STADT RHEINFELDEN (BADEN)

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Grendelmatt 2.1“

Begründung

Stand: 27.06.2022

INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung 3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 14
3. Örtliche Bauvorschriften 23
4. Umweltbelange 24
5. Flächenbilanz 24

Anlagen zur Begründung:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung, Stand: 27.06.2022
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Stand: 27.06.2022
- Auszug aus der Anlage zur Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1.1 bis 2.2), Stand: Juni 2022

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ soll neu aufgestellt und durch den Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ ersetzt werden, da sich städtebaulich und rechtlich neue Planungsgrundlagen ergeben haben.
So hat sich im äußeren Ring der Peter-Krauseneck-Straße der Gebietscharakter von gewerblicher 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 Mischgebiet und Urbanen Gebieten zu fusionieren.
Zudem beinhaltet der am 30.10.2014 in Kraft getretene Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ 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. Somit ist die Anwendung dieser Schallleistungspegel und die mit ihnen zusammenhängenden Festsetzungen in der Theorie nicht weiter möglich.
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, um die städtebauliche Steuerung weiterhin zu ermöglichen. Ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung ist aufgrund der Berücksichtigung von Umweltbelangen 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.

1.2 Verfahren nach Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird, wie im vorherigen Kapitel erwähnt, aufgrund von Umwelteinwirkungen durch die Lage im sogenannten Störfallradius im Regelverfahren durchgeführt (§ 2 BauGB). Somit findet eine zweistufige Öffentlichkeits-

und Behördenbeteiligung statt und der Bebauungsplan wird durch einen Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergänzt.
Im ersten Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.
Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist, muss dieser im Parallelverfahren geändert werden. Der Einleitungsbeschluss der Änderung wurde bereits für das Bebauungsplangebiet „Grendelmatt III – 1. Änderung“ am 11.04.2019 gefasst, während der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplangebiet „Grendelmatt 2.1“ noch nicht gefasst wurde. Beide Teilbereiche sollen im Flächennutzungsplan zur gleichen Zeit geändert werden.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ überdeckt in Gänze den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grendelmatt II – 1. Änderung“, abgezogen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schildgasse“ (Flurstück (Flst.) Nr. 2054, 2073, 2265, 2266) und ausgenommen des Flst. Nr. 2307, auf diesem liegt der VEP „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“.
Der Geltungsbereich umfasst zum einen die Grundstücke innerhalb des Rings der Peter-Krauseneck-Straße und Römerstraße (Flst. Nr. 2254, 2255, 2256, 2260, 2260/1, 2261, 2262, 2263, 2302, 2303, 2304, 2307/1, 2308, 2309). Zum anderen liegen die Grundstücke außerhalb der Peter-Krauseneck-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans. So befinden sich zwischen Dürrenbach und Peter-Krauseneck-Straße die Flst. Nr. 2249, 2250, 2251, 2297, 2298, 2299 und 2300. Südlich grenzen an die Peter-Krauseneck-Straße die Flst. Nr. 2292, 2292/1, 2293, 2294, 2295 und 2296 an. Darüber hinaus liegen folgende Grundstücke östlich der Peter-Krauseneck-Straße hin zum Grendelmattweg und zur Schildgasse im Geltungsbereich des Bebauungsplans: 2267, 2285, 2286, 2286/1, 2286/2, 2286/3, 2286/4, 2287, 2287/1, 2288, 2289, 2290, 2291, 2291/1.

Straßengrundstücke der Peter-Krauseneck-Straße und der Fuß- und Radwegeverbindung im Geltungsbereich sind die Flurstücke. Nr. 2253, 2264 und 2301.

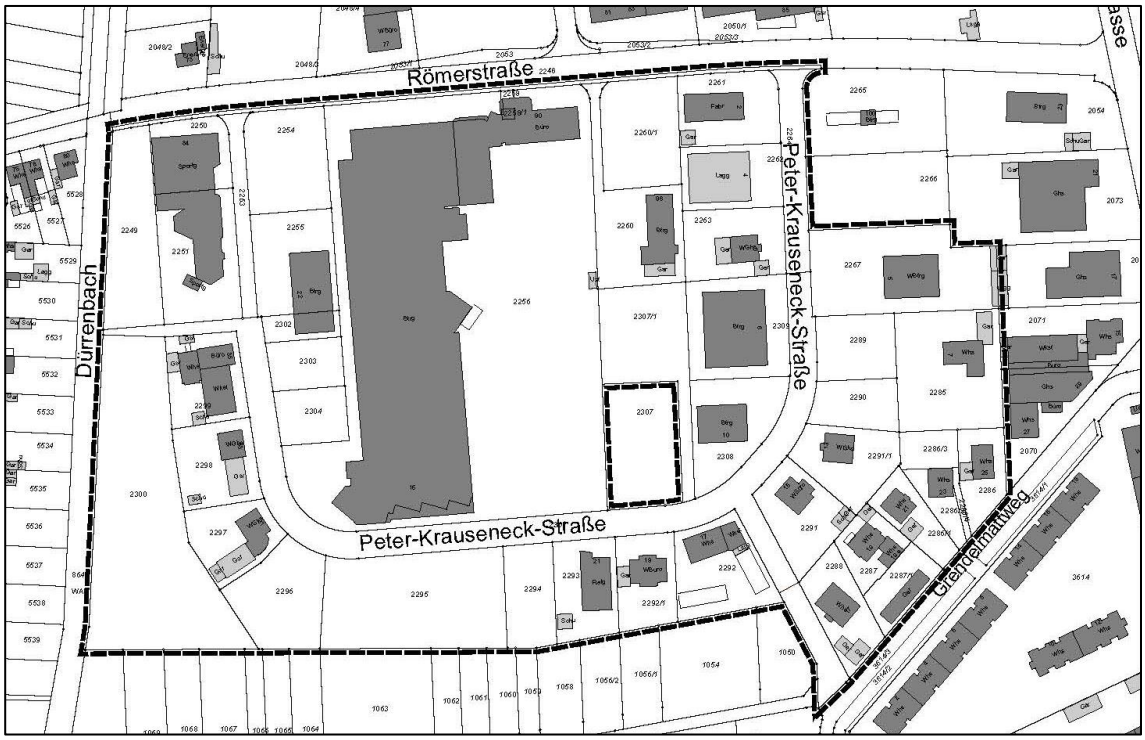

Abbildung 1: Abgrenzungslageplan des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ (unmaßstäblich)

1.4 Räumliche und strukturelle Situation

Rheinfelden (Baden) ist eine kleine Mittelstadt, die im Dreiländereck (Schweiz-Frankreich-Deutschland) im Süden Baden-Württembergs liegt. Rheinfeldens südliche und östliche Stadtgrenze entlang des Rheins bildet auch einen Teil der Grenze von Südbaden zur Schweiz. Direkt gegenüber liegt die Schweizer Zwillingsstadt Rheinfelden im Aargau. Durch die gute Anbindung in die Schweiz ist Rheinfelden ein Ausgangspunkt für viele Pendler*innen, die in Deutschland leben und in der Schweiz arbeiten.

Durch die vorhandene Industrie entlang des deutschen Rheinufers gibt es in Rheinfelden (Baden) viele Arbeitsplätze. Durch die frühe Entwicklung zu einem Industriestandort, zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts, die maßgeblich zur Siedlungsentwicklung beigetragen hat, sind im Stadtgebiet noch heute Industrie und Wohnen eng miteinander verwoben.

Das Bebauungsplangebiet „Grendelmatt 2.1“ liegt in der Stadt Rheinfelden auf der Gemarkung Karsau. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet Schildgasse (Bebauungsplan „Schildgasse – 2. Änderung“) an. Im Osten befindet sich ebenfalls ein Teil des Gewerbegebiets Schildgasse (Bebauungspläne „Schildgasse – 2.

Änderung“ und „Schildgasse – 3. Änderung“). Darüber hinaus befindet sich eine nicht angrenzende Umspannstation im Osten des Bebauungsplangebietes. Südöstlich über den Grendelmattweg erstreckt sich ein großes Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau. Dieses zieht sich mit Geschoss- und kleinteiligem Wohnungsbau bis zum weiter südöstlich am Rheinufer gelegenen Industriegebiet.

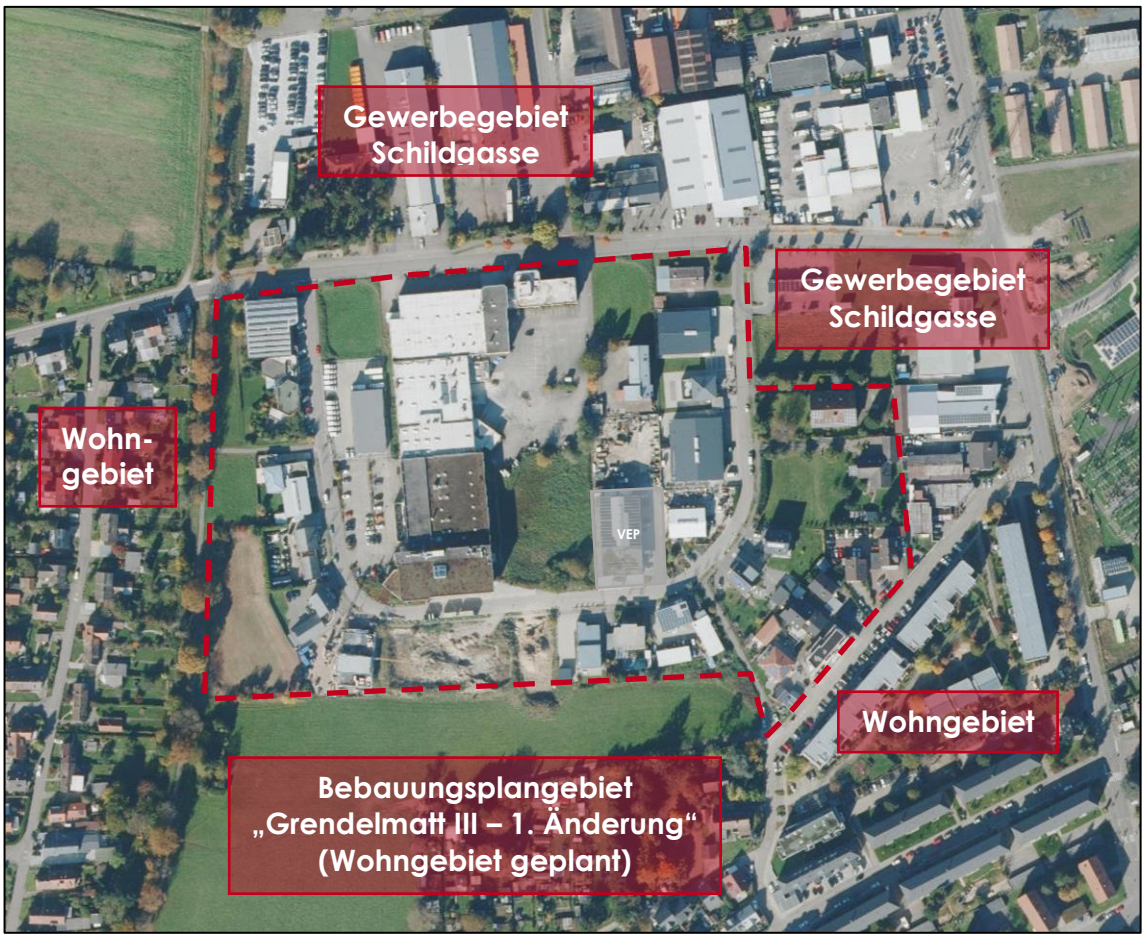

Abbildung 2: Luftbild zur räumlichen Situation um das Bebauungsplangebiet „Grendelmatt 2.1“ (LUBW, eigene Darstellung, unmaßstäblich).

Im Süden grenzt das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Grendelmatt III – 1. Änderung“ an. Die Planung sieht für den direkt angrenzenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor. Westlich des Bebauungsplangebiets befindet sich der älteste innerstädtische Siedlungskörper von Rheinfelden. Hier schließt ein großes Wohngebiet mit überwiegend kleinen Einfamilienhäusern mit großen (ehem. Selbstversorger-) Gärten an.

1.5 Übergeordnete Planung

Regionalplan

Der Regionalplan von 2000, mit Stand vom Januar 2019, legt im Maßstab 1 : 50.000 in dem Bereich des Bebauungsplans eine Siedlungsfläche für

überwiegend Industrie und Gewerbe im Bestand und in der Planung fest. Im Süden grenzt direkt Siedlungsfläche für Wohnen und Mischnutzung in der Planung an. Rheinfelden ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dient somit der Deckung des gehobenen, spezialisierten Bedarfs des Mittelbereichs (Z 2.5.9 LEP 2002). Die Strukturkarte zentrale Orte legt fest, dass Rheinfelden im Verdichtungsraum auf der Landesentwicklungsachse zwischen Basel und Konstanz, an der Grenze zur Schweiz liegt.

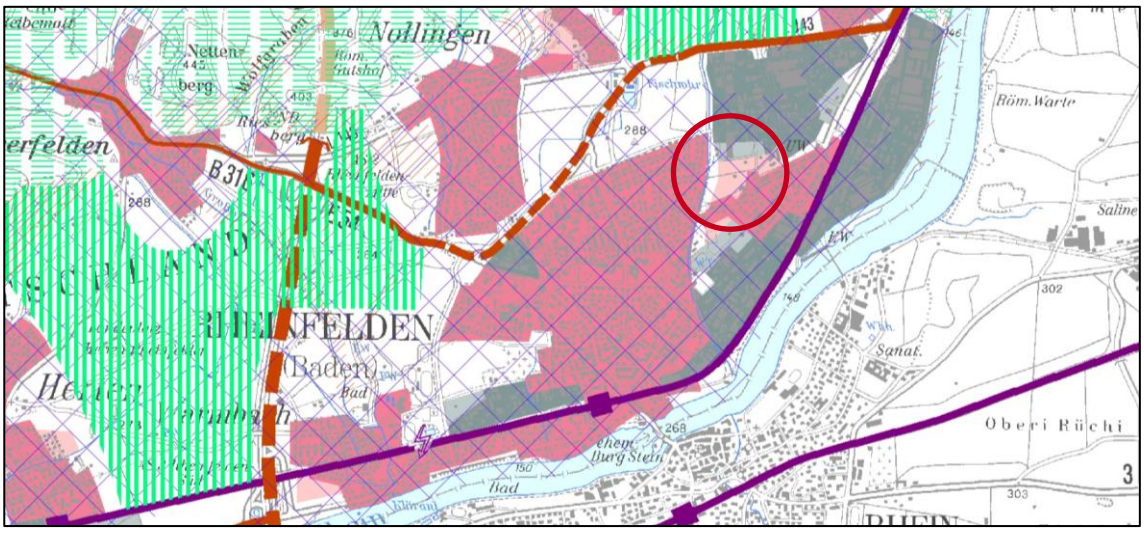

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Stand 2019 (unmaßstäblich); Plangebiet: rote Umrandung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2014 stellt für das Bebauungsplangebiet überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im südöstlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche dargestellt, während im Westen eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kompensationsfläche dargestellt ist.

Der Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ ist entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen über Urbanes Gebiet und Mischgebiet in dieser Form nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Dieser muss entsprechend im Parallelverfahren geändert werden. Da im Süden des Bebauungsplangebietes zusätzlich der Bebauungsplan „Grendelmatt III“ aufgestellt wird, für den ebenfalls eine Flächennutzungsplanänderung notwendig wird, soll das Änderungsverfahren parallel zur Aufstellung beider Bebauungspläne laufen und beide Bebauungsplangebiete berücksichtigen (siehe auch Kapitel 1.2).

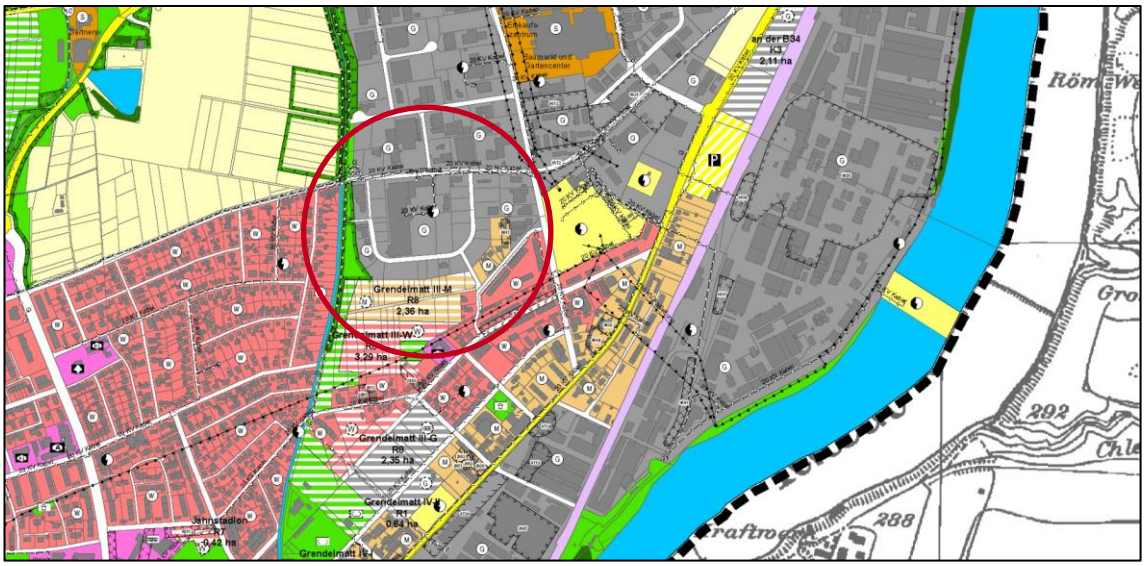

Abbildung 4: Flächennutzungsplan VVG Rheinfelden – Schwörstadt, Stand 2014 (unmaßstäblich)

1.6 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 z.B. 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 Abbildung 5).

Da sich die seit 1922 um diese Industrieschwerpunkte gewachsene Gemengelage der Stadt Rheinfelden (Baden) weder mittel- noch langfristig auflösen lässt (siehe Kapitel 1.4), 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 sowie 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).

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 (bspw. 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 (bspw. Krankenhäuser) sind innerhalb des 850-m-Radius ebenfalls unzulässig.

Das „Städtebauliches Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-RL sowie Arbeitshilfe für baurechtliche Genehmigungsverfahren“ mit Stand vom 17.11.2016 wird derzeit fortgeschrieben. Bisher ist das Bebauungsplangebiet „Grendelmatt 2.1“ der Planungszone 2 und dem Quartier 26 zugeordnet. Zum Zeitpunkt der Entwicklung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts waren keine Änderungen im Quartier angedacht. Grundsätzlich erlaubt das SEK S-III-RL neue Nutzungen mit geringer Schutzwürdigkeit (vgl. SEK S-III-RL, Anhang 1, S. 21; siehe dazu auch Abbildung 5).

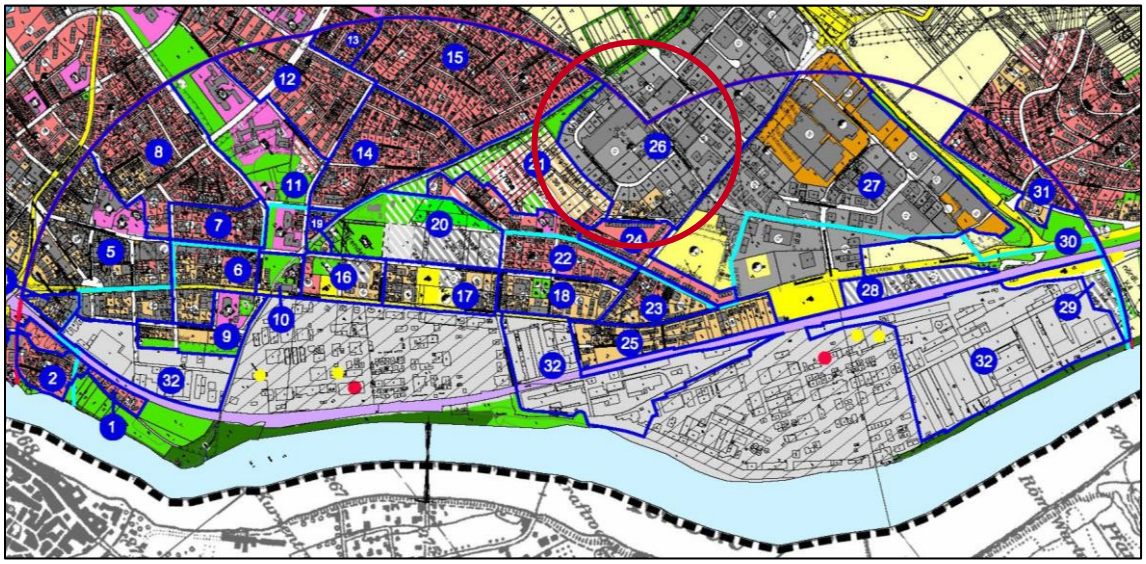

Abbildung 5: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren, Stand 17.11.2016 (Stadt Rheinfelden (Baden), eigene Darstellung, unmaßstäblich); betroffenes Quartier: Nr. 26

1.7 Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“

Der Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ (siehe Abbildung 7), setzt zwei Gewerbegebiete und ein Mischgebiet fest. Die Gewerbegebiete „GE 1“ und „GE 2“ unterscheiden sich dabei in der Kontingentierung der Schallleistungspegel. Die Kontingentierung sieht für das GE 1 Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vor. Für GE 2 sieht die Kontingentierung mögliche Schallleistungspegel von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts vor.

Die weiteren Festsetzungen für die Gewerbegebiete und das Mischgebiet 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 sowie die Flächen für Pflanzgebote. In diesem Rahmen wurden die Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet. Diese Festsetzungen wurden aus dem Ursprungs-Bebauungsplan „Grendelmatt II“ übernommen und in Teilen angepasst oder ergänzt.

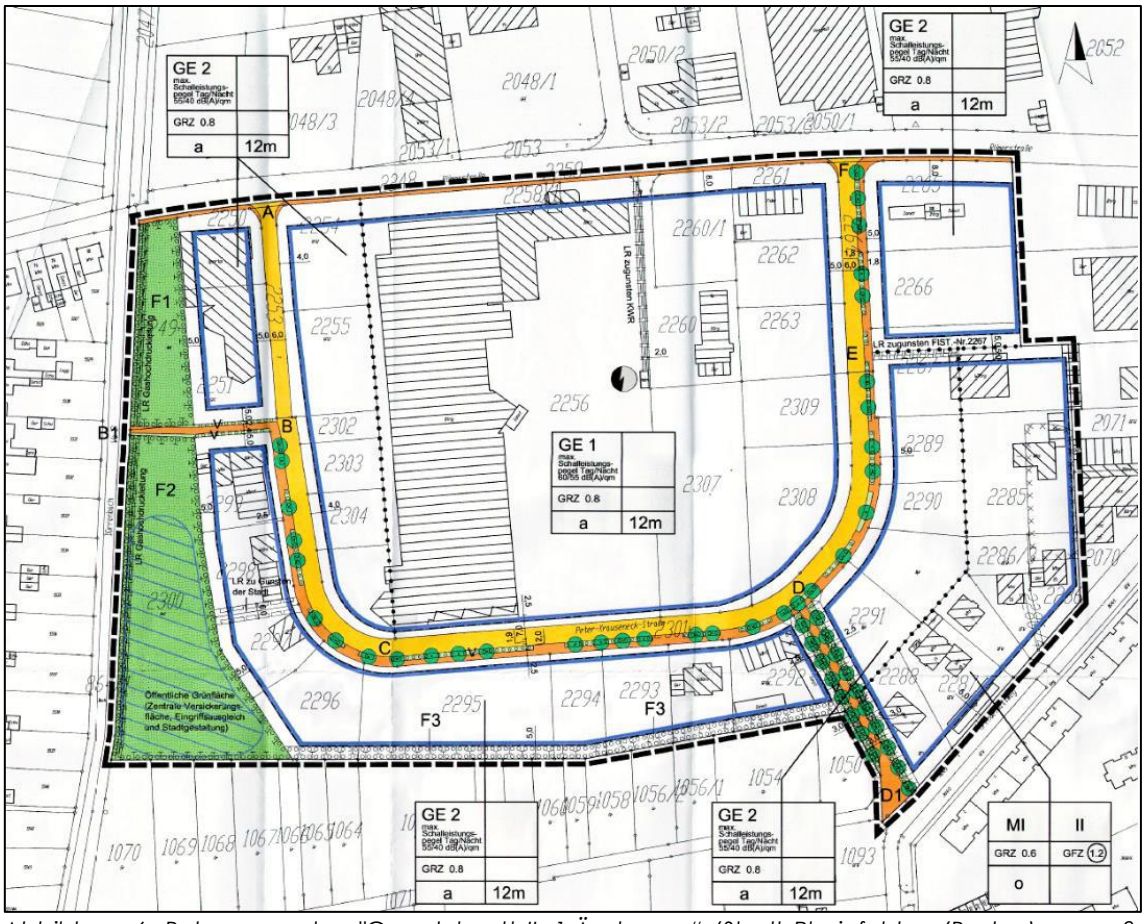

Abbildung 6: Bebauungsplan "Grendelmatt II, 1.Änderung" (Stadt Rheinfelden (Baden), unmaßstäblich)

1.8 Planerisches Konzept

Der Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1" wird im Bestand neu aufgestellt. Da der Geltungsbereich innerhalb des vorher beschriebenen Störfallradius liegt, muss der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden.

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht vor, die geplante Nutzung an der tatsächlich vorhandenen Nutzung zu orientieren. Eine Bestandserhebung (durchgeführt am 26.01.2022, siehe Abbildung 7) hat ergeben, dass im Inneren der Peter-Krauseneck-Straße gewerbliche Nutzung stattfindet. Hier sind vereinzelte Betriebsleiterwohnungen im östlichen Teil vorhanden. In dem Gebiet befinden sich zwei kleinere und eine größere Baulücke, die weitere Ansiedlungen von Gewerbebetrieben möglich macht. Auch das nordwestliche Grundstück an der Ecke Römerstraße/Peter-Krauseneck-Straße wird gewerblich genutzt.

Darunter, im südwestlichen Bereich ist eine ausgewogene gemischte Nutzung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnen vorhanden. An dieses schließt im südlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplan-gebietes eine

Nutzung an, in der die Wohnnutzung eher überwiegt. Auch hier sind typische Mischgebietsnutzungen, wie Werkstätten oder Anlagen für kirchliche, kulturelle oder soziale Zwecke vorhanden. Im Bereich des VEP „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“ befinden sich eine Spielhalle und Fitnessstudio im Bau.

*Abbildung 7: Darstellung der Bestandserhebung im Bebauungsplangebiet vom 26.01.2022 (LUBW, eigene Darstellung, unmaßstäblich) (Beschriftung: **GE**=Gewerbegebiet; **MI**=Mischgebiet; **MU**=Urbanes Gebiet (Wohnnutzung überwiegt); BL=Baulücke)*

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Nutzungen wieder aufgegriffen und in die Vorgaben der Baunutzungsverordnung integriert. Das Grundkonzept des Bebauungsplans „Grendelmatt II“, bzw. Grendelmatt II – 1. Änderung“ bleibt dabei erhalten: Im Westen befinden sich die Kompensations- und Versickerungsflächen für den Bebauungsplan. Das Verkehrsflächenkonzept mit der Integration der Pflanzgebote im Bereich des Verkehrsgrüns bleiben ebenfalls erhalten. Hier entfällt lediglich die Verkehrsgrünfläche im vorher überlappenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schildgasse – 3. Änderung“. Die Zuordnung von Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird geschärft. Die vorhandene Erschließung wird genutzt.

Im geplanten Gewerbegebiet werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ übernommen. Lediglich auf die Kontingentierung von Geräuschimmissionen wird verzichtet, um eine gewerbliche Nutzung entlang der Gebietsabstufungen zu forcieren. Somit sind weiterhin vier Vollgeschosse mit Gebäudehöhen bis 12 m möglich. Die Bauweise bleibt abweichend, somit sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ziel ist es, weiterhin gebietsverträgliche Gewerbebetriebe ansiedeln zu

können. Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets bleibt der Geltungsbereich des VEP „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“ erhalten, der am 15.10.2021 in Kraft getreten ist, um die Umsiedlung einer Spielhalle aus der Innenstadt zu ermöglichen. Somit ist innerhalb des Gebietes des Bebauungsplans bereits eine Vergnügungsstätte durch den VEP zulässig. Weiter sollen Vergnügungsstätten aus dem Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ ausgeschlossen werden.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung ist der restliche äußere Ring der Peter-Krauseneck-Straße als Mischgebiet und Urbanes Gebiet geplant. Somit ändert sich die Art der Nutzung von Gewerbegebiet und Mischgebiet in Mischgebiet und urbanes Gebiet. Im südöstlichen Mischgebiet (MI) und im südlichen urbanen Gebiet (MU 1) ändert sich das Maß der Nutzung. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf drei herabgesetzt. Zulässig bleibt aber eine Gesamtgebäudehöhe von 12 m. Die Bauweise ist offen geplant, somit sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig. Im MU 2, das sich vorher in Gewerbe- und Mischgebiet aufgegliedert hat und nun als urbanes Gebiet zusammengefasst wird, ist das Maß der Nutzung aufgrund der Kleinteiligkeit des Bestandes etwas herabgesetzt. So sind hier zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von maximal 9 m zulässig.

Abbildung 8: Vorentwurf des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“, zeichnerischer Teil, Stand: Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Juni 2022

1.9 Verkehrliche Auswirkungen

Mit Blick auf die bestehende Nutzung sind keine erheblichen Veränderungen des Verkehrs zu erwarten.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

In den letzten Jahren hat sich der Bereich im Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ in ein Gebiet mit gemischter Nutzung verändert. Rund um das Gewerbegebiet innerhalb der Peter-Krauseneck-Straße hat sich neben gewerblicher Nutzung auch Wohnen angesiedelt. Planerisches Ziel ist es, die im Bestand gewachsene Struktur durch die Festsetzungen der Art der Nutzung so zu steuern, dass der Kern des Gebiets, das Gewerbegebiet, erhalten bleibt.

Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet soll seinen bestehenden Charakter erhalten. Dafür werden weiterhin Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies verringert unter anderem die nächtliche Lärmbelastung für die angrenzende gemischte Nutzung durch geringeren An- und Abfahrtsverkehr. Um das Gewerbegebiet als solches zu erhalten und weil sich bereits angrenzend Wohnnutzung entwickelt hat, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleiter*innen, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig. Gleiches gilt auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Auch diese sind bereits im angrenzenden, gemischt genutzten Bestand vorhanden und können hier auch weiterhin untergebracht werden. Zur Unterstützung und zum Schutz der Innenstadt ist der Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten. Dies verringert unter anderem die nächtliche Lärmbelastung für die gemischte Nutzung durch geringeren An- und Abfahrtsverkehr. Zudem sind die bestehenden Grundstückszuschnitte und die vorhandenen Baulücken für die Ansiedelung einer Tankstelle eher ungeeignet. Ferner wird so ermöglicht, dass sich eher typische Mischgebietsnutzungen ansiedeln können. Zur Unterstützung und zum Schutz der Innenstadt ist der Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Mischgebiet ausgeschlossen.

Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2)

Im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten. Dies verringert unter anderem die nächtliche Lärmbelastung für die gemischte Nutzung durch geringeren An- und Abfahrtsverkehr. Zudem sind die bestehenden Grundstückszuschnitte und die vorhandenen Baulücken für die Ansiedelung einer Tankstelle eher ungeeignet. Ferner wird so ermöglicht, dass sich eher typische urbane Gebietsnutzungen ansiedeln können. Zur Unterstützung und zum Schutz der Innenstadt ist der Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den urbanen Gebieten ausgeschlossen.

Genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ ist ein Grundstück ausgenommen, das mit dem VEP „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“ überplant ist. Wie der Name suggeriert, ist hier eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle zulässig. Um den Gebietscharakter im Bebauungsplangebiet „Grendelmatt 2.1“ weitestgehend zu erhalten, sollen außerhalb des VEP keine weiteren Vergnügungsstätten zugelassen werden. Dies war bereits in dem vorangegangenen Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ das planerische Ziel.

Genereller Ausschluss von Tankstellen

Ebenfalls waren Tankstellen im Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ ausgeschlossen, sie sind in der Umgebung an der B 34 vorhanden. Um einen erhöhten An- und Abfahrtsverkehr und damit auch eine zu hohe Lärmbelästigung zu vermeiden sind Tankstellen im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

Genereller Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Gemäß der früheren Festsetzung im Bebauungsplan „Grendelmatt II“, bzw. „Grendelmatt II – 1. Änderung“ und Empfehlung zur baurechtlichen Absicherung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden zum Schutz der Innenstadt und wegen des Vorhandenseins des Ergänzungsstandorts im Gewerbegebiet Schildgasse (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rheinfelden (Baden), S. 111) nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente generell aus dem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Geringfügige Ausnahmen sind möglich, wenn es sich um branchentypische, untergeordnete Randsortimente handelt, die nicht mehr

als 15 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, beziehungsweise nicht mehr als 250 m² der realisierten Gesamtverkaufsfläche einnehmen.
Ausnahmen bestehen auch für den Verkauf auf den Baugrundstücken selbst produzierter Waren (Ab-Werk-Verkauf), sofern die Verkaufsfläche in räumlicher und fachlicher Verbindung zu den übrigen gewerblichen Tätigkeiten auf dem Grundstück steht, der übrigen gewerblichen Nutzung von Fläche und Umsatz her deutlich untergeordnet bleibt und nicht mehr als 50 m² auf dem Grundstück einnimmt.

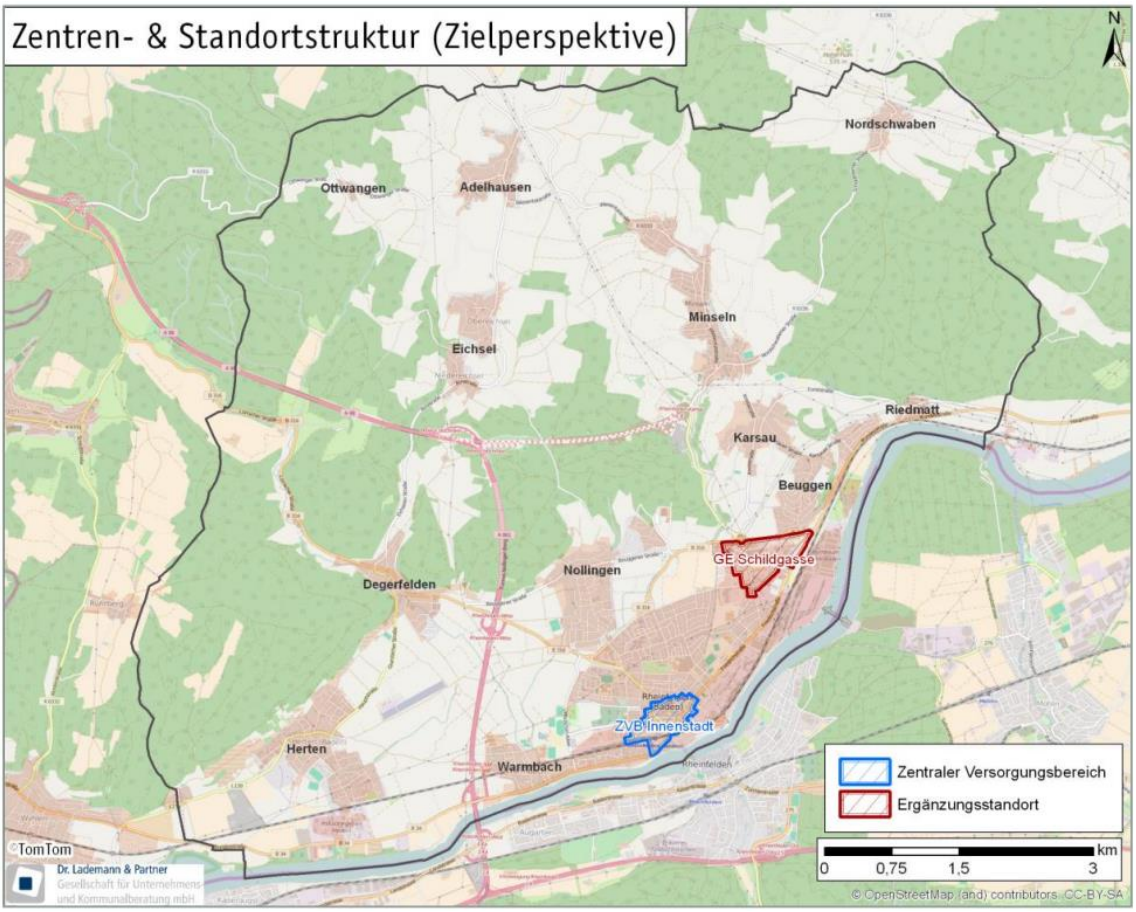

Abbildung 9: Zentren- und Standortstruktur (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rheinfelden (Baden), S. 111)

Baurechtliche Absicherung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Auszug aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rheinfelden (Baden), S. 122):

Die Stadt Rheinfelden verfolgt i.d.R. eine Steuerung des Einzelhandels über die Aufstellung von Bebauungsplänen. Grundsätzlich gilt es, im Sinne des Einzelhandelskonzepts städtebaulich „gewünschte" Standorte für Ansiedlungsvorhaben entsprechend abzusichern und „unerwünschte" Standorte und Sortimente bauplanungsrechtlich auszuschließen.

- Gewünschte Ansiedlungsvorhaben sollten gemäß den im Einzelhandelsentwicklungskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, Größenordnungen und Lagen planungsrechtlich vorbereitet werden.
- An Standorten, die auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Frage kommen, ist eine kontinuierliche Überarbeitung der vorliegenden und/oder eine Neuaufstellung der Bebauungspläne anzuraten.
- An Standorten, die für künftige Einzelhandelsvorhaben (vor allem zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Vorhaben) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen, gilt es die Bebauungspläne entsprechend zu überarbeiten.
- In Gewerbegebieten empfiehlt sich ein konsequenter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel, um diese Gebiete für den Entwicklungsbedarf des höherwertigen und produzierenden Gewerbes vorzuhalten und bestehende Standorte nicht zu schwächen.

Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Verbindung mit dem entsprechenden politischen Beschluss bezieht. Ebenso gilt es, die Strategieempfehlungen als Abwägungsgrundsätze sowie die Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bebauungspläne zu übernehmen. Wesentliches Instrument der Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannten Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Sofern Bebauungspläne Standorte im zentralen Versorgungsbereich überplanen oder zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs aufgestellt werden, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich genannt und ggf. ergänzend zeichnerisch dargestellt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheinfelden Baden ist unter www.rheinfelden.de/de/innovativ/Stadtentwicklung/Stadtplanung/Staedtebauliche-Entwicklungskonzepte einsehbar.

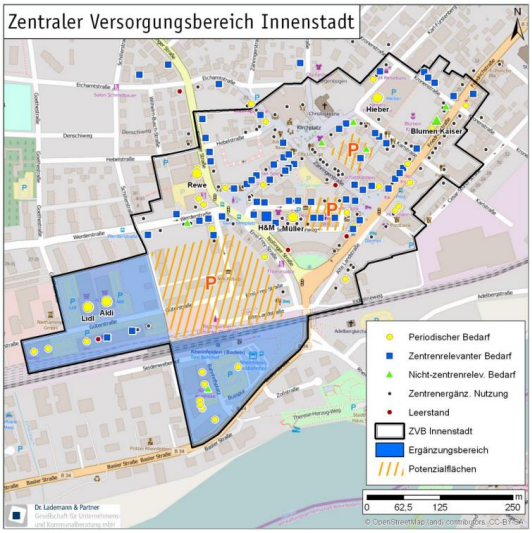

Abbildung 10: Abgrenzung der Rheinfelder Innenstadt und Potentialflächen (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rheinfelden (Baden), S. 113)

Abbildung 11: Abgrenzung des Ergänzungsstandorts Gewerbegebiet Schildgasse (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rheinfelden (Baden), S. 116)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung (siehe Kapitel 1.8) und den in den Randbereichen realisierten Nutzungen. Sie wird bestimmt durch die zulässige GRZ und GFZ sowie durch die maximale Anzahl von Vollgeschossen und maximal zulässige Gebäudehöhe, um eine Einpassung der Bebauung in das benachbarte städtebauliche Gefüge zu gewährleisten.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Gewerbegebiet (GE) ist im Sinne der gewerblichen Erfordernisse insofern eine abweichende Bauweise festgesetzt, als in Abweichung zu der offenen Bauweise die Gebäude mit mehr als 50 m Länge errichtet werden dürfen.

Im Mischgebiet (MI) und den urbanen Gebieten (MU 1 und MU 2) ist eine offene Bauweise festgesetzt, um einen städtebaulichen Übergang zu den benachbarten Gebieten zu gewährleisten. Im Bestand ist kein Gebäude mit über 50 m Gebäudelänge vorhanden. Auch die gebildeten, bestehenden Grundstücke lassen eine solche Bauweise nicht zu. Darüber hinaus soll in diesen Bereichen keine Blockrandbebauung entstehen, womit Unterbrechungen erforderlich werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Sinne flexibler Parzellierungsmöglichkeiten großzügig als Baufenster festgesetzt.

2.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese im Sinne flexibler Parzellierungsmöglichkeiten großzügig als Baufenster mit 2,5 m – 5 m Abstand zu den Verkehrsflächen und zum Geltungsbereich des VEP „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“ festgesetzt sind. Um zu verhindern, dass die Straßenflucht zu eng wirkt, sollen auch die Stellplätze und Nebenanlagen von dieser zurückweichen.

2.5 Verkehrsflächen

Die vorhandene Verkehrsfläche der „Peter-Krauseneck-Straße, wird wie erstellt festgesetzt. Im Gegensatz zum vorherigen Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege separat festgesetzt und die Nutzung der Verkehrsfläche somit nachgeschärft.

2.6 Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Wie in Kapitel 1.6 beschrieben, liegt das Bebauungsplangebiet „Grendelmatt 2.1“ innerhalb des Störfallradius der Chemiebetriebe am Rheinufer. Um schwere Gesundheitsschäden für den Menschen im Falle eines sogenannten Störfalls (Austreten chemischer, gesundheitsgefährdender Stoffe) zu verhindern, sind Festsetzungen zu baulichen und technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen getroffen worden.
Diese betreffen vor allem die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen wie Kinder- und Schlafzimmer, für Balkone, Loggien, französische Balkone, Dachterrassen und ähnlicher großer Fassadenöffnungen, die keine Fenster sind und Haupthauseingänge, die zum Erschließungskern (Treppenhäuser) führen und somit oft genutzt werden. Hier ist darauf zu achten, dass die Räumlichkeiten auf der störfallanlagenabgewandten Seite angeordnet werden. Im Fall des Bebauungsplangebiets „Grendelmatt 2.1“ bedeutet dies, dass sie an der westlichen und

nördlichen Fassadenseite (im Spektrum Süd-West bis Nord-Ost) angeordnet werden müssen, um rückwärtig zu den Störfallanlagen zu liegen.
Sollten sie doch auf anlagenzugewandter Seite installiert werden, so sind sie, um das Eintreten von gesundheitsgefährdenden Gasen zu vermeiden, mit gasdichten, nicht-öffenbaren Fenstern auszustatten. Die Belüftung ist dann über anlagenabgewandt angebrachte Lüftungsanlagen zu gewährleisten.
Ergänzend sind technische Maßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. So sind auf der anlagenzugewandten Seite (im Spektrum Nord-Ost bis Süd-West) Gassensoren zu installieren, die die Gefahrenstoffe erkennen und signalisieren. Diese sind vor den Luftansaugstellen für Lüftungs- und Klimaanlagen zu installieren, um ein Eintreten von gesundheitsgefährdenden Gasen zu verhindern.
Um störfallanlagenzugewandte Grundstücksteile sinnvoll nutzen zu können, sollen auf dieser Seite vorwiegend sekundäre Nutzungen, wie bspw. Neben-, Technik- oder Lagerräume, Parkhäuser oder Stellplatzflächen errichtet werden.

Abbildung 12: Schematische Darstellung der Anordnung nach Himmelsrichtung (anlagenzugewandte und anlagenabgewandte Seite

Den ermittelten Lärmimmissionen sind teilweise Überschreitungen der Grenz- und Richtwerte im Plangebiet zu entnehmen. Auf diese Lärmkonflikte sollte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden. Je nach Sachlage stehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung.

Gewerbelärm

Als erste Optionen gelten organisatorische und planerische Maßnahmen. Das Vergrößern des Abstandes zwischen Urbanem Gebiet und Mischgebiet und den bestehenden Gewerbebetrieben in der Mitte des Plangebietes ist in diesem Fall aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich. Um den Lärmeinwirkungen des Gewerbelärms zu entgegen zu wirken, werden passive

Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebietes empfohlen. Dazu zählen beispielsweise die Belüftung von Schlafräumen sowie die Grundrissorientierung innerhalb der Gebäude (Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer an die lärmabgewandte Gebäudeseite).

Aufgrund der zu erwartenden Gewerbelärmbelastung durch die an das Urbane Gebiet und das Mischgebiet angrenzenden Betriebe, die in Teilbereichen über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegt, sind Schutzmaßnahmen für die betroffenen Baufenster zu treffen. Da sich die Richtwerte der TA Lärm auf Immissionsorte außerhalb der Fenster schutzbedürftiger Räume beziehen, wären hierzu Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile allein nicht ausreichend. Die Konfliktlösung muss deshalb durch einen Ausschluss der schutzbedürftigen Nutzung bzw. von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume erfolgen. Somit können keine im Sinne der TA Lärm maßgebende Immissionsorte mit unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen. In Anlehnung an verschiedene Leitfäden, wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Verkehrslärm

Da der Verkehrslärm weitestgehend kaum bis keinen Einfluss auf schutzbedürftige Nutzungen hat, wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen, die zur Minimierung des Einflusses von störendem Gewerbelärm getroffen wurden, auch die Maßnahmen zum Verkehr abdecken.

Zum Zeitpunkt der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fehlt noch die Kalkulation der Schallleistungspegel für das Dachgeschoss im Mischgebiet (MI) und im Urbanen Gebiet (MU 1). Ein abschließender Bericht folgt zur Offenlage. In der Anlage zur Begründung finden sich die Grafiken zu den Schallleistungspegeln, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen wurden, um aufzuzeigen wo zusätzliche Grundrissanordnungen zu den Maßnahmen zum Störfall vorgenommen werden müssen.

2.7 Öffentliche Grünflächen

In Folge des Bebauungsplans kommt es zu großflächigen Versiegelungen und weiteren Bodenbeeinträchtigungen durch Umlagerung und Verdichtung. Aus Gründen der Wasserversickerung, des Bodenschutzes und des Mikroklimas ist es daher wichtig, möglichst große Anteile der hiervon nicht betroffenen Bereiche

unversiegelt und möglichst unbeeinträchtigt zu lassen und zur weiteren Förderung und zum Erhalt einzugrünen.

2.8 Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Vorgaben zur Bepflanzung (Festsetzungen 12.1-12.3):

Zur Sicherstellung eines ausreichend und dauerhaft funktionsfähigen Ausgleichs sind bestimmte Mindestvorgaben hinsichtlich der Größe der Bäume, ihres Standortes und ihres Abstandes zueinander sowie zu Erhalt und Ersatz erforderlich, die mittels der Festsetzung 12.1 formuliert und festgeschrieben werden.

Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen mit Bäumen gliedert den Straßenraum bzw. grenzt die Fahrbahn vom Gehweg ab und erhöht damit die Verkehrssicherheit. Zudem wirkt sich die Begrünung auf das Ortsbild aus. Nicht zuletzt stellen die Bäume einen Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere aus der Gruppe der Vögel, dar.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets sind Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken erforderlich. Eine Baumpflanzung je 400 m² angefangener Baugrundstücksfläche wird als vertretbar angesehen. Konsequenterweise wird für kleine Baugrundstücke unter 400 m² keine Baumpflanzung festgesetzt. Die Ausnahme hinsichtlich der zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Grendelmatt II von 2014 bereits bebauten Grundstücke wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, daher gilt diese Vorgabe nicht für Grundstücke, die vor dem 30. Oktober 2014 bebaut wurden.

Begrünung von Stellplätzen, Flächen für Verkehrsgrün und Fassadenbegrünung (Festsetzungen 12.4, 12.5 und 12.7):

Da sich voll- oder zumindest überwiegend versiegelte Stellplatzflächen schnell erwärmen, sind zur Milderung dieser Erwärmungen Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen mit Wildkräutersäumen gliedert den Straßenraum bzw. grenzt die Fahrbahn vom Gehweg ab und erhöht damit die Verkehrssicherheit. Zudem wirkt sich die Begrünung auf das Ortsbild aus. Nicht zuletzt stellen die Wildkräutersäume einen Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere aus der Gruppe der Insekten, dar.

Da sich insbesondere große Baukörper stark auf die Erwärmung im Plangebiet auswirken, soll eine Fassadenbegrünung der Milderung dieses Effekts dienen.

Da allerdings nicht alle Gebäude für eine Fassadenbegrünung geeignet sind, kann alternativ auch eine geschlossene Vegetationsfront vor der zu begrünenden Fassadenfläche angepflanzt werden, da hierdurch eine starke Wärmestrahlung der Fassade ebenfalls gemildert wird.

Öffentliche Grünfläche (Festsetzung 12.6):
Die Vorgaben zur Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche parallel zum Dürrenbach stellen sicher, dass diese als Ausgleichsfläche konzipierte Grünfläche diese Funktion auch entsprechend wahrnehmen kann. Dies betrifft insbesondere die Art der Bepflanzung sowie deren Pflege.

Ausnahme von Begrünungsvorschriften (Festsetzung 12.8):
Die in den Maßnahmen 1 bis 10 formulierten Vorgaben stellen grundsätzlich sinnvolle grünordnerische Maßnahmen dar, um die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen im Plangebiet abzumildern und teilweise auszugleichen. Der Bebauungsplan kann jedoch nur bedingt die einzelnen Bauvorhaben absehen; insofern bietet es sich an, bereits im Bebauungsplan mögliche Abweichungen hinreichend konkret festzulegen. Hierdurch können zum einen Verfahren hinsichtlich Befreiungen von den Festsetzungen im Rahmen von Baugenehmigungen vermieden werden, wenn einzelne Festsetzungen durch das vorgesehene Bauvorhaben nicht im vollen Umfang berücksichtigen können. Zum anderen wird jedoch direkt im Bebauungsplan schon deutlich, welche Konsequenzen / Alternativen bestehen, soll von den Festsetzungen abgewichen werden.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften des vorherigen Bebauungsplans „Grendelmatt II – 1. Änderung“ haben sich bewährt und werden daher unverändert übernommen. Die Vorschriften regeln die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke insofern, dass die natürliche Form zum Schutz des Bodens erhalten bleibt. Dabei soll das Gelände zwischen straßenseitiger Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie aufgefüllt werden, um von der Straße ausgehend ebenerdig zu sein und ein Abrutschen der Straßenkante zu verhindern.
Ferner soll übermäßiger Aushub vermieden werden und das Gelände dem natürlichen Verlauf angepasst werden. Das Bebauungsplangebiet soll möglichst durchgrünt sein, weswegen Befestigungen von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen,

Garagenvorplätzen, Hofzufahrten und privaten Wegen sowie von ausschließlich Notfahrzeugen dienenden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sind. Die Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Pflicht, das Gelände im Bereich zwischen Straße und Gebäude aufzufüllen sowie die festgesetzte Nachweispflicht bezüglich der Veränderung der Freiflächen sind im Sinne des Ortsbildes bzw. hinsichtlich des Bodenschutzes städtebaulich erforderlich.

4. UMWELTBELANGE

Die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens und eines Umweltberichts wurden durch das Landschaftsplanungsbüro faktor**gruen** aus Freiburg durchgeführt und liegen der Begründung bei.

5. FLÄCHENBILANZ

Nutzung	**Fläche**	**Anteil**
Gewerbegebiet (GE)	37.061 m²	50 %
Mischgebiet (MI)	4.489 m²	6 %
Urbanes Gebiet (MU)	19.303 m²	26 %
– *davon MU 1*	*6.954 m²*	
– *davon MU 2*	*12.349 m²*	
Öffentliche Verkehrsfläche	5.770 m²	8 %
– *davon Straßenverkehrsfläche*	*3.587 m²*	
– *davon Fuß- und Radwege*	*2.183 m²*	
Öffentliche Grünflächen	7.677 m²	10 %
– *davon Verkehrsgrün (V)*	*1.116 m²*	
– *davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*	*6.561 m²*	
Gesamt	**74.300 m²**	**100%**

Rheinfelden (Baden), den _____

Klaus Eberhardt, Oberbürgermeister

Stadtbau Lörrach

i.A. Birthe Fischer (Planverfasserin)