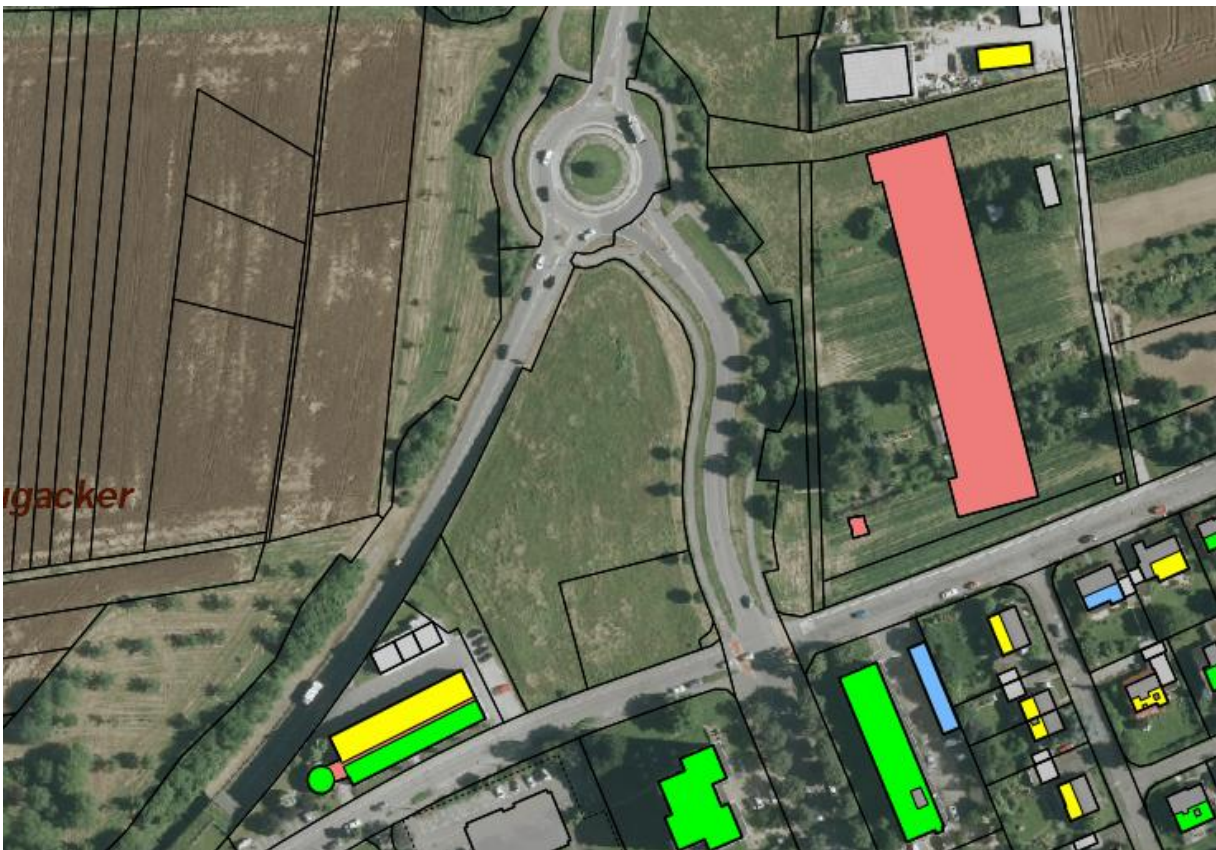


1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „FEUERWEHR RÖMERSTRASSE“

Begründung zum Satzungsbeschluss

22.04.2026



1. Anlass der Planung und Planungsverfahren

Durch die Schließung des Kreiskrankenhauses Rheinfelden am 19. April 2024 besteht ein erhöhter Bedarf an medizinischer Versorgung, der durch ein Gesundheitszentrum gedeckt werden soll.

Auf dem Grundstück nördlich der Römerstraße, östlich des Deutschen Roten Kreuz und westlich der Feuerwehr Römerstraße sollen in Zukunft neben einem Gesundheitszentrum weitere vielfältige Nutzungen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Bereiche und auch Wohnraum angeboten werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehr Römerstraße“ und ist als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, festgesetzt.

