
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Friedrichstraße“

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
vom 31.10.2023 bis einschließlich 08.12.2023

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1.	Landratsamt Lörrach – Umwelt – vom 08.12.2023	FB Grundwasser & Boden <u>Hinweis:</u> Im Plangebiet befindet sich eine mit dem Flurstück 2869/10 identische, im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführte Fläche. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen chemischen Reinigungsbetrieb. Es liegen hierbei allerdings keine Hinweise auf Verunreinigungen vor. Da diese aber nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde die Fläche als "B-Fall (Belassen) mit Kriterium Entsorgungsrelevanz" eingestuft. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich muss mit dem Antreffen von branchenspezifischen Bodenverunreinigungen gerechnet werden bzw. eine entsprechende abfallrechtliche Untersuchung vorgenommen werden. Ansonsten keine weiteren Bedenken oder Anmerkungen.	Wird berücksichtigt. Die Altlastenfläche wird nachrichtlich in den zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.
		FB Immissionsschutz Da der Beurteilungspegel im Plangebiet in der Nacht über 50 dB(A) liegt und gesunde Schlafverhältnisse bei geöffnetem Fenster nicht sichergestellt sind, empfehlen wir bezüglich des Immissionsschutzes im Abschnitt 1.9 die Festsetzungen um folgenden Punkt zu ergänzen: <i>„Für Fassaden von Schlafräumen oder für das Schlafen genutzten Räumen, die einen Nacht-Außenlärmpegel von mehr als 50 dB(A) aufweisen, sind schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteiles aus Dächer, Wände, Fenster, Türen, Rollladenkästen, Lüftungseinrichtungen etc. muss den Anforderungen der DIN 4109-2 – „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise (Ausgabe Januar 2018) entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforder-</i>	Wird nicht berücksichtigt. Die ergänzende Festsetzung einer Belüftung war lange geübte Praxis und eine vergleichbare Formulierung auch Bestandteil von Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen. Im „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“, auf den auch der Bericht zur schalltechnischen Untersuchung verweist, wird diese Festsetzung seit der aktuellen Version 2021 bewusst und mit nachvollziehbarer Begründung verzichtet. Der Luftaustausch ist keine originäre Aufgabe, um Lärmschutz zu erreichen. Allerdings sollte der Luftaustausch natürlich später sichergestellt sein. Dies ist aber über die eingeführten technischen Baubestimmungen bereits sicher gewährleistet. Ein Verzicht auf die Festsetzung hat dadurch den Vorteil, dass die Lüftungsanforderungen dy-

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		<i>derlich, soweit im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärm-abgewandte Fassade belüftet werden kann.“</i>	namisch nach den jeweils geltenden technischen Baubestimmungen nachgewiesen werden können.
2.	Landratsamt Lörrach – Naturschutz – vom 08.12.2023	Naturschutz und Landschaftspflege <u>Eingriffsregelung</u> Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt, namentlich Arten und Biotoptypen (Zerstörung Lebensraum) und Boden (Versiegelung) verbunden, so dass eine Aufarbeitung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Der Umweltbericht ist plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist gut dargestellt und mit den vorgeschlagenen konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachlich sinnvoll abgearbeitet. Den Anforderungen von § 1a BauGB wird ausreichend Rechnung getragen. Wir regen jedoch an, im Sinne der Anpassung an den Klimawandel Fassadenbegrünungen in Betracht zu ziehen. Überdies würde dadurch die Durchwanderbarkeit des Gebietes für bestimmte Arten verbessert.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird nicht gefolgt. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein zentral gelegenes, innerstädtisches Bestandsgebiet, dass sich überwiegend als grenzständige (Blockrand-)bebauung darstellt. Die Gehwegbereiche sind in weiten Teilen an sich schmal bemessen und durch die grenzständigen Bauten auf der einen Seite und die straßenbegleitenden Alleeebäume und Parkstände auf der anderen Seite bereits im Bestand beengt. Eine bodengebundene Begrünung würde durch die dann im Gehwegbereich herzustellenden, notwendigen Pflanzbeete zusätzlich den Gehwegraum einengen. Und auch eine fassadengebundene Begrünung müsste – ge-

