



STADT RHEINFELDEN (BADEN)



- FNP-Änderung im Parallelverfahren
Zur Aufstellung der Bebauungspläne
- „Grendelmatt 2.1“
 - „Grendelmatt 3.1“
-

Parallele Flächennutzungsplanänderung
gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Unterlagen zum Wirksamkeitsbeschluss am 12.03.2026

Stand: 12.03.2026

Lörracher Stadtbau-GmbH
Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621/1519-90
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Stadt Rheinfeld (Baden)

Landkreis Lörrach

Begründung zur parallelen Flächennutzungsplanänderung

zur Aufstellung der Bebauungspläne

„Grendelmatt 2.1“ und „Grendelmatt 3.1“

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
2	Verfahren	3
3	Planungserfordernis und Ziele der Planung	4
4	Plangebiete	6
5	Übergeordnete Planung	8
6	Änderungen des Flächennutzungsplans	15
7	Auswirkungen der Planung	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzungsplan der Bebauungspläne „Grendelmatt 2.1“	4
Abbildung 2: Luftbild der Plangebiete	6
Abbildung 3: Abgrenzungsplan der Bebauungspläne „Grendelmatt 2.1“ und „Grendelmatt 3.1“	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	10
Abbildung 6: SEK zur Seveso-III-RL	13
Abbildung 7: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren	13
Abbildung 8: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz der parallelen Flächennutzungsplanänderung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“	17
---	----

Tabelle 2: Flächenbilanz der parallelen Flächennutzungsplanänderung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“17

Tabelle 3: Synoptische Gegenüberstellung des gültigen Flächennutzungsplans und der geplanten Anpassungen im parallelen Änderungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“18

Tabelle 4: Synoptische Gegenüberstellung des gültigen Flächennutzungsplans und der geplanten Anpassungen im parallelen Änderungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“19

ANLAGE 01

Umweltbericht zu den parallelen Flächennutzungsplanänderungen zu den Bebauungsplänen „Grendelmatt 2.1“ und „Grendelmatt 3.1“ mit Stand vom 12.03.2026; Erstellt von faktorgruen, Freiburg.

Hängt der Begründung an und ist als Teil von dieser zu betrachten.

ANLAGE 02

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung zum Bebauungsplanentwurf „Grendelmatt 2.1“ mit Stand vom 31.05.2023; Erstellt von faktorgruen, Freiburg.

Liegt der Begründung bei.

ANLAGE 03

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Kurzbericht faunistische Erfassungen zum Bebauungsplanentwurf „Grendelmatt 3.1“ mit Stand vom 13.12.2019; Erstellt von faktorgruen, Freiburg.

Liegt der Begründung bei.

1 GRUNDLAGEN

Der Flächennutzungsplan (FNP), auch vorbereitender Bauleitplan, stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der geplanten Bodennutzung in den Grundzügen dar. Er zeigt auf, welche Flächen in welcher Weise baulich genutzt werden, beziehungsweise genutzt werden dürfen, aber auch welche Flächen von Bebauung freizuhalten sind.

Die Darstellungen der Bodennutzung im FNP sind nicht parzellenscharf zu verstehen. Der FNP ist gemäß § 7 BauGB (Anpassung an den Flächennutzungsplan) nur für die aufstellende Gemeinde und für Behörden verbindlich. Für die privaten Grundstückseigentümer*innen leiten sich keine materiellen Baurechte aus diesem ab. Diese entstehen erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, welcher aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Bei der Aufstellung oder der Änderung des Flächennutzungsplans müssen die übergeordneten Ziele der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung beachtet werden. Daher bedarf der FNP der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Flächennutzungspläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

2 VERFAHREN

Die Änderung des Flächennutzungsplans durchläuft ein zweistufiges Planungsverfahren, in denen die Öffentlichkeit (Bürger*innen, Interessensvertreter*innen usw.) und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Die Unterlagen bestehen aus den zeichnerischen Darstellungen, einer Begründung sowie einem Umweltbericht. Die Begründung erläutert die planerischen Darstellungen und im Umweltbericht werden gemäß § 2a BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Beschluss über die FNP-Änderung wird abschließend durch das beschlussfassende Gremium der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Rheinfeld-Schwörstadt gefasst.

3.1 Grendelmatt 2.1

Für den Bereich „Grendelmatt II – 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ neu aufgestellt, da sich sowohl städtebaulich als auch rechtlich neue Planungsgrundlagen entwickelt haben. Im Plangebiet der Bebauungsplanneuaufstellung „Grendelmatt 2.1“ hat sich im äußeren Bereich der Peter-Krauseneck-Straße der Gebietscharakter verschoben. Hier herrscht entgegen der derzeitigen Darstellung einer gewerblichen Nutzung gemischte Nutzung vor. Die gemischte Nutzung im Süd-Osten hat sich zu einer mehrheitlichen Wohnnutzung geändert. Hier sollen im Bebauungsplan Gewerbegebiet und Mischgebiet zu einem neuen Mischgebiet und Urbanen Gebiet transformiert werden. Darüber hinaus beinhaltet der am 30.10.2014 in Kraft getretene Bebauungsplan „Grendelmatt II – 1. Änderung“ eine Kontingentierung der Schallleistungspegel im Gewerbegebiet, die nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 (4 CN 7/16), des Bayrischen VGH vom 28.07.2016 (1N 13.2678) und des OVG Berlin-Brandenburg vom 13.04.2010 (OVG 10 A 2.07) keine Gültigkeit mehr besitzt. Somit ist die Anwendung dieser Schallleistungspegel und die mit ihnen zusammenhängenden Festsetzungen nicht weiter möglich.

Die Stadt strebt daher eine Neuaufstellung des Bebauungsplans unter dem Namen „Grendelmatt 2.1“ in einem Verfahren gemäß § 2 BauGB an, um die städtebauliche Steuerung weiterhin zu ermöglichen. Da das Gebiet nahezu vollständig im Bereich des Störfallradius (Seveso-III-RL) liegt ist ein Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht möglich.

Aufgrund der geplanten gemischten Nutzung lässt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, der in diesen Bereichen überwiegend Gewerbe darstellt. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

3.2 Grendelmatt 3.1

Der ursprünglich im Jahr 2010 aus dem FNP entwickelte Bebauungsplan „Grendelmatt III“ verfolgte das Ziel, zwischen der Karl-Fürstenberg-Straße im Süden, dem Dürrenbach im Westen, dem Gewerbegebiet „Grendelmatt II – 1. Änderung“ im Norden und dem Grendelmattweg, der Scheffelstraße und der Oberen Kanalstraße im Osten stufenweise eine verdichtete Wohnbebauung und ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Nach Bekanntmachung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde von angrenzenden Gewerbe- und Industriebetrieben ein Normenkontrollverfahren erwirkt, da sie wesentliche Punkte bezüglich Störfallrichtlinie (Seveso-III-RL), Immissionsschutz und Baugebiets-

festsetzungen kritisierten. Das Normenkontrollverfahren ist mittlerweile entschieden und der Bebauungsplan „Grendelmatt III“ wurde für unwirksam erklärt. Nun soll der Bebauungsplan unter dem Namen „Grendelmatt 3.1“ neu aufgestellt werden, um ein mit den relevanten Akteuren abgestimmtes Konzept zu entwickeln, bei welchem die Seveso-III-RL stärker berücksichtigt wird und die gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklungsziele der Stadt umgesetzt werden können. Die geplante Nutzung im Bebauungsplan „Grendelmatt 3.1“ lässt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Die geplanten Nutzungen sind prinzipiell dargestellt, allerdings entspricht die Anordnung nicht der gewünschten und geplanten städtebaulichen Struktur. Daher soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

4 PLANGEBIETE



Abbildung 2: Luftbild der Plangebiete (Quelle: LUBW). Grendelmatt 2.1“ (nördlich, rote Linie) und „Grendelmatt 3.1“ (südlich, blaue Linie). Unmaßstäblich.

