

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	6
2.3	Übergeordnete Konzepte	7
2.3.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	7
2.3.2	Vergnügungsstättenkonzept.....	8
2.4	Bestehende Bebauungspläne	8
2.5	Planverfahren.....	10
2.6	Veränderungssperre	10
2.7	Verfahrensablauf.....	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.1	Maß der baulichen Nutzung	16
3.1.1	Höhe der baulichen Anlagen / Vollgeschosse	16
3.1.2	Grundflächenzahl (GRZ) / zulässige Grundfläche (GR) / Überschreitung der zulässigen Grundfläche.....	18
3.2	Stellung der baulichen Anlagen.....	18
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
3.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	19
3.5	Nebenanlagen.....	20
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
3.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen.....	21
3.8	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	21
4.1	Allgemein	21
4.2	Dachgestaltung	22
4.3	Werbeanlagen.....	23
4.4	Gestaltung unbebauter Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze	23
4.5	Einfriedungen.....	23
4.6	Außenantennen.....	23
4.7	Niederspannungsfreileitungen.....	23
4.8	Stellplatzverpflichtung	23
4.9	Niederschlagswasser	24
5	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	24
5.1	Allgemein	24

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 31

5.2	Naturschutz / Eingriff / Ausgleich.....	24
5.3	Artenschutz	25
5.4	Ergebnis.....	25
6	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	25
7	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	25
7.1	Verkehrs- und Gewerbelärm	25
7.1.1	Allgemein	25
7.1.2	Verkehrslärm.....	26
7.1.3	Gewerbelärm	27
7.2	Störfallbetriebe gemäß Seveso-III-Richtlinie.....	27
7.2.1	Seveso-III-Richtlinie	27
7.2.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept 2016 (SEK 2016).....	28
7.2.3	Städtebauliches Entwicklungskonzept 2023 (SEK 2023).....	30
8	ERSCHLIESSUNG	30
9	VER- UND ENTSORGUNG	30
9.1	Oberflächenwasser	30
9.2	Schmutzwasser.....	30
9.3	Trinkwasser.....	30
9.4	Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	31
10	BODENORDNUNG.....	31
11	KOSTEN.....	31
12	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	31

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Rheinfelden (Baden) liegt im trinationalen Eurodistrict Basel und dient als Mittelzentrum nach Landesentwicklungsplan (LEP) der Versorgung der umliegenden Gemeinden. Der festgelegte Mittelbereich umfasst die Nachbargemeinden Grenzach-Wyhlen und Schwörstadt, allerdings weist der LEP auch darauf hin, dass grenzüberschreitende Verflechtungen zu den Kantonen Aargau, Basel-Stadt und Basel-Land zu berücksichtigen sind. Dadurch wird die Bedeutung der Stadt Rheinfelden (Baden) auch in der internationalen Raumschaft betont.

Die Friedrichstraße (B34) in der Rheinfelder Innenstadt erfüllt als eine der Haupt-Einkaufsstraßen diesen Versorgungsauftrag, den der Landesentwicklungsplan formuliert. Mit vorliegendem Bebauungsplan soll die Funktion der Friedrichstraße als Standort für kleinteilige Geschäftslagen gestärkt und beginnenden Trading-Down-Prozessen entgegengewirkt werden. Aufgrund der in weiten Teilen des Gebietes vorherrschenden Kleinteiligkeit hinsichtlich der Eigentümer- und Gebäudestrukturen eignen sich die Räumlichkeiten der vorhandenen Geschäfte im Falle einer Geschäftsaufgabe nicht für alle innenstadtrelevanten Branchen gleichermaßen.

Leerstehende Geschäfte werden dabei aus diversen Gründen wie beispielsweise nicht mehr zeitgemäßen oder zu kleinen Räumlichkeiten nicht erneut mit Einzelhandelsnutzungen besetzt, sondern unter anderem auch zu Gast- oder Vergnügungsstätten umgewandelt. Es entsteht somit eine Flächenkonkurrenz zu anderen, einzelhandelsfremden Nutzungen. Ein Ziel der Planung ist daher, die Friedrichstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches mittels einer entsprechenden Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zu stärken und hierfür zielgerichtete Regelungen zum Einzelhandel, zu Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) und zu Vergnügungsstätten im Bebauungsplan festzusetzen. Aufgebaut wird hier auf den Aussagen und Empfehlungen des vom Gemeinderat gebilligten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, erarbeitet durch Dr. Lademann & Partner, Hamburg/Stuttgart, aus dem Oktober 2016 / April 2017 sowie des ebenfalls gebilligten Vergnügungsstättenkonzeptes, erarbeitet durch GMA, Ludwigsburg, vom 06.11.2019.

Während der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde zudem der Konflikt zwischen den in Rheinfelden (Baden) ansässigen Störfallbetrieben und den schutzwürdigen Nutzungen – allen voran dem Wohnen – ein zunehmend prioritäres Thema und zum weiteren Planerfordernis. Die Planung zielt zusätzlich zu den oben genannten Punkten nunmehr auch stark auf die Störfallproblematik und im Besonderen auf deren bauplanungsrechtliche Handhabbarkeit und eine Regulierung der wohnlichen und anderweitigen schutzwürdigen Nutzungen ab. So werden dezidierte Bebauungsvorschriften formuliert, die – auch bezogen auf die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen – regulierend wirken sollen. So werden innerhalb der gewählten Gebietstypen (Kerngebiet und Mischgebiet) feinsteuernde Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen und über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sehr nah am Bestand bauliche Erweiterungsspielräume minimiert, um hierüber einer weiteren Erhöhung der Einwohner- und Nutzerdichte entgegenzuwirken. Maßgeblich hierfür ist das Stadtentwicklungskonzept (SEK) zur Seveso-III-Richtlinie, welches speziell zur Einordnung und zum Umgang mit den Störfallbetrieben und den damit einhergehenden Spannungsfeldern hinsichtlich der Stadtentwicklung erarbeitet wurde.

Planungsanlass ist demnach einerseits, Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und Vergnügungsstätten wirksam zu regulieren und damit einem Trading-Down-Prozess entgegenzuwirken.

genzuwirken und andererseits den Konflikt Störfallbetriebe und schutzwürdige Nutzungen bauleitplanerisch – soweit mit dem Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung vereinbar – zu entschärfen.

Ebenfalls sollen mit Hilfe des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ und ergänzenden dazugehörigen Bauvorschriften erhaltenswerte städtebauliche Strukturen identifiziert und gesichert werden. Im Plangebiet sind vier Kulturdenkmale zu finden, die über das Denkmalschutzgesetz in ihrer Struktur und Erscheinung gesichert sind. Für die restlichen, nicht denkmalgeschützten Gebäude kann diese Sicherung über entsprechend formulierte Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erreicht werden. Der Stadt Rheinfelden (Baden) ist es wichtig, die historisch gewachsene Struktur und die Gebäude im Bereich der Friedrichstraße, 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.

Zusammenfassend sind die wichtigsten Ziele:

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der gewünschten Einzelhandelsnutzungen basierend auf den vorliegenden Konzepten und damit Entgegenwirken des Trading-Down-Prozesses
- Regelungen zu den Einzelhandelssortimenten anhand der Sortimentslisten und des Märkte- und Zentrenkonzeptes von Lademann und Partner aus dem Jahr 2017
- Regelungen zu Vergnügungsstätten anhand des Vergnügungsstättenkonzeptes der GMA aus dem Jahr 2019
- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften zur Eindämmung unerwünschter Strukturveränderungen im zentralen Versorgungsbereich
- Einschränkung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Störfallproblematik sowohl baulich als auch in den Nutzungen über die Feingliederung der Gebietstypen, sowie über die Festsetzung der Baufenster und des Maßes der baulichen Nutzung sehr nah am Bestand
- Sicherung des historischen Gebäudebestandes und des Stadtbildes im Bereich der Friedrichstraße über den Erlass örtlicher Bauvorschriften nach heutigen gestalterischen und rechtlichen Standards

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der namensgebenden Friedrichstraße und umfasst einen der zentralen Bereiche in der Rheinfelder Innenstadt. Die Friedrichstraße ist eine der Hauptgeschäftsstraßen und durchquert das Stadtgebiet als Fortführung der Basler Straße beginnend am Friedrichplatz in nordöstlicher Richtung und ist in ihrem gesamten Verlauf Teil der Bundesstraße 34. Als Teil der Innenstadt gehört sie zu einem der wichtigsten Einzelhandelsstandorte der Stadt sowie zum zentralen Versorgungsbereich, wie er im Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgegrenzt und dargestellt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ erstreckt sich vom Friedrichplatz beginnend bis zur Sankt Josefskirche am nordöstlichen Rand der Innenstadt und umfasst die jeweils an der Friedrichstraße liegenden Häuserzeilen. Eine Abgrenzung nach Straßenblocks wird nicht als zielführend erachtet, da der Planungsanlass die Steuerung der Entwicklung der Friedrichstraße im Innenstadtbereich darstellt. Überplant werden insgesamt rund 2,67 ha.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich, für den der Bebauungsplan „Friedrichstraße“ aufgestellt werden soll:



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

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut, Baulücken sind keine vorhanden. Bauliche Veränderungen sind deshalb aus Platzgründen nur als Umbau, Anbau oder Abbruch und Neubau möglich. Lediglich zwei Grundstücke im Plangebiet könnten sich für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe eignen.