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		nauso wie die Bodenpflanze – wiederkehrend zurückgeschnitten werden, um ein zu starkes Auswachsen der Pflanzen zu vermeiden und die hindernis- und barrierefreie Begehbarkeit zu gewährleisten. Dies dürfte nicht im Sinne der Fassadenbepflanzung, der gewünschten Be- und Durchgrünung sowie der Durchwanderbarkeit für Arten sein. Fassadenbegrünungen wären auf Grund der Blockrandbebauung sonst nur noch an den Rückseiten der Gebäude möglich, was durch die verdichtete Bebauung und räumliche Enge in diesem zentralen Stadtbereich sowie die sich stark am Bestand orientierenden, engen Baufenster ebenfalls erschwert ist. Von der Festsetzung zur Herstellung von Fassadenbegrünung wird daher begründet abgesehen. <u>Artenschutz</u> Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht direkt verletzt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet werden können. Für das Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans ist die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote bereits im Verfahren der Planaufstellung notwendig, da durch artenschutzrechtliche Belange ein dauerhaftes Hindernis für den Vollzug des Bauleitplans gegeben sein könnte. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist nicht zu befürchten. <u>Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können</u> Es wurden keine eigenen Planungen benannt.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
3.	Regierungspräsidium Freiburg – Umwelt – vom 08.12.2023	Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Friedrichstraße“ in Rheinfelden (Baden), soll ein Areal überplant werden in der Nähe der bestehenden Industriebetriebe Evonik Industries AG und Cabot GmbH. Die Evonik Industries AG ist ein Betrieb der oberen Klasse nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 Störfall-Verordnung. Für den Betriebsbereich der Evonik Industries AG in Rheinfelden wurde vom TÜV NORD in einem Gutachten ein angemessener Sicherheitsabstand von bis zu 850 m ermittelt. Weite Teile des Stadtgebiets liegen innerhalb dieses angemessenen Sicherheitsabstands, u. a. auch das oben genannte Areal. Gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept liegt das zu überplanende Areal zum Teil in den Planungszonen 1 und 2 in den Quartieren Nr. 5 und 6. Bei Anwendung des SEK Rheinfelden zur Seveso-III-Richtlinie kann den Anforderungen von Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG entsprochen werden. Eine Erweiterung von Nutzungen und Vorhaben mit geringer Schutzbedürftigkeit, wie bspw. Einzelhandel, Dienstleistungen und Bürogebäude, ist in beiden Planungszonen grundsätzlich möglich, sofern keine signifikante Erhöhung der Wohndichte und des Publikumsverkehrs zu erwarten ist. Es sind bauliche Veränderungen (Umbau, Anbau oder Abbruch und Neubau) sowie Nachverdichtungen in zweiter Reihe in zwei Fällen geplant. In Abwägung unserer Stellungnahme vom 03.03.2021 mit den von der Stadt Rheinfelden gefassten planungsrechtlichen Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Friedrichstraße“ nimmt das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54.1, wie folgt Stellung: Aus störfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Regierungspräsidium Freiburg	Der Bebauungsplanentwurf „Friedrichstraße“ berührt keine waldrechtlichen wie fachlichen Belange. Wir haben daher	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	– Forstdirektion – vom 13.11.2023	keine Anregungen oder Bedenken. <u>Verteilerliste:</u> Bitten nehmen Sie uns in die beigegefügte Verteilerliste auf: Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Forstdirektion Postfach 79095 Freiburg Mail: abteilung8@rpf.bwl.de Die Untere Forstbehörde am Landratsamt Lörrach erhält eine Mehrfertigung des Schreibens.	
5.	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau – vom 16.11.2023	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-00610 vom 24.02.2021 sowie Hinweis unter Ziff. 4.3 (Geotechnik und Bergbau) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 12.10.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Regierungspräsidium Freiburg – Mobilität, Verkehr, Straßen – vom 08.12.2023	Unsererseits stimmen wir dem vorliegenden Bebauungsplan zu. Zur Gebietsplanung selbst werden keine weiteren Einwände vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Polizeipräsidium Freiburg vom 31.10.2023	Eine verkehrspolizeiliche Stellungnahme ist nach Vorlage der Pläne zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Vorgaben der RAST06 sind einzuhalten. Gerne werden wir nach Vorlage entsprechender verkehrsrelevanter Pläne eine verkehrspolizeiliche Stellungnahme abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Handelsverband Südbaden e. V. vom 08.12.2023	Zunächst verweisen wir auf unser Schreiben vom 25.02.2021. Es soll nun durch eine Fülle von Maßnahmen die zentral gelegene Friedrichstrasse in Rheinfelden von einem weiteren	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		„Trading-down-Effekt“ geschützt bzw. erneuert werden. Der für uns wichtige Erhalt des innerstädtischen Einzelhandels soll demnach mit eher großflächigen und sogkräftigen Magnetbetrieben jenseits der 400 qm Verkaufsfläche gestärkt werden. Dies ist begrüßenswert. Ebenfalls begrüßenswert ist, dass durch Ergänzung mit hochwertiger Gastronomie der Einzelhandel unterstützt werden kann und umgekehrt. Ergänzend hierzu begrüßen wir die Pflanzbindung auf dem Maßnahmenplan, damit der Charakter einer Flaniermeile besser zur Geltung kommen kann. Weitere Einwände haben wir nicht.	