4.1 Grendelmatt 2.1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ überdeckt in Gänze den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grendelmatt II – 1. Änderung“, abgezogen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schildgasse“ (Flurstücksnr. 2054, 2073, 2265, 2266) und ausgenommen des Flurstücksnr. 2307, auf diesem liegt der VEP „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“. Der Geltungsbereich umfasst zum einen

die Grundstücke innerhalb des Rings der Peter-Krauseneck-Straße und Römerstraße. Zum anderen liegen Grundstücke außerhalb der Peter-Krauseneck-Straße entlang des Grendelmattwegs und des Dürrenbachs im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.2 Grendelmatt 3.1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“ grenzt am nördlichen Rand an das Plangebiet des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ und erstreckt sich von dort in süd-westlicher Richtung. Im Osten bildet der Dürrenbach die Grenze. Am südlichen Ende befindet sich der ehemalige Sportplatz an der Karl-Fürstenberg-Straße 43, welcher sich noch innerhalb der Abgrenzung befindet. Im Südosten begrenzt die Karl-Fürstenberg-Straße das Plangebiet. Im Osten begrenzt die Scheffelstraße und weiter der Grendelmattweg das Plangebiet.

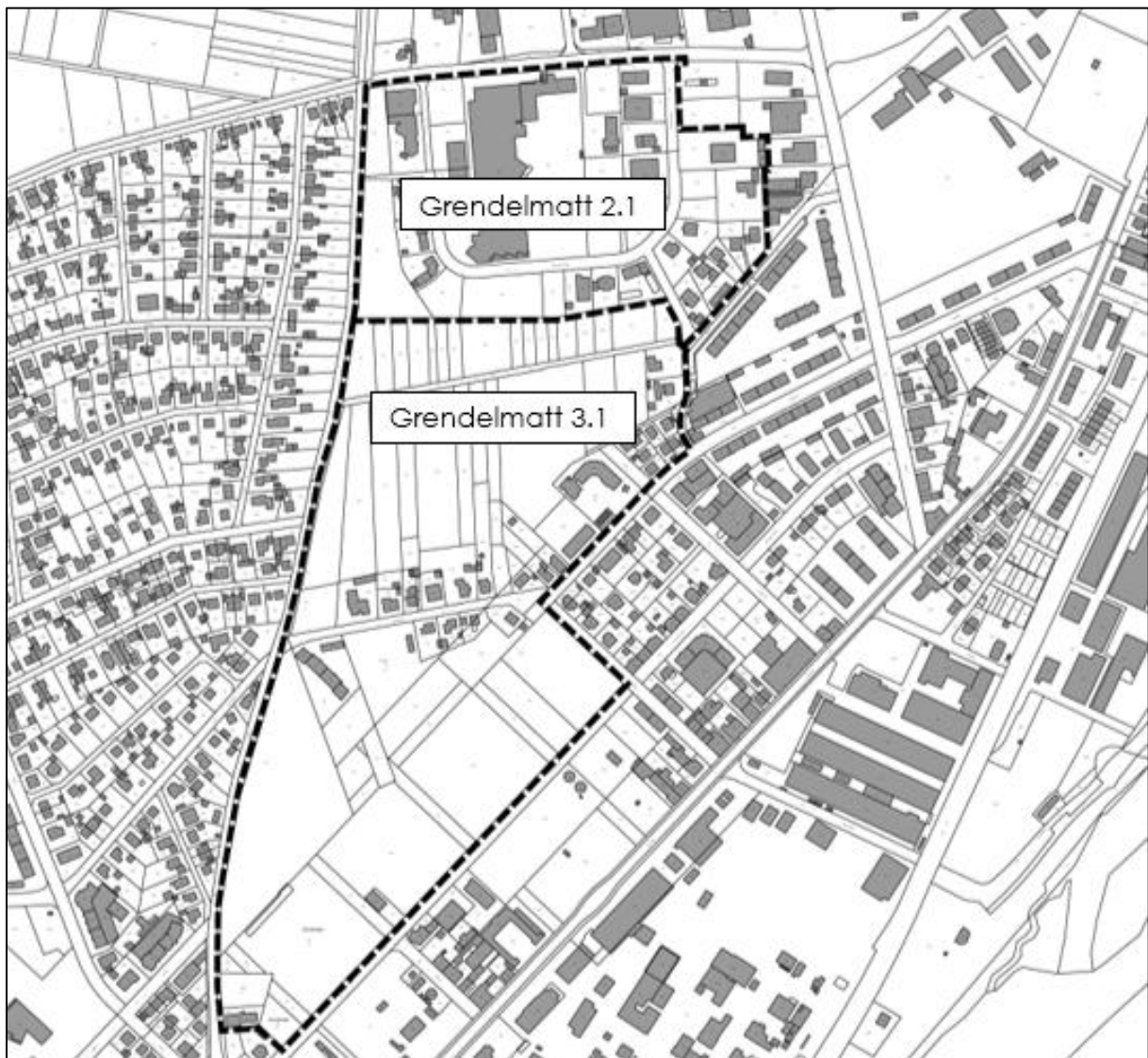


Abbildung 3: Abgrenzungsplan der Bebauungspläne „Grendelmatt 2.1“ und „Grendelmatt 3.1“

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

5.1 Regionalplan 2000

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee weist Rheinfeldern (Baden) als Mittelzentrum aus. Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen im Bereich öffentlicher und privater Dienstleistungen einschließlich übergemeindlich fungierender Verwaltungsbehörden und durch ein reichhaltiges Angebot an Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf innerhalb ihres Mittelbereichs decken können (Z 2.5.9. LEP 2002). Die Strukturkarte zentraler Orte legt fest, dass Rheinfeldern (Baden) im Verdichtungsraum auf der Landesentwicklungsachse zwischen Basel und Konstanz an der Grenze zur Schweiz liegt. Grenzüberschreitende Verflechtungen bestehen daher vor allem in die Schweiz, aber auch nach Frankreich. Da der Regionalplan die Gebiete im Maßstab 1: 50.000 darstellt und damit eine hohe Unschärfe aufweist, sind die parzellenscharfen Gebietsausweisungen Aufgabe der Bebauungspläne.

5.1.1 Grendelmatt 2.1

Der Regionalplan 2000 (Stand Jan. 2019) hat im Bereich des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ eine bestehende Siedlungsfläche für überwiegend Industrie und Gewerbe im nördlichen Bereich und eine solche in der Planung im südlichen Bereich nachrichtlich aus dem zu dem Zeitpunkt gültigen Flächennutzungsplan übernommen. An diese grenzt im Süden eine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischnutzung an.

5.1.2 Grendelmatt 3.1

Der Regionalplan hat für das Planungsgebiet „Grendelmatt 3.1“ eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet in der Planung im nördlichen und südlichen Bereich nachrichtlich aus dem zu dem Zeitpunkt gültigen Flächennutzungsplan übernommen. Diese Flächen werden von einer Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Bestand durchzogen. Am südlichen Plangebietsrand ist Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in der Planung zu erkennen. Für den westlichen Bereich entlang des Dürrenbachs werden keine weiteren Festlegungen getroffen.