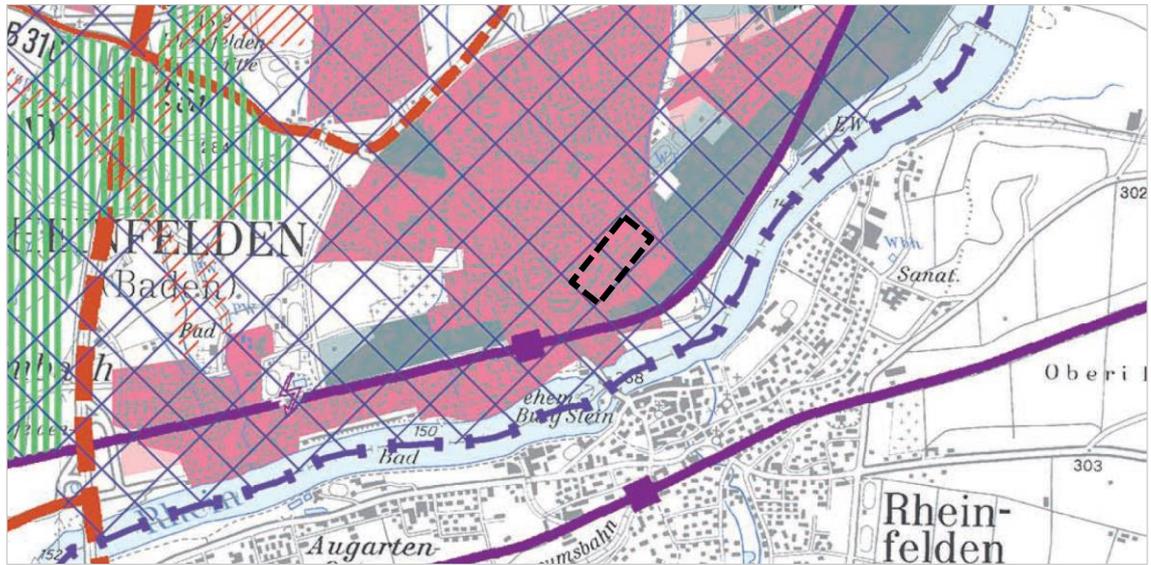
Weite Teile des Plangebietes waren von 2008 bis 2019 Bestandteil des Sanierungsgebietes „Stadtmitte-Ost“. Insbesondere handelt es sich um den kompletten Bereich westlich der Friedrichstraße sowie auch an Karl- und Kronenstraße.

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.

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



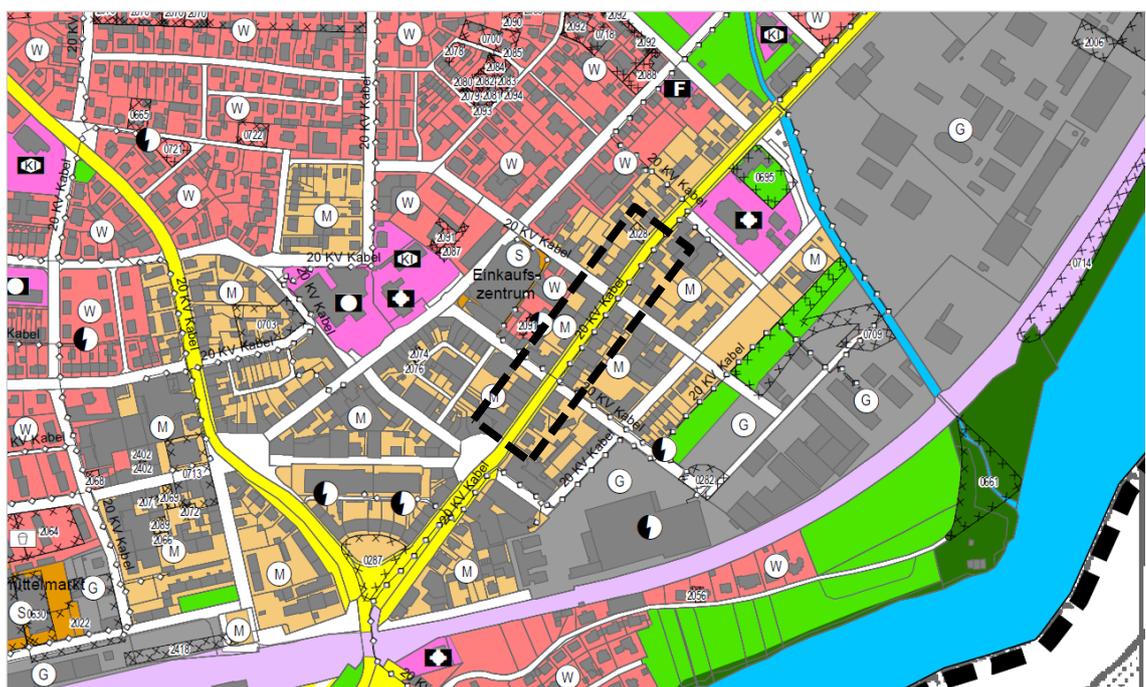
Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte West – Karte 1: Landkreis Lörrach des genehmigten Regionalplanes Hochrhein-Bodensee mit Verortung des Plangebietes – schwarz-gestrichelte Umrandung, RVHB (genordet, ohne Maßstab)

Das Plangebiet 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 „Friedrichstraße“ 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 des Weiteren übergeordnete und innerörtliche Verkehrsflächen dar.



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

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die dargestellte gemischte Baufläche (M) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 Übergeordnete Konzepte

2.3.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von April 2017, welches von Dr. Lademann & Partner erstellt wurde, definiert einen zentralen Versorgungsbereich nach § 1 (6) Nr. 4 BauGB. Dieser ist neben sich aus § 1 (6) BauGB ergebenden anderen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ist nachfolgend abgebildet:



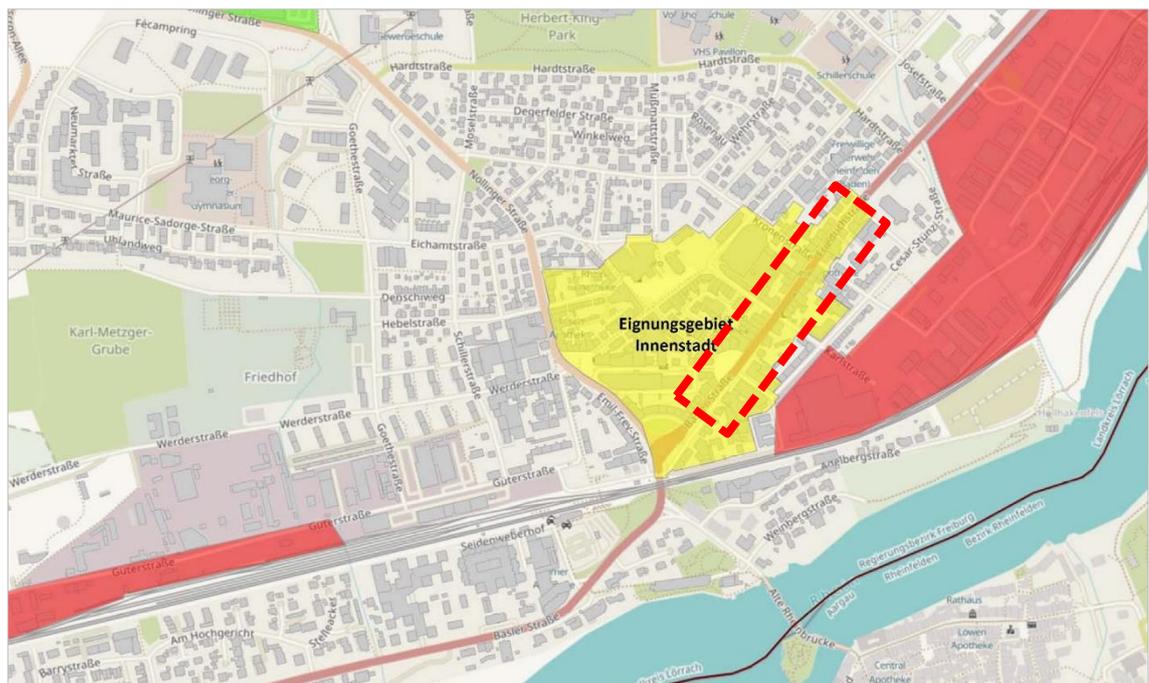
Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“ (ZVB) mit schematischer Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung –, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Dr. Lademann & Partner (genordet ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des nordöstlichen Bereiches innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Direkt auf die Friedrichstraße bezogene Handlungsempfehlungen sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht formuliert.