9.	Eisenbahn-Bundesamt vom 31.10.2023	Ihr Schreiben ist am 30.10.2023 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung als solche nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken. Da Ihr Planungsgebiet jedoch im Planfeststellungsabschnitt 2 des Ausbauvorhabens Hochrheinbahn liegt, bitte ich um Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin: DB Netz AG über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien dbsimm.ni.kar.flaeche@deutschebahn.com	Wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin erfolgt auf Grund der Lage des Plangebietes weit entfernt von der Ausbaustrecke nicht.
10.	DB AG – DB Immobilien vom 08.11.2023	Gegen den Bebauungsplan „Friedrichstraße“ bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	Die Ergebnismitteilung nach Beendigung des Verfahrens wird zugesichert.
11.	Baumeister Rechtsanwälte vom 16.11.2023	Namens und im Auftrag der Evonik Industries AG, der Evonik Real Estate GmbH & Co. KG sowie der Evonik Operations GmbH nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplanentwurf nachfolgend Stellung. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Unsere Mandantin Evonik Real Estate GmbH & Co. KG ist Grundstückseigentümerin der industriell genutzten Flächen des Chemieparks Rheinfelden und unsere Mandantin Evonik Operations GmbH ist Anlagenbetreiberin ebendort. Die Unternehmen sind verbundene Unternehmen im Konzern der Evonik Industries AG. Diese Tatsachen dürften hinlänglich bekannt sein, sodass an dieser Stelle auf weitergehende Konkretisierungen und Nachweise verzichtet wird. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die Flächen des Chemieparks Rheinfelden insgesamt einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, berührt die hier in Rede stehende Bauleitplanung unsere Mandantinnen in ihren rechtlich geschützten und abwägungsrelevanten Belangen. Ausweislich der vorliegenden Begründung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans verfolgt die Planung mehrere städtebauliche Ziele, nämlich einerseits die planungsrechtliche Steuerung der dortigen gewerblichen Entwicklung, um einem beginnenden Trading-down Prozess entgegenzuwirken, andererseits eine Beschränkung der baulichen Entwick-	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		lungsmöglichkeiten, um im Sinne des vorbeugenden Störfallschutzes eine weitere Verschärfung der bestehenden Konfliktsituation innerhalb des störfallrechtlichen Sicherheitsabstandes zu verhindern. Hinzu kommen stadtbildbezogene Ziele. Die nachfolgende Stellungnahme beschränkt sich auf diejenigen Festsetzungen des Entwurfs und Ausführungen in der Planbegründung, welche unmittelbar die Belange unserer Mandantinnen betreffen, insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung des zweiten der vorgenannten Planungsziele. Auf eine Kommentierung der Planunterlagen im Übrigen soll verzichtet werden. 1. Art der baulichen Nutzung Der Planentwurf sieht für den allergrößten Teil seines Geltungsbereichs die Festsetzung eines Mischgebietes vor. In der Begründung heißt es dazu unter Nr. 3.1, dass dies der „<i>bestehenden, stadtbildprägenden Nutzungs- und Bebauungsstruktur</i>“ entspreche. Zugleich diene die Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet sowie – untergeordnet – als Kerngebiet der „<i>Unterbringung von misch- bzw. kerngebietsverträglichen Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen</i>“ und lasse „<i>nur untergeordnet Wohnnutzung</i>“ zu. Durch diese Festsetzung der zulässigen Nutzungsart soll in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das Planungsziel einer Begrenzung weiterer wohnbaulicher Entwicklungen umgesetzt werden. Dieses Planungsziel wird seitens unserer Mandantinnen ausdrücklich begrüßt, jedoch bestehen insoweit Bedenken im Hinblick auf die Festsetzung zur Nutzungsart. In der oben zitierten Begründung wird unterstellt, dass die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes der eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO entspricht. Weitergehende	Wird nicht gefolgt. Zur Erstellung sinnvoller und den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes dienlichen Bebauungsvorschriften, wurde eine umfassende Erhebung des Bestandes sowohl hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als auch des Maßes der baulichen Nutzung durchgeführt. Ansonsten wären die Festsetzungen in der im Bebauungsplan vorliegenden Form in ihrer Deziertheit nur schwerlich bzw. nicht möglich gewesen. Die Begründung unterstellt nicht, dass das Plangebiet bzw. Teile davon momentan als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO zu werten sind, sondern stellt – auf Grund der getätigten Bestandserhebung – fest, dass das Plangebiet im Bestand stark wohnlich geprägt ist und die Wohnnutzung überwiegt. Im weit überwiegenden Teil des Plangebietes ist lediglich im Erdgeschossbereich gewerbliche Nutzung vorhanden, in den darüber liegenden Obergeschossen zieht sich bis in die Dachgeschosse hinauf die wohnliche Nutzung