5.1.3 Fazit

Die Ziele der Planung der Bebauungsplan-Neuaufstellungen und der damit einhergehenden Flächennutzungsplanänderung sind aus dem Regionalplan entwickelbar. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung findet sich in den Festlegungen des Regionalplans wieder.

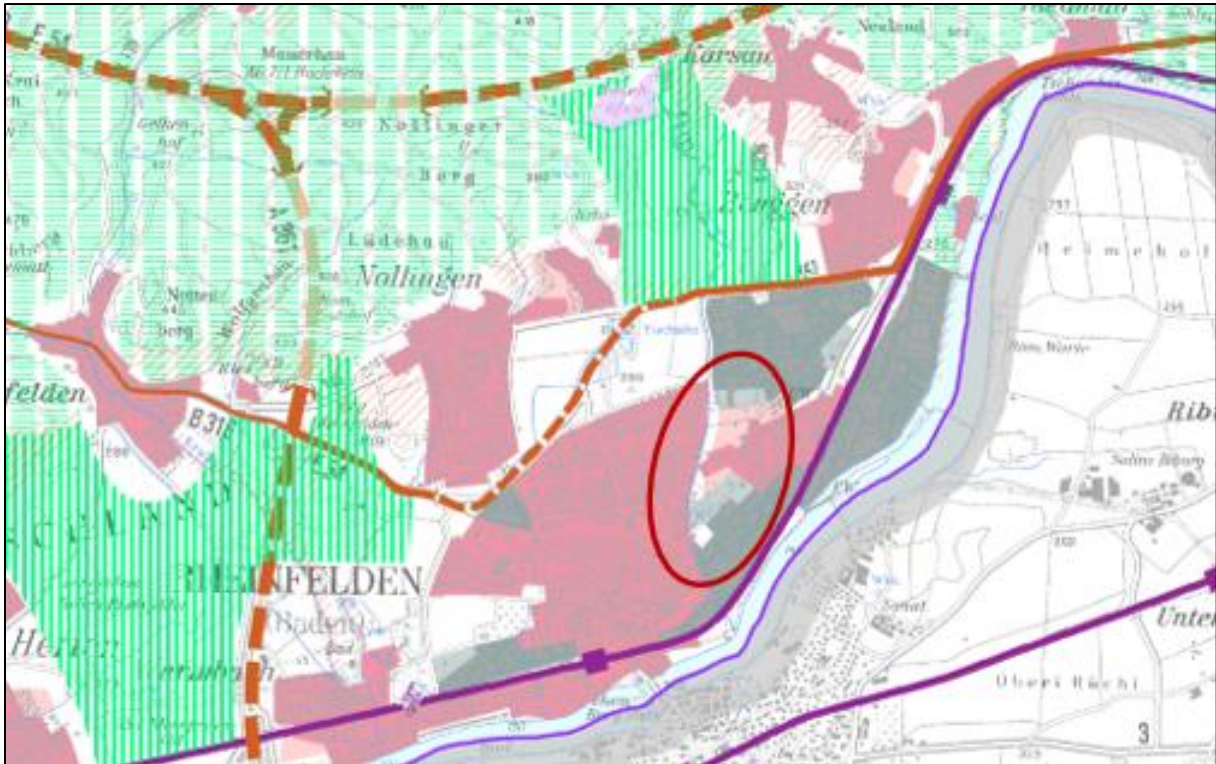


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Stand 2024, mit roter Umrandung des Plangebiets. Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, unmaßstäblich; eigene Darstellung.

5.2 Aktuell gültiger Flächennutzungsplan

5.2.1 Grendelmatt 2.1

Der genehmigte Flächennutzungsplan Rheinfelden – Schwörstadt, Teilplan West, vom 01.08.2014, stellt für das Bebauungsplangebiet überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im südöstlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche dargestellt, während im Westen eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kompensationsfläche dargestellt ist (siehe Abbildung 5).

5.2.2 Grendelmatt 3.1

Das Gebiet zwischen dem Gewerbegebiet „Grendelmatt II“ und der Dürrenbachstraße ist in der an das Gewerbegebiet anschließenden Fläche als geplante gemischte Baufläche mit einer Größe von 2,4 ha und weiter in Richtung Südwesten als geplante Wohnbaufläche der Größe 3,3 ha dargestellt. Die bestehende Bebauung an der Dürrenbachstraße, Scheffelstraße und dem Grendelmattweg sind entsprechend als bestehende Wohnbauflächen dargestellt. An der Scheffelstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Zwischen der Karl-Fürstenberg-Straße, der Oberen Kanalstraße und der verlängerten Scheffelstraße ist bis zum ehemaligen Sportplatz eine geplante gewerbliche Baufläche mit 2,4 ha dargestellt. Nördlich daran anschließend, bis zur Bebauung an der Dürrenbachstraße

und entlang des Dürrenbachs sind bestehende und geplante Grünflächen (3,2 ha) und der ehemalige Sportplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im Bestand dargestellt (siehe Abbildung 5).

