

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bestehender Bebauungsplan	6
2.4	Planungsverfahren	7
2.5	Verfahrensablauf.....	8
3	PLANUNGSINHALTE / KONZEPTION	8
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.1	Maß der baulichen Nutzung	15
4.1.1	Höhe der baulichen Anlagen / Vollgeschosse	15
4.1.2	Grundflächenzahl (GRZ) / Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ).....	18
4.2	Bauweise	19
4.3	Stellung der baulichen Anlagen.....	19
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
4.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	21
4.6	Nebenanlagen.....	21
4.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	22
4.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen.....	22
4.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
4.10	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	22
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	23
5.1	Dachgestaltung	23
5.2	Werbeanlagen.....	25
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze	26
5.4	Einfriedungen.....	26
5.5	Außenantennen.....	26
5.6	Niederspannungsfreileitungen.....	26
5.7	Stellplatzverpflichtung	27
5.8	Niederschlagswasser	27
6	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	27
6.1	Allgemein	27
6.2	Naturschutz.....	27

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 34

6.3	Artenschutz	28
6.3.1	Reptilien	28
6.3.2	Vögel.....	28
6.3.3	Fledermäuse	28
7	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	28
8	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	28
8.1	Verkehrs- und Gewerbelärm	28
8.1.1	Allgemein	28
8.1.2	Verkehrslärm.....	29
8.1.3	Gewerbelärm	29
8.2	Störfallbetriebe gemäß Seveso-III-Richtlinie.....	29
9	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES	32
10	ERSCHLIESSUNG	33
11	VER- UND ENTSORGUNG	33
11.1	Oberflächenwasser	33
11.2	Schmutzwasser.....	33
11.3	Trinkwasser.....	33
11.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	33
12	BODENORDNUNG.....	33
13	KOSTEN.....	33
14	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	34

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der bestehende Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ mit Rechtskraft vom 22.12.1967 soll zeichnerisch und textlich für den in Ziffer 1.2 dargestellten Geltungsbereich zum vierten Mal geändert werden, wobei die vorliegende Änderung als eigenständiger qualifizierter Bebauungsplan erfolgt.

In den letzten Jahrzehnten hat der Ursprungsplan in anderen Teilbereichen drei Änderungen bzw. eine Bebauungsplanneuaufstellung erfahren, sodass – bis auf einen kleineren Bereich im Westen des Ursprungsplanes – nur noch der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung bauplanungsrechtlich den Regelungen des Ursprungsplanes aus dem Jahr 1967 unterliegt.

Planungsanlass 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 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 erzielt.

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, welche die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes momentan nicht zulassen. Städtebaulich orientiert sich das Vorhaben in seiner Geschossigkeit an der Umgebung und nimmt die lagetypische Blockrandbebauung entlang der Karl-Fürstenberg-Straße auf. Die derzeit noch dort befindlichen Bestandsgebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Die wichtigsten Ziele sind demnach:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung des historischen Gebäudebestandes und Stadtbildes im Bereich des Oberrheinplatzes

- 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
- Festsetzung der Einzelhandelssortimente anhand der Sortimentsliste und des Märkte- und Zentrenkonzeptes von Lademann und Partner aus dem Jahr 2017
- Anpassung der privaten Stellplatzzonen
- Anpassung der öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen
- Aufstellung örtlicher Bauvorschriften nach heutigen gestalterischen und rechtlichen Standards

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Innenstadtbereich von Rheinfelden (Baden) nördlich der Fußgängerzone. Es wird begrenzt:

- im Norden vom Schäferweg und von bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern
- im Osten von bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern sowie der Karl-Fürstenberg-Straße“
- im Südosten von bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern und im Südwesten vom Oberrheinplatz
- im Westen von der Nollinger Straße

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4.238 m² ist derzeit durch die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser, deren Nebenanlagen und privaten Parkplatzflächen sowie durch Grünstrukturen und die Fußgängerzone geprägt.



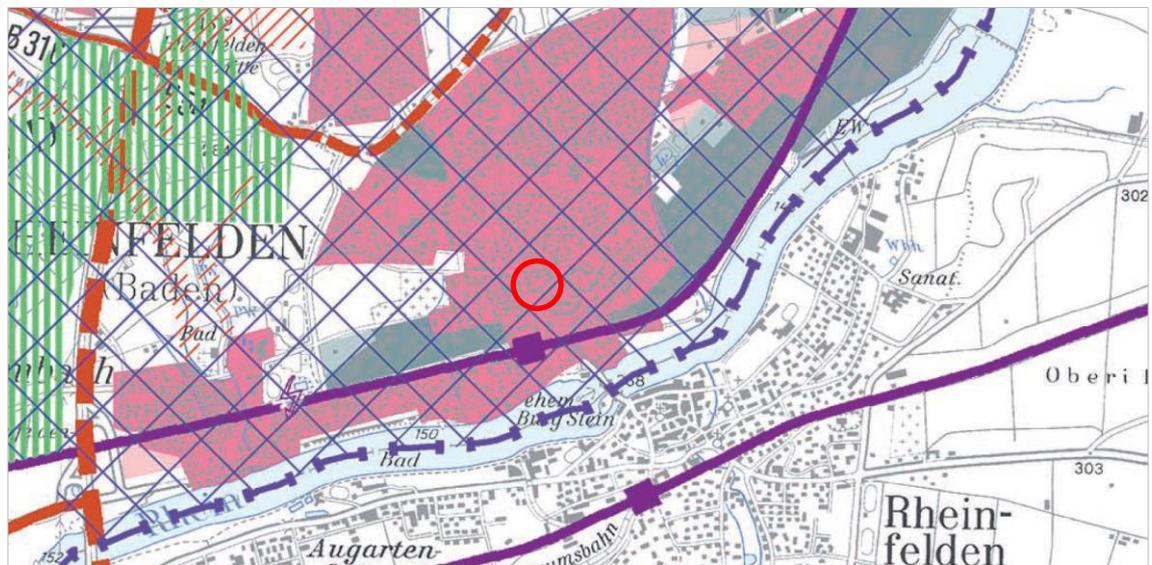
Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 1353/7 (Teil – Weg), 2566/6 (Teil – Platz/Straße), 2583 (Teil – Straße), 2566/1, 2566/2, 2566/3, 2566/4, 2566/5, 2566/7 und 2566/8. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionalplan

Für den Bereich Rheinfelden (Baden) sind die Ziele des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee maßgeblich. Der Regionalplan wurde am 18.12.1995 als Satzung beschlossen und am 21.11.1996 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt. Er ist seit dem 10.04.1998 verbindlich.



Ausschnitt aus dem genehmigten Regionalplan Hochrhein-Bodensee mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis, RVHB (ohne Maßstab)

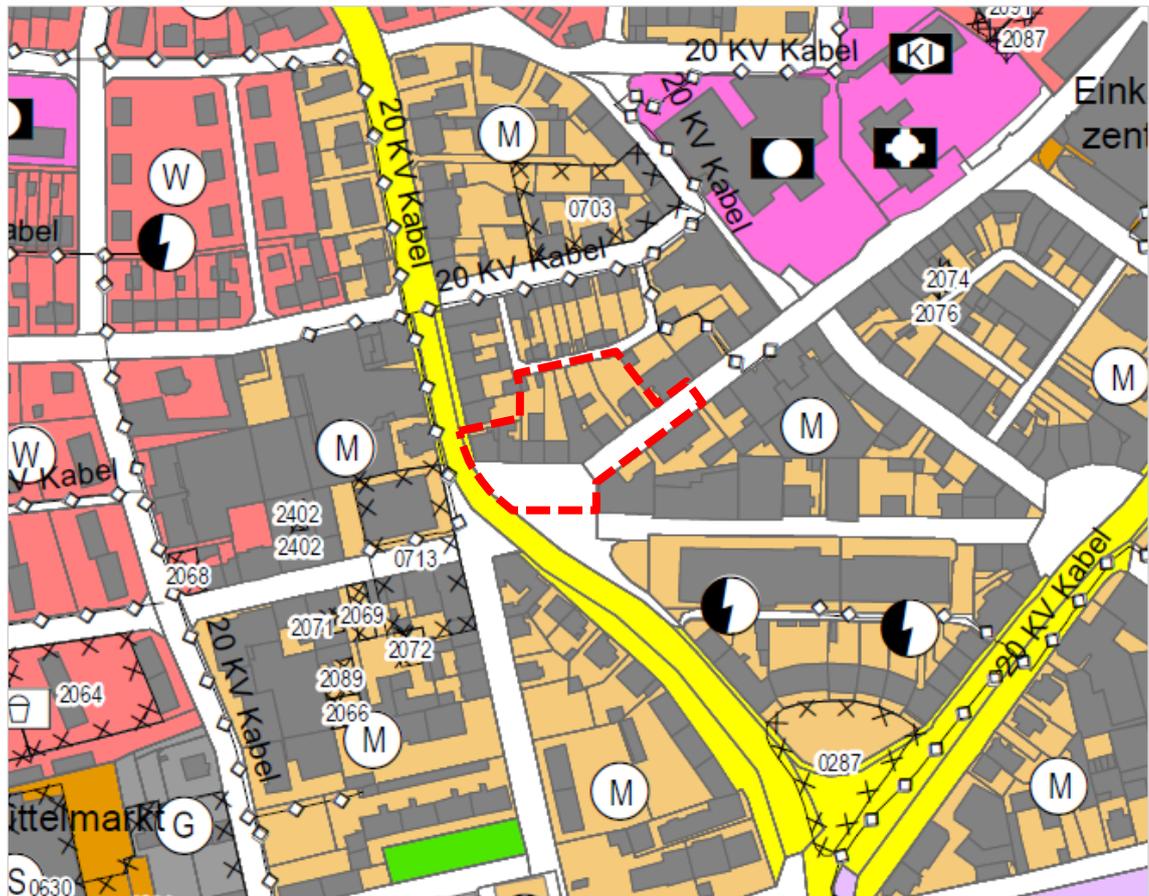
Rheinfelden (Baden) ist in der Strukturkarte als Mittelzentrum dargestellt und liegt auf der ausgeformten Entwicklungsachse (Müllheim–)Lörrach/Weil am Rhein – Rheinfelden – Waldshut-Tiengen – Klettgau.

Der Geltungsbereich ist in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Bestand sowie als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG) dargestellt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Rheinfelden (Baden) in den nächsten Jahren dar. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden – Schwörstadt mit Genehmigung vom 01.08.2014 liegt das Plangebiet innerhalb einer bestehenden gemischten Baufläche (M) und stellt im südlichen Bereich innerörtliche Verkehrsflächen dar.