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		Erläuterungen dazu sind der Begründung indes nicht zu entnehmen. Insbesondere ist nicht erkennbar, dass – und gegebenenfalls mit welchem Ergebnis – eine detaillierte Bestandsaufnahme der bestehenden baulichen Nutzungen erfolgt ist, insbesondere im Hinblick auf die zentrale Frage, ob tatsächlich eine annähernd gleichgewichtige Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorliegt, welche nach der Zweckbestimmung in § 6 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet essenziell ist. Angesichts der Tatsache, dass eine dahingehende Steuerung der künftigen Nutzungsentwicklung in Ermangelung eigentumsrechtlicher Zugriffsmöglichkeiten der Stadt in der Regel kaum möglich sein wird, könnte die hier vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet tatsächlich nur dann gerechtfertigt werden, wenn bereits im Bestand eine annähernd gleichgewichtige Nutzungsmischung vorhanden ist. Mit der Festsetzung als Mischgebiet kaum vereinbar ist dann allerdings die Feststellung in der Begründung, dass Wohnnutzungen „nur untergeordnet“ zugelassen werden sollen. Wir regen an, die Sinnhaftigkeit und Umsetzbarkeit der vorgesehenen Mischgebietsfestsetzung noch einmal zu überdenken. Insbesondere wenn es das – auch aus der Sicht unserer Mandantinnen sehr begrüßenswerte – städtebauliche Ziel der Planung ist, schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Störfallrechts, insbesondere Wohnnutzungen, zu begrenzen, tendenziell vielleicht sogar zu reduzieren, könnte sich die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO anbieten, bei dem eine Gleichgewichtigkeit von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben nicht vorausgesetzt wird und bei dem auch stärkere Restriktionen für Wohnnutzungen zulässig sowie mit den Festsetzungsinstrumenten des § 6a Abs. 4 BauNVO auch umsetzbar sind. Insofern ist die Aussage auf Seite 14 oben der Begründung, dass weitergehende, die Wohnnutzung bzw. wohnungs- und	durch. Das planerische Ziel auf Grund der Störfallproblematik und des anhaltenden Widerstandes der Evonik gegen jedwede weitere bzw. zusätzliche Wohnnutzung innerhalb der Störfallradien jedoch ist, mittel- bis langfristig den wohnlichen Anteil im Plangebiet auf den Bestand einzufrieren bzw. zukünftig zu reduzieren, was innerhalb eines voll aufgesiedelten und in zentraler Innenstadtlage befindlichen Bestandsgebietes sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch der Bauleitplanung als schwierig zu bezeichnen ist. Nichtsdestotrotz wird im vorliegenden Bebauungsplan der bauplanungs- und bauordnungsrechtlich überhaupt mögliche und rechtssicher erscheinende Versuch unternommen, diese Problematik immissionsschutzrechtlich, städtebaulich und eigentumsrechtlich in den Griff zu bekommen. Dies wiederum erfolgt über die kleinräumige Festsetzung eines Kerngebietes (MK) nach § 7 BauNVO im Bereich des Friedrichsplatzes und über die großräumige Festsetzung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO im restlichen Plangebiet, jeweils mit feinsteuern den Nutzungsausschlüssen, die in den Bebauungsvorschriften nachzulesen sind und in der Begründung hinreichend erläutert werden. Das MK dient schon dem Wortlaut des Nutzungskataloges des § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und nur sehr untergeordnet der Wohnnutzung. Und auch das MI findet auf Grund der in Innenstädten üblichen hohen Wohnanteile einerseits und der gleichwertigen Gewichtung von Wohnen und Gewerbe andererseits richtigerweise Anwendung, da man auf Grund der in Innenstadtbereichen gewünschten nutzerischen und soziologischen Durchmischung weder Gewerbe, Dienstleistungen und Handel noch Wohnen per se überbordend ausschließen, zulassen oder gar ganz verhindern möchte. Auf Baugeneh-

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		einwohnerzahlbeschränkende Festsetzungen „nach <i>derzeitigem Rechtsstand auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich bzw. nur schwer rechtssicher formulierter und anwendbar</i>“ seien, nur bedingt zutreffend. Die eingeschränkten Möglichkeiten ergeben sich vor allem aus der insoweit durchaus zweifelhaften Festsetzung eines Mischgebietes.	migungsebene ist dann wiederum von Seiten der Baugenehmigungsbehörde zu prüfen, inwieweit die Nutzungsmischung – gerade im MI – noch gebietsangemessen vorliegt oder wann eine (gewerbliche oder wohnliche) Nutzung ggf. auch versagt werden muss. Ohne Vorliegen eines wie auch immer gearteten Bebauungsplanes wird der Baugenehmigungsbehörde diese Entscheidung erschwert, da sie für die nicht überplanten Bereiche den § 34 BauGB heranziehen und auch bei der Nutzungsart nach Einfügen und Ermessen entscheiden muss. Gerade im vorliegenden Fall kann dies nicht im Sinne der Evonik sein, da – wie oben beschrieben – das gesamte Plangebiet überwiegend wohnlich geprägt ist und demnach im Sinne des Einfügens eine (weitere) kleinflächige bzw. untergeordnete Wohnnutzung nicht zwingend untersagt werden könnte. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Festsetzung eines MI bzw. MK in mehrerlei Hinsicht und im Sinne der Evonik zielführend. Ein Ausschluss von Wohnungen in mehr als nur den Erdgeschossen wird im vorliegenden Fall weder für das MI noch das MK als zielführend erachtet, da dies – auch wenn ein Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes das Einfrieren bzw. die Reduzierung der Wohnanteile ist – nicht anwendbar erscheint, da dies weder den Bestand widerspiegelt und andernfalls zu stark einschränken würde noch die städtebaulich, nutzerisch und soziologisch gewünschte Durchmischung unterstützt. Die den Planungsträgern und Planverfassern vom Gesetzgeber auferlegte Vorrangigkeit der Innenentwicklung wird dadurch zudem konterkariert. Auf Grund der im Bestand vorhandenen unterschiedlich hohen Gebäude und Raumhöhen sowie Vollgeschosse ist eine generelle, zwingende Festsetzung zum Ausschluss von Wohnungen bis bspw. einschließlich dem 1. Obergeschoss im Sinne der Quergerechtigkeit und der momentanen Prägung

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			aus Sicht der Stadt nicht anzuwenden. Teilweise gibt es Gebäude mit nur drei (Voll)geschossen – sprich Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss – in denen eine wohnliche Nutzung dann nur noch im obersten Geschoss zulässig wäre. Eine solche Einschränkung gegenüber den im Bestand vorhandenen Strukturen ist aus Sicht der Stadt für die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht hinnehmbar und auch im Hinblick auf eine dadurch eintretende Verhinderungsplanung keine Option. Bei der Wahl des MI und MK als Baugebietstypen kommt hinzu, dass für Teile des Plangebietes bereits rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, die MI bzw. für einen flächenmäßig untergeordneten Teil MK festsetzen und nach denen Baugesuche, Kenntnissgaben etc. beurteilt wurden und vor Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes auch noch werden. Die analoge Anwendung der Gebietsarten, in dem Falle MI, auf die restlichen – bisher unbeplanten – Bereiche liegt daher nahe und wird von Seiten der Stadt als städtebaulich richtig und zielführend erachtet. Die Anwendung des Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO wurde bereits während der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes von Seiten der Planverfasser und der Stadt geprüft, scheidet aber auf Grund des fehlenden Dreiklanges aus. MU dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Die wohnliche und gewerbliche Nutzung liegt unbestritten im Bestand vor. Eine im Bestand vorhandene soziale, kulturelle oder andere Einrichtung liegt aber allenfalls im südlichen Bereich zwischen Friedrichstraße, Karlstraße und Cesar-Stünzi-Straße mit dem Tafella-

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		2. Maß der baulichen Nutzung Auch im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung wird ohne weitere Erläuterung auf den angeblichen Bestand der Bebauungsstruktur abgestellt. Weitergehende Einschränkungen seien auch deshalb nicht möglich, weil im Hinblick auf die Festsetzungen bereits bestehender Bebauungspläne ansonsten Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt entstehen könnten. Auch diese Begründung überzeugt nicht unbedingt, da aufgrund des Alters der genannten Bebauungspläne Entschädigungsansprüche, die über eine Entschädi-	den und dem alten Rathaus vor und könnte nur hier Anwendung finden, wird aber aus den o. g. Gründen für diesen kleinen Teilbereich nicht festgesetzt. Eine Ausweitung auf die restlichen Teilbereiche (Cluster) und die Festsetzung eines zusammenhängenden, großen MU beidseits entlang der Friedrichstraße ist auf Grund der das Plangebiet durchschneidenden Hauptverkehrsstraßen nicht rechtssicher möglich. Es liegt Rechtsprechung vor, die den Dreiklang innerhalb der einzelnen Cluster fordert, um einem Etikettenschwindel vorzubeugen. Bis auf den genannten südlichen Bereich sind aber soziale, kulturelle und andere Einrichtungen im Bestand nicht vorhanden und es ist nicht absehbar, ob diese zukünftig geschaffen werden (können) und der für das MU notwendige Gebietscharakter überhaupt hergestellt werden kann. Beim MI erscheint das auf Grund der praktischen Anwendbarkeit auf Baugenehmigungsebene hingegen machbar. Die vom Einsprecher vorgetragene und im MU nach § 6a Abs. 4 BauNVO durchaus mögliche Feinsteuerung nach Geschossen und Geschossanteilen ist auf Grund der voraussichtlichen Nichtanwendbarkeit des plangebietsweiten MU nach § 6a BauNVO daher nicht möglich. Wird nicht gefolgt. Wie oben beschrieben, ist eine umfassende Bestandsaufnahme erfolgt. Weitere Beschränkungen, als die bereits in der vorliegenden Entwurfsfassung vorgenommenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen stehen nicht im Verhältnis zu einer angemessenen Planung und liegen nicht im öffent-