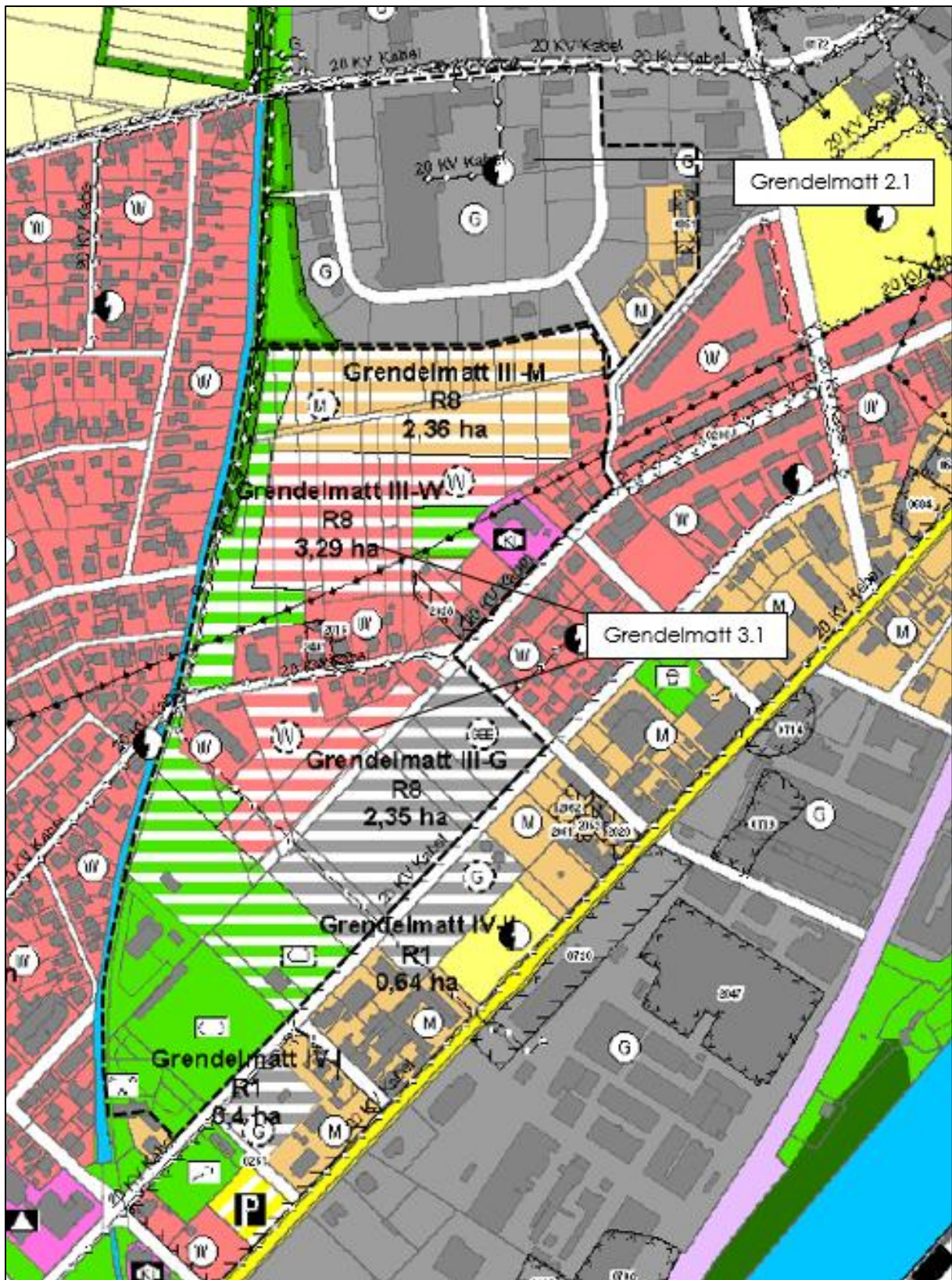


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Der Flächensteckbrief R8 „Grendelmatt III“ gibt als Entwicklungsziele die Umstrukturierung der Nutzungen des bisherigen Bebauungsplans durch Erhöhung des gewerblichen und Verringerung des Wohnbau-Flächenanteils sowie die bauliche Ergänzung im Stadtgebiet durch Entwicklung der bisher untergenutzten Innenentwicklungspotenziale an.

5.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beheimatet die Betriebsstandorte von Evonik Industries AG und RheinPerChemie GmbH. Diese arbeiten mit verschiedenen chemischen Stoffen, die unter die Seveso-III-Richtlinie der EU fallen. Das Ziel dieser Richtlinie ist es, langfristig einen sogenannten angemessenen Abstand zwischen den Betriebsbereichen der Störfallbetriebe und den schutzbedürftigen Nutzungen, wie zum Beispiel Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude, Erholungsgebiete oder auch Hauptverkehrswege, einzuhalten und weiterhin eine städtebauliche Entwicklung vor allem im innerstädtischen Bereich (Nachverdichtung) zu ermöglichen.

Der angemessene Abstand ist vom TÜV-Nord als ein Radius von bis zu 850 m um die Gefahrenstoffe beinhaltenden Betriebsbereiche ermittelt worden. Weite Teile des Rheinfelder Kernstadtgebiets liegen innerhalb dieses Radius. Unter anderem auch die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderungen.

Da sich die seit 1922 um diese Industrieschwerpunkte gewachsene Gemengelage der Stadt Rheinfelden (Baden) weder mittel- noch langfristig auflösen lässt, muss eine zukunftsfähige Innenentwicklung in diesem Bereich weiterhin möglich bleiben. Um dies zu gewährleisten und städtebaulich sinnvolle und abgewogene Spielräume für die künftige Stadt- bzw. Innenstadtentwicklung auszuloten sowie Leitlinien für ein verträgliches Miteinander der Innenstadt und der Betriebsbereiche zu definieren, hat die Stadt Rheinfelden (Baden) das Städtebauliche Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie (17.11.2016) gemeinsam mit den betroffenen Betrieben und dem Regierungspräsidium Freiburg erstellt (im Folgenden SEK S-III-RL 2016/2024). Dieses wurde bis zum 10. Mai 2024 fortgeschrieben und am 15. November 2024 von den betreffenden Akteuren unterzeichnet.

Die Fortschreibung des SEK S-III-RL 2024 weist im Vorwort darauf hin, dass Bestandsnutzungen als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne des Art. 13 Seveso-III-RL und des § 50 BImSchG zu bewerten sind (vgl. S. 4 SEK S-III-RL 2024). Die Ziele zum Umgang mit dem störfallrechtlichen Abstandsgebot (vgl. S. 5 ebd.) sind:

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

Weiterhin gliedert das SEK S-III-RL 2024 das im Abstrandsradius von 850 m betroffene Stadtgebiet in zwei Planungszone (Planungszone 1 und Planungszone 2).

In der Planungszone 1 sollen mit der Fortschreibung des SEK S-III-RL 2024 Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit (z.B. öffentliche Gebäude mit Publikumsverkehr, Beherbergungsstätten oder Wohngebiete) nur noch eingeschränkt ermöglicht und Gebäude mit mittlerer oder hoher Schutzbedürftigkeit gesamthaft ausgeschlossen werden (vgl. S. 22 ebd.). Zulässig in Planungszone 1 sind Vorhaben, die nicht schutzbedürftig sind, wie beispielsweise Gewerbebetriebe oder Verwaltungsgebäude ohne Publikumsverkehr, Neubau, Änderung oder Ergänzung einzelner Wohngebäude sowie Parkplätze (vgl. S. 14 ebd.). In Planungszone 2 können Nutzungen mit geringer Schutzwürdigkeit in größerem Umfang als in Planungszone 1 entstehen (vgl. S. 22 ebd.).

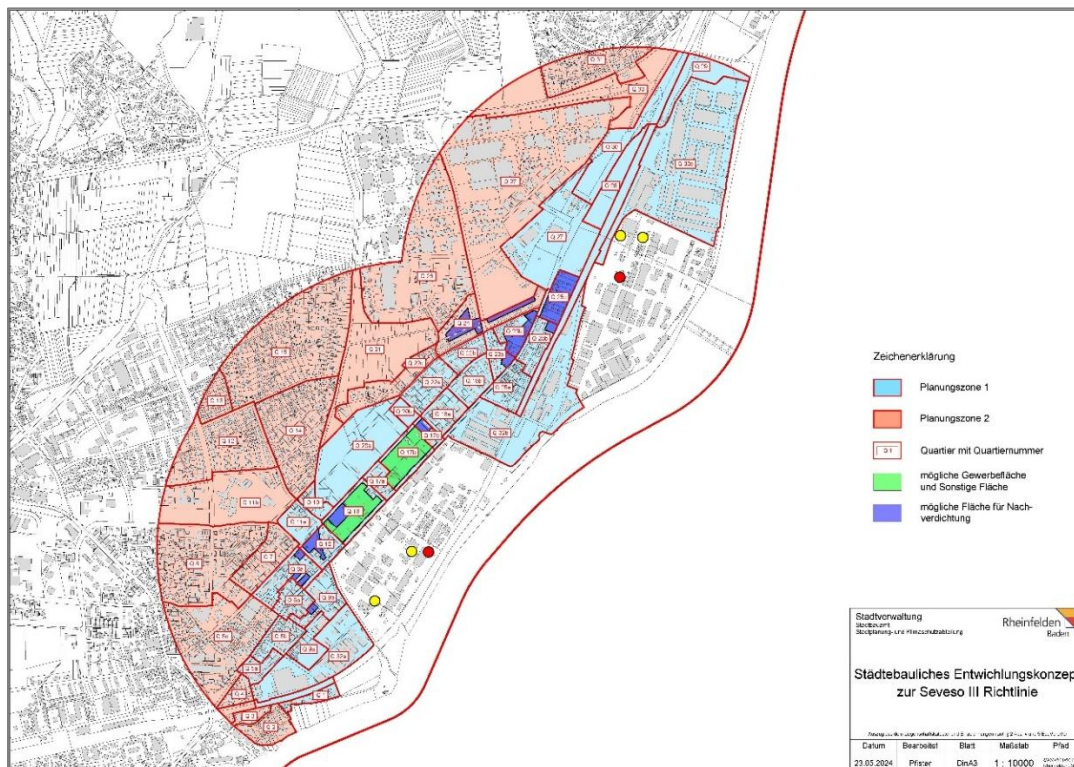


Abbildung 6: SEK zur Seveso-III-RL, mit Darstellung der Planungszone 1 in blau und Planungszone 2 in rot sowie der Quartiersnummern, Stand 23.05.2024 (Stadt Rheinfelden (Baden)) Nutzungen mit mittlerer Schutzbedürftigkeit (beispielsweise Schulen, Kindergärten, Altenheime, Sportplätze) sind als Neuansiedlungen weder in Planungszone 1 noch in Planungszone 2 zulässig.

