

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

FNP- Änderung im Parallelverfahren

Zur Aufstellung der Bebauungspläne

- „Grendelmatt 2.1“
 - „Grendelmatt 3.1“
-

Begründung

Einleitung des Änderungsverfahrens
und Beschluss zur
Frühzeitigen Beteiligung

Stand: 27.05.2024

INHALT

1. Grundlagen	4
2. Verfahren	4
3. Planungserfordernis und Ziele der planung	5
4. Plangebiet	7
5. Übergeordnete Planung	9
6. Änderung des Flächennutzungsplans	17
7. Auswirkungen der Planung	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Abgrenzungsplan der Bebauungspläne „Grendelmatt 2.1“ (nördlich, rote Linie) und „Grendelmatt 3.1“ (südlich, blaue Linie)	5
Abbildung 2: Luftbild der Plangebiete (Quelle: LUBW). Grendelmatt 2.1“ (nördlich, rote Linie) und „Grendelmatt 3.1“ (südlich, blaue Linie). Unmaßstäblich.....	7
Abbildung 3: Abgrenzungsplan der Bebauungspläne „Grendelmatt 2.1“ und	
„Grendelmatt 3.1“	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Stand 2019 mit roter Umrandung des Plangebiets. Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, unmaßstäblich; eigene Darstellung.....	10
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich	12
Abbildung 6: SEK zur Seveso-III-RL, Planungszonen, Stand 17.11.2016 (Stadt Rheinfelden (Baden)	14
Abbildung 7: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren, Stand 17.11.2016 (Stadt Rheinfelden (Baden))	15
Abbildung 8: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren, Stand 17.11.2016 (Stadt Rheinfelden (Baden), eigene Darstellung, unmaßstäblich; betroffenes Quartier: Nr. 26.	15
Abbildung 9: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren, Stand 17.11.2016 (Stadt Rheinfelden (Baden), eigene Darstellung, unmaßstäblich; betroffene Quartiere: Nr. 20, Nr. 21 und Nr. 23.	16
Abbildung 10: Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans, Stand 27.05.2024.	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanz der parallelen Flächennutzungsplanänderungen zu den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne „Grendelmatt 2.1“ sowie „Grendelmatt 3.1“	18
Tabelle 2: Synoptische Gegenüberstellung des gültigen Flächennutzungsplans und der geplanten Anpassungen im parallelen Änderungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“	20
Tabelle 3: Synoptische Gegenüberstellung des gültigen Flächennutzungsplans und der geplanten Anpassungen im parallelen Änderungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“	21

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) Rheinfelden-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-Krause-neck-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 Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegel 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 Baugebietsfestsetzungen kritisierten. Das Normenkontrollverfahren ist mittlerweile entschieden und der Bebauungsplan soll neu aufgestellt werden, um ein mit den relevanten Akteuren abgestimmtes Konzept zu entwickeln, bei welchem die Seveso-III-RL stärker berücksichtigt 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. PLANGEBIET



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.

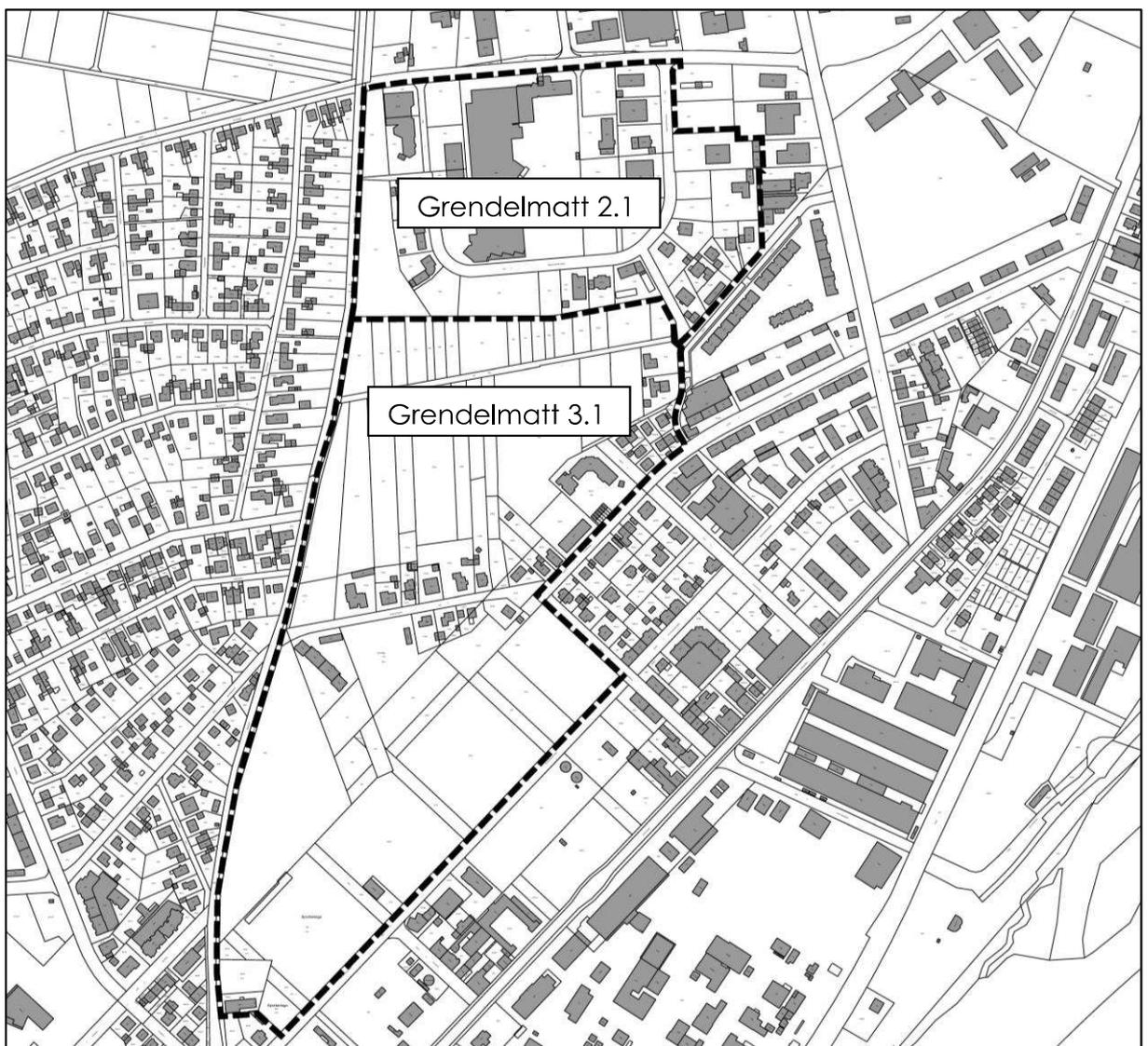


Abbildung 3: Abgrenzungsplan der Bebauungspläne „Grendelmatt 2.1“ und „Grendelmatt 3.1“

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.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

5.1 Regionalplan 2000

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee weist Rheinfeld (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 Rheinfeld (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), legt 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 fest. An dieses grenzt im Süden eine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischnutzung an. Festgelegt ist ebenfalls ein Ausschlussgebiet für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen.

5.1.2. Grendelmatt 3.1

Der Regionalplan legt für das Planungsgebiet „Grendelmatt 3.1“ eine Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet in der Planung im nördlichen und südlichen Bereich fest. Diese Flächen werden von einer Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet im Bestand durchzogen. Am südlichen Plangebietsrand ist Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in der Planung festgelegt. Festgelegt ist ebenfalls ein Ausschlussgebiet für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen. 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.