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		gung für Eingriffe in die bereits ausgeübte Nutzung hinausgehen, gemäß § 42 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen sind. Auch hier sollte daher noch einmal die Frage geprüft werden, ob im Interesse einer effektiven Umsetzung des oben genannten Planungsziels des vorbeugenden Störfallschutzes nicht durchaus weitergehende Beschränkungen vorgenommen werden sollten. Im Hinblick auf die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen regen wir an, für die Festsetzung des unteren Bezugspunktes nicht lediglich auf die „<i>Oberkante des nächstgelegenen Gehweges</i>“ abzustellen, sondern im Interesse einer eindeutigen Bestimmtheit entweder die Höhenlage der Gehwege durch Planeinschrieb im Bebauungsplan festzulegen oder die Höhenfestsetzung in NHN vorzunehmen.	lichen Interesse. Eine weitere Reduzierung bspw. der überbaubaren Flächen oder des Maßes der baulichen Nutzung als auf den Bestand und in Teilen sogar unterhalb des Bestandes, wenn man § 34 heranziehen würde, und der rechtskräftigen Bebauungspläne, ist nicht notwendig, wird rechtlich schwierig gesehen und stellt aus Sicht der Stadt eine Verhinderungsplanung dar. Die Interessen der Stadt, der Eigentümerinnen und Eigentümer, der Bürgerschaft und somit der Öffentlichkeit im Ganzen stehen den Interessen eines Gewerbetreibenden gegenüber und werden im Sinne der Abwägung öffentlicher und privater Interessen untereinander und gegeneinander zumindest in diesem Punkt über die Interessen der Evonik gestellt. Es wird klargestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nur die Partikularinteressen und Ziele der Evonik vorangetrieben und gesichert werden sollen, sondern über die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes insgesamt vor allem und vornehmlich eine zukunftsgerichtete und -fähige Stadtentwicklung und städtebaulichen Ordnung im Interesse der Allgemeinheit, Öffentlichkeit und Gemeindevertretung erfolgen kann. Hierzu gehört auch die Steuerung der Vergnügungsstätten, des Einzelhandels und der Gastronomie. Wird nicht gefolgt. In Plangebieten, die noch nicht durch Straßen, Gehwege und dergleichen erschlossen sind und somit keinen eindeutigen unteren Bezugspunkt aufweisen, ist die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe oder einer Trauf- und Gebäudehöhe über Meter über Normalnull (m ü. NN) oder Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) sicherlich notwendig, da nur hierüber die Bestimmtheit erreicht werden kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um ein voll erschlossenes Bestandsgebiet mit Bestandsstraßen und -gehwegen. Auf

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen Der Planentwurf enthält dezidierte Festsetzungen zum passiven Schallschutz, welche jedoch allein den Schutz vor Verkehrslärm dienen. Auch die dem Planentwurf zugrunde liegende schalltechnische Untersuchung des Büros Fichtner (September 2023) beschränkt sich ausdrücklich auf eine Untersuchung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hatte unsere Mandantin Evonik Real Estate GmbH & Co. KG (Schreiben vom 16.02.2021) neben dem Aspekt des vorbeugenden Störfallschutzes bereits auf einen möglichen Immissionskonflikt durch Gewerbelärm bei höheren Gebäuden hingewiesen. Eine nähere Auseinandersetzung mit diesem Aspekt findet man in den Planaufstellungsunterlagen nicht. Dies sollte nachgeholt werden.	Grund der ringsum liegenden Bestandsstraßen ist eine Festsetzung über Oberkante Gehweg bestimmt genug und auch ohne Einschrieb der Höhenlage rechtssicher. Es erfolgt jedoch eine der Bestimmtheit dienende, redaktionelle Ergänzung zum unteren Bezugspunkt in Ziffer 1.2.1.2 der textlichen Festsetzung. Informell und redaktionell werden zudem die vorhandenen Kanaldeckelhöhen innerhalb der umliegenden Straßen als Orientierung in den zeichnerischen Teil aufgenommen. Wird zur Kenntnis genommen. Es gibt keinen Anlass die gewerbliche Lärmsituation für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu untersuchen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt sicher nicht zu neuen Konflikten mit der gewerblichen und industriellen Nachbarschaft. Dies liegt zum einen daran, dass das Plangebiet bereits heute in gleicher Lage zu den in der Umgebung befindlichen Anlagen einer Nutzung mit gleichem Schutzniveau unterliegt. Hieran ändert der Bebauungsplan nichts. Zum anderen befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes weitere schutzbedürftige Nutzungen mit mindestens dem gleichen Schutzniveau, zu denen bereits Rücksichtnahmepflichten bestehen. Auch aus diesem Grund können durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine neuen Lärmkonflikte entstehen.