Das Plangebiet der zwei Flächennutzungsplanänderungen ist weiterhin der Planungszone 2 (Quartier 21, 22c und 26) sowie der Planungszone 1 (Quartier 20a und 20b) zugeordnet (siehe Abbildung 6).

5.3.1 Grendelmatt 2.1

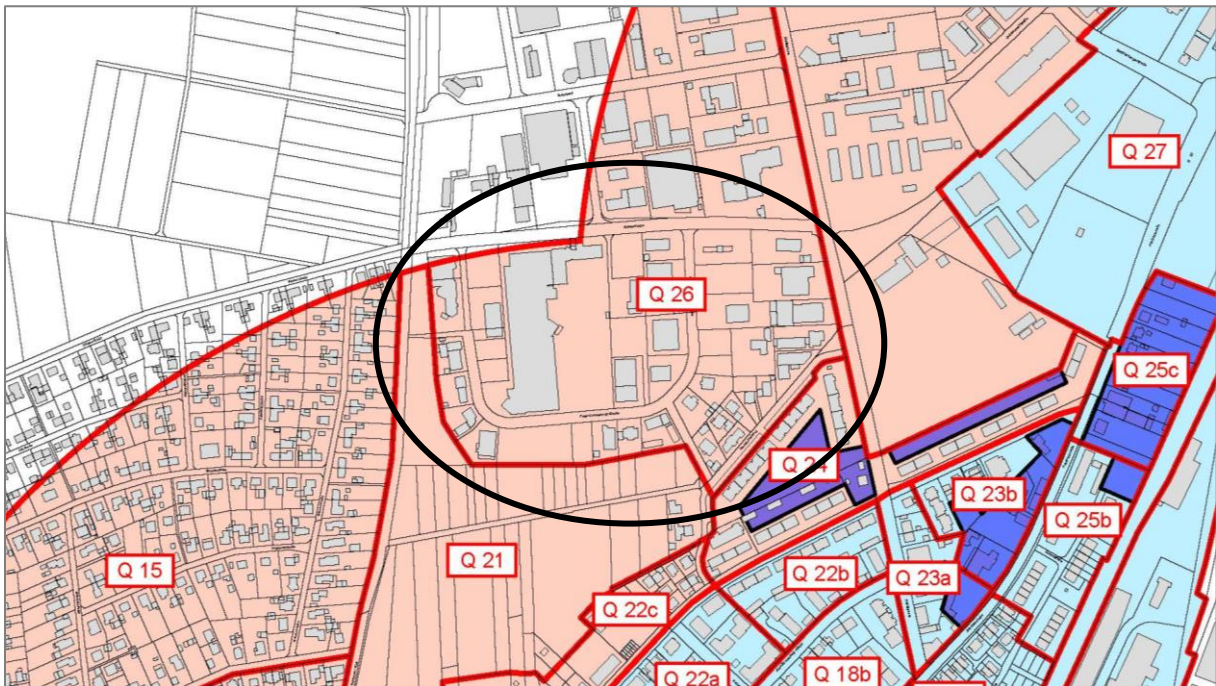


Abbildung 7: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren, Stand 23.05.2025 (Stadt Rheinfelden (Baden)), eigene Darstellung, unmaßstäblich; betroffenes Quartier: Nr. 21 und 26.

Weiterhin liegt das Bebauungsplangebiet „Grendelmatt 2.1“ in der Planungszone 2 und dem Quartier 21 (Grünfläche) und 26 (Bauflächen). Das Quartier befindet sich westlich der Schildgasse, Peter-Krauseneck-Straße und Grendelmattweg. Zum Zeitpunkt der Entwicklung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts waren keine Änderungen im Quartier angedacht (SEK S-III-RL 2016, Anhang 1, Nr. 26). Das Quartier ist nahezu vollständig bebaut und soll mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Grendelmatt 2.1“ abschließend entwickelt werden. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2024 lässt sich feststellen, dass Nutzungen ohne und mit geringer Schutzwürdigkeit im Plangebiet zulässig sind. Dazu zählt die Ergänzung von in gemischten Bauflächen zulässigen Nutzungen.