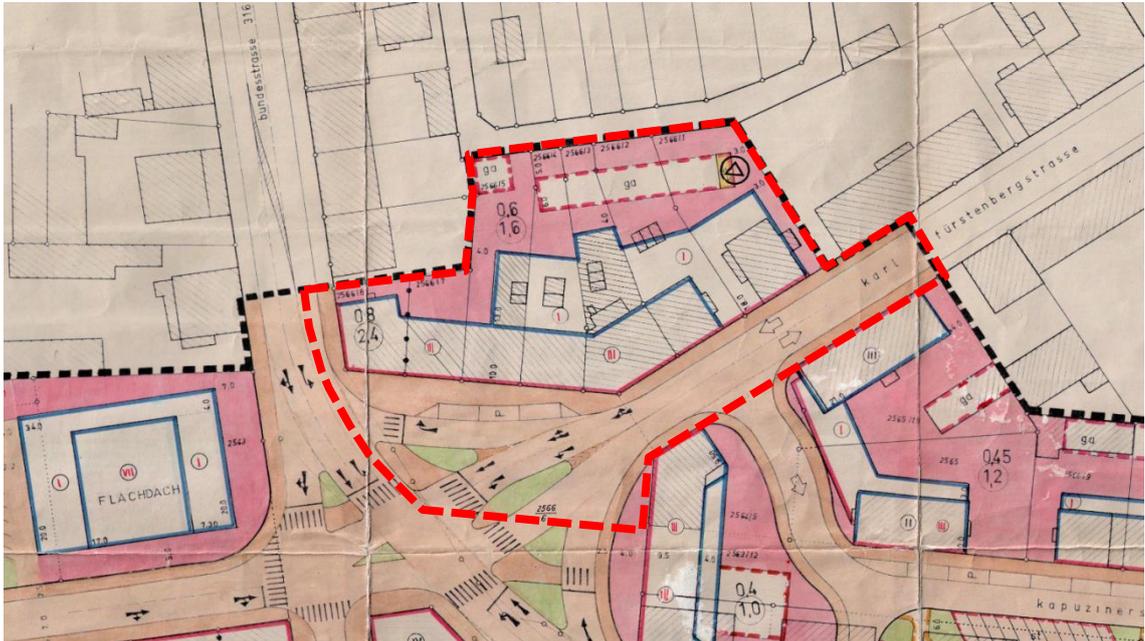
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, Stadt Rheinfelden (Baden) (ohne Maßstab)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das bestehende Mischgebiet weiterentwickelt und die innerörtlichen Verkehrsflächen aufgenommen, was der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entspricht. Der Bebauungsplan kann damit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt betrachtet werden.

2.3 Bestehender Bebauungsplan

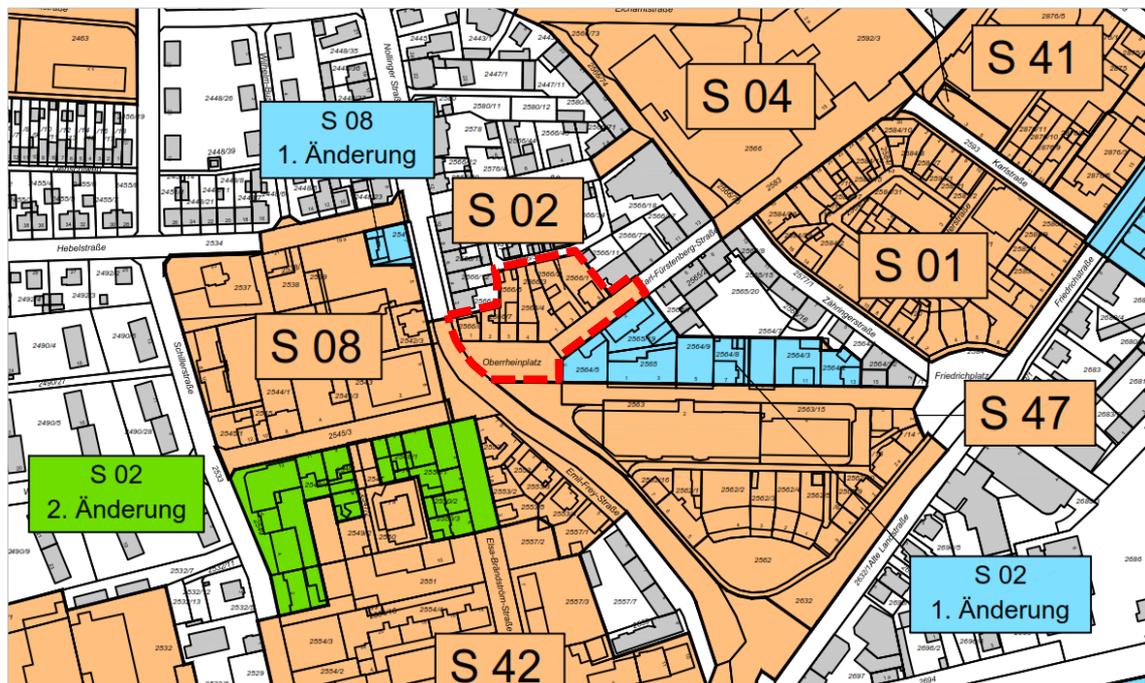
Für den Geltungsbereich besteht seit dem 22.12.1967 (Rechtskraft) der Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ (S02). Der Ursprungsplan hat in der Zwischenzeit die folgenden Änderungen erfahren:

- 1. Änderung mit Rechtskraft vom 10.04.1972
- 2. Änderung mit Rechtskraft vom 13.12.1973
- 3. Änderung mit Rechtskraft vom 06.04.2011 vollständig überplant durch Bebauungsplan „Kapuzinerstraße“ (S47) mit Rechtskraft vom 05.12.2018



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ (S02) mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ – rot-gestrichelte Umrandung, Stadt Rheinfelden (Baden) (ohne Maßstab)

Der Ursprungsplan wird nunmehr mit der vorliegenden 4. Änderung überplant. Die 4. Änderung stellt hierbei den eigenständigen, qualifizierten Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ dar.



Darstellung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ – rot-gestrichelte Umrandung – in der Übersicht mit dem Ursprungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV“ (S02) vom 22.12.1967 (Rechtskraft) sowie Darstellung der angrenzenden Bebauungspläne, Stadt Rheinfelden (Baden) (ohne Maßstab)

2.4 Planungsverfahren

Aufgrund der Planungsaufgabe einer innerstädtischen Nachverdichtung wäre an sich ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar. Dieses Verfahren ist jedoch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung

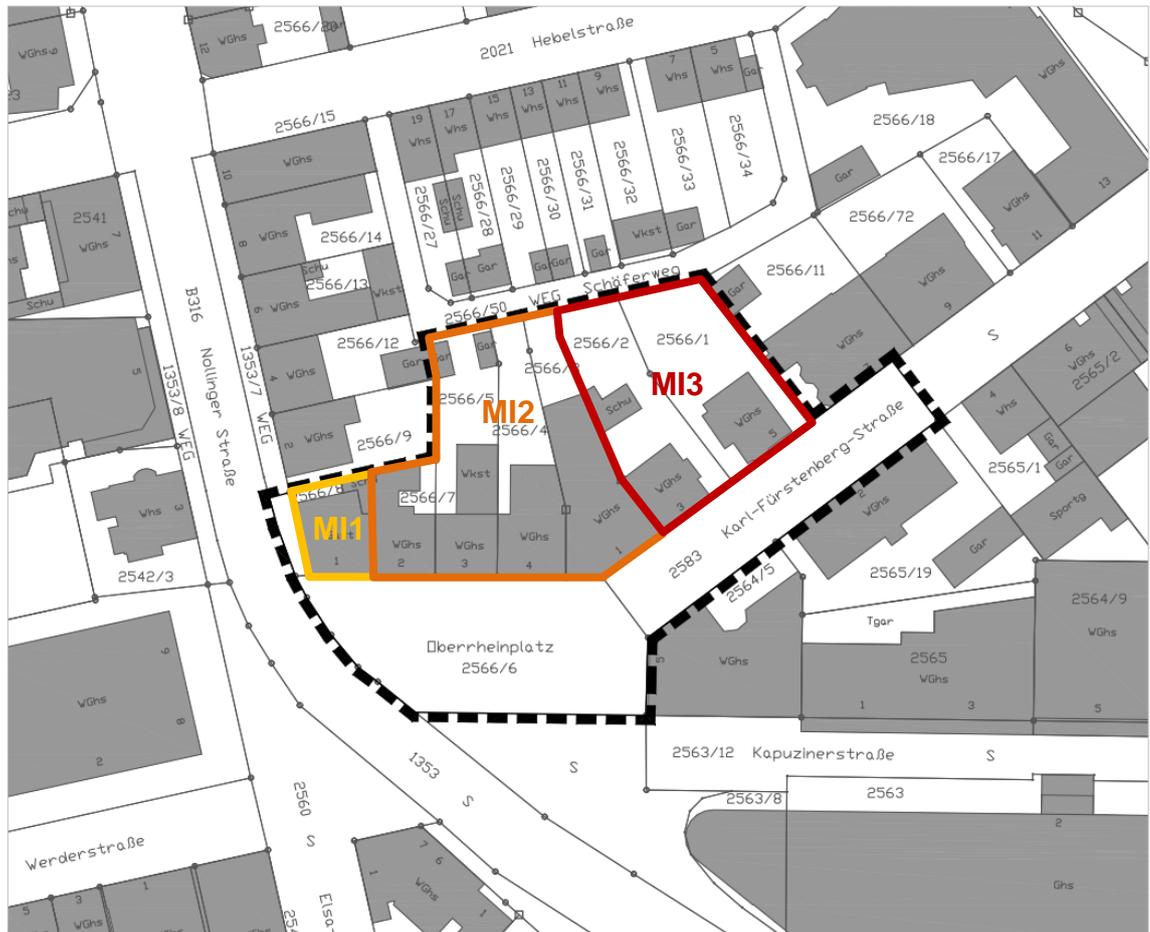
Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BimSchG zu beachten sind. Dies ist in großen Teilen der Innenstadt von Rheinfelden der Fall (vgl. Kapitel 5.2). Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grund der teilweisen Lage des Plangebietes innerhalb der Störfallradien – Planungszone 2 – daher als Regelverfahren mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt.

2.5 Verfahrensablauf

- | | |
|---|--|
| 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. |
| ___.__.____ | 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). |
| ___.__.____ bis
___.__.____ | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB. |
| Schreiben vom
___.__.____ mit Frist
bis ___.__.____ | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| ___.__.____ | 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 PLANUNGSINHALTE / KONZEPTION

Auf Grund der unterschiedlichen Zielsetzungen innerhalb des Plangebietes – einerseits die Sicherung der städtebaulichen Strukturen entlang des Oberrheinplatzes, andererseits die Ermöglichung der projektierten Neubebauung in der Karl-Fürstenberg-Straße Nr. 3 und 5 – soll das angedachte Mischgebiet (MI) entsprechend dieser Zielsetzung in MI1, MI2 und MI3 zониert werden.