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		4. Umgang mit der Seveso-III-Richtlinie Unter Nr. 7.2 der Begründung wird im Einzelnen dargelegt, auf welcher Grundlage und mit welcher Zielrichtung den Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie und des § 50 BImSchG Rechnung getragen werden soll. Dabei wird auf das städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) aus dem Jahr 2016 abgestellt, während die weitergehenden Überlegungen, die zur Überarbeitung des SEK führten und zu dem aktuellen Entwurf eines SEK 2023 geführt haben, mit dem Hinweis darauf, dass dieses noch nicht abschließend beraten sei, ausdrücklich außer Betracht bleiben. Auch insoweit bestehen diesseits Bedenken. Dazu ist zunächst festzustellen, dass weder die Beschlussfassung im Rat der Stadt Rheinfelden über das SEK 2016 noch der Umstand, dass ein SEK 2023 (bzw. 2024) noch nicht finalisiert werden konnte, keine Sperrwirkung für eine Berücksichtigung der Gesichtspunkte bedeutet, die Anlass für und Gegenstand der Aktualisierung des SEK sind. Bekanntlich ist festgestellt worden, dass das SEK 2016 eine schleichende Entwicklung bestehender Siedlungsbereiche innerhalb des störfallrechtlichen Sicherheitsabstandes um den Chemiapark Rheinfelden mit der Folge einer Verschärfung der Konfliktlage gerade nicht ausschließt. Eine klarere Begrenzung der wohnbaulichen Entwicklung in den einzelnen Quartieren in Abhängigkeit von der jeweiligen EW-Dichte bzw. Wohnfläche/Quartier soll künftig umgesetzt werden. Während das SEK 2016 für die hier betroffene Quartiere 5 und 6 lediglich unverbindlich postuliert, dass „keine signifikante Erhöhung der Wohnbevölkerung“ stattfinden soll, wird in Anhang 1 eines überarbeiteten SEK nach dem vorliegenden Entwurfsstand ausdrücklich festgestellt, dass die zulässige Einwohnerdichte und Wohnfläche in diesen Quartieren bereits erreicht ist und keine zusätzlichen Wohneinheiten	Wird in Teilen gefolgt. Das SEK stellt eine Abwägungshilfe für die Stadt dar. Auch wenn die Neufassung des SEK noch nicht abschließend erarbeitet worden ist, werden die dortigen aus Sicht der Stadt maßgeblichen Erwägungen im Planungsverfahren berücksichtigt. Daraus ergeben sich jedoch keine durchgreifend neuen Gesichtspunkte, die gegen die vorliegende Planung sprechen würden. Die fraglichen Flächen sind auch im aktuellen Entwurfsstand des SEK als gemischte Bauflächen vorgesehen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist durch die planerischen Festsetzungen auch nicht mit einer signifikanten Erhöhung der Einwohnerzahlen zu rechnen. Mit Blick auf die bereits bestehende Gemengelage führt die städtische Planung nicht zu einer Risikoerhöhung im Umfeld der Betriebsbereiche der Störfallbetriebe. Da eine Auflösung der seit langem gewachsenen Gemengelage nicht möglich ist, hat die Stadt eine weitere Risikominimierung durch passive Schutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Gebäuden geprüft. Nach der Beratung durch externe Fachleute ist die Stadt jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass die Festsetzung solcher Maßnahmen aus verschiedenen Gründen nicht möglich ist. Solche passiven Schutzmaßnahmen an den Wohngebäuden sind aus technischen oder sonstigen Gründen nicht geeignet, die angestrebten Ziele zu erreichen, da die Maßnahmen vielfach keine ausreichende Schutzfunktion haben oder sogar ungeeignet sind. So besteht etwa bei Alarmierungsmaßnahmen ein wesentliches Problem in der zeitlichen Dimension eines Störfalles. Aufgrund der durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten und der Dauer, bis selbst in den Betrieben ein Störfall festgestellt und weitergegeben werden kann, ist davon auszugehen,

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