Um auf dieser Fläche ein Gesundheitszentrum mit vielfältigen anderen Nutzungen errichten zu können, war eine Bebauungsplanänderung von einer festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf zu Urbanem Gebiet (MU) gemäß § 6 a BauGB erforderlich.

Bei der 1. Bebauungsplanänderung „Feuerwehr Römerstraße“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB, d. h. eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde nicht durchgeführt und es wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Rheinfelden-Schwörstadt ist der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

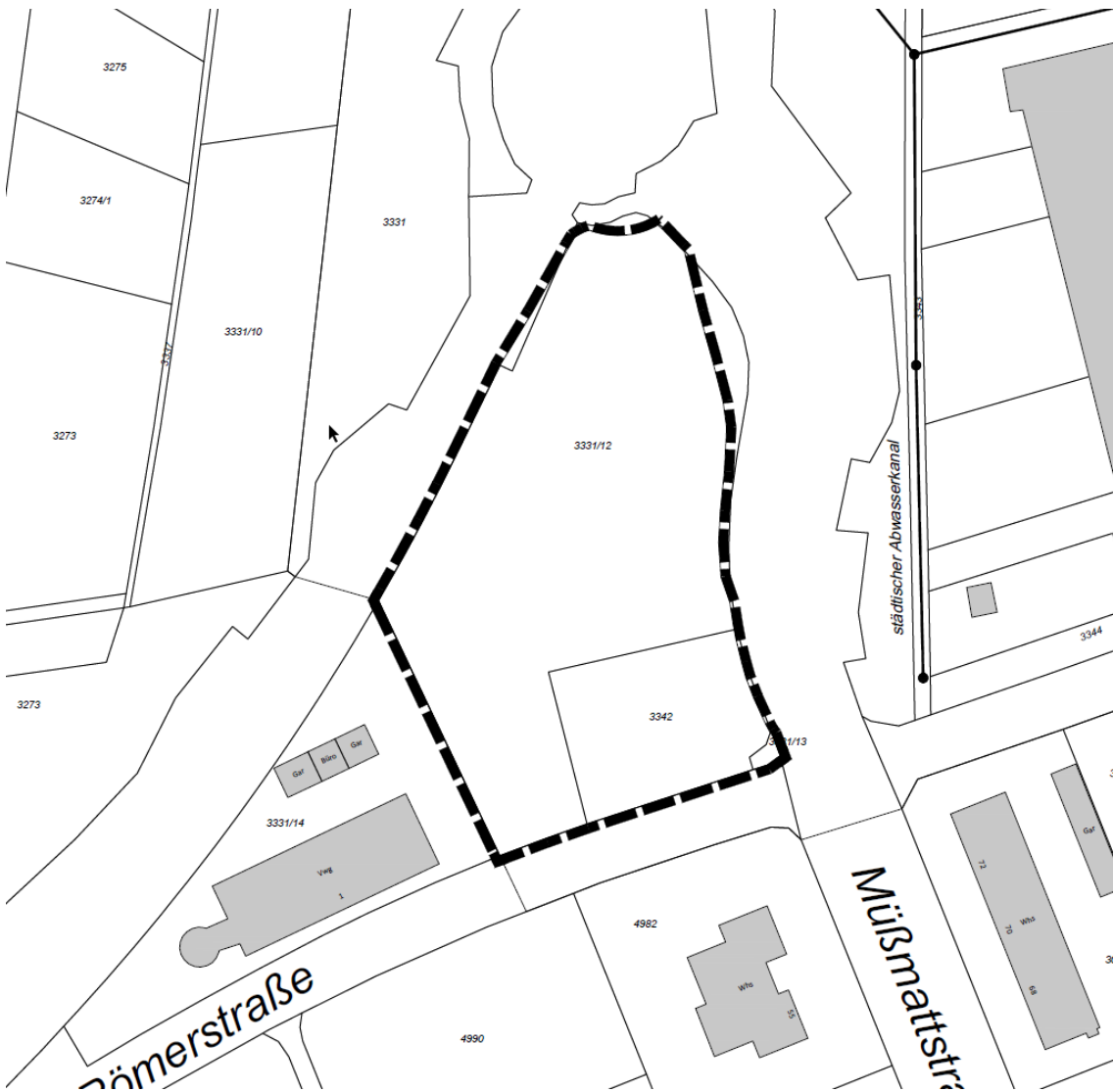


Abbildung 3: gestrichelte Umrandung Geltungsbereich, 1. B-Planänderung „Feuerwehr Römerstraße“, ohne Maßstab

Vorgesehen ist der Neubau eines Gesundheitszentrums in Rheinfelden. Der Planbereich befindet sich auf einem städtischen Grundstück.

Geplant ist eine 3- bis 7-geschossige Bebauung, die als medizinisch ausgerichtetes, multifunktional gemischt genutztes Gebäude konzipiert ist. Das Gesundheitszentrum bildet dabei die Hauptnutzung, ergänzt durch weitere gewerbliche und wohnbezogene Funktionen. Vorgesehene Nutzungen sind unter anderem Wohnen, Café, Büros, Apotheke, Sanitätshaus, Arztpraxen, städtischer Case Management sowie eine Multifunktionsveranstaltungsraum. Die genannten Nutzungen sind beispielhaft, Art und Anteil der einzelnen Nutzungen werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert und gegebenenfalls angepasst.

Die Hochbauplanung des Gesundheitszentrums wird parallel zum Verfahren der Bebauungsplanänderung vorangetrieben. Ziel ist es, eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, welche die medizinische Grundversorgung in Rheinfelden langfristig stärkt und eine qualitätsvolle Nachnutzung sicherstellt.

4. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung „Feuerwehr Römerstraße“ gemäß zeichnerischem Teil vom 10.11.2025.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU):

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung der im B-Plan „Feuerwehr Römerstraße“ für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltungen“ festgelegten Fläche in Fläche, auf der die Erstellung eines Gesundheitszentrums mit zusätzlicher Wohn- und Büronutzung sowie weiteren sozialen, kulturellen, kirchlichen, gastronomischen und gewerblichen Nutzungen zulässig ist. Aus diesem Grund wurde der neu festgesetzte Geltungsbereich als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Um eine möglichst hohe Flexibilität der Nutzungsstruktur zu gewährleisten wird das Urbane Gebiet festgesetzt, in dem die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtet sein muss. Dadurch kann auf sich ändernde Bedarfe reagiert werden, was einer zukunftsorientierten Planung entspricht. Von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO wird abgesehen, da hier ein Gleichgewicht der Nutzungen erforderlich ist und die planerische Flexibilität somit eingeschränkt wäre.

Die im Urbanen Gebiet zulässigen unterschiedlichen Nutzungen ermöglichen eine funktionale Vielfalt, die eine belebte Umgebung und eine effiziente Flächennutzung fördert.

Unzulässige Nutzungen:

Die Unzulässigkeit von Tankstellen begründet sich daraus, dass in dem Gebiet vor allem die medizinische Versorgung sichergestellt werden soll. Tankstellen stehen dieser Nutzung entgegen, da sie sehr lärmintensiv und mit Geruchsimmissionen verbunden sind.

Vergnügungsstätten sind typischerweise mit hoher Besucherfrequenz, nächtlicher Nutzung und Lichtemissionen verbunden, sie führen zu einer störenden Prägung des Gebietsbildes und sind mit der medizinischen sowie wohnnahen Nutzung des Quartiers nicht vereinbar.

Schallschutzanforderungen bei der Realisierung von Wohnnutzungen:

Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets (MU) sind gemäß § 6a BauNVO sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen, Büro- und Dienstleistungsbetriebe usw. allgemein zulässig.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) wird festgesetzt, dass bei der Realisierung von Wohnnutzungen die Ergebnisse des vorliegenden Lärmimmissionsgutachtens (Heine + Jud, 23.04.2026) zu berücksichtigen sind.

Hintergrund dieser Festsetzung sind die vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastungen. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 23.04.2026 weist für einzelne Bereiche Beurteilungspegel nach, die die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) teilweise überschreiten.

Um unter diesen Rahmenbedingungen dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), ist es erforderlich, Wohnnutzungen nur dann zu realisieren, wenn die jeweils zu erwartenden Lärmimmissionen gutachterlich ermittelt und geeignete bauliche und technische Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die zulässigen Außen- und Innenpegel sind dabei so einzuhalten, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie in der TA Lärm genannten Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume nicht überschritten werden.

Hierdurch wird sichergestellt, dass trotz der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastungen eine qualitativ angemessene Wohnnutzung möglich ist, ohne die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu unterschreiten. Zugleich bleibt die im Urbanen Gebiet gewollte Mischung aus Wohnen, Arbeiten und publikumsorientierten Nutzungen erhalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,7
Zahl der Vollgeschosse (Z)	Siehe Eintrag Nutzungsschablone

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt, um eine dichte, jedoch städtebaulich verträgliche Bebauung in einem urbanen Nutzungsmix zu ermöglichen.

Für das als Urbane Gebiet (MU) ausgewiesene Areal orientiert sich dieser Wert an den städtebaulichen Planungszielen, die eine kompakte Bebauungsstruktur mit einer vielfältigen Mischung aus Wohn-, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Nutzungen vorsehen. Gleichzeitig stärkt die Festlegung der GRZ von 0,7 den Grundsatz der Innenentwicklung und gewährleistet eine effiziente Bodennutzung. Der Wert bleibt unterhalb der für Urbane Gebiete zulässigen Orientierungsobergrenze (0,8) und sichert damit eine ausgewogene Dichte in Bezug auf Belichtung, Belüftung und die Qualität der Freiräume.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil in einem zulässigen Bereich festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die geplanten Nutzungen über ausreichend Raum für ihre funktionalen Anforderungen verfügen, gleichzeitig aber eine städtebauliche Flexibilität hinsichtlich der Gebäudehöhen und Baukörperausbildung gewahrt bleibt.

Die Zahl der Vollgeschosse im Bereich an der Römerstraße ist auf maximal sieben begrenzt. Dadurch wird auf einem Teil des Grundstücks ein Hochpunkt geschaffen, der als städtebauliche Landmarke den Weg zum Gesundheitszentrum weist.

4.3 Bauweise

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Dadurch wird sichergestellt, dass die erforderliche Größe für ein Gesundheitszentrum möglich ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen i.S.v. § 23 BauNVO definiert. So bleibt aufgrund der Größe der überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die genaue Stellung der Gebäude in

gewissem Rahmen zu wählen. Die Möglichkeit, verfahrensfreie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, erlaubt es den Eigentümern, das Grundstück angemessen nutzen zu können.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Belichtungs-, Belüftungs- und Entrauchungsschächte, Eingangsüberdachungen und Verschattungsanlagen sollen weiteren Spielraum bieten.

4.5 Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze

Die Festsetzungen bzgl. der Zulassung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dienen dazu, die Flexibilität bei der Gestaltung der Parkierung zu gewährleisten.

Kfz-Stellplatz- und Fahrradstellplatzflächen sind mit versickerungsfähigem Material herzustellen, um den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

4.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Um die Kanalisation zu entlasten und Hochwasserereignissen vorzubeugen, ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Die naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltung erhöht die Biodiversität sowie die Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Durch dauerhaft wasserdurchlässige Beläge wird sichergestellt, dass eine Versickerung möglich ist und der Versiegelungsgrad geringgehalten wird. Dadurch wird auch dem Wärmeinseleffekt entgegengewirkt.

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

4.7.1 Retentionsdächer - nördlicher Teilbereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (III – V Geschosse)

Die Festsetzung bzgl. der Ausführung der Dächer als Retentionsdach begründet sich aus dem Schwammstadt-Prinzip: Das Schwammstadt-Prinzip beschreibt einen stadtplanerischen Ansatz, dessen Hauptziel die Wiederherstellung des natürlichen Wasserkreislaufs in städtischen Gebieten ist. Das Prinzip zielt auf die Versickerung, Verdunstung sowie das Auffangen und die Wiederverwendung des Niederschlagswassers in der städtischen Umwelt ab. Vor allem Retentionsdächer helfen Wasser zu speichern und die Auswirkungen von Regenwasserabflüssen auf lokaler Ebene zu verringern.

Vorteile:

- Entlastung der Kanalisation durch lokale Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers.
- Überschwemmungsschäden werden durch verzögerte und reduzierte Abflüsse verringert.
- Förderung des natürlichen Wasserkreislaufs.
- Verdunstung des Niederschlagswassers begünstigt das Stadtklima und bindet Staub.

Die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von 15 cm zur Begrünung der Dächer soll sicherstellen, dass den Pflanzen gesunde und ausreichende Pflanzbedingungen zur Verfügung stehen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden so gewährleistet und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Des Weiteren übt sie eine klimatisch ausgleichende Wirkung aus, d.h. sie sorgt für Luftabkühlung und verringert so die thermische Belastung im Plangebiet.

Aufgrund der Verdunstungskühlung der Vegetation steigern Dachbegrünungen automatisch auch die Effizienz von Solaranlagen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen generiert somit weitere ökologische Vorteile und wird begrüßt.

4.7.2 Dachbegrünung - südlicher Teilbereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (V – VII Geschosse und Nebenanlagen im gesamten Plangebiet

Die extensive Begrünung der Dachflächen wird zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima / Luft festgesetzt. Sie soll den negativen Folgen der Überbauung und Versiegelung entgegenwirken und die Biodiversität stärken. Neben den positiven Auswirkungen auf das Stadtbild sind insbesondere die Rückhaltung und der verzögerte Abfluss des Niederschlagswassers sowie positive Effekte auf das lokale Kleinklima zu nennen. Die vergleichsweise trockenen Standorte begrünter Dächer dienen verschiedenen Tierarten als Lebens- und Rückzugsräume, insbesondere Vögeln und Insekten. Zudem können Staub und Luftschadstoffe gebunden werden. Die auf Gründächern stattfindende Verdunstung trägt zudem zu einem verbesserten Mikroklima bei und kompensiert zu einem Teil den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung.

4.7.3 Fassadenbegrünung Hauptgebäude

Analog zu der Begrünung der Dächer leistet die Fassadenbegrünung ebenfalls einen Beitrag zur Verringerung der thermischen Belastung und damit zum klimatischen Ausgleich (siehe auch Titel 5 Schutzgut, „Klima und Luft“). Darüber hinaus kann sie Lebensraum für Insekten und Vögel bieten und somit dem Erhalt bzw. der Förderung der Biodiversität dienen.

Fassadenbegrünungen verhindern ein schnelles Aufheizen von Fassadenflächen und haben eine kühlende Verdunstungsleistung. Zudem speichern sie Niederschlagswasser und stellen somit zusätzlichen Retentionsraum dar.

Vorteile:

- natürliche Klimaanlage
- natürliche Luftreinigungsanlage
- Isolationseffekt im Winter
- Schutz vor starkem Aufheizen
- Lärmschutz
- Aufwertung der Bausubstanz
- erhöht innerstädtisch die Lebens- und Aufenthaltsqualität

4.7.4 Beleuchtung

Die insektenfreundliche Beleuchtung ist zur Vermeidung von Lichtsmog bzw. Lichtverschmutzung festgesetzt worden. Aufgrund der hochwertigen Umgebung wird festgesetzt, dass technische Maßnahmen bzgl. einer Begrenzung der Nutzungsdauer der Außenbeleuchtung zur Minimierung störender Lichtimmissionen zu verwenden sind, soweit dies aus anderen Gründen, bspw. Sicherheitsbedürfnis, möglich ist.

4.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im Plan mit entsprechender Breite gekennzeichneten Leitungsrechte (LR) dienen der Führung von jeglichen erforderlichen Leitungen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Flächen für Bau, Wartung und Instandhaltung dauerhaft zugänglich bleiben.

Bauliche Anlagen und tiefwurzelnde Bepflanzungen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig, um Beschädigungen der Leitungen und Erschwernisse bei Unterhaltungsmaßnahmen zu vermeiden.

Die Privateigentümer haben die Errichtung und Unterhaltung dieser Leitungen und Gräben zu dulden.

4.9 Anpflanzung von Bäumen und Begrünung unbebauter Flächen

4.9.1 Pflanzgebot/ Anpflanzung von Bäumen

Die Anpflanzung von Bäumen dient der Eingrünung des Plangebietes, der Gestaltung der Grün- und Freianlage sowie der Erhöhung der ökologischen Wertigkeit im Plangebiet. Die Verschattung durch Bäume verringert das Aufheizen der Wohngebäude und ist somit auch ein Beitrag zum Klimaschutz.

4.9.2 Begrünung unbebauter Flächen

Die Festsetzung dient dem Schutz der ökologischen Leistungsfähigkeit, der Verbesserung des Mikroklimas sowie einer ansprechenden Gestaltung der Grundstücke. Zugleich wird die Regenwasserrückhaltung und Durchgrünung des Gebiets gesichert, ohne die Nutzung erneuerbarer Energien zu beeinträchtigen.

5. Umweltbelange

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB, d. h. eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden und es kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.050 m², die maßgebliche Grundfläche wird somit unterschritten. Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/ VSG nach EU-Recht) sind durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen sind keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete bzw. geschützte Offenland- oder Waldbiotope nach § 32 BNatSchG ausgewiesen. Nördlich, jedoch nicht direkt angrenzend befindet sich eine Streuobstwiese.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich für die Naturschutzbelange keine bedeutsamen Änderungen, da trotz einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche die Versiegelung auf eine Grundflächenzahl von 0,7 begrenzt wird.

Der Vollständigkeit halber werden anschließend die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter kurz angesprochen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der Nutzung als Parkplatz- und Lagerfläche nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Naturnahe Vegetationsstrukturen oder Biotope mit besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden.

FFH-, Natura 2000- oder sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Auch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine direkte Verbindung zu Gewässern oder Biotopverbundachsen besteht nicht.

Da der Änderungsbereich nur etwa ein Drittel der Fläche des übergeordneten Bebauungsplans „Feuerwehr Römerstraße“ umfasst und keine relevanten Grünland- oder Gehölzbestände berührt, können Beeinträchtigungen der dort betrachteten Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse) weitgehend ausgeschlossen werden. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ gegenüber den vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen als gering einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Lebensräumen geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Zu beachten sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß der Neufassung des BNatSchG vom 01.03.2010 (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14). Aufgrund der aktuellen Nutzung als Lagerfläche kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Vor Durchführung baulicher Veränderungen ist daher eine Kontrolle auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten durchzuführen. Bei einer nachgewiesenen Betroffenheit sind gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Allein durch die Bebauungsplanänderung und die damit verbundene planungsrechtliche Festsetzung werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abschnitt 3 „Besonderer Artenschutz“ BNatSchG ausgelöst. Insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ zu erwarten. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung oder Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Schutzgut Mensch

Ein negativer Einfluss auf die Lebensqualität im Sinne von Wohn- und Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 im B-Plan „Feuerwehr Römerstraße“ bleibt unverändert, so dass keine höhere Belastung des Schutzgut Boden zu erwarten ist.

Das Plangebiet liegt gemäß den Karten des LGRB geologisch im Bereich von Schwemmlern, im Planbereich wird es durch einen Braunen Auenboden/Auenpseudogley aus Auenlehm (Kartiereinheit Z224, Legende A1) charakterisiert.

Zur Minderung dieser negativen Auswirkungen sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, darunter:

- Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen,
- Anlage von Retentionsdächern mit einer ca. 15 cm starken Substratschicht,
- sorgfältiger Umgang mit dem Oberboden sowie dessen Wiederverwendung im Plangebiet,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase.

Schutzgut Wasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Schutzgut Klima und Luft

Das geplante 4- bis 7-geschossige Gebäude beeinträchtigt den abendlichen- und nächtlichen Zu- und Abstrom von Kaltluft im angrenzenden Wohngebiet. Das Gebäude wird durch die Kaltluftabflüsse um- und überströmt werden, da die Kaltluftströmung relativ mächtig ist. Allerdings wird die Durchlüftung im südsüdwestlich angrenzenden Wohngebiet abgeschwächt werden.

Dadurch kann es zu einem Anstieg der abendlichen und nächtlichen Lufttemperaturen kommen, wobei das benachbarte Wohngebiet vergleichsweise klimatisch begünstigt am nördlichen Ortsrand der Stadt liegt. Auswirkungen bis in die Innenstadt sind nicht zu erwarten.

Trotz lokaler Erwärmung bleibt das Klima im Bereich günstig, mit Begrünungs- und Verschattungsmaßnahmen kann die Wärmebelastung wirksam reduziert werden.

Weitere Details können der Stellungnahme des Büro iMA vom 28.10.2025 entnommen werden (siehe Anlage).

Schutzgut Stadtbild / Erholung

Negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die Funktion Erholung sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Negative Auswirkungen auf die Vielfalt, Schönheit, Eigenart sowie Seltenheit der Landschaft sind im Innenbereich nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine kulturhistorischen Aspekte bekannt. Denkmalschutz ist nicht vorhanden.

Fazit: Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6. Lärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Feuerwehr Römerstraße“ in Rheinfelden (Baden) wurde vom Büro Heine + Jud wie folgt zusammengefasst:

6.1 Straßenverkehr

- Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005¹ für urbane Wohngebiete herangezogen. Am geplanten Gebäude treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte werden bis 9 dB tags und bis 11 dB nachts überschritten.

¹ DIN 18005 Beiblatt 1:2023-07, Schallschutz im Städtebau – Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Juli 2023.

- Als weiteres Abwägungskriterium wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV¹ für urbane Gebiete herangezogen („Zumutbarkeitsschwelle“). Die Immissionsgrenzwerte werden tags bis 5 dB (nördlicher Gebäudeteil, ausschließlich MVZ-/Büronutzung) und nachts bis 7 dB (nördlicher und südlicher Gebäudeteil, ausschließlich MVZ-/Büronutzung) überschritten. o Es werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich.
- Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs werden städtebauliche und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. So ist sicherzustellen, dass entsprechend der aktuellen Entwurfsplanung in den ersten vier Geschossen (EG bis 3. OG) im nördlichen Gebäudeteil sowie in den ersten drei Geschossen (EG bis 2. OG) im südlichen Gebäudeteil keine Wohnnutzung vorgesehen wird (siehe Kapitel 11). Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Bebauung im Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich V (nördlicher Gebäudeteil, ausschließlich MVZ-/Büronutzung) und maximal im Lärmpegelbereich IV (südlicher Gebäudeteil, Wohnnutzung) nach DIN 4109-1² (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.
- Bei einem Mittelungspegel (Gesamtlärmpegel) nachts über 50 dB(A) sind die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

6.2 Anlagenbezogene Immissionen

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm³ herangezogen. Für die geplante Bebauung wurden die Richtwerte für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für die bestehende Bebauung die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für das Szenario des nächtlichen Ausnahmebetriebs der Feuerwehreinsätze wurden für beide Gebietskategorien die Richtwerte für „Seltene Ereignisse“ von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie für kurzzeitige Geräuschspitzen maximal zulässige Überschreitungen der Richtwerte von 20 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts angesetzt.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Daten der vorangegangenen schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan „Feuerwehr Römerstraße“⁴, Literaturangaben sowie Angaben seitens der Auftraggeberin.

¹ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist.

² DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018.

³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Feuerwehr Römerstraße“ in Rheinfelden, Projektnr. 2036/t4, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stand: 13.07.2021.

- Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte konzipiert, die in den Berechnungen bereits berücksichtigt wurden:
 - Die Maßnahmen, die für die Genehmigung der Feuerwehr bereits festgesetzt wurden¹.
 - MVZ (geplantes Vorhaben):
 - 1) Gemäß Abbildung 4 befindet sich in den ersten drei Geschossen (EG bis einschließlich 2. OG) des gesamten Plangebäudes sowie zusätzlich im 3. OG des nördlichen Gebäudeteils keine Wohnnutzung (MVZ-/Büroflächen).
 - 2) Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag.
 - 3) Es findet im Nachtzeitraum keine Nutzung der östlichen Parkreihe (angrenzend an das Plangebäude) statt, d. h. hier sind keine Stellplätze für Bewohner*innen ausgewiesen.
 - 4) Im Erdgeschoss des Plangebäudes angrenzend an die Lieferzone (Westfassade) befinden sich keine Räume mit schutzbedürftiger Nutzung (siehe Anlage).
- Feuerwehreinsätze, DRK-Zentrum und MVZ:
 - Geplante Bebauung:

Es treten Beurteilungspegel bis 61 dB(A) tags und bis 42 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und in der lautesten Nachtstunde eingehalten.
 - Bestandsgebäude:

Es treten Beurteilungspegel bis 52 dB(A) tags und bis 39 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und in der lautesten Nachtstunde eingehalten.
- Feuerwehrrübungen, DRK-Zentrum und MVZ:
 - Geplante Bebauung:

Es treten Beurteilungspegel bis 61 dB(A) tags und bis 42 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und in der lautesten Nachtstunde eingehalten.
 - Bestandsgebäude:

Es treten Beurteilungspegel bis 52 dB(A) tags und bis 39 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und in der lautesten Nachtstunde eingehalten.
- Feuerwehreinsätze (nächtliche Ausnahmesituation), DRK-Zentrum und MVZ:
 - Geplante Bebauung:

Es treten Beurteilungspegel bis 46 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für „Seltene Ereignisse“ von 55 dB(A) nachts wird eingehalten.
 - Bestandsgebäude:

Es treten Beurteilungspegel bis 42 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für „Seltene Ereignisse“ von 55 dB(A) nachts wird eingehalten.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird insofern erfüllt, da sich im Bereich der Überschreitungen (EG, Westfassade des Plangebäudes) keine schutzbedürftigen Nutzungen befinden und dieser deshalb in der Hinsicht zu vernachlässigen ist.
- Eine Vorbelastung ergibt sich durch die Anlage des DRK (Deutsches Rotes Kreuz Ortsverein Rheinfelden e. V.), welche in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt wurde. Die Beurteilungspegel können den Immissionsrichtwert daher vollständig ausschöpfen können.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Feuerwehr Römerstraße“ in Rheinfelden, Projektnr. 2036/t4, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stand: 13.07.2021.

- Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

6.3 Gesamtlärbetrachtung

- Es besteht kein allgemein anerkanntes Verfahren zur gemeinsamen Ermittlung von Verkehrs- und Gewerbelärmmissionen. Auch existiert kein Grenz-, Richt- oder Orientierungswert für einen derartigen Summenpegel.
- Dennoch wird zur Veranschaulichung der Auswirkungen auf das geplante Vorhaben auf die Darstellung eines Summenpegels zurückgegriffen. Die Ergebnisse sollen der Diskussion der Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen der städtebaulichen Abwägung dienen.
- Im Plangebiet treten, unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen, Beurteilungspegel (Gesamtlärm) bis 69 dB(A) tags und bis 61 dB(A) nachts (nördlicher Gebäudeteil, EG bis 3. OG, MVZ-/Büronutzung) sowie bis zu 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts (südlicher Gebäudeteil, 3. bis 6. OG, Wohnnutzung) auf. Die kritische Grenze der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A)/ nachts 60 dB(A)) wird nachts an der nordwestlichen Fassade des nördlichen Gebäudeteils überschritten, jedoch soll Wohnnutzung in diesem Gebäudeabschnitt ausgeschlossen werden, da hierbei gemäß der aktuellen Entwurfsplanung ausschließlich MVZ-/Büronutzung (i.d.R. keine Nachtnutzung) vorgesehen ist.

7. Erschließung

Die technische und verkehrliche Erschließung ist gesichert.

Rheinfelden, 22.04.2026
A. Foglia