEK S-III-RL neue Nutzungen mit geringer Schutzwürdigkeit.
Die Analyse der genehmigten Bauten im Quartier 26 für den Zeitraum 2017-2020 ergab, dass in diesem Gebiet keine neuen Wohneinheiten entstanden sind. Dabei ist zu beachten, dass das Quartier nicht deckungsgleich mit dem Perimeter des Bebauungsplans "Grendelmatt 2.1" ist. Dieser umfängt lediglich etwas mehr als die Hälfte des gesamten Quartiers 26.
Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich nur noch wenige unbebaute Grundstücke. Durch die neue Festsetzung eines Mischgebietes ist daher allenfalls ein minimaler Anstieg von Wohnnutzung zu erwarten. Unter Anderem sind Festsetzungen zur Regulierung der Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude und/oder zur gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss geplant. Die Details werden zur Offenlage ausgearbeitet. Eine signifikante Veränderung der Bestandssituation ist nicht zu erwarten.

Radon

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen. Die Radonkonzentrationen in der Bodenluft können kleinräumigen Schwankungen unterliegen.
Ende 2019 traten neue Regelungen zum Radonschutz im Strahlenschutzgesetz in Kraft. Das Strahlenschutzgesetz verpflichtet die Behörden ausführlich über Radon und die damit verbundenen Gesundheitsrisiken zu informieren.
Für Neubauten sind zum Radonschutz u.a. grundsätzlich die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz anzuwenden und die Energie-Einsparverordnung einzuhalten. Diese stellt den für die Gesundheit notwendigen Mindestluftwechsel sicher.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet bereits ist über die Römerstraße und die Peter-Krauseneck-Straße erschlossen. Weitere straßenbauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist durch die bestehenden Versorgungseinrichtungen gesichert. Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann durch Anschluss an das vorhandene unterirdische Ortsnetz erfolgen.

Bodenordnung

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

601 | Birthe Fischer
28.01.2020