		möglich sind, lediglich eine moderate Erweiterung der Wohnfläche bestehender Wohneinheiten. Dies halten wir tatsächlich für geboten und sehen durchaus auch die Möglichkeit, dies durch geeignete Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan umzusetzen. Auf die vorstehenden Ausführungen kann hier verwiesen werden. Hinzu kommt die Möglichkeit durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23c) BauGB, geeignete Maßnahmen des baulichen oder technischen (passiven) Störfallschutzes für künftige Bauvorhaben (Neubau, Änderung oder Nutzungsänderung) anzuordnen. Auch dies sollte ernsthaft geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt werden. Hier bietet sich auch die Chance, grundlegende Untersuchungen und Bewertungen vorzunehmen, die auch für die in Aussicht genommenen weiteren Bauleitplanverfahren in der Planungszone 1 des SEK benötigt werden. Insgesamt regen wir an, das Planungskonzept im Hinblick auf das Ziel einer Verbesserung des vorbeugenden Störfallschutzes noch einmal zu überdenken und es insoweit ambitionierter auszubilden. Gerne stehen wir für eine weitergehende Diskussion dazu zur Verfügung. Im Übrigen sehen wir mit Interesse den angekündigten weiteren Bauleitplanungen zur Nachsteuerung bzw. Lösung des Störfallkonflikts in der Planungszone 1 entgegen.	dass sich Schadstoffe bis zu einer wirksamen Alarmierung in aller Regel bereits soweit verteilt hätten, dass z. B. das Schließen von Fenstern, das Aufsuchen bestimmter Räume o. ä. nicht mehr rechtzeitig möglich wäre. Maßnahmen, die eine komplett technische Belüftung eines Gebäudes absichern würden, wären mit sehr großem Aufwand verbunden und daher für eine normale Wohnnutzung nicht umsetzbar. Ebenso wäre z. B. eine Festverglasung an den Fassaden in Richtung der Betriebe grundsätzlich nicht zweckmäßig. Etwaige Schadstoffe würden sich bei einem Störfall nicht ausschließlich in einer klar definierbaren Richtung bewegen, sondern sich auch um ein Gebäude verteilen – dies zwar mit einer leichten zeitlichen Verzögerung, aber teilweise sogar (aufgrund Verwirbelungseffekten) mit einer noch größeren Belastung an abgewandten Fassaden. Üblich und sinnvoll können organisatorische Maßnahmen oder Informationen durch Verteilen von Broschüren oder ähnliches über das richtige Verhalten bei einem Störfall sein, was aber nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Die insoweit zweckmäßigen Maßnahmen sollen gerade auch im Rahmen der weiteren Fortschreibung des SEK erarbeitet werden. In diesem Rahmen sollen insbesondere mögliche Frühwarnsysteme geprüft werden. Die Einwohnerdichte soll auch nach dem SEK einen Anhaltspunkt für mögliche weitere Nachverdichtungen geben. Im Sinne eines Anhaltspunkts wird die in einem Mittelzentrum durchschnittlich anzusetzende Einwohnerdichte von 80 EW/ha herangezogen. Dies spricht jedoch aus verschiedenen Gründen nicht gegen die vorliegende Planung: Bei dieser Zahl handelt es sich um einen raumordnerisch abgeleiteten Durchschnittswert für ein Mittelzentrum in Baden-Württemberg. Keineswegs ist er jeweils kleinräumig für einzelne Quartiere abzubilden, da insbesondere auch angren-

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
			zende Freiflächen diesen Durchschnittswert absenken. Vorliegend leben innerhalb des Radius von 850 m derzeit ca. 7.000 EW auf 127 ha. Das entspricht einer Einwohnerdichte von 55 EW/ha, die deutlich unter dem genannten Durchschnittswert liegt. Eine Überschreitung dieses Wertes ist auch aufgrund der städtischen Planung nicht zu erwarten.
12.	Zweckverband Wasserversorgung Dinkelberg vom 02.11.2023	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass der Zweckverband Dinkelberger Wasserversorgung keine Bedenken bei der Erstellung des neuen Baugebietes „Friedrichstraße“ sieht. Nach Rücksprache mit unserem Wassermeister Herr Weiß, wurde bestätigt, dass die Wasserversorgung zum jetzigen Zeitpunkt auch für das geplante Baugebiet gesichert ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorgelegten Planung nicht um eine Baugebiet als Neubauvorhaben, sondern um ein vollständig aufgesiedeltes Bestandsgebiet im Zentrum Rheinfeldens (Baden) handelt.
13.	Amprion GmbH vom 03.11.2023	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	badenovaNETZE GmbH vom 13.11.2023	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Gemeinde Grenzach-Wyhlen vom 30.11.2023	Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.

Rheinfelden (Baden), 16.01.2024