2.3.2 Vergnügungstättenkonzept

Der Endbericht zum Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Rheinfelden (Baden) der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung vom 06.11.2019 beschreibt bereits städtebauliche Trading-Down-Effekte für den Bereich der Friedrichstraße zwischen Friedrichplatz und Pfarrer-Herrmann-Weg. Insbesondere die Häufung von Bars und Bistros als Nachfolgenutzungen für leerstehende Ladenlokale wird negativ bewertet.

Auch aufgrund der Funktion der Stadt Rheinfelden (Baden) als Mittelzentrum formuliert das Vergnügungstättenkonzept keinen Komplettausschluss von Vergnügungstätten in der Innenstadt, denn grundsätzlich sind auch Vergnügungstätten zur Angebotsstruktur einer multifunktionalen mittelzentralen Innenstadt zu zählen. Das Vergnügungstättenkonzept weist vor diesem Hintergrund einen großen Innenstadtbereich und so auch für das Plangebiet einen eingeschränkten Eignungsbereich aus, in dem Vergnügungstätten in den Erdgeschosslagen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen. So kann die Innenstadt auch in dieser Hinsicht ihrer Funktion gerecht werden, ohne dass das städtebauliche Erscheinungsbild in den einzelhandelsrelevanten Erdgeschosslagen zusätzlich beeinträchtigt und der Trading-Down-Effekt verstärkt wird. Diese Konzeption soll im Bebauungsplan „Friedrichstraße“ planungsrechtlich umgesetzt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Das eingeschränkte Eignungsgebiet „Innenstadt“ ist nachfolgend abgebildet:



eingeschränktes Eignungsgebiet für Vergnügungstätten in der Innenstadt von Rheinfelden (Baden) – gelbe Signatur – mit schematische Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung –, Vergnügungstättenkonzept GMA (genordert, ohne Maßstab)

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich der Friedrichstraße liegen derzeit verschiedene planungsrechtliche Situationen vor: beplante Bereiche, in denen sich Baugenehmigungen nach § 30 BauGB richten, und unbeplante Innenbereiche, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. In der nachstehenden Karte sind diese Bereiche dargestellt. Bebauungspläne und eventuelle Änderungen sind farblich gekennzeichnet.

Es handelt sich dabei um folgende Bebauungspläne, welche durch den Bebauungsplan „Friedrichstraße“ teilweise überplant und überlagert werden:

- S 01 „Stadtmitte“ mit Rechtskraft vom 15.06.1966

- S 03 „Stadtgebiet Teilbereich V“ mit Rechtskraft vom 15.12.1966
- S 03 „Neufassung Stadtgebiet Teilbereich V“ mit Rechtskraft vom 22.12.1981 in seiner 1. Änderung vom 05.04.1995 (Rechtskraft)



Abgrenzungslageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ – schwarz-gestrichelte Umrandung – in der Übersicht mit den überlagerten und angrenzenden Bebauungsplänen – grau-gestrichelte Umrandung, FSP (genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 31

der oben dargelegten Gründe soll zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in der Zeit der Planungsphase durch den Beschluss einer Veränderungssperre sichergestellt werden, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (das sind Änderungen, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen

und

- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Parallel zum Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ wurde dementsprechend eine bis zum 03.11.2022 gültige Veränderungssperre erlassen, die zum ersten Mal verlängert wurde und zum 01.12.2023 ausläuft.

2.7 Verfahrensablauf

22.10.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Friedrichstraße“ und erlässt per Satzung eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich.
03.11.2020	Die Veränderungssperre tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
10.12.2020	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.
25.01.2021 bis 26.02.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
Schreiben mit Frist bis 26.02.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
14.11.2022	Der Gemeinderat beschließt die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr.
01.12.2022	Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.
26.10.2023	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).
06.11.2023 bis 08.12.2023	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Schreiben vom 30.10.203 mit Frist bis 08.12.2023	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
25.01.2024	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die

dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Friedrichstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzungen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden, stark wohnlich geprägten Nutzungs- und stadtbildprägenden Bebauungsstrukturen sowie auf Grundlage der in Teilbereichen vorliegenden Bestandsbebauungspläne soll für den Bebauungsplan „Friedrichstraße“ in großen Bereichen ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und in einem kleinen Teilbereich am Friedrichplatz ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden. Der Teilbereich am Friedrichplatz wird auf Grund der unmittelbaren Lage im Platzbereich, der Nähe zur Fußgängerzone, der Vorprägung und der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan „Stadtmitte“ weiterhin als MK festgesetzt. Insgesamt sollen sowohl das MI als auch das MK insbesondere der Unterbringung von misch- bzw. kerngebietsverträglichen Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen dienen und untergeordnet bzw. gleichwertig Wohnnutzungen zulassen.

Die getroffenen, feingliedernden Nutzungsausschlüsse und -zulässigkeiten wurden auf Grund der übergeordneten Zielvorstellungen für beide Gebietstypen – MI und MK – bis auf wenige Ausnahmen gleichlautend und jeweils auf die zugehörigen Paragraphen (§ 6 und § 7 BauNVO) bezogen formuliert. Daher erfolgt die Begründung in den nachfolgenden Abschnitten der Ziffer 3.1 für beide Gebietstypen. Lediglich bei den Regelungen zu den Schank- und Speisewirtschaften werden für das MI und das MK unterschiedliche Festsetzungen getroffen und gesondert begründet.

Auf Grund der zentralen Innenstadtlage und basierend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinfeld (Baden) sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Rheinfelder Sortimentsliste“ zulässig und nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der „Rheinfelder Sortimentsliste“ im MI und MK nicht zulässig. Die Zulässigkeit bzw. der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des Konzeptes sowie der hieraus übernommenen Abgrenzung und des in Ziffer 2.3.1 dargestellten zentralen Versorgungsbereiches. Im Detail wird auf das Konzept verwiesen.

Die Zulässigkeit von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten 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.“*

Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche (hier > 400 m² VKF) ist nach geltender Rechtsprechung innerhalb eines Bebauungsplanes, der nicht ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzt oder als vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben wird, nicht zulässig, weshalb im vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit verzichtet wurde.

Aufgrund der in der Friedrichstraße zu beobachtenden Häufung von Gaststätten werden Schank- und Speisewirtschaften im MI komplett ausgeschlossen. Im MK werden auf Grund der kerngebietstypischen Lage und Struktur nur Schank- und Speisewirtschaften,

die ihren Umsatz überwiegend durch die Bereitstellung von Spielgeräten generieren sowie Schank- und Speisewirtschaften aus dem Bereich „Quick-Service Gastronomie“ ausgeschlossen. So kann im Bereich des Friedrichplatzes zusätzlich zu den im Plangebiet befindlichen Bestandsbetrieben als belebendes Element weitere hochwertigere Gastronomie geschaffen werden, die ihre Haupteinnahmen nicht über Glücksspielautomaten und Schnellimbissangebote generiert. Damit sollen weitere, in ihrer Summe unerwünschte Strukturveränderungen weg von Einzelhandelsnutzungen und hin zu weiteren gastronomischen Nutzungen unterbunden werden, sodass keine monofunktionalen Angebote entstehen. Die Festsetzung dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches. Ebenso soll die Wohnruhe der zulässigen Wohnnutzungen gefördert werden. Mögliche gastronomische Neuansiedelungen werden in der Innenstadt zukünftig in den Fußgängerzonen gesehen.