Schematische Darstellung der Zonierung des Mischgebietes in MI1, MI2 und MI3 innerhalb des Geltungsbereiches, FSP (ohne Maßstab)

In MI1 und MI2 orientieren sich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nah am Bestand, der in den untenstehenden Fotos abgebildet ist.



Oberrheinplatz Nr. 1-4, FSP



Oberrheinplatz Nr. 1-4, FSP



Oberrheinplatz 1-2, Eingang Fußgängerzone, FSP



Übergang Oberrheinplatz – Karl-Fürstenberg-Straße, FSP



Garagen im rückwärtigen Bereich (Schäferweg),
Stadt Rheinfelden



Gärten im rückwärtigen Bereich (Schäferweg),
Stadt Rheinfelden

Prägende Elemente z. B. bei der Dachform/-neigung, Dachaufbauten etc. werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen bzw. in diesem wiedergespiegelt. Hierzu zählen unter anderem:

- Festsetzung von Baulinien zum Oberrheinplatz und zur Karl-Fürstenberg-Straße hin
- Festsetzung der First- und Traufhöhen (zwingend) nahe am Bestand
- Festsetzung der Firstrichtung – Traufständigkeit zum Oberrheinplatz und zur Karl-Fürstenberg-Straße
- Festsetzung und gestalterische Vorgaben zu Solaranlagen – Anbringungsort, Höhe und Flächenanteil
- gestalterische Vorgaben zur zulässigen Dachform und -neigung – Satteldach und in Teilen Walmdach mit 24° bis 30°
- gestalterische Vorgaben zu Dachaufbauten – Ausformung, Länge, Abstände zu First/Traufe/Seite
- gestalterische Vorgaben zur Ziegel-/Dachfarbe – rot bis rotbraun
- gestalterische Vorgaben zur Fassadengestaltung – Fensterformate, Fassadenmaterialien/-farben
- gestalterische Vorgaben zu Werbeanlagen – Anbringungsorte, Maße und Ausführung
- gestalterische Vorgaben zu unbebauten Flächen – Ausgestaltung privater Verkehrsflächen, Unzulässigkeit von Schottergärten
- gestalterische Vorgaben zu Außenantennen – Anbringungsorte und Ausführung

In MI3 sollen sich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften hingegen am geplanten Bauvorhaben orientieren und erfahren gegenüber dem momentanen Bestand (siehe Fotos unten) damit eine deutliche Aufweitung hinsichtlich der

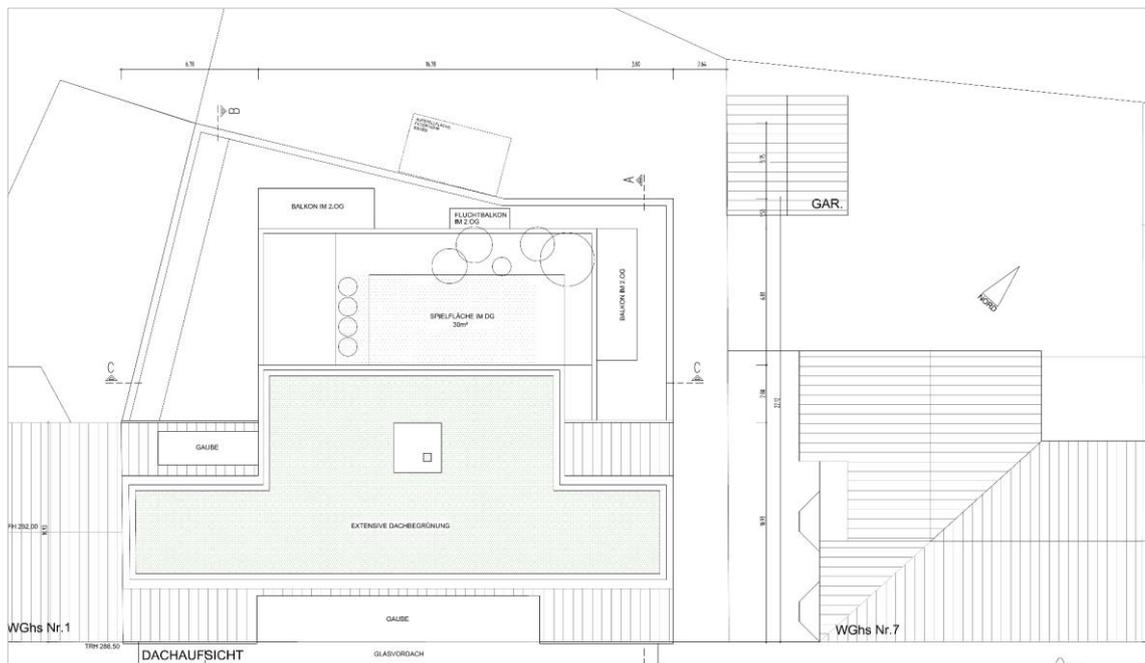
Ausnutzung und Gestaltung. Dies ist auf Grund der vom Oberrheinplatz abgerückten Lage sowie der östlich angrenzenden und gegenüberliegenden, nicht mehr historisch geprägten Bebauung städtebaulich vertret- und begründbar. Zudem wurden die Hochbaupläne bereits mehrfach in den Gremien der Stadt Rheinfelden (Baden) vorbehandelt und – mit Änderungen – grundsätzlich positiv beschieden.



Bestand Karl-Fürstenberg-Straße 3
Stadt Rheinfelden



Bestand Karl-Fürstenberg-Straße 5
Stadt Rheinfelden



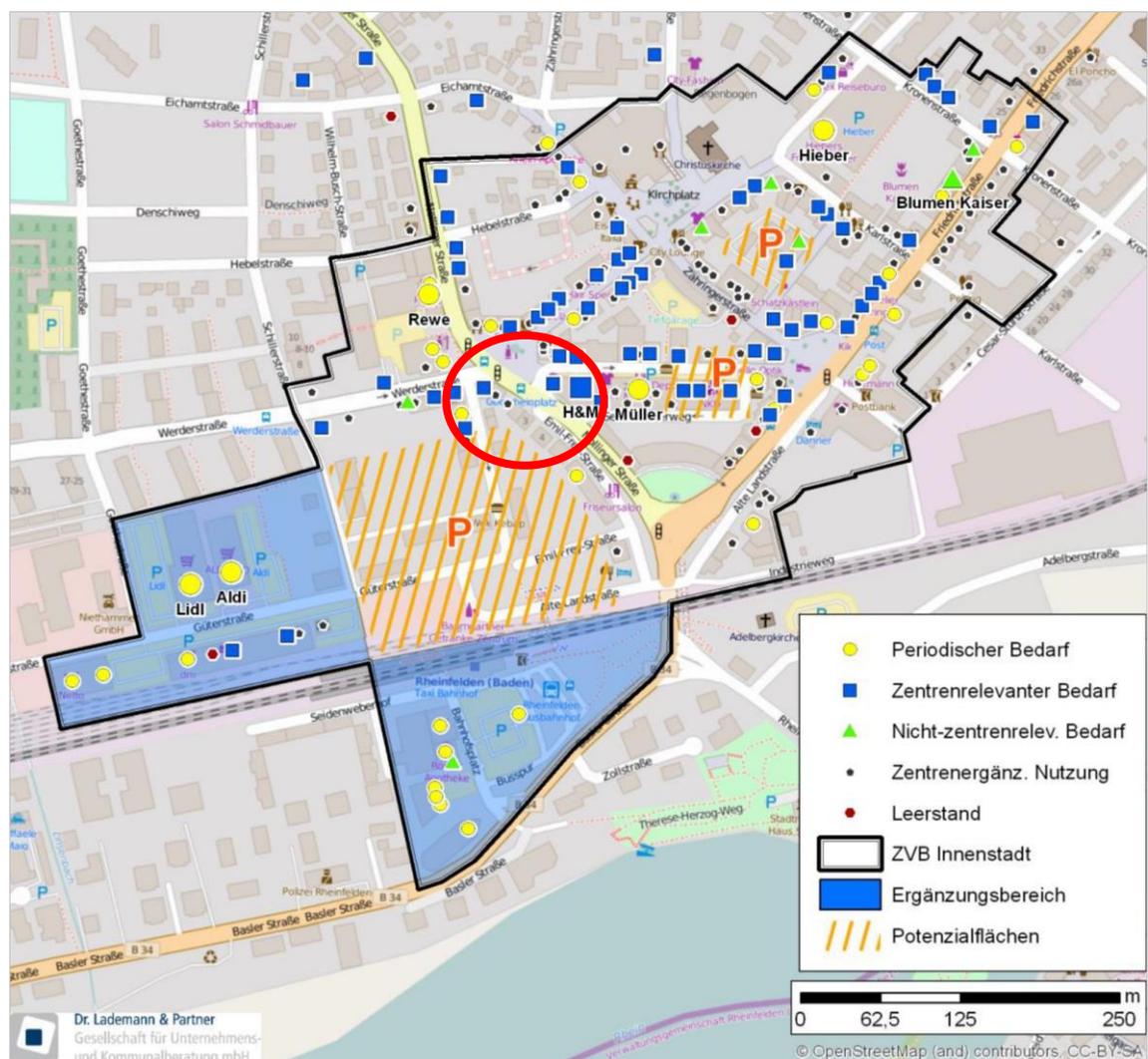
projektiertes Vorhaben Dachaufsicht – Stand 06/2021, Büro Lietzow (ohne Maßstab – nicht genordet)

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden, stadtbildprägenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen sowie dem hochbaulichen Vorhaben auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2566/1 und 2566/2 soll für den Bebauungsplan „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ ein Mischgebiet (MI) mit der in Ziffer 3 genannten Zonierung in MI1 bis MI3 festgesetzt werden. Insgesamt soll das Mischgebiet MI1 bis MI3 insbesondere der Unterbringung von mischgebietsverträglichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen dienen.

Auf Grund der zentralen Innenstadtlage und basierend auf dem vom Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg/Stuttgart, erstellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinfelden (Baden) aus Oktober 2016/April 2017 sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Rheinfelder Sortimentsliste“ mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 400 m² zulässig und nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Rheinfelder Sortimentsliste“ generell und ausnahmsweise nicht zulässig. Die Zulässigkeit bzw. der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des Konzeptes sowie der hieraus übernommenen Abgrenzung und nachfolgend dargestellten zentralen Versorgungsbereiches. Im Detail wird auf das Konzept verwiesen.