5.3.2 Grendelmatt 3.1

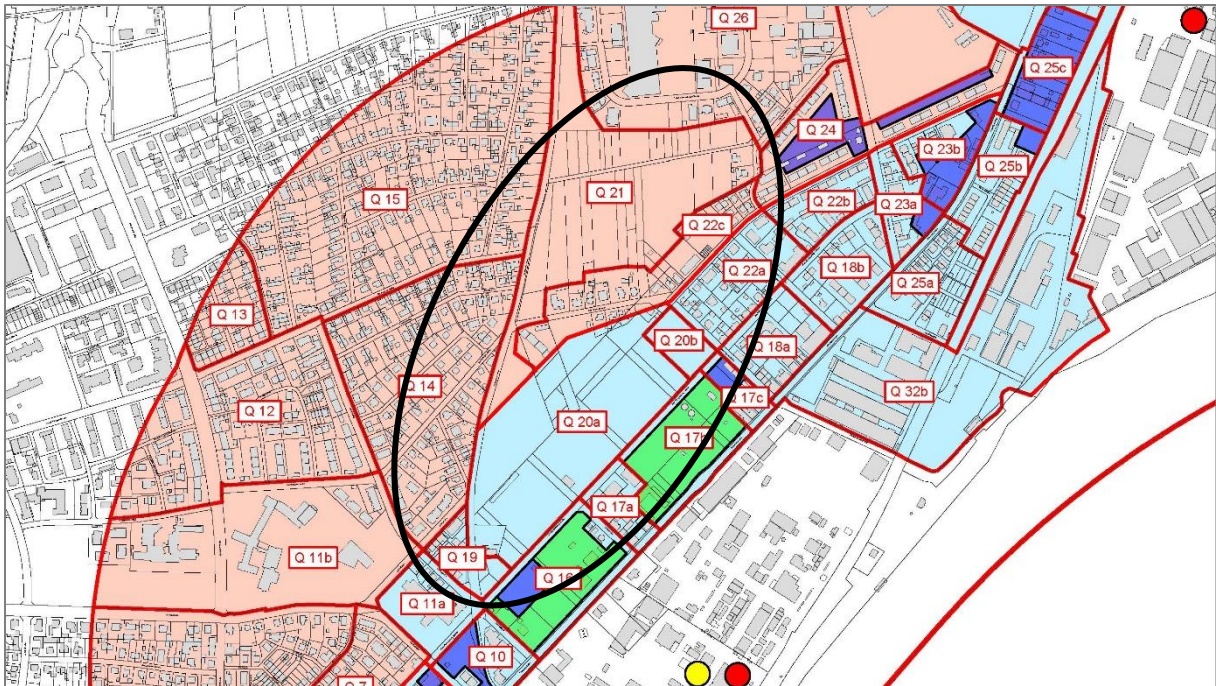


Abbildung 8: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren, Stand 23.05.2025 (Stadt Rheinfelden (Baden)), eigene Darstellung, unmaßstäblich; betroffene Quartiere: Nr. 20 a und 20 b, Nr. 21 und Nr. 22c.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“ liegt sowohl innerhalb der Planungszone 1 als auch innerhalb der Planungszone 2 und somit vollständig innerhalb des kritischen 850 m-Abstands. Die Bebauung an der Dürrenbachstraße (Quartier 22c) bildet dabei die Grenze dieser beiden Planungszone. Innerhalb der Planungszone 1 ist es dem Quartier 20a und 20b (östlich des Dürrenbachs bis Obere Kanalstraße, nördlich Karl-Fürstenberg-Straße) zugeordnet. Hier sollte keine Nutzung angesiedelt werden, bei der Menschenansammlungen oder Publikumsverkehr zu erwarten sind. Dies betrifft den südlichen Bereich des Geltungsbereichs. Daher wird hier in Quartier 20a zugunsten eines Gewerbegebiets auf die Ausweisung von Mischgebieten mit Wohnbebauung verzichtet. In der ausgewiesenen gemischten Baufläche in Quartier 20b sind ausschließlich einzelne neue Wohnnutzungen zulässig, die unter 5.000 m² Wohnfläche aufweisen sowie gewerbliche Nutzungen ohne Publikumsverkehr (vgl. S. 14 SEK S-III-RL 2024). Innerhalb der Planungszone 2 befinden sich das Quartier 21 (Bebauungsplan „Grendelmatt 3.1“, zwischen Dürrenbachweg und Peter-Krauseneck-Straße) sowie das Quartier 22c (Beiderseits Dürrenbachstraße, Obere Kanalstraße bis Schildgasse). Gemäß der Bewertung in der Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen vertretbar (vgl. S. 18 ebd.).

6 ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

6.1 Grendelmatt 2.1

Der Flächennutzungsplan von 2014 stellt für das Gebiet des Bebauungsplans überwiegend gewerbliche Baufläche dar. Im südöstlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche dargestellt, während im Westen eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Kompensationsfläche dargestellt ist. Entsprechend dem Bebauungsplan wird die gewerbliche Baufläche westlich, südlich und östlich der Peter-Krauseneck-Straße nun als gemischte Baufläche dargestellt.

Die gewerbliche Baufläche innerhalb der Peter-Krauseneck-Straße bleibt ebenso bestehen wie die gewerbliche Baufläche im Nord-Westen des Bebauungsplangebiets. Auch die Grünfläche am westlichen Rand wird weiterhin als solche dargestellt. Die Bestandserhebung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ergab, dass im Inneren der Peter-Krauseneck-Straße gewerbliche Nutzung stattfindet. Auch das nordwestliche Grundstück an der Ecke Römerstraße/Peter-Krauseneck-Straße wird gewerblich genutzt. Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine gemischte Nutzung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnen.

6.2 Grendelmatt 3.1

Infolge der Verhandlungen im Rahmen des Entwicklungskonzepts zur Seveso-III-Richtlinie werden abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Grendelmatt III“ aus 2010 Änderungen vorgenommen.

Bei der Flächennutzungsplanänderung werden im nördlichen Bereich (zwischen Bebauungsplangebiet „Grendelmatt 2.1“ im Norden und der Dürrenbachstraße im Süden) eine geplante Wohnbaufläche und ein Streifen Grünfläche (Bestand) im Westen des zu ändernden Bereichs dargestellt.

Die Wohnbaufläche um die Dürrenbachstraße stellt den Bestand dar.

Südlich der Dürrenbachstraße wird ebenfalls entsprechend der aktuellen Nutzung eine Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Südlich daran anschließend werden Bereiche, die im aktuell gültigen FNP als geplante Wohnbauflächen dargestellt entsprechend in Grünflächen geändert, da zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der Gewerbeflächenentwicklung ein angemessener Abstand eingehalten werden muss. Die geplanten gewerblichen Bauflächen im Südosten des Gebiets entlang der Karl-Fürstenberg-Straße werden beibehalten. Die südwestlich daran anschließenden

geplanten und bestehenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ werden nun ebenfalls als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Auf den Erhalt des Sportplatzes wird aufgrund der Seveso-III-RL verzichtet, die Nutzergruppen sind bereits umgezogen.

Die Grünfläche und die gewerbliche Fläche befinden sich in Planungszone 1, in der empfohlen wird, keine Nutzung anzusiedeln, bei der große Menschenansammlungen oder großer Publikumsverkehr entstehen könnte. Der nördlich der Dürrenbachstraße gelegene Abschnitt der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Planungszone 2, die, aus sozio-ökonomischen Gründen (dringender Wohnbedarf, Innen- vor Außenentwicklung) und aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung, der begrenzten Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle Vorrang gewährt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft somit die Voraussetzung für die Erstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“ unter Berücksichtigung des SEK S-III-RL 2024 und den Vorgaben der TA-Lärm.

6.3 Flächenbilanz und Darstellung der Planänderung

In der nachfolgenden Tabelle wird die gesamthafte Flächenbilanz für die Flächennutzungsplanänderungen „Grendelmatt 2.1“ und „Grendelmatt 3.1“ aufgeführt. Insgesamt wird eine umgrenzte Fläche von ca. **23,73 ha** geändert. Dabei entfallen auf die Flächennutzungsplanänderung „Grendelmatt 2.1“ 7,55 ha und auf „Grendelmatt 3.1“ 16,18 ha.

Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung „Grendelmatt 2.1“

Dargestellte Nutzungsart	Fläche in ha	Fläche in %
Gemischte Baufläche	2,39	31,7
Gewerbliche Baufläche	3,86	51,1
Grünfläche	0,65	8,6
Bestehende Verkehrsflächen (Rest)	0,65	8,6
Gesamt	7,55	100

Tabelle 1: Flächenbilanz der parallelen Flächennutzungsplanänderung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“

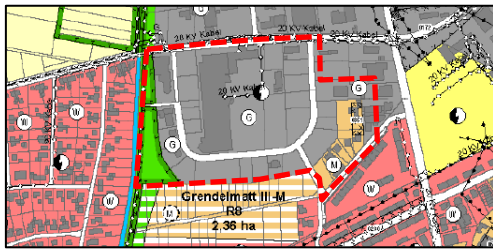
Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung „Grendelmatt 3.1“

Dargestellte Nutzungsart	Fläche in ha	Fläche in %
Wohnbaufläche	2,23	13,8
Geplante Wohnbaufläche	4,95	30,6
Fläche für Gemeinbedarf	0,30	1,9
Geplante Gemischte Baufläche	0,24	1,5
Geplante gewerbliche Baufläche	3,48	21,5
Geplante eingeschränkte gewerbliche Baufläche	0,36	2,2
Grünfläche	0,97	6,0
Geplante Grünflächen	3,26	20,1
Bestehende Verkehrsflächen (Rest)	0,39	2,4
Gesamt	16,18	100

Tabelle 2: Flächenbilanz der parallelen Flächennutzungsplanänderung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“

Die Darstellung der Planänderung ist dem Zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

6.4 Synoptische Gegenüberstellung der Bauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan und in der parallelen Änderung „Grendelmatt 2.1“