In der Rechtsprechung wurde ein Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften als für einen Innenstadtbereich verhältnismäßig harte Maßnahme durch den Bayrischen Verwaltungsgerichtshof geprüft. Dennoch ist ein begründeter Ausschluss zulässig und bestehende, baurechtlich genehmigte Gaststätten sind durch Bestandsfestsetzungen nach § 1 (10) BauNVO zu schützen und auch mögliche Erweiterungen dieser Betriebe abzusichern. Dies wird in der Planung entsprechend berücksichtigt und im MI über eine sog. Fremdkörperfestsetzung in Ziffer 1.1.1.3 der Bebauungsvorschriften gesichert.

Zur Wahrung der städtebaulichen und stadtbildprägenden Strukturen sowie zum Schutz der AnwohnerInnen und von Jugendlichen in diesem dicht besiedelten innerstädtischen Bereich sind im MI und MK gewerbliche Mobilfunkmasten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen sowie Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdnutzung als sonstige Gewerbebetriebe der allgemein zulässigen Nutzung nicht zulässig.

Zudem werden die im MI und MK allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie im MK zudem Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen 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 Rheinfeld (Baden) 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 Rheinfeld (Baden) erstellten Vergnügungstättenkonzeptes Vergnügungstätten im MI und MK innerhalb der Erdgeschosse ausgeschlossen. Im Umkehrschluss sind diese Nutzungen in den Unter- und Obergeschossen zulässig. Laut Vergnügungstättenkonzept 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 „*Vergnügungstätten zur Angebotsstruktur einer multifunktionalen mittelzentralen Innenstadt zählen*“. Der Zulässigkeitsbereich ergibt sich aus der in Ziffer 2.3.2 dargestellten Karte und ist bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu beachten. Im Detail wird auf das Konzept verwiesen.

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 im MI und MK 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

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 31

Wohnungsbestand und die Möglichkeit zur wohnlichen Nutzung bauleitplanerisch gesichert werden, weshalb Wohnungen in den Obergeschossen allgemein zulässig sind. Des Weiteren wird hierüber im Sinne der Störfallproblematik der Wohnnutzungsanteil innerhalb der Störfallradien reguliert. Weiterführende, die Wohnnutzung bzw. Wohnungs- und Einwohneranzahl beschränkende Festsetzungen sind nach derzeitigem Rechtsstand auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur schwer rechtssicher formulier- und anwendbar, weshalb hierauf verzichtet wird.

Seitens der im Stadtgebiet angesiedelten Störfallbetriebe wurde gefordert, eine detaillierte Bestandserhebung im Gebiet durchzuführen und die bestehende und weitere Wohnnutzung über noch mehr planungsrechtliche Regelungen weiter einzuschränken bzw. zu verhindern. Dies erscheint nach Auffassung der Stadt nicht zweckmäßig und teilweise sogar rechtlich unzulässig.

Zur Erstellung sinnvoller und den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes dienlicher Bauvorschriften wurde eine umfassende Erhebung des Bestandes sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung durchgeführt. Ansonsten wären die Festsetzungen in der im Bebauungsplan vorliegenden Form in ihrer Deziidiertheit nur schwerlich bzw. nicht möglich gewesen.

Die Begründung unterstellt nicht, wie von einem Betrieb vorgetragen, 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 bereits 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 durch. Um die störfallrechtlichen Risiken nicht zu verschärfen und möglichst sogar zu verringern, soll mittel- bis langfristig der Wohnanteil im Plangebiet auf den Bestand eingefroren bzw. zukünftig sogar reduziert werden, was innerhalb eines voll aufgesiedelten und in zentraler Innenstadtlage befindlichen Bestandsgebietes sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch der Bauleitplanung allerdings schwierig ist. Ungeachtet dessen wird im vorliegenden Bebauungsplan der Versuch unternommen, diese Problematik immissionschutzrechtlich, städtebaulich und eigentumsrechtlich möglichst sachgerecht zu lösen.

Dies erfolgt insbesondere über die kleinräumige Festsetzung eines MK im Bereich des Friedrichsplatzes und über die großräumige Festsetzung eines MI im restlichen Plangebiet, jeweils mit feinsteuernenden Nutzungsausschlüssen, die innerhalb dieser 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 weitgehend 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 Baugenehmigungsebene 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 ist dies nach Auffassung der Stadt auch nicht im Sinne der Störfallbetriebe, da – wie oben beschrieben – das gesamte Plangebiet überwiegend wohnlich geprägt ist und es demnach oftmals schwierig wäre, das Einfügen

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 31

einer (weiteren) kleinflächigen bzw. untergeordneten Wohnnutzung zu verneinen und diese daher zu versagen.

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 – städtebaulich nicht sachgerecht erscheint, da dies weder den Bestand widerspiegelt bzw. diesen 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 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 entspricht nicht den Zielen der Stadt und wäre auch für die Eigentümerinnen und Eigentümer kaum hinnehmbar.

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, Kenntnisgaben 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 eines Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO scheidet nach näherer Prüfung aufgrund der in einem solchen Gebiet angestrebten Nutzungsmischung 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 Tafelladen 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. 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 von den Störfallbetrieben gewünschte und in einem MU nach § 6a Abs. 4 BauNVO grundsätzlich mögliche Feinsteuerung nach Geschossen und Geschossanteilen ist vorliegend bereits auf Grund der nicht angestrebten bzw. nicht zulässigen Festsetzung eines MU als solchen nicht möglich.

Durch die Planung kommt es damit nicht zu signifikanten Erhöhungen der Wohndichte oder des Publikumsverkehrs. Bei Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange ist zu beachten, dass die Gemengelage von Stadt und Industrie in Rheinfelden historisch gewachsen ist und sich weder mittel- noch langfristig grundsätzlich auflösen lässt. Weder ist die Verlagerung einer kompletten Innenstadt noch die der Störfallbe-

triebe umsetzbar. Der Umgang mit den Störfallanforderungen und möglichen Verbesserungsmaßnahmen ist Gegenstand des SEK, das seit langem Gegenstand zahlreicher Gespräche zwischen Regierungspräsidium, Störfallbetrieben und Stadt ist (näher dazu unter Ziffer 7.2).

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) – Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) als Höchstwerte, zur Grundflächenzahl (GRZ) und zulässigen Grundfläche (GR) als Höchstwerte und zur Zahl der Vollgeschosse (I, III und IV) als zwingendes Maß. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird abgesehen, da die Festsetzung der GRZ und GR in Verbindung mit den zwingenden Vollgeschossen und mit § 17 BauNVO bereits ein ausreichend regulierendes Maß vorgibt.

Über die stark am Bestand ausgerichteten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche werden die baulichen Erweiterungen so stark eingeschränkt, dass eine weitere Bebauung und damit eine Erhöhung der schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der Störfallproblematik nur sehr untergeordnet möglich ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, ob die in den bereits bestehenden Bebauungsplänen „Stadtmitte“, „Stadtgebiet Teilbereich IV“ und „Neufassung Stadtbereich Teilbereich V“ ermöglichte Bebauung eingeschränkt und bestehendes Baurecht durch den Bebauungsplan „Friedrichstraße“ entzogen und etwaige Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt begründet werden. Bei der Bestandserhebung und -analyse ließ sich aber feststellen, dass es nur noch sehr wenige Fälle gibt, die die baulichen Möglichkeiten nicht ausgeschöpft haben, sodass dies allenfalls in sehr wenigen Fällen gegeben sein kann. Zudem steht der Bevölkerungs- und Gesundheitsschutz im öffentlichen Interesse und im Sinne der allgemeinen Fürsorgepflicht der Stadt Rheinfelden (Baden) für Ihre Bürgerinnen und Bürger und damit über den Interessen einzelner Bauherren am Fortbestand bislang nicht ausgenutzter Baurechte.

3.1.1 Höhe der baulichen Anlagen / Vollgeschosse

Bei der Höhenentwicklung wird entsprechend dem Bestand differenziert. Die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Vollgeschosse werden am Bestand angelehnt festgesetzt. Des Weiteren werden klarstellende und auslegungssichere Regelungen zum unteren Bezugspunkt und zu den oberen Bezugspunkten der Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) getroffen.