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis –, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Dr. Lademann & Partner (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 34

Die Zulässigkeit von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erst ab mindestens 400 m² Verkaufsfläche ergibt sich hierbei aus Ziffer 7.4, S. 105 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes:

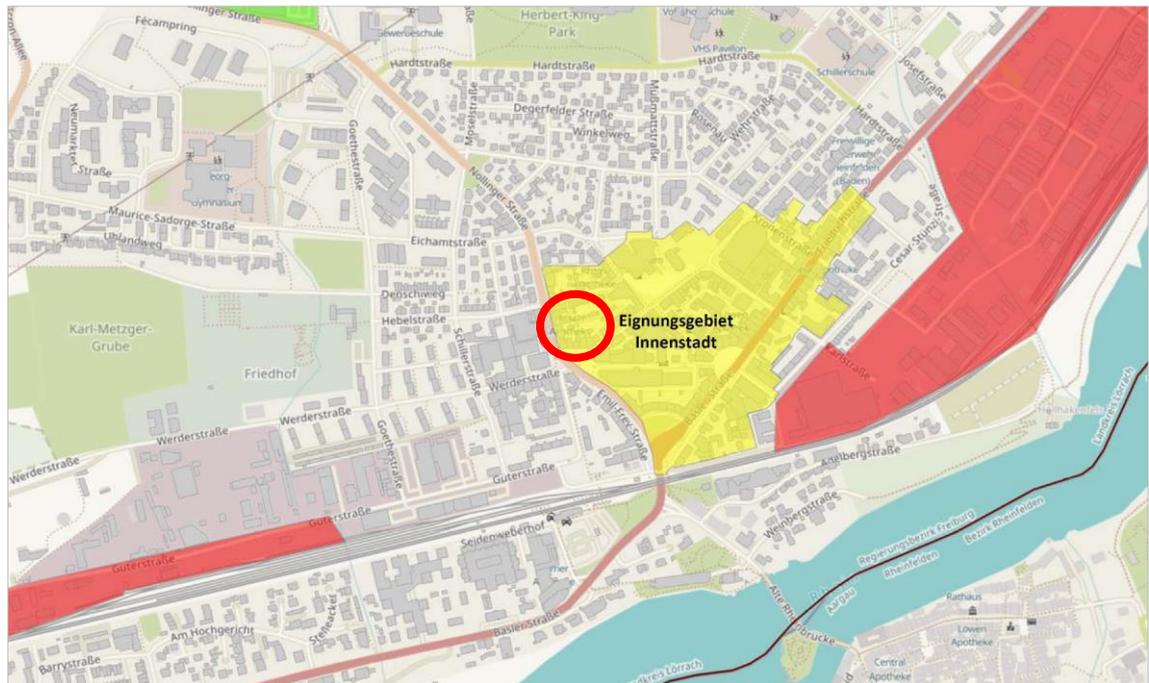
„Grundsätzliche Entwicklungsstrategie „Konzentration auf das Zentrum“, hierbei

- *Positionierung der Innenstadt als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von höherwertigen, weniger transportsensiblen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ gelegt werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente sollte dabei gesichert und weiter ausgebaut werden. Es gilt ein Mindestmaß an großflächigen und sogkräftigen Magnetbetrieben (> 400 qm VKF) vorzuhalten. Hierbei wird es entscheidend sein, die angrenzenden Teillagen Güterstraße und Seidenweberhof an die tradierte Lage der Innenstadt anzubinden, um sich gegenseitig die Kunden zuzuführen.“*

Zur Wahrung der städtebaulichen und stadtbildprägenden Strukturen sowie zum Schutz der AnwohnerInnen in diesem dicht besiedelten innerstädtischen Bereich sind im gesamten Plangebiet gewerbliche Mobilfunkmasten als sonstige Gewerbebetriebe der allgemein zulässigen Nutzung gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

Zudem werden die im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 (2) Nrn. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im gesamten Plangebiet aufgrund ihres im Plangebiet nicht zu deckenden Platzbedarfes ausgeschlossen. Darüber hinaus verursachen Tankstellen Geruchs- und Lärmimmissionen sowie An- und Abfahrtsverkehre, welche an dieser zentralen Stelle in der Innenstadt bzw. Fußgängerzone Rheinfeldens (Baden) aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht und auch zum Schutz der Wohnnutzungen nicht gewünscht ist. Zudem ist die Versorgung der Stadt Rheinfeldern mit Tankstellen bereits jetzt ausreichend, sodass kein Bedarf nach einer solchen Nutzung besteht.

Zur Sicherung und Förderung der vorhandenen Wohn- und Geschäftsstrukturen sowie zur Vorbeugung eines Trading-Down-Prozesses und Verdrängungseffektes werden auf Grundlage des für die Stadt Rheinfeldern (Baden) vom Büro GMA, Ludwigsburg, erstellten Vergnügungsstättenkonzeptes vom 06.11.2019 zudem Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) in den Erdgeschossen ausgeschlossen. Im Umkehrschluss sind diese Nutzungen in den Unter- und Obergeschossen zulässig. Laut Vergnügungsstättenkonzept befindet sich das Plangebiet innerhalb des „eingeschränkten Eignungsgebietes Innenstadt“, da dieser Bereich in seiner Funktion und Lage gegenüber anderen Bereichen für die Nutzungen besser geeignet ist und „*Vergnügungsstätten zur Angebotsstruktur einer multifunktionalen mittelzentralen Innenstadt zählen*“. Der Zulässigkeitsbereich ergibt sich aus der unten dargestellten Karte 4 des Vergnügungsstättenkonzeptes und ist bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu beachten. Im Detail wird auf das Konzept verwiesen.



Eingeschränktes Eignungsgebiet für Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Rheinfelden (Baden) – gelbe Signatur – mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis –, Vergnügungsstättenkonzept GMA (ohne Maßstab)

Um frequenzbringende Nutzungen wie Einzelhandel, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur im Erdgeschoss mittel- und langfristig sichern und ansiedeln zu können und somit den öffentlichen Raum zu beleben, sind gemäß § 1 (7) Nr. 2 BauNVO Wohnnutzungen innerhalb der Erdgeschosse nicht zulässig. Damit geht neben einer generellen Aufwertung des Stadtraumes auch eine stärkere soziale Kontrolle der öffentlichen Freiräume im Plangebiet einher. Nichtsdestotrotz soll weiterhin der vorhandene Wohnungsbestand und die Möglichkeit zur wohnlichen Nutzung bauleitplanerisch gesichert werden, weshalb Wohnungen in den Obergeschossen allgemein zulässig sind.

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalnull (m ü. NN) – Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) als Maximalwerte und zwingend, zur Grundflächenzahl – GRZ als Maximalwerte, zur Zahl der Vollgeschosse – I, II und III als Maximalwerte und zwingend sowie zur Geschossflächenzahl – GFZ als Maximalwerte.

4.1.1 Höhe der baulichen Anlagen / Vollgeschosse

Allgemein

Bei der Höhenentwicklung wird entsprechend des Bestandes, der gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten und des projektierten Vorhabens zwischen den Gebietsbereichen MI1/MI2 und MI3 und auch innerhalb dieser Zonierung differenziert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal und in Teilen zwingend festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) geregelt. Der obere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird auf Meter über Normalnull (m ü. NN) bezogen, um Auslegungsspielräume zu reduzieren. Er greift die bestehenden Höhen der Steffenhäuser auf und berücksichtigt zugleich die Höhenlage der Nollinger Straße, des Oberrheinplatzes und der Karl-Fürstenberg-Straße.

Auf Grund der unterschiedlichen vorhandenen und geplanten Dachformen und Gebäudehöhen werden die Höhenregelungen über die maximal oder zwingend festgesetzten

Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) vorgenommen. Die Eintragung der jeweiligen Festsetzungen erfolgt innerhalb der jeweiligen Baufenster und wird bei Wechsel durch Baugrenzen oder Knödellinien kenntlich gemacht.

Die maximal oder zwingend festgesetzten Traufhöhen (TH) bemessen sich am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der straßenseitigen Fassadenmitte im rechten Winkel zur Straße und gilt für die gesamte Trauflänge. Die maximal oder zwingend festgesetzten Gebäudehöhen (GH) bemessen sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

Im Bereich des Oberrheinplatzes und der Karl-Fürstenberg-Straße ist es auf Grund der städtebaulich gewünschten Raumbildung innerhalb dieses zentralen Stadtbereiches und der Fußgängerzone wichtig, raumbildgebende Gebäude zu erhalten oder zu generieren. Dies wird durch entsprechende Massen, Kubaturen und Höhen erreicht, weshalb es gerade im Bereich entlang der Fußgängerzone angezeigt ist, die Trauf- und Gebäudehöhen sowie die Vollgeschossigkeit (III) zwingend festzusetzen.

Über die zwingende Festsetzung kann in Verbindung mit der zulässigen Dachform und -neigung auch bei Sanierung oder Abriss und Neubau erreicht werden, dass sich die Neubauten entlang der Fußgängerzone in ihrer Traufe und ihrem First dem Bestand angleichen.

Um dem Klima- und Umweltschutz Rechnung zu tragen, soll sowohl bei den Steffen-Häusern als auch beim projektierten Vorhaben die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen möglich gemacht werden. Diese dürfen zur Wahrung der für das Stadtbild wichtigen und erhaltenswerten Strukturen ausschließlich auf den straßenabgewandten Dachflächen angebracht werden und dürfen die maximal und zwingend festgesetzten Gebäudehöhen (GH) nicht überschreiten. Zwar soll aus nachhaltigen und ökologischen Gesichtspunkten die solare Energiegewinnung ermöglicht werden, städtebaulich ist eine Sichtbarkeit der Anlagen im öffentlichen Straßenraum sprich in der Fußgängerzone und gerade auch an den historischen Bauten nicht gewünscht.

Die maximal und zwingend festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) dürfen hingegen durch technische Aufbauten oder Bauteile wie beispielsweise Schornsteine, Auslässe, Lüftungsanlagen, Antennen etc. um maximal 1,0 m und bis zu 20 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden; maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante. Dies erfolgt unter Berücksichtigung gebäudetechnischer Erfordernisse, sodass Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren nicht notwendig werden. Sie stellen keine (groß)flächigen, durchgängigen Elemente dar und bedürfen zur ordnungsgemäßen, mit den jeweiligen technischen Ansprüchen einhergehenden Nutzung oft gerade der Überschreitung des Dachfirstes bzw. der Gebäudehöhe. Auf Grund dessen wird für diese Bauteile eine Überschreitungsregelung festgesetzt.