Aktuell gültiger Flächennutzungsplan



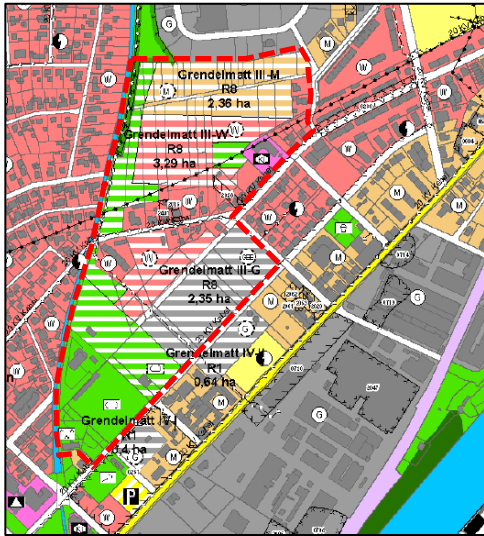
**Parallele Flächennutzungsplanänderung
„Grendelmatt 2.1“**

Gemischte Baufläche	
0,62 ha	2,39 ha
Gewerbliche Baufläche	
5,63 ha	3,86 ha
Grünfläche	
0,65 ha	0,65 ha
Gesamt	
6,9 ha	6,9 ha

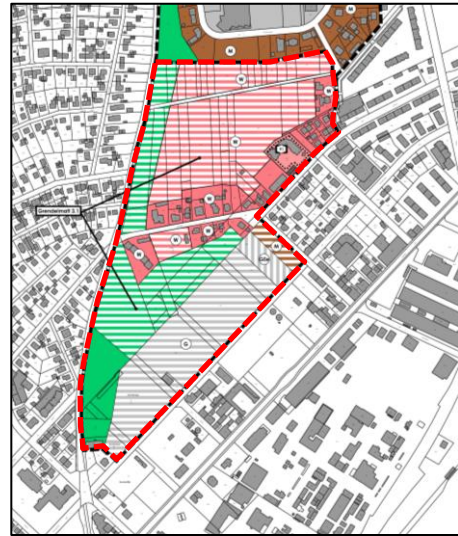
Tabelle 3: Synoptische Gegenüberstellung des gültigen Flächennutzungsplans und der geplanten Anpassungen im parallelen Änderungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ (exkl. Verkehrsflächen)

Durch die Darstellung des tatsächlichen Bestands, der sich im äußeren Ring der Peter-Krauseneck-Straße entwickelt hat, steigt im Geltungsbereich der parallelen Flächennutzungsplanänderung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ der Anteil an gemischten Bauflächen: dieser nimmt um 1,77 ha zu. Die Fläche der dargestellten gewerblichen Baufläche nimmt entsprechend um 1,77 ha ab. Die bestehende Grünfläche, die im Geltungsbereich des gültigen und zukünftigen Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ bleibt erhalten. Diese ist als Ausgleichsfläche festgesetzt. Es werden keine neuen geplanten Bauflächen ausgewiesen, lediglich der Bestandssituation Rechnung getragen.

6.5 Synoptische Gegenüberstellung der Bauflächen im aktuellen Flächennutzungsplan und in der parallelen Änderung „Grendelmatt 3.1“



Aktuell gültiger Flächennutzungsplan



**Parallele Flächennutzungsplanänderung
„Grendelmatt 3.1“**

(Bestehende) Wohnbaufläche	
2,23 ha	2,23 ha
Geplante Wohnbaufläche	
3,29 ha	4,95 ha
Geplante gemischte Baufläche	
2,36 ha	0,24 ha
Geplante Gewerbliche Baufläche	
-	3,48 ha
Geplante eingeschränkte gewerbliche Baufläche	
2,35 ha	0,36 ha
(Bestehende) Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindergarten	
0,30 ha	0,30 ha
(Bestehende) Grünfläche	
1,97 ha	0,97 ha
Geplante Grünfläche	
3,29 ha	3,26 ha
Gesamt	
15,79	15,79

Tabelle 4: Synoptische Gegenüberstellung des gültigen Flächennutzungsplans und der geplanten Anpassungen im parallelen Änderungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“ (exkl. Verkehrsflächen)

Die synoptische Gegenüberstellung der Flächennutzungsplanänderung zeigt folgende Veränderungen:

- Bestehende Wohnbaufläche entlang der Dürrenbachstraße:
keine Veränderung
- Geplante Wohnbauflächen:
Es werden **1,66 ha mehr** geplante Wohnbauflächen dargestellt
- Geplante gemischte Baufläche:
Es werden **2,12 ha weniger** geplante gemischte Baufläche dargestellt
(hiervon entfallen 1,06 ha auf den Wohnbauflächenbedarf und 1,06 ha auf den Bedarf an gewerblichen Bauflächen)
- Geplante gewerbliche Baufläche:
Es werden **3,48 ha mehr** geplante gewerbliche Baufläche (uneingeschränkt) dargestellt
- Eingeschränkte gewerbliche Baufläche:
Es werden **1,99 ha weniger** geplante eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt
- Fläche für Gemeinbedarf (zweckbestimmung Kindergarten):
keine Veränderung
- Bestehende Grünfläche:
Es wird **1,0 ha weniger** bestehende Grünfläche dargestellt
- Geplante Grünfläche:
Es werden **0,03 ha weniger** geplante Grünfläche dargestellt

Die Nutzungsarten der dargestellten Bauflächen werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung „Grendelmatt 3.1“ umverteilt. Bei der Berechnung wird die geplante gemischte Baufläche aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan in der Änderung reduziert und die geplante Nutzung räumlich aufgeteilt (im Norden Wohnen, im Süden Gewerbe). Die im aktuell gültigen Flächennutzungsplan geplante eingeschränkte gewerbliche Baufläche wird ebenfalls reduziert und anstelle der geplanten eingeschränkten gewerblichen Baufläche tritt eine geplante (uneingeschränkte) gewerbliche Baufläche. Am Ende werden insgesamt 1,03 ha mehr geplante Bauflächen als bestehende und geplante Grünflächen ausgewiesen. Diese 1,03 ha mehr ausgewiesene Baufläche verteilen sich unter Einbezug der vorherigen geplanten gemischten Bauflächen und der geplanten eingeschränkten gewerblichen Bauflächen auf 0,60 ha mehr ausgewiesene geplante Wohnbaufläche und 0,43 ha mehr ausgewiesene geplante gewerbliche Baufläche als im aktuell gültigen Flächennutzungsplan.

Die Mehrausweisung geht zulasten der geplanten Grünflächen im nördlichen Teil des Plangebiets und zulasten der bestehenden Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ im südlichen Teil des Plangebiets. Diese Fläche steht für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung, da der ansässige Fußballverein aus der Störfall-Zone heraus in den Stadtteil Warmbach umgezogen ist.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Flächenausweisung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden (Baden) aus dem Jahr 2014 weist geplante Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen aus. Für Wohn- und gemischte Bauflächen gibt es eine Handlungsempfehlung, um den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln. Im Fall einer erhöhten Flächenausweisung geplanter Wohnbauflächen (auch gemischter Bauflächen) ist zu ermitteln, ob bisher geplante, aber nicht prioritär zu entwickelnde Flächen wieder in ihrer ursprünglichen Nutzung (zum Beispiel Flächen für die Landwirtschaft) dargestellt werden können, um eine übermäßige Flächenausweisung im zu schützenden Außenbereich zu vermeiden.

Ein solcher „Flächentausch“ wurde parallel im Stadtteil Herten durchgeführt. Die nun wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellten, ehemaligen geplanten Wohnbauflächen „Nördlich Mattenbach“ (H1) und „Östlich Friedhof“ (H2) sowie die nun als Fläche für Gemeinbedarf dargestellte geplante Wohnbaufläche „Östlich Thomaschule“ (R6) sind in eine Berechnung für die Neudarstellung der geplanten Wohn- und gemischten Baufläche „Römern“ eingegangen. Insgesamt wurden dabei 5,59 ha Wohnbaufläche zurückgenommen und 4,92 ha Fläche neu dargestellt. Die Differenz von 0,67 ha Fläche, die aus diesem Prozess hervorgegangen ist, sollen nun in die Mehrausweisung der 0,6 ha geplante Wohnbaufläche in der parallelen Flächennutzungsplanänderung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“ fließen.

Darüber hinaus rechtfertigen die Lage in der Kernstadt, in der Nähe zu Nahversorgung und dem öffentlichen Personennahverkehr, die Ausweisung der hier geplanten Wohn- und gemischten Bauflächen. Die Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche, die von bestehender Bebauung eingerahmt ist und durchzogen wird, ist ein wichtiges Projekt der Innenentwicklung, das verdichtetes Bauen und Wohnen zulässt. Zusätzlich folgt die Inanspruchnahme dieser Flächen den derzeitigen übergeordneten politischen Zielen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der städtebauliche Entwurf und der Bebauungsplanentwurf „Grendelmatt 3.1“ sehen für die Fläche Geschosswohnungsbau

mit einer qualitätvollen Freiflächenentwicklung vor. Eine negative Auswirkung durch nicht bedarfsgerechte Flächenausweisung ist an dieser Stelle nicht zu erwarten.

Die Mehrausweisung von 0,43 ha gewerblicher Baufläche wird als vertretbar und bedarfsgerecht erachtet, ohne dass hierfür ein Flächentausch benötigt wird. Insgesamt weist der gültige Flächennutzungsplan (2014) 21,16 ha geplante gewerbliche Baufläche aus. 0,43 ha entsprechen dabei einer Mehrausweisung von knapp 2 %.

Die Fläche, die zusätzlich in Anspruch genommen wird, wurde vorher als Sportplatz genutzt, der am Standort hätte erweitert werden sollen. Die Erweiterung konnte aufgrund der Lage in der Planungszone 1 (SEK-S-III-RL) nicht umgesetzt werden. Der Verein, der die Fläche genutzt hat, ist zwischenzeitig umgezogen. Auch eine weitere Nutzung als Sportanlage kommt nicht in Frage. Ein Teil des ehemaligen Sportplatzes soll gemeinsam mit den geplanten Grünflächen am Dürrenbach und zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung als Grünzone und Naherholungsbereich entwickelt werden. Gemeinsam mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche auf dem restlichen Teil des Sportplatzes und seiner geplanten Erweiterungsfläche soll das Areal bei der Entwicklung neu belebt werden. Im Gegensatz zu den westlich im Stadtgebiet gelegenen Gewerbeflächen, in denen große Betriebe untergebracht werden sollen, ist angedacht hier Flächen für kleinteiligeres Gewerbe zu entwickeln, für die bisher wenig Flächen in Rheinfeldern (Baden) zur Verfügung stehen (zum Beispiel im Gewerbegebiet „Einhäge“). Die Stadt ist bestrebt, das Angebot zu erweitern. Die Mehrausweisung von 0,43 ha entspricht dabei circa einem bis drei zusätzlich gewerblich nutzbaren Grundstücken, abhängig von Erschließung und Betrieb.

7.2 Potenzielle Umweltauswirkungen

Eine erste Betrachtung des Plangebietes in der Datengrundlage des Landesamtes für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zeigt, dass das Plangebiet vollständig im Naturpark Südschwarzwald liegt. Weitere Schutzgüter wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind in unmittelbarer Umgebung nicht anzutreffen.

7.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht zu den parallelen Änderungen des Flächennutzungsplans zur Aufstellung der Bebauungspläne „Grendelmatt 2.1“ sowie „Grendelmatt 3.1“ wurde vom Büro faktorgruen aus Freiburg erstellt und liegt der Begründung als Teil dieser bei (Anlage 1).

7.4 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Für den Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von dem Büro faktorgruen aus Freiburg erstellt (Anlage II). Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass weitergehende Untersuchungen auf Ebene des Baugenehmigungserfahrens, zum Beispiel bei Abriss von Gebäuden, zu erfolgen hätten.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen für den Bebauungsplan „Grendelmatt 3.1“ erfolgt bei Aufstellung des Bebauungsplans. Hier werden auch die CEF-Maßnahmen definiert und im Rahmen der Bebauung der Gebiete umgesetzt. Aufgrund der Länge des Verfahrens besteht die Möglichkeit, dass bereits erstellte artenschutzrechtliche Potentialanalysen ihre Aussagekraft verlieren, bevor der Bebauungsplan rechtskräftig würde. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“ sind die Erfassungen von 2019 zu plausibilisieren und zu prüfen, ob die Erfassungen zu aktualisieren sind.

7.5 Belange des Immissionsschutzes

7.5.1 Grendelmatt 2.1

Den ermittelten Lärmemissionen sind teilweise Überschreitungen der Grenz- und Richtwerte im Plangebiet zu entnehmen. Um auf diese Lärmkonflikte zu reagieren, wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Festsetzungen getroffen. Diese umfassen passive Lärmschutzmaßnahmen, da ein Vergrößern des Abstands zwischen Urbanem Gebiet und Mischgebiet zu den bestehenden Gewerbebetrieben aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht möglich ist.

7.5.2 Grendelmatt 3.1

Die schalltechnische Untersuchung für das Gebiet „Grendelmatt 3.1“ umfasst Immissionen durch Gewerbe- und Industriegebiete sowie den Straßenverkehrslärm. Neben den Schallimmissionen im Gebiet ist dabei jeweils auch die Nachbarschaft zu betrachten.

Durch die sich südöstlich des Gebiets befindlichen gewerblich und industriell genutzten Flächen wird im Hinblick auf Lärmeinwirkungen im Planungsgebiet die Verträglichkeit der Immissionen zu untersuchen sein.

Nach dem bisherigen Stand werden für Teilbereiche des Plangebiets Maßnahmen abzuleiten sein, mit denen Lärmkonflikte vermieden werden können. Dies kann

beispielsweise die jeweilige Gebietsausweisung, die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen oder die Gebäudestellung umfassen. Hinsichtlich des Gewerbelärms wird daneben auch geprüft, ob neu im Gebiet zugelassene Gewerbeflächen mit der Nachbarschaft verträglich sind oder hierfür Vorgaben bzw. Maßnahmen erforderlich werden.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms ist vor allem im Süden des Plangebiets von hohen Lärmeinwirkungen auszugehen. Für die künftige schutzbedürftige Bebauung im Gebiet werden somit Schutzmaßnahmen zu definieren sein, die voraussichtlich überwiegend Vorgaben an Gebäude betreffen werden. Zudem wird geprüft, ob sich für die Nachbarschaft des Plangebiets aufgrund einer Zunahme des Verkehrs wesentliche Änderungen der Lärmsituation einstellen werden und gegebenenfalls ergänzende Maßnahmen vorzunehmen sind.

7.6 Erschließung

7.6.1 Grendelmatt 2.1

Für die Erschließung des Plangebiets werden die bereits vorhandenen Möglichkeiten genutzt: der Anschluss erfolgt über die Römerstraße und die innere Erschließung über die Peter-Krauseneck-Straße. Nach Süden ist das Gebiet mit einem Geh- und Radweg an den Grendelmattweg angebunden.

7.6.2 Grendelmatt 3.1

Die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Karl-Fürstenberg-Straße, die Dürrenbachstraße sowie den Grendelmattweg. Die innere Erschließung wird im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplanverfahrens geplant.