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) notwendig, da nur hierüber die Bestimmtheit erreicht werden kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um ein voll erschlossenes Bestandsgebiet mit Bestandsstraßen und -gehwegen. Auf Grund der ringsum liegenden Bestandsstraßen ist eine Festsetzung über Oberkante Gehweg bestimmt genug und – auch ohne Einschrieb der Höhenlage – rechtssicher. Im Sinne der Bestimmtheit wird festgesetzt, dass der untere Bezugspunkt an der straßenseitigen Gebäudemitte im rechten Winkel zum Gehweg gemessen wird, sodass auch bei geneigter Straße eine Interpolation erfolgen kann. Informell werden zudem die vorhandenen Kanaldeckelhöhen innerhalb der umliegenden Straßen als Orientierung in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

Auf Grund der heterogenen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten im Plangebiet müssen die Festsetzungen der Höhen und Vollgeschosse dezidiert und gebäude- bzw. abschnittsweise getroffen werden und sind daher per Planeintrag innerhalb der jeweiligen Baufenster kenntlich gemacht. Höhen- bzw. Geschosswechsel werden durch Baugrenzen oder Knödellinien kenntlich gemacht.

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 31

Im gesamten Bereich der Friedrichstraße als eine der Hauptgeschäftsstraßen im Stadtzentrum Rheinfeldens ist es auf Grund der städtebaulich gewünschten Raumbildung wichtig, raumbildgebende Gebäude und -ensemble sowie Raumkanten planungsrechtlich zu sichern und auch für die Zukunft zu erhalten, sollten Gebäude oder Ensembleabschnitte abgerissen und neu gebaut werden. Dies wird durch entsprechende Massen, Kubaturen und Höhen erreicht, weshalb es im Bereich entlang der Friedrichstraße angezeigt ist, die TH und GH sowie die zwingende Vollgeschossigkeit festzusetzen.

Über die zwingende Festsetzung der Vollgeschosse kann in Verbindung mit der zulässigen Dachform und -neigung auch bei Sanierung oder Abriss und Neubau erreicht werden, dass sich die Neubauten entlang der Friedrichstraße, Karlstraße und Kronenstraße in ihrer Geschossigkeit angleichen und damit auch die Traufe und ihrem First dem Bestand nahekommen. Von der Festsetzung zwingender Höhen wird abgesehen, da die Höhen sich im Bestand auch bei gleicher Vollgeschossigkeit unterscheiden und die zwingende Festsetzung nicht zielführend und städtebaulich notwendig erscheint.

Auf Grund der innerhalb der Offenlage vorgebrachten Einwendungen eines Störfallbetriebes, die bestehende und weitere Wohnnutzung über noch mehr planungsrechtliche Regelungen einzuschränken bzw. zu verhindern, wird Folgendes ausgeführt:

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 öffentlichen 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 des Betriebes gestellt. Es wird klargestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nur die Partikularinteressen und Ziele einzelner Betriebe vorangetrieben und gesichert werden sollen, sondern über die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes – wie bspw. die Steuerung der Vergnügungsstätten, des Einzelhandels und der Gastronomie – insgesamt vor allem und vornehmlich eine zukunftsgerichtete und -fähige Stadtentwicklung und städtebaulichen Ordnung im Interesse der Allgemeinheit, Öffentlichkeit und Gemeindevertretung erfolgen kann.

Um die Dachaufbauten im Bestand zu sichern und weiterhin zu ermöglichen, dürfen die Traufen der Gauben sowie der Zwerchgiebel / Zwerchdächer / Zwerchhäuser und Widerkehren die festgesetzten TH um maximal 3,5 m überschreiten (siehe auch Ziffer 4.2).

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) dürfen 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 dem Klima- und Umweltschutz sowie dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg und der daraus resultierenden Solarpflicht Rechnung zu tragen, soll die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen grundsätzlich bei allen Dachformen und -neigungen er-

möglichst werden. Um hier einem unschönen Wildwuchs entgegenzuwirken, werden regulierende Festsetzungen hinsichtlich der Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen getroffen. Bei geneigten Dächern wird aus ortsgestalterischen Gründen keine Überschreitungsmöglichkeit eingeräumt und über die örtliche Bauvorschrift in Ziffer 2.1.4 auch die Aufständigung ab 10° Dachneigung untersagt. Bei flachen und nur flach geneigten Dächern kann aus Gründen der Effizienz die Aufständigung und auch die Überschreitung der Gebäudehöhe von 1,0 m zugelassen werden, da die Anlagen durch das flache Dach gestalterisch gar nicht oder nur untergeordnet in Erscheinung treten.

Um Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (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 dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist hier nicht das Straßenniveau, sondern das natürliche Gelände. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen das Gelände nicht zwingend auf das Straßenniveau angehoben oder abgesenkt werden muss.

3.1.2 Grundflächenzahl (GRZ) / zulässige Grundfläche (GR) / Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und zulässigen Grundflächen (GR) orientieren sich sehr eng am Bestand und sichern diesen bzw. lassen bei Abriss und Neubau eine ähnlich dichte Bebauung wie derzeit zu. In Teilen werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO überschritten, was begründet ist durch die Bestandssituation und den dicht bebauten innerstädtischen Bereich.

In den Bereichen, die durch Blockrandbebauung geprägt sind, wird jeweils eine dem Bestand angepasste GRZ festgesetzt, da sich diese auf Grund der Bebauungsstruktur homogen auf die Grundstücke verteilt. In Bereichen mit aufgelockerter Bebauung wird die zulässige Überbauung über die auf die jeweiligen Baufenster abgestimmte GR geregelt. Hier sind die Gebäude- und Grundstücksgrößen so heterogen, dass die Festsetzung über eine passende GR bauplanungsrechtlich sinnvoller und anwendbarer als die einer GRZ ist.

Über Ziffer 1.3.1 der Bauungsvorschriften wird klargestellt, dass auch in den mit einer höheren GRZ I belegten Bereichen und in den über GR geregelten Baufenstern die Überschreitung der GRZ II durch die Grundflächen von Nebenanlagen und Nebengebäuden sowie von Garagen und oberirdischen Stellplätzen nur bis zu dem in § 19 (4) BauNVO genannten Maß Höchstmaß von 0,8 zulässig ist. In Anbetracht der innerstädtischen Situation und der fast vollständigen Überbauung ist dies angemessen und städtebaulich vertretbar.

Abweichend von dem in § 19 (4) BauNVO genannten Höchstmaß kann im Sinne der Bodennutzung und zur Generierung von unterirdischen Stellplätzen im Stadtzentrum eine Erhöhung der GRZ auf 0,9 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.) eingeräumt und städtebaulich vertreten werden. Bei der vorliegenden Dichte und der nur wenigen vorhandenen Freiflächen ist Möglichkeit zur Erstellung zahlreicher, unterirdischer Stellplätze auf den privaten Grundstücken ein probates Mittel, um den öffentlichen Verkehrsraum von Parkverkehr zu entlasten.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Über die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen soll im MI und MK die Blockrandbebauung entlang der Friedrichstraße, der nördlichen Karlstraße und der nördlichen Kronenstraße im Bestand und zukünftig gesichert werden. Die Gebäude sollen durchgängig und traufständig zu den Verkehrsflächen stehen und werden daher parallel zum

Straßenverlauf festgesetzt. Die Eckgebäude Friedrichstraße/südliche Karlstraße, Friedrichstraße/südlich Kronenstraße und Friedrichstraße/Pfarrer-Hermann-Weg können hingegen auch giebelständig zur Friedrichstraße angeordnet werden, da diese Struktur bereits im Bestand vorhanden und stadtbildprägend ist.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Baufenster richten sich zum einen am Bestand und zum anderen an den in den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Baufenstern aus und geben einen Rahmen vor, der nicht zwangsläufig durch die Gebäude erreicht werden muss.

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 im MI und MK ausnahmsweise Überschreitungen der Baulinien durch Überdachungen bis maximal 1,0 m Tiefe über die gesamte Gebäudelänge zulässig. Der mit Baulinien versehene Bereich zieht sich fast komplett entlang der Friedrichstraße, Karlstraße und Kronenstraße und ermöglicht innerhalb der hier befindlichen Vor- und Eingangszonen zu den Ladengeschäften durchgehende Überdachungen. 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 bzw. laufen zu können. Lediglich im nördlichen Plangebietsbereich werden entlang der Friedrichstraße Baugrenzen festgesetzt. Hier löst sich im weiteren Verlauf nach Norden die Blockrandbebauung auf und die Gebäude springen zurück, sodass hier eine andere städtebauliche Struktur erkennbar ist, die die Festsetzung von Baulinien, an die man heran bauen muss, nicht notwendig macht.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, mit dem Gebäude verbundene Terrassen, Erker sowie Tür- und Fenstervorbauten 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 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 Bauteile im Einzelfall zugelassen werden kann.