Um Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterzuordnen wird für ebendiese Gebäude und Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m festgesetzt; gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist hier nicht das Straßenniveau, sondern die tatsächlich hergestellte Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass in Gartenbereichen das Gelände nicht zwingend auf das Straßenniveau angehoben oder abgesenkt werden muss.

MI1 und MI2

Die im MI1 und MI2 befindlichen, erhaltens- und schützenswerten Steffen-Häuser werden in ihren Bestandshöhen übernommen und für die Gebäude entlang der Nollinger Straße, des Oberrheinplatzes und der Karl-Fürstenberg-Straße zwingende Trauf- und Gebäudehöhe von TH = 286,5 m ü. NN (entspricht etwa 7,5 m über Straßenniveau)

und GH = 292,0 m ü. NN (entspricht etwa 13,0 m über Straßenniveau) und zwingend drei Vollgeschosse (III) festgesetzt, sodass diese im Bestand gesichert sind und auch zukünftige Planungen bzw. Neubauten die historischen Höhen und Kubaturen wieder aufnehmen müssen.

Für die rückwärtigen Bereiche werden analog zum Ursprungsplan flache und flach geneigte Dächer festgesetzt. Hier werden abweichend vom Ursprungsplan die Baufenster jedoch weiter gefasst und die Vollgeschosse sowie Gebäudehöhen (GH) im Sinne des Flächensparens und der Nachverdichtung angehoben. Es werden maximal zulässige Gebäudehöhen von GH = 285,0 m ü. NN (entspricht etwa 7,0 m über Straßenniveau) bei maximal 2 Vollgeschossen und von GH = 282,5 m ü. NN (entspricht etwa 4,5 m über Straßenniveau) bei einem Vollgeschoss festgesetzt.

Um die Dachaufbauten im Bestand zu sichern und weiterhin zu ermöglichen, dürfen die Traufen der Gauben sowie der Zwerchgiebel / Zwerchdächer / Zwerchhäuser die maximal und zwingend festgesetzten Traufhöhen um maximal 3,5 m überschreiten (siehe auch Ziffer 5.1).

MI3

Im MI3 werden die Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) auf das projektierte Vorhaben und – soweit nutzungsbedingt möglich – auf die umgebende Bestandsbebauung abgestimmt. Entlang der Karl-Fürstenberg-Straße wird die Gebäudehöhe (GH) wie in MI1 und MI2 ebenfalls zwingend mit GH = 292,0 m ü. NN festgesetzt, sodass die Firstlinie im Übergang von den Steffen-Häusern zur Neubebauung gehalten wird und harmonisch verläuft.

Die Traufhöhe (TH) hingegen wird gegenüber MI1 und MI2 auf TH = 289,5 m ü. NN (entspricht etwa 10,5 m über Straßenniveau) erhöht und als Maximalwert festgesetzt, da in der Vorhabenplanung im Sinne der flächensparenden Ausnutzung die Traufe angehoben und somit ein viertes Geschoss (Dachgeschoss) generiert wird, welches jedoch kein Vollgeschoss darstellt. Das Nicht-Vollgeschoss wird über die Festsetzung von zwingend 3 Vollgeschossen (III) bauleitplanerisch gesichert. Im Umkehrschluss heißt dies, dass die Ausnutzung bzw. Bebauung nicht zwingend mit 4 Geschossen erfolgen muss, sodass auch eine niedrigere Traufhöhe und damit weniger Masse realisierbar wäre. Zum besseren Verständnis wird auf die untenstehende Abbildung der Straßenansicht verwiesen:



projektiertes Vorhaben Straßenansicht – Stand 06/2021, Büro Lietzow (ohne Maßstab)

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen treppen sich sowohl die Geschossigkeit als auch die Höhen zum Bestand hin ab, um auf diesen angemessen reagieren zu können. Auch hier sind, wie im MI1 und MI2, ausschließlich Flachdächer vorgesehen. Hier werden maximal zulässige Gebäudehöhen von GH = 289,0 m ü. NN (entspricht etwa 10,0 m über Straßenniveau) bei maximal zulässigen 3 Vollgeschossen und von GH = 282,5 m ü. NN (entspricht etwa 4,5 m über Straßenniveau) bei einem Vollgeschoss festgesetzt.

Auch hier wird zum besseren Verständnis auf die untenstehende Abbildung des Schnittes A-A (Nord-Süd) verwiesen:



projektiertes Vorhaben Schnitt – Stand 06/2021, Büro Lietzow (ohne Maßstab)

Die Neubebauung soll zum einen räumlich, funktional und gestalterisch in die Innenstadt eingebunden werden, zum anderen aber eine erhöhte, zeitgemäße Dichte innerhalb der Fläche und der abgestaffelten Höhen des Gebäudes ermöglichen. Diese Verdichtung ist auf Grund des gewollten flächen- und ressourcenschonenden Bauens sowie der Innenstadtlage und der damit verbundenen erhöhten Bauland- und Mietpreise gewollt und im städtebaulichen Kontext der verdichteten Kernstadtbauung verträglich.

Um die geplanten Dachaufbauten zu ermöglichen, dürfen die Traufen der Gauben, Zwerchgiebel / Zwerhdächer / Zwerchhäuser sowie der Widerkehren die maximal und zwingend festgesetzten Traufhöhen um maximal 3,0 m überschreiten (siehe auch Ziffer 5.1).

4.1.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Im MI1 wird als Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche analog zum Ursprungsplan, zur Sicherung des Bestandes und der Möglichkeit zur weiterhin verdichteten Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

Um einen maßvollen Übergang an die östlichen und nördlichen Bestandsgebiete zu gewährleisten, wird in MI2 und MI3 die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,65 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,8 festgesetzt (gegenüber Ursprungsplan GRZ 0,6 und GFZ 1,6).

Durch die Festsetzung und Staffelung der Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) soll einerseits eine zeitgemäße Ausnutzung des Plangebietes im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und andererseits eine moderate, für die Stadt Rheinfeld (Baden) verträgliche Verdichtung erzielt werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) orientiert sich zwar an den in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für Mischgebiete (MI) mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2, wird aber gerade im MI1 deutlich überschritten. Dies ist dem Ursprungsplan und dem Bestand geschuldet, der durch die Überplanung keine Einschränkungen erfahren soll. Zudem entspricht die Überschreitung dem Sinn eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Wege einer angemessenen, dichten Bebauung sowie den umliegenden Strukturen in diesem zentralen, innerstädtischen Bereich.

Die Ausweisung anderer Gebietstypen wie beispielsweise Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO oder Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO wurde u. a. im Hinblick

auf die höheren Obergrenzen geprüft, können hier aber nicht zur Anwendung kommen. Für das Urbane Gebiet (MU) fehlt der Dreiklang der Nutzungen: Wohnen, Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, da letztere nicht im Gebiet vorhanden sind und voraussichtlich auch nicht etabliert werden können.

Das Kerngebiet (MK) dient laut § 7 BauNVO der vorwiegenden Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Durch den hohen Wohnanteil innerhalb des Plangebietes ist demnach auch diese Ausweisung nicht möglich, da der Gebietscharakter nicht vorhanden ist bzw. auch durch die Neubebauung nicht hergestellt werden kann.

Somit bleibt nur die Ausweisung als Mischgebiet (MI), bei dem die Einhaltung der genannten Obergrenzen in solchen Lagen heutzutage nicht mehr angezeigt und zielführend ist und eine Anhebung der GRZ und GFZ begründet erscheint.

Im MI3 darf aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfes und der fast kompletten Unterbauung des Plangebietes mit einer Tiefgarage, Kellern, Abstellflächen etc. die Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

4.2 Bauweise

In MI1 bis MI3 gilt die geschlossene Bauweise (g) bei der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Dies entspricht sowohl der Festsetzung im Ursprungsplan als auch den Bestandsstrukturen im Bereich entlang der Fußgängerzone und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Über die geschlossene Bauweise kann die Blockrandbebauung entlang der Nollinger Straße, des Oberrheinplatzes und der Karl-Fürstenberg-Straße sowie der Ausnutzungsgrad der im rückwärtigen Bereich sehr schmal geschnittenen Grundstücke im Bestand und zukünftig gesichert werden.

Gerade im Hinblick auf die im obengenannten Zentren- und Märktekonzept dargestellte Zielsetzung zur Ansiedlung von Einzelhandel mit Verkaufsflächen von über 400 m² im zentralen Innenstadtbereich bietet die geschlossene Bauweise in den hinterliegenden Grundstücksteilen verbunden mit dem in Ziffer 4 genannten Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss sowie der Erweiterung der Baufenster immense Chancen. So können die von der Fußgängerzone erschlossenen Ladengeschäfte in die Grundstückstiefe flächenmäßig und ebenerdig Platz und Raum gewinnen, sodass auch diesem Ziel unter anderem über die Bauweise Rechnung getragen wird.

In den Obergeschossen werden die Baufenster und Höhen abgestaffelt, sodass hier für Wohnnutzungen dennoch gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und eine ausreichende Belichtung gewährleistet sind.

4.3 Stellung der baulichen Anlagen

Über die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen soll in MI1 bis MI3 die Blockrandbebauung entlang der Nollinger Straße, des Oberrheinplatzes und der Karl-Fürstenberg-Straße im Bestand und zukünftig gesichert werden. Die Gebäude sollen durchgängig und traufständig zu den Verkehrsflächen stehen und werden daher parallel zum Straßenverlauf festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster geben Grenzen vor, die im Bereich der Baugrenzen nicht zwangsläufig durch die geplanten Bauten erreicht werden müs-

sen. Die verbindliche Bauleitplanung gibt einen Rahmen für die hochbauliche Planung vor, der einerseits gewisse Spielräume zulassen und andererseits gebietsverträgliche Vorgaben treffen soll.

In MI1 bis MI3 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen (Baufenster) in der Planzeichnung dargestellt. Diese berücksichtigen im rückwärtigen Bereich bereits die Kubaturen der Steffen-Häuser sowie des projektierten Vorhabens, indem beispielsweise auskragende Terrassen und Balkone durch die Baugrenzen abgedeckt sind. Durch die Überplanung soll aber insgesamt mehr Spielraum zur Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden, da eine Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich im Sinne des Gedankens der Innen- vor Außenentwicklung gewünscht und sinnvoll ist.

Grundsätzlich dürfen die Baufenster nicht durch Gebäudeteile wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc. überschritten werden; diese sind innerhalb der ausreichend dimensionierten Baufenster herzustellen. Nach § 23 (2) S. 3 und § 23 (3) S. 3 BauNVO sind nur einschränkende – und nicht erweiternde – Festsetzungen sowie die Regelung von Ausnahmen im Bebauungsplan möglich. Etwaige Ausnahmen müssen hierbei nach Art und Umfang definiert sowie jeweilige Anwendungsvoraussetzungen mit hinreichender Bestimmtheit formuliert werden.