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.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen

Um die Bestandsstraßen nicht zusätzlich mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen privaten und gewerblichen Stellplätze grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Daher werden auf die Bestandsituation angepasste Festsetzungen zu Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen (Carports) und offenen Kfz-Stellplätzen sowie zu deren Lage und Anordnung getroffen.

Auf Grund ihres Erscheinungsbildes und im Sinne der Erhaltung bzw. Schaffung von Freibereich sind oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und offene Kfz-Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren als auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da das städtebauliche Erscheinungsbild durch die offene Gestaltung nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Zudem können in der hier vorliegenden zentralen Innenstadtlage weitere Anwohner- und Kundenstellplätze geschaffen werden, die nicht den öffentlichen Parkraum belasten und Parkmöglichkeiten in direkter Nähe zu den Geschäften schaffen, die von der Kundschaft durchweg gut angenommen werden. Um die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht zu sehr einzuengen, müssen Garagen und Carports von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Zudem ist im Falle von Straßensanierungsarbeiten hierüber noch ein Puffer gegeben.

Im Falle einer Neubebauung soll die Möglichkeit zur Herstellung ausreichender Stellplätze über die Errichtung von Tiefgaragen eröffnet werden. Daher sind 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 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 überdachte und offene Fahrradstellplätze im generell zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens zwei 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 Rheinfelden (Baden) jedoch ebenfalls begrüßt. Über die generelle Anwendbarkeit ist zudem die Möglichkeit gegeben, auch im öffentlichen Raum Fahrradstellplätze anzuordnen.

3.5 Nebenanlagen

Die über die vergangenen Jahrzehnte in den rückwärtigen Grundstücksbereichen errichteten Nebenanlagen und Nebengebäude sollen möglichst in ihrem Bestand gesichert, im Sinne des Stadtbildes eine überbordende Neubebauung mit diesen Anlagen jedoch vermieden werden, sodass diese nur bis zu einer Grundfläche von maximal 100 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In Verbindung mit der zulässigen GRZ II findet hierüber im Sinne des Stadtbildes und des Bodenschutzes eine Regulierung statt, die eine vollständige Ausnutzung der Grundstücke mit Nebenanlagen und Nebengebäuden unterbindet.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu sehr einzuengen, müssen diese Nebenanlagen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Gehweg bzw. Straße) jedoch einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sind auf Grund ihrer Funktion generell zulässig.

Auf Grund ihrer Kleinteiligkeit und der in Teilen recht tiefen Grundstücke sind nicht überdachte Freisitze und Erdterrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die 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 die Festsetzung von Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Belägen 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 und Fledermäuse insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen vorgeschrieben.

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.

3.7 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 und zu Außenwohnbereichen aufgenommen. Nähere Erläuterungen sind in Ziffer 7.1 zu finden.

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

Im Plangebiet befinden sich entlang der Friedrichstraße, Karlstraße, Kronenstraße und dem Pfarrer-Herman-Weg sowie der privaten Grundstücke erhaltenswerte, stadtbildprägende und im Sinne des Klimaschutzes wichtige Einzelbäume, die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzt werden. Dieser Pflanzerschutz dient zudem der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, dem Erhalt der Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität im Bereich der Geschäftsstraßen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Allgemein

Vorschriften zu beispielsweise Dächern und Dachaufbauten, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen, Freileitungen etc. sollen den Bestand abbilden und sichern und der gestalterischen Einbindung von Neubauten 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 „Friedrichstraße“ erlassen.

4.2 Dachgestaltung

Es werden dezidierte Vorgaben zur Dachgestaltung und zu den Dachaufbauten formuliert, die sich dabei nah am Bestand orientieren.

Wie in Ziffer 1.1 bereits beschrieben, ist es ein Anliegen der Stadt Rheinfelden (Baden), die im Bereich der Friedrichstraße, Karlstraße, Kronenstraße und dem Pfarrer-Hermann-Weg befindlichen Gebäude 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 ortstypischen Dachformen mit entsprechenden Dachneigungen und -eindeckungen mit auf die Umgebung angepassten Dachaufbauten zur Anwendung kommen.

In den rückwärtigen Grundstücksteilen sind gemäß den bestehenden Bebauungsplänen flache und flach geneigte Dächer von 0° bis 5° zulässig. Flache und flach geneigte Dächer stellen zeitgemäße 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 (Baden) entlastet werden. Über die Verdunstung des in den Gründächern gespeicherten Wassers ergibt sich durch die Kühlung und Luftbefeuchtung eine Verbesserung des Umgebungs-klimas. 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 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 allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Solaranlagen führen zwar zu einer starken Veränderung des Stadt- bzw. Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer Vorzüge bereits Einzug in Rheinfelden (Baden) gehalten. Die Stadt Rheinfelden (Baden) fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform und wird in ihrem Bestreben durch das im Jahr 2021 erlassene Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg bestärkt und die darin verankerte Solarpflicht bauleitplanerisch ermöglicht.

Für die Dachaufbauten werden Vorgaben auf Grundlage des baulichen Bestandes formuliert. Da sich der Bestand jedoch sehr heterogen gestaltet, werden nur Vorgaben zu den Anteilen, Flächen und Maßen der Dachaufbauten gemacht, nicht aber zur Form der Gauben, Zwerchgiebel etc. Von der Möglichkeit zur Installation von Dacheinschnitten (Negativgauben) wird aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung des Stadtbildes kein Gebrauch gemacht.

4.3 Werbeanlagen

Da die Stadt Rheinfelden (Baden) keine Gestaltungssatzung für Werbeanlagen erlassen hat, werden 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 und in den Hauptgeschäftsstraßen begegnet und Beeinträchtigungen des Stadtbildes entgegen gewirkt werden.

4.4 Gestaltung un bebauter 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.

Zur Vermeidung unnötiger Gelände veränderungen werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Höhe von Stützmauern aufgenommen. Damit können 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.

4.5 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen die Grundstücke – soweit sie nicht durch die strukturgebende Blockrandbebauung überbaut sind – offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedungen (z. B. Zäune, Mauern, Hecken etc.) auf 1,0 m – bezogen auf die Oberkante des nächstgelegenen Gehweges – 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.

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.

4.6 Außenantennen

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

4.7 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.

4.8 Stellplatzverpflichtung

Grundsätzlich beruht die notwendige Anzahl der herzustellenden Stellplätze (Kfz und Fahrrad) für die wohnlichen und gewerblichen Nutzungen auf der derzeit geltenden Stellplatzverordnung zur Landesbauordnung Baden-Württemberg (VwV Stellplätze).

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Kfz-Stellplätze beträgt für Wohnungen 1,0 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg, wobei ein Kfz-Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann. Gefangene Kfz-

Stellplätze sind mit anzurechnen. Auf Grund der zentralen Innenstadtlage in direkter Nähe zum ÖPNV ist eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels gegenüber der VwV Stellplätze nicht notwendig. Die derzeit gültige VwV Stellplätze ist per Gesetz innerhalb der einzelnen Baugesuche und Kenntnisgabeverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen und betrifft nur peripher die Festsetzungsmöglichkeiten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.9 Niederschlagswasser

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Dies kann über Versickerungsmulden oder Retentionszisternen erfolgen.

5 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

5.1 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 wurden in die Bebauungsplanung eingestellt.

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

5.2 Naturschutz / Eingriff / Ausgleich

„Da über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ die bestehende Bebauung gesichert werden soll und kein neues Bauland geschaffen wird, ergibt sich keine Verschlechterung der Situation für die relevanten Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, menschliche Gesundheit. Durch die Festlegung umfangreicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird die Bestandssituation insgesamt sogar verbessert.

Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Da die bestehenden Einzelbäume alle durch eine Pflanzbindung gesichert werden, wird eine ausreichende Durchgrünung beibehalten.“

Innerhalb der Offenlage wurde vom Landratsamt Lörrach, Fachbereich Naturschutz, vorgebracht, Fassadenbegrünungen in Betracht zu ziehen. Dieser Vorschlag wurde nochmals geprüft. 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 Alleebäume und Parkstände auf der anderen Seite bereits im Bestand beengt. Eine bodengebundene Begrünung würde durch die dann im Gehwegbereich herzustellen, notwendigen Pflanzbeete zusätzlich den Gehwegraum einengen. Und auch eine fassadengebundene Begrünung müsste – genauso wie die Bodenpflanzer – wiederkehrend zurückgeschnitten werden, um ein zu starkes Auswachsen der Pflanzen zu vermeiden und die hindernis- und barrierefreie Begehbarkeit der Gehwege zu gewährleisten. Dies

dürfte nicht im Sinne der Fassadenbepflanzung, der gewünschten Be- und Durchgrünung sowie der vom Fachbereich Naturschutz angeführten besseren 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.

5.3 Artenschutz

„Zur methodisch abgesicherten Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden Untersuchungen der Fauna im Jahr 2021 durchgeführt. Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich von Rheinfeld wurde jeweils eine Kartierung der Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse als ausreichend erachtet. Der Untersuchungsumfang wurde im Voraus von der Stadt Rheinfeld mit dem Landrat samt Lörrach abgestimmt.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben nicht ein. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.“

5.4 Ergebnis

„Aus umweltplanerischer Sicht ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ keine Konflikte.“

6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

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

Im vorliegenden Bebauungsplan werden über die Bebauungsvorschriften 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 (Baumerhalt, Entsiegelungsmaßnahmen, Dachbegrünungen etc.) wird damit insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz in diesem städtisch vorgeprägten Bereich geleistet.

7 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

7.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

7.1.1 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 Friedrichstraße (B34) – erarbeitet, welche dem Bebauungsplan beigelegt wird. Die Ergebnisse wurden 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:

7.1.2 Verkehrslärm

„Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Lärmeinwirkungen ermittelt und bewertet. Dabei ist der Straßenverkehrslärm der Friedrichstraße (B34) zu berücksichtigen. Dazu gehören die Ermittlung und Bewertung der Einwirkungen des Verkehrslärmes auf das Plangebiet und die Änderungen der Verkehrslärmsituation für die Nachbarschaft. Da das Gebiet des zu untersuchenden Bebauungsplanes bereits bebaut ist, wird von keiner wesentlichen Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft ausgegangen.

...

Das Plangebiet liegt beidseits der namensgebenden Friedrichstraße (B34), die eine wichtige Verkehrsachse darstellt und entsprechend auch eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Somit bestehen für das Straßenumfeld auch relevante Verkehrslärmeinwirkungen. Von weiteren Verkehrswegen bestehen keine bezüglich der Lärmschutzanforderungen relevante Einwirkungen.

...

Aus den Plänen ist zu erkennen, dass an den Fassaden, die direkt zur Friedrichstraße ausgerichtet sind, die Beurteilungspegel am Tag zwischen 64 und 70 dB(A) liegen. Damit wird der Immissionsgrenzwert für Misch- bzw. Kerngebiete (64 dB(A)) dort durchweg überschritten. Der nächtliche Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) wird ebenfalls an diesen Fassaden überschritten.

Gesundheitskritische Lärmbelastungen, von denen man ab Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts ausgeht, werden hingegen nicht erreicht.

Alle lärmabgewandten Fassaden sowie auch alle Fassaden an den vereinzelt Gebäu- den in der zweiten Reihe zur Friedrichstraße liegen tags wie nachts sowohl unter den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung als auch unter den Orientierungswerten der DIN 18005.

Die seitlichen Fassaden liegen i. d. R. genau im Bereich zwischen den Orientierungswerten und den Immissionsgrenzwerten für den jeweiligen Gebietstyp.

Aus dem geschilderten Gesamtbild wird erkennbar, dass vor allem an den direkt zur Friedrichstraße ausgerichteten Fassaden ein Bedarf für Lärmschutzmaßnahmen besteht.

Wie oben angesprochen sind im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans auch die Änderungen der Verkehrslärmsituation durch eine Realisierung der Planungen zu bewerten. Im vorliegenden Fall eines bereits vollständig bebauten Gebiets, das überplant wird, können allenfalls sehr geringe Änderungen der Verkehrsmengen eintreten. Somit kann ausgeschlossen werden, dass relevante Änderungen der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft infolge der Planaufstellung entstehen.

Diesbezüglich sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“

Zwar werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung in Teilen überschritten, auf Grund der Bestandssituation, der fast vollständigen Überbauung und der nicht vorhandenen Baulücken wird von einer vertiefenden Begründung zum Thema Lärm abgesehen. Die im Bestand oder bei Umbauten umsetzungsfähigen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsvorschriften festgesetzt, sodass zumindest für zukünftige Um-, An oder Neu-

BEGRÜNDUNG

Seite 27 von 31

bauten ein ausreichender Schutz bei Einhaltung der Bebauungsvorschriften und baulichen Realisierung dieser Vorgaben ein ausreichender Gesundheitsschutz gewährleistet sein wird.

Auf den während der Offenlage eingebrachten Hinweis des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Immissionsschutz, hin, wurde nochmals die Festsetzung zu Lüftungselementen gutachterlich geprüft. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die ergänzende Festsetzung einer Belüftung lange geübte Praxis und eine vergleichbare Formulierung auch Bestandteil von Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen war. 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 später sichergestellt sein. Dies ist aber über die eingeführten technischen Baubestimmungen bereits sicher gewährleistet. Ein Verzicht auf die Festsetzung hat den Vorteil, dass die Lüftungsanforderungen dynamisch nach den jeweils geltenden technischen Baubestimmungen nachgewiesen werden können.

7.1.3 Gewerbelärm

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine erheblichen Änderungen und damit gewerblichen Lärmkonflikte zu erwarten. Eine Untersuchung des Gewerbelärmes war somit nicht notwendig.

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

Für eine Untersuchung des durch die Firma Evonik erzeugten Gewerbelärmes gibt es für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keinen Anlass. 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.

7.2 Störfallbetriebe gemäß Seveso-III-Richtlinie

7.2.1 Seveso-III-Richtlinie

Das Bebauungsplangebiet „Friedrichstraße“ liegt, wie weite Teile der Rheinfelder Innenstadt, innerhalb der zur Seveso-III-Richtlinie ermittelten Achtungsabstände (Planungszone 1 und Planungszone 2) zu störfallrelevanten Anlagen der Industrie. Um eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung weiterhin zu ermöglichen und 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, wurde in Zusammenarbeit insbesondere mit der Firma Evonik und dem Regierungspräsidium Freiburg ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK) erarbeitet und im Jahr 2016 von allen Beteiligten unterschrieben.

Gemäß SEK 2016 zur 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.

Aufgrund der seit 2016 erfolgten baulichen Nachverdichtungen innerhalb der Planungszonen ist eine Aktualisierung des SEK 2016 erforderlich geworden, welche derzeit vor allem mit der Firma Evonik und dem Regierungspräsidium Freiburg erarbeitet wird.

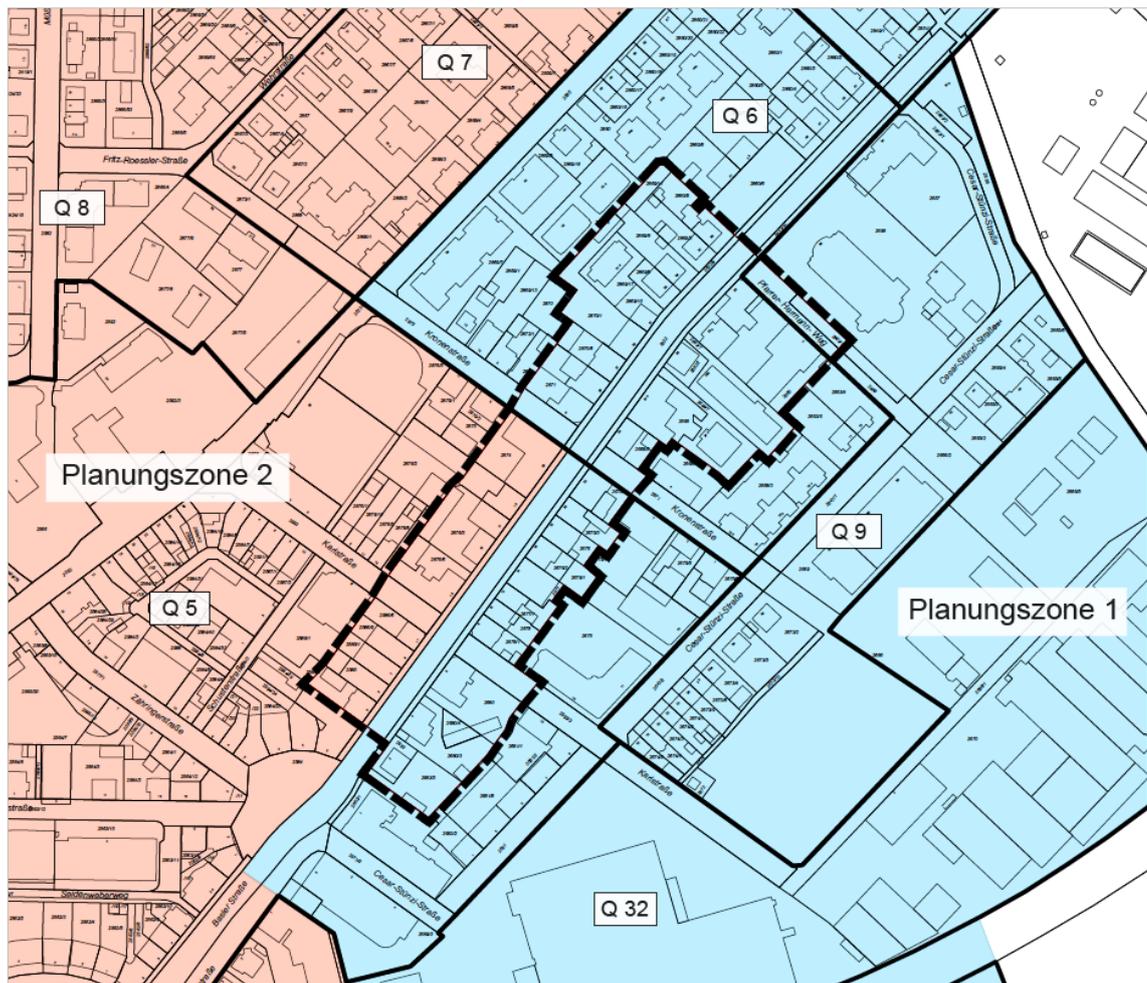
7.2.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept 2016 (SEK 2016)

Das SEK 2016 zur S-III-RL gliedert das vom „angemessenen Abstand“ von 850 m betroffene Stadtgebiet in zwei Planungszonen (Planungszone 1 und Planungszone 2) 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.

Bei Anwendung des SEK 2016 zur S-III-RL kann den Anforderungen von Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ liegt sowohl in Planungszone 1 als auch Planungszone 2. Des Weiteren wurden die Planungszonen in Quartiere eingeteilt, so dass der südwestliche Teil des Plangebietes im Quartier 5 liegt und der nordöstliche im Quartier 6.

Die folgende Karte zeigt das Plangebiet, die beiden Planungszonen und die Quartierseinteilung:



Planausschnitt aus dem SEK 2016 zur Seveso-III-RL – Planungszone 1 (hellblau) und Planungszone 2 (hellrot) mit Darstellung des Geltungsbereiches, Stadt Rheinfelden (Baden) (genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Im SEK 2016 zur Seveso-III-Richtlinie finden in den Quartieren 5 und 6 potentielle Veränderungen in der Innenstadt und somit auch im Bereich Friedrichstraße Berücksichtigung. Grundsätzlich handelt es sich nach dem SEK sowohl bei öffentlich genutzten Gebäuden als auch bei Geschäfts- oder Bürogebäuden bzw. generell bei Nutzungen mit Publikumsverkehr um Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit. Die Zuweisungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Stufe der Schutzbedürftigkeit	Nutzungen und Vorhaben
Keine	Vorhaben, die nicht der Seveso-III-RL unterliegen <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebetriebe ohne Publikumsverkehr • Verwaltungsgebäude ohne Publikumsverkehr • Neue Wohngebäude, die noch kein Wohngebiet darstellen (jedenfalls anzunehmen bei bis zu 6 WE), in bebauten Bereichen, z.B. bei Baulückenschließung, Bebauung in 2. Reihe • Änderung / Ergänzung von bestehenden Wohngebäuden (z.B. Dachgauben, Dachgeschossausbau) • Parkplätze • Verkehrswege von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. neuer Rheinsteg
gering	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentlich genutzte Gebäude / Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude / Gebäude und Nutzungen mit Publikumsverkehr • Beherbergungsstätten (Hotels) • Wohngebiete
mittel	<ul style="list-style-type: none"> • Schulen und Kindergärten • Altenbetreuungseinrichtungen • Sportplätze • (Veranstaltungen im Freien)
hoch	„Empfindliche“ Planungen mit sehr großen (überörtlich bedeutsamen) Ausmaßen, wie (neue) Krankenhäuser und ähnlich große Einrichtungen, große Freizeitareale

Zuweisungen von Nutzungen anhand ihrer Schutzwürdigkeit nach dem SEK zur Seveso-III-RL (vgl. SEK zur Seveso-III-RL: S. 12)

Für beide Planungszonen gilt, dass eine Erweiterung oder Ansiedelung von u. a. Einzelhandel, Dienstleistungs- und Büronutzungen bei Erhalt des Gebietscharakters in der Innenstadt grundsätzlich möglich ist (vgl. SEK 2016 zur Seveso-III-RL: S. 28). Hinsichtlich der Friedrichstraße bzw. der Innenstadt allgemein wird im SEK 2016 zur Seveso-III-RL als Ziel die „Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion als Große Kreisstadt“ angeführt. Durch eine Aufwertung der Innenstadt, indem der Einzelhandel gestärkt und die Attraktivität als Wohnstandort gesteigert wird, wird laut SEK 2016 zur Seveso-III-RL keine signifikante Erhöhung der Wohnbevölkerung und auch des Publikumsverkehrs stattfinden (vgl. ebd.: S. 15 ff.).

Auch sozioökonomische und städtebauliche Belange sind in die Abwägung einzustellen. Das SEK 2016 zur Seveso-III-RL listet dazu u. a. die Erhaltung und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches zur Daseinsvorsorge auf, ebenso wie die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und insgesamt die Aufwertung der Innenstadt und ihre Stärkung als Einkaufsstandort.

Zusammenfassend entspricht die vorliegende Planung den im SEK 2016 zur Seveso-III-Richtlinie festgeschriebenen Entwicklungszielen für die Innenstadt. Eine signifikante Risikoerhöhung in dem derzeit bereits komplett bebauten Gebiet ist gemäß SEK 2016 nicht gegeben.

Bewertung

Die Aufwertung der Innenstadt durch die Stärkung des Einzelhandels und die Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort durch die Steuerung der zulässigen Art baulicher Nutzungen 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 Risikoerhöhung im „angemessenen Abstand“ durch mehr Publikumsverkehr und einen höheren Anteil der Wohnbevölkerung nicht signifikant sein wird.

Fazit

Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet (MK) und Mischgebiet (MI) wird keine signifikante Risikoerhöhung im „angemessenen Abstand“ verursacht.

Die Flächen des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ liegen im „angemessenen Abstand“. Mit zunehmender Entfernung von Störfallbetrieben nehmen die Auswirkungen eines sogenannten Dennoch-Störfalls ab.

Folgende städtebauliche und sozioökonomische Belange u. a. sprechen in der Rheinfelder Innenstadt für eine Weiterentwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Gemengelage:

1. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung Anpassung und Umbau vorhandener Stadtquartiere und Siedlungsstrukturen
2. die Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche sowie öffentlicher und privater Infrastrukturbereiche (Daseinsvorsorge) und
3. die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

7.2.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept 2023 (SEK 2023)

Durch die Überarbeitung des SEK 2016 soll mit dem SEK 2023 hauptsächlich die mögliche Nachverdichtung von Wohnraumflächen innerhalb der Quartiere und der neu geschaffenen Quartiersabschnitten detaillierter betrachtet und geregelt werden. Da das SEK 2023 noch nicht abschließend beraten ist, wird es nicht der Begründung zur Offenlage des Bebauungsplanes „Friedrichstraße“ zugrunde gelegt, in der Abwägung aber dennoch berücksichtigt.

8 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Rheinfelden (Baden) erfolgt im Bestand.

9 VER- UND ENTSORGUNG

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

9.1 Oberflächenwasser

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Wie in Ziffer 4.9 dargestellt, müssen auf den Grundstücken Versickerungsmulden oder Retentionszisternen hergestellt werden.

9.2 Schmutzwasser

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

9.3 Trinkwasser

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

BEGRÜNDUNG

Seite 31 von 31

9.4 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 (Grundsatz).

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.

10 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.

11 KOSTEN

Die Maßnahme verhält sich für die Stadt Rheinfelden (Baden) hinsichtlich der Erschließung kostenneutral, da im Bestand nichts verändert wird.

12 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca.	2,67 ha
davon:		
Mischgebiet (MI)	ca.	1,83 ha
Kerngebiet (MK)	ca.	0,16 ha
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca.	0,68 ha

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