Zur Klarstellung und Vermeidung unterschiedlicher Interpretationsmöglichkeiten werden daher hinreichend bestimmte Regelungen zu den Überschreitungsmöglichkeiten der Baulinien und Baugrenzen formuliert.

So sind in MI1 bis MI3 ausnahmsweise Überschreitungen der Baulinien durch Überdachungen bis maximal 1,25 m Tiefe über die gesamte Gebäudelänge zulässig, sofern diese aus gläsernem oder transparentem Material hergestellt sind. Da sich die Baulinien ausschließlich entlang der Nollinger Straße, des Oberrheinplatzes und der Karl-Fürstenberg-Straße ziehen, kann nur innerhalb der hier befindlichen Vor- und Eingangszonen zu den Ladengeschäften eine durchgehende, gläserne bzw. transparente Überdachung angebracht werden. Zum einen sind diese bereits im Bestand vorhanden, zum anderen soll den Geschäften und der Kundschaft die Möglichkeit gegeben werden, bei schlechtem Wetter im regengeschützten Bereich außerhalb der Geschäfte warten zu können.

In MI1 und MI2 sind zudem ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten (Balkone, Terrassen, Erker, Tür- und Fenstervorbauten etc.) bis maximal 1,5 m Tiefe und bis maximal 5,0 m Länge zulässig, sofern der Anteil der über die Baugrenze hinaustretenden Gebäudeteile die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreitet. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen (Baufenster) sind großzügig gefasst und sollen im Sinne des Flächensparens möglichst durch Hauptbaukörper ausgenutzt werden können. Deshalb erscheint es städtebaulich verträglich und begründbar, dass eine ausnahmsweise Überschreitung durch die obengenannten Vorbauten im Einzelfall zugelassen werden kann.

Im MI3 sind innerhalb der durch Planeinschrieb mit „1“ gekennzeichneten Baugrenzen (Baufenster) ausschließlich Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen zulässig. Auf Grund der Vorhabenplanung können die genannten Gebäudeteile hier bereits verortet und entsprechend durch Baufenster abgedeckt werden. Eine Ausnutzung dieser Baufenster durch den Hauptbaukörper ist auf Grund der Gebäudemasse städtebaulich nicht gewünscht, sodass diese Baufenster nur für die obengenannten Vorbauten gelten.

Die Entscheidung über die in § 23 (2) S. 2 und § 23 (3) S. 2 BauNVO genannten Unter- bzw. Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß obliegen der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Um die Bestandsstraßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen privaten und gewerblichen Stellplätze grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Andienung der Parkplätze erfolgt insgesamt über den Schäferweg, da über die Fußgängerzone nicht zugefahren werden kann. Es werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen (GA), Carports (CP) und offenen Kfz-Stellplätzen (ST) sowie zu deren Lage und Anordnung getroffen.

In MI1 bis MI3 sind oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und Kfz-Stellplätze (ST) demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der durch Planeinschrieb mit „GA“, „CP“ und/oder „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und Kfz-Stellplätze (ST) nicht zulässig. Alternativ und je nach Nachfrage ist auch die Erstellung von Tiefgaragen möglich.

Im MI3 ist die Unterbringung der notwendigen Anzahl an Kfz- und Fahrradstellplätzen für die MitarbeiterInnen und KundInnen des geplanten Ladengeschäftes sowie für die AnwohnerInnen der geplanten Wohnungen in dieser zentralen Innenstadtlage mit der entsprechenden baulichen Dichte nur unterirdisch möglich, da nicht alle erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze oberirdisch auf dem Grundstück untergebracht werden können. Um bereits im Bebauungsplan darzustellen, in welchem Bereich die Ein- und Ausfahrt zu liegen kommt, wird in der Planzeichnung der Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage festgesetzt.

Im Falle einer Nachverdichtung in MI1 und MI2 soll auch in diesen Bereichen die Möglichkeit zur Herstellung ausreichender Stellplätze über die Errichtung von Tiefgaragen gegeben werden.

In den Mischgebieten MI1 bis MI3 sind daher bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller, Müll- und Abstellräume etc.) – außer im Bereich der durch Planeinschrieb zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume – auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Unter Berücksichtigung der letzten Änderung der Landesbauordnung, die Fahrräder als eine umweltverträgliche Mobilitätsform nochmals hervorhebt und dieses Fortbewegungsmittel durch ein angemessenes Angebot an Stellplätzen fördern möchte, sind offene Fahrradstellplätze im gesamten Plangebiet zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens 2 notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung führt zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden (oberirdischen) Flächen für Nebenanlagen, da gerade Fahrradabstellplätze sinnvollerweise oberirdisch angelegt werden sollten, um diese leicht zugänglich zu machen. Die Errichtung von Fahrradstellplätzen in Tiefgaragen wird von Seiten der Stadt Rheinfeld (Baden) jedoch ebenfalls begrüßt.

Über die Anwendbarkeit auf das gesamte Plangebiet ist zudem die Möglichkeit gegeben, auch im öffentlichen Raum Fahrradstellplätze anzuordnen.

4.6 Nebenanlagen

In MI1 bis MI3 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und im MI3 auch innerhalb der dafür festgesetzten Zone (NA) zulässig, um bereits eine Lokalisierung der hochbaulichen Anlagen zu gewährleisten und einen gewissen Anteil an Freiflächen zu sichern.

Kleinere Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt können in MI1 bis MI3 auch außerhalb der Baufenster angelegt werden. Dies wird aufgrund ihrer untergeordneten Erscheinung für städtebaulich vertretbar gehalten. Um die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu sehr einzuengen, müssen diese Nebenanlagen

mit ihrer äußersten Gebäudekante von der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Straße) jedoch einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind auf Grund ihrer Funktion im gesamten Plangebiet zulässig.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die für MI1 bis MI3 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen insgesamt der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So werden beispielsweise bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt. Die Versiegelung des Plangebietes kann über diese Maßnahmen auf ein notwendiges Maß reduziert und darüber das Orts- und Kleinklima verbessert werden.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenverkleidung mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgeschrieben.

Die geplante Tiefgarage unterbaut das Grundstück weitestgehend. Um sicherzustellen, dass in den unterbauten Bereichen oberirdisch ebenfalls eine Begrünung angelegt wird, ist geregelt, dass die Tiefgarage außerhalb der Hauptgebäude mit einer mindestens 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen ist. Ausgenommen hiervon sind notwendige Wege-, Platz- oder Terrassenflächen.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen

Durch das Büro für Fichtner WT, Freiburg, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass in weiten Teilen des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind bzw. werden. Das heißt zum einen, dass durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden muss. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 dienende Zuordnung einzelner Teilflächen zum jeweiligen Lärmpegelbereich wird in den Bebauungsvorschriften über die Darstellung der Lärmkarten aufgenommen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Grundrissorientierung, zur Belüftung von Schlafräumen und zu Außenwohnbereichen aufgenommen. Nähere Erläuterungen sind in Ziffer 8 zu finden **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im MI3 festgesetzten Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich und der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen.

4.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der privaten Grundstücke und innerhalb der Fußgängerzone erhaltenswerte Einzelbäume, die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt werden. Dieser Pflanzerschutz dient ebenfalls der Ein- und Durchgrünung des

Plangebietes, dem Erhalt der Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität im Bereich des Oberrheinplatzes und der Karl-Fürstenberg-Straße.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu beispielsweise Dächern und Dachaufbauten, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen, Freileitung etc. sollen in MI1 und MI2 den Bestand abbilden und sichern und in MI3 einer gestalterischen Einbindung des projektierten Vorhabens in den städtebaulich und architektonisch geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ erlassen.

5.1 Dachgestaltung

Für MI1 bis MI3 werden dezidierte Vorgaben zur Dachgestaltung und zu den Dachaufbauten formuliert.

In MI1 und MI2 orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften dabei nah am Bestand. Im MI3 sollen sich die örtlichen Bauvorschriften hingegen am geplanten Bauvorhaben orientieren und erfahren gegenüber dem momentanen Bestand damit eine deutliche Aufweitung hinsichtlich der Ausnutzung und Gestaltung.

Wie in Ziffer 1.1 bereits beschrieben, ist es ein Anliegen der Stadt Rheinfelden (Baden), die im Bereich der Nollinger Straße, des Oberrheinplatzes und der Karl-Fürstenberg-Straße befindlichen sog. Steffen-Häuser im Bestand zu sichern und bei einer etwaigen Neubebauung die städtebauliche und architektonische Struktur auf die Neubauten zu übertragen.

Gemäß der bestehenden baulichen Prägung bzw. in Fortführung der baulichen Strukturen sollen für die genannte Häuserzeile im MI1 und MI2 ortstypische Dachformen mit entsprechenden Dachneigungen und -eindeckungen wie Sattel- und Walmdächer mit auf die Umgebung angepassten Dachaufbauten zur Anwendung kommen.

Im MI3 wird im Bereich der Karl-Fürstenberg-Straße keine Dachform festgelegt, da sich die geplante Dachlandschaft nicht in einer einheitlichen Dachform gestaltet. Hier wird reglementierend nur die Dachneigung von 0° bis 45° festgelegt, sodass hierüber alle Teile des Daches erfasst sind. Zur Verdeutlichung wird auf die nachfolgend dargestellte Dachaufsicht sowie den Lageplan der Vermessungsbüros Frey und Ganter verwiesen.

mäße Dachformen dar, die auch im Plangebiet Verwendung finden sollen und die über die festgesetzte Dachbegrünung noch einen erheblichen ökologischen Vorteil bringen.

Durch die Installation begrünter Flachdächer wird trotz der Überbauung mit Gebäuden eine Entsiegelung erreicht. Dies ist bei eingedeckten Dächern nicht der Fall. Die Wasserrückhaltung wird somit verbessert. Je nach Begrünungsart sind dies jährlich 30-99 % des Niederschlages. Die Spitzenabflüsse werden um bis zu 100 % vermindert. So kann die bereits stark ausgelastete Kanalisation im Stadtbereich Rheinfelden entlastet werden. Über die Verdunstung des in den Gründächern gespeicherten Wassers ergibt sich durch die Kühlung und Luftbefeuchtung eine Verbesserung des Umgebungsclimas. Es können ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden, die die Stadtökologie verbessern und Lebensräume für Kleintiere bieten. Die Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub sowie die Minderung von Elektro-Smog werden ermöglicht.

Die flachen und flach geneigten Dächer der Haupt- und Nebengebäude müssen daher extensiv begrünt werden. Dies gilt nicht für die als Terrassen genutzten Flächen der Attikageschosse der Hauptgebäude.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zulässig.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei den geneigten Dächern nur auf den straßenabgewandten Seiten auf maximal 50 % der Dachflächen und bei flachen und flach geneigten Dächern generell zulässig. Solaranlagen führen zwar zu einer starken Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer Vorzüge bereits Einzug in Rheinfelden (Baden) gehalten. Die Anordnung auf den straßenabgewandten Dachseiten – sprich von der Nollinger Straße, dem Oberrheinplatz und der Karl-Fürstenberg-Straße abgewandt – erscheint im städtebaulichen Kontext verträglich und wird durch die Flächenbeschränkung noch reglementiert und im Erscheinungsbild zum Schäferweg hin reduziert. Auf den flachen und flach geneigten Dächern wird hierzu keine Einschränkung getroffen, da die solaren Anlagen hier nicht vom Straßenniveau aus sichtbar sein werden; die maximal und zwingend festgesetzten Gebäudehöhen (GH) dürfen durch diese Anlagen nicht überschritten werden.

Für das MI1 und MI2 werden für die Dachaufbauten und Dachflächenfenster dezidierte, bestandssichernde Vorgaben zu den der Nollinger Straße, dem Oberrheinplatz und der Karl-Fürstenberg-Straße straßenzugewandten und straßenabgewandten Dachseiten auf Grundlage der Bestandserhebung und Fotodokumentation vor Ort formuliert. So sind straßenzugewandt nur Dachgauben und straßenabgewandt auch Zwerchgiebel / Zwerchdächer / Zwerchhäuser (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) sowie Dachflächenfenster zulässig. Zur Fußgängerzone hin stellen sich die Dachaufbauten als reine Dachgauben mit – meist geringem – Abstand zur Traufe dar. Dies ist auf der straßenabgewandten Seite nicht der Fall. Hier sind zum Teil beispielsweise Dachflächenfenster vorhanden und auch die Realisierung von Zwerchgiebeln etc. ist im Sinne einer effizienten Ausnutzung des begrenzten Baufensters städtebaulich verträglich und sinnvoll.

Auch für das MI3 werden bezogen auf das konkrete Vorhaben, aber auch die Umgebungsbebauung berücksichtigend, dezidierte Vorgaben getroffen. Die Planung sieht im straßenzugewandten Bereich ein Zwerchdach und im straßenabgewandten Bereich verschiedenste Dachaufbauten vor, sodass über die örtlichen Bauvorschriften Regelungen hierzu getroffen werden.

5.2 Werbeanlagen

Da die Stadt Rheinfelden (Baden) keine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen erlassen hat, werden zumindest für den vorliegenden Geltungsbereich Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Damit soll einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen an Gebäuden,

freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen in der Innenstadt begegnet und Beeinträchtigungen des Stadtbildes entgegengewirkt werden.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze

Zur Sicherung von Grünanteilen und zur Reduzierung thermischer Belastung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen. Um zudem die Biodiversität zu fördern, sind Stein- und Schottergärten nicht zulässig.

Zur Vermeidung unnötiger Geländeänderungen werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Höhe von Stützmauern aufgenommen. Damit Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken vermieden werden.

Offene Abstellflächen und Abfallplätze sollen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abgeschirmt und begrünt werden, um unattraktive Abstellplätze zu vermeiden.

5.4 Einfriedungen

Entlang des Schäferweges sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern, Hecken etc.) auf 1,2 m – bezogen auf die Oberkante des Schäferweges – begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitestgehend uneingeschränkt bleibt.

Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zum Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten. Dies wird insbesondere bei Straßen ohne Gehwege als sinnvoll erachtet. Grundsätzlich sind Einfriedungen Anlagen an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt sind, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren.

In diesem Zusammenhang ergibt sich für die zu öffentlichen Straßen und Wegen verlaufenden Grundstücksgrenzen die Möglichkeit, höhere Einfriedungen als 1,2 m herzustellen, wenn diese einen ausreichenden Abstand von den Grundstücksgrenzen einhalten. Über den ausreichenden Abstand entscheidet die zuständige Bauordnungsbehörde.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Aus gestalterischen Gründen und zur Stärkung der Grünstrukturen sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen.

5.5 Außenantennen

Die Konzentration von Außenantennen an einem Standort an den Gebäuden – hier die straßenabgewandten Dachseiten – sowie die Regelung zum Farbton soll einen Antennenwildwuchs vermeiden, das Ortsbild schützen und technische Vorrichtungen am Gebäude in deren Erscheinung mindern.

5.6 Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Plangebietes von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des

Ortsbildes sind Freileitungen nicht zulässig und daher als unterirdisches Kabelnetz zu verlegen.

5.7 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze beträgt für Wohnungen 1,0 Stellplätze je Wohneinheit gemäß LBO BW, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann. Gefangene Stellplätze sind mit anzurechnen. Auf Grund der zentralen Innenstadtlage in direkter Nähe zum ÖPNV ist eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels nicht notwendig.

Die notwendige Anzahl der herzustellenden Stellplätze (Kfz und Fahrrad) beruht für die gewerblichen Nutzungen auf der derzeit geltenden Stellplatzverordnung des Landes Baden-Württemberg (VwV Stellplätze).

5.8 Niederschlagswasser

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben jede/r BauherrIn verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen soll in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelte Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

6 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

6.1 Allgemein

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Vom Ingenieurbüro Kunz GaLaPlan, Todtnau, wurde ein voll umfänglicher Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Gutachten, Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt.

Im Detail wird auf den Umweltbericht mit Anlagen verwiesen. Zusammenfassend wird bereits in der Begründung Folgendes festgehalten:

6.2 Naturschutz

Durch die Aufstellung des vorliegenden 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.

6.3 Artenschutz

Zur methodisch abgesicherten Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden Untersuchungen der Fauna im Jahr 2020 durchgeführt.

6.3.1 Reptilien

Bei vier Begehungen wurden keine Hinweise auf Reptilien gefunden.

6.3.2 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.

6.3.3 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.

7 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Rheinfelden (Baden) misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden über die Bauvorschriften Möglichkeiten zur Installation von zur Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sowohl im Bestand als auch bei Sanierung bzw. Um- oder Neubau und für das konkrete Bauvorhaben geschaffen. Über die weiterhin getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Erhaltens- und Anpflanzmaßnahmen, Entsiegelungsmaßnahmen, Dachbegrünungen etc.) wird damit insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz in diesem städtisch vorgeprägten Bereich geleistet.

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

8.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

8.1.1 Allgemein

Die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere zu Verkehrs- und Gewerbelärm, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Vom Ingenieurbüro Fichtner WT, Freiburg, wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm – ausgehend von der Nollinger Straße – erarbeitet, welche dem Bebauungsplan beigelegt wird. Die Ergebnisse werden über passive Lärmschutzmaßnahmen in die Bebauungsplanung eingestellt.

Hinsichtlich der bestehenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen wurde geprüft, ob diese im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ebenfalls betrachtet werden müssen.

Im Detail wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen. Zusammenfassend wird bereits in der Begründung Folgendes festgehalten:

8.1.2 Verkehrslärm

Es können Konflikte durch Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet entstehen. Mit der Nollinger Straße verläuft eine Straße mit hohen Verkehrsmengen im direkten Umfeld des Plangebietes. Somit ist ein Konfliktpotential bezüglich des Verkehrslärmes im Plangebiet gegeben. Für die auftretenden Konflikte erfolgt bereits innerhalb des Bebauungsplanes über die Festsetzungen zur Grundrissanordnung, Lage und Art der Fenster, Schalldämmung der Außenbauteile oder Belüftung in Ziffer 1.10 der Bauvorschriften eine geeignete Konfliktlösung.

Hinsichtlich des Verkehrslärmes bestehen im Gegensatz zum Gewerbelärm keine festen Richt- oder Grenzwerte, aus denen zwingende Vorgaben zu Art und Umfang des erforderlichen Lärmschutzes abzuleiten sind.

Es wird daher empfohlen, für Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) über Festsetzungen im Bebauungsplan Vorgaben zum passiven Lärmschutz zu definieren, auch wenn damit Teilbereiche mit leichten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht von den Vorgaben erfasst werden. Im Hinblick auf eine planerische Zurückhaltung bei eher moderaten Überschreitungen und den ohnehin bestehenden Anforderungen an Gebäude zur Energieeinsparung und den Schallschutz im Hochbau ist aus fachlicher Sicht in diesem Zwischenbereich von einer Zumutbarkeit der Verkehrslärmeinwirkungen auszugehen.

Da bereits im Bestand Gewerbe- und Wohnnutzungen im Plangebiet vorhanden sind, ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht von einer relevanten Änderung des Verkehrslärmes für die Nachbarschaft auszugehen. Bei dennoch vereinzelt ermittelten Konflikten wäre – z. B. über Vorgaben innerhalb des Plangebietes oder über passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden – in der Nachbarschaft eine Lösung des Konfliktes möglich.

8.1.3 Gewerbelärm

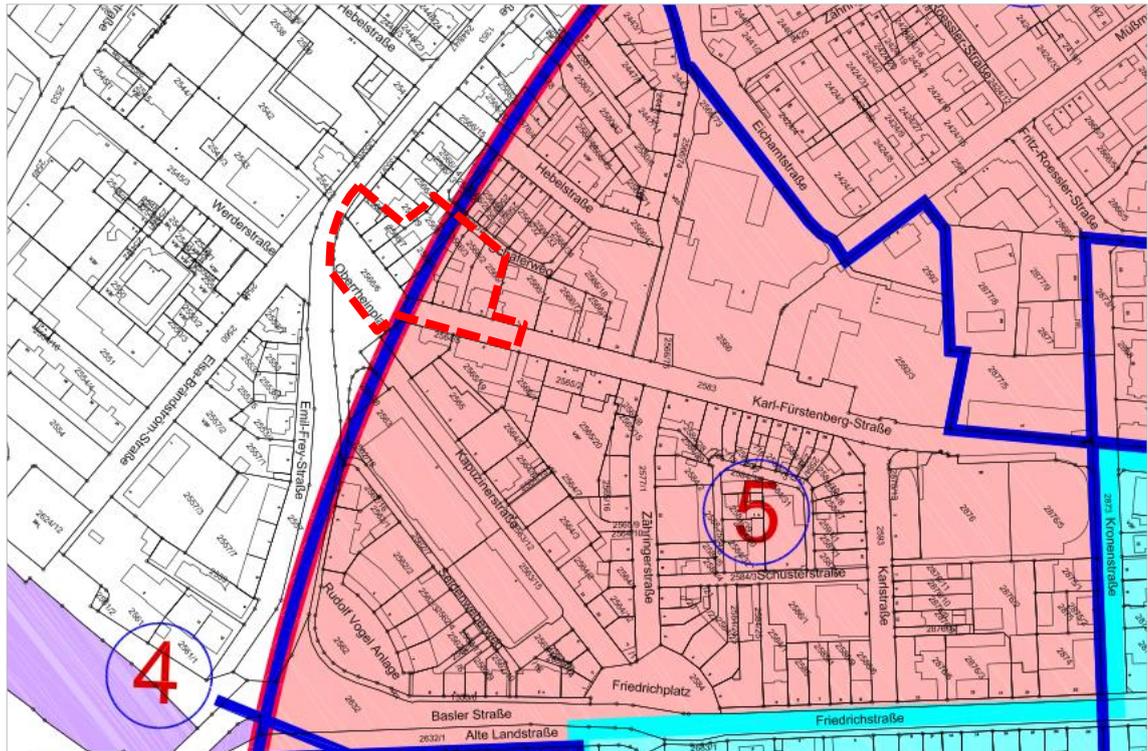
Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans sind keine gewerblichen Lärmkonflikte zu erwarten. Eine Untersuchung des Gewerbelärmes war somit nicht notwendig.

Die ortsansässigen Gewerbebetriebe werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes demnach nicht eingeschränkt.

8.2 Störfallbetriebe gemäß Seveso-III-Richtlinie

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.

Teile des vorliegenden Plangebietes „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ liegen innerhalb der Planungszone 2 des Störfallradius.



Ausschnitt aus dem Übersichtsplan zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie mit Darstellung des Geltungsbereiches, Stadt Rheinfelden (Baden) (ohne Maßstab)

Es wird zusammenfassend Folgendes festgehalten:

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 (Baden) wurde vom TÜV-Nord in einem Gutachten ermittelt. Weite Teile des Stadtgebietes liegen innerhalb dieses „angemessenen Abstandes“.

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 (Baden) das STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT RHEINFELDEN (BADEN) ZUR SEVESO-III-RICHTLINIE vom 17.11.2016 gemeinsam mit den betroffenen Betrieben und dem Regierungspräsidium Freiburg erstellt (im Folgenden SEK S-III-RL genannt).

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

- 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 Störfalles
- 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 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. SEK S-III-RL: S. 7). Bei Anwendung des SEK S-III-RL kann den Anforderungen von Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Gemäß SEK S-III-RL sind im Rahmen der Bauleitplanung die störfallrechtlichen Belange in die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 (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. (vgl. SEK S-III-RL: S. 9)

Schutzwürdige Nutzungen nach Seveso-III-Richtlinie sind u.a. öffentlich genutzte Gebäude. Zu den öffentlich genutzten Gebäuden gehören auch Geschäftsgebäude mit Publikumsverkehr und Einzelhandelsbetriebe. Laut Tabelle 2 auf Seite 12 des SEK S-III-RL ist die Stufe der Schutzbedürftigkeit dieser Nutzung gering. Es handelt sich dabei um Nutzungen, die zur Sicherung der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung von elementarer Bedeutung sind. Darüber hinaus spricht in bestehenden Geschäftslagen auch die Werthaltung von Grundstücken und Gebäuden dafür, dass die Eigentümer diese auch weiterhin in einer angemessenen Weise nutzen können. Als Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit nach Tab. 2, wozu neben Geschäftsgebäuden auch Wohngebiete gehören, sind sie auch nach dem städtebaulichen Konzept grundsätzlich innerhalb des „angemessenen Abstandes“ realisierbar.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse im Rahmen des SEK wird die Innenstadt wie folgt bewertet: *„Zur Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion als Große Kreisstadt sowie der Innenstadt sollen perspektivisch verschiedene Quartiere im Innenstadtbereich aufgewertet werden. Dazu werden voraussichtliche blockweise vorhandene, aber ungünstig geschnittene oder unzusammenhängende Gewerbeeinheiten zusammengelegt. In der Regel werden drei- bis viergeschossige Bauten entstehen. Die Obergeschosse werden voraussichtlich überwiegend als Büros oder Wohnungen genutzt. Die Aufwertung der Innenstadt durch die Stärkung des Einzelhandels und die Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort bedeutet nicht gleichzeitig eine erhebliche quantitative Erhöhung von Verkaufs- und Wohnflächen. Vielmehr wird es sich bei den meisten Veränderungen um intelligente Umnutzungen handeln, sodass die Risiko-Erhöhung im ‚angemessenen Abstand‘ durch mehr Publikumsverkehr und einen höheren Anteil der Wohnbevölkerung nicht signifikant sein wird.“* (vgl. SEK S-III-RL: S.16)

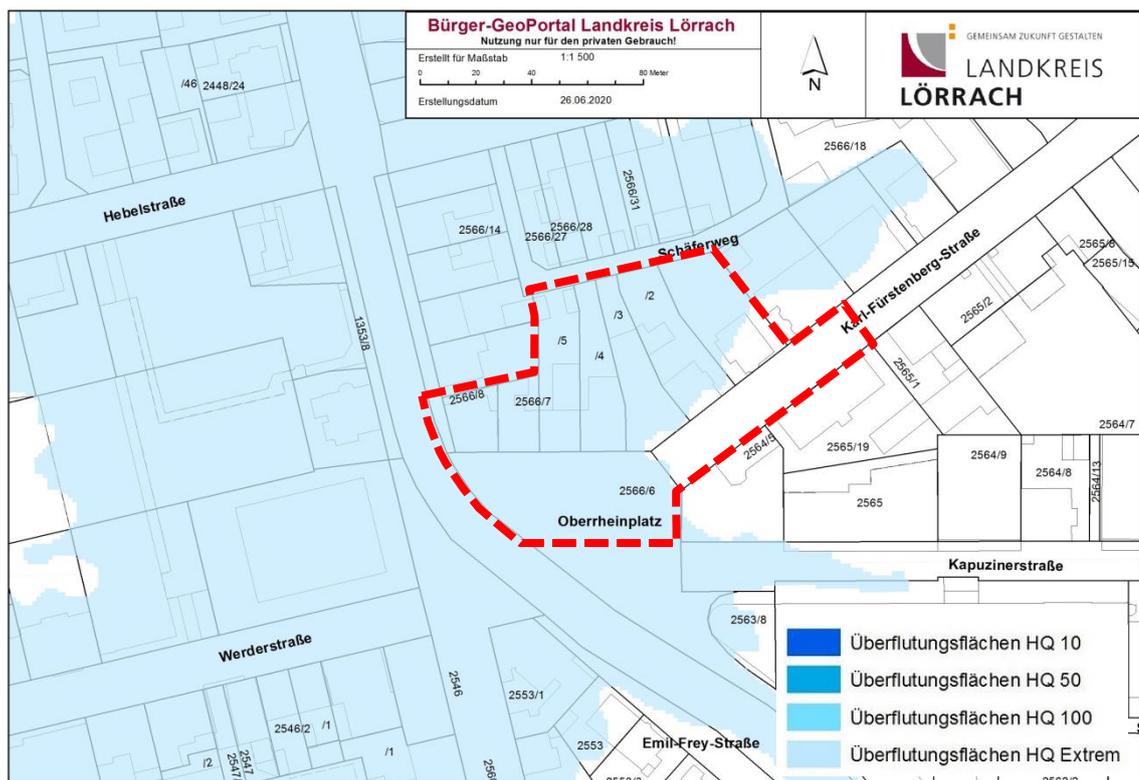
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtgebiet – Teilbereich IV – 4. Änderung“ liegt teilweise innerhalb der Planungszone 2 und teilweise außerhalb des „angemessenen Abstandes“. Diese äußere Zone 2 lässt neue Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit zu (vgl. SEK S-III-RL: S. 20). Da die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) geplant ist, wird großflächiger Einzelhandel damit ausgeschlossen. Ledig-

lich Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m²) ist damit zulässig. Auch im derzeit gültigen Bebauungsplan „Stadtgebiet Teilbereich IV“ vom 22.12.1967 ist ein Mischgebiet (MI) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt, sodass sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine Änderung der derzeitigen Rechtslage ergibt. Die derzeit bekannten Veränderungen im Planungsbereich entsprechen den oben aus dem SEK zitierten Entwicklungsperspektiven der Innenstadt und sind auch als sozioökonomische Belange (Weiterentwicklung der Innenstadt) entsprechend zu werten.

9 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten ist das Bebauungsplangebiet nicht von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) betroffen. Jedoch besteht eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Die Wasserspiegellage für das HQ_{extrem} liegt bei 279,0 bzw. 279,1 m.ü.NHN und wird zur Offenlage nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

Die jeweiligen gebietsbezogenen Einstautiefen sind den Steckbriefen auf der Seite der LUBW zu entnehmen und können unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/hochwassergefahrenkarten> im Internet abgerufen werden.



Datengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie TopPlusOpen. © LGL BW (http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/47 © LK Lörrach
Hochwassergefahrenkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches, Bürger-GeoPortal Landkreis Lörrach (ohne Maßstab)

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung, können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den BauherrInnen.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend dargestellt. Es wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

10 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Rheinfelden (Baden) erfolgt im Bestand. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann von der „Nollinger Straße“ und „Zähringer Straße“ über die „Hebelstraße“ und im Verlauf den „Schäferweg“ an- und abfahren. Die fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich über die Fußgängerzone am „Oberrheinplatz“ und in der „Karl-Fürstenberg-Straße“.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz der Stadt Rheinfelden (Baden).

11.1 Oberflächenwasser

Um die gesamtträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben jede/r BauherrIn verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Wie in Ziffer 5.8 dargestellt, müssen auf den Grundstücken Retentionszisternen hergestellt werden.

11.2 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem über die vorhandenen Kanäle in den umliegenden Straßen.

11.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen.

11.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden über das öffentliche Netz zur Verfügung gestellt (Grundschutz).

Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Wasserversorgung der Stadt Rheinfelden (Baden) nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

12 BODENORDNUNG

Aufgrund der bestehenden und zukünftigen Eigentumsverhältnisse ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Eine eventuelle Grundstücksbildung kann durch Fortführungsnachweis erfolgen.

13 KOSTEN

Die Maßnahme verhält sich für die Stadt Rheinfelden (Baden) hinsichtlich der Erschließung kostenneutral, da im Bestand nichts verändert wird. Die Kosten für die Planung und für etwaige Gutachten werden anteilig von der Vorhabenträgerin übernommen.

14 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ca. **4.238 m²**

davon:

Mischgebiet (MI) ca. 2.454 m²

Verkehrsflächen ca. 1.784 m²

Rheinfelden (Baden), den

fsp.stadtplanung

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

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinfelden (Baden) übereinstimmen.

Rheinfelden (Baden), den ____.

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Rheinfelden (Baden), den ____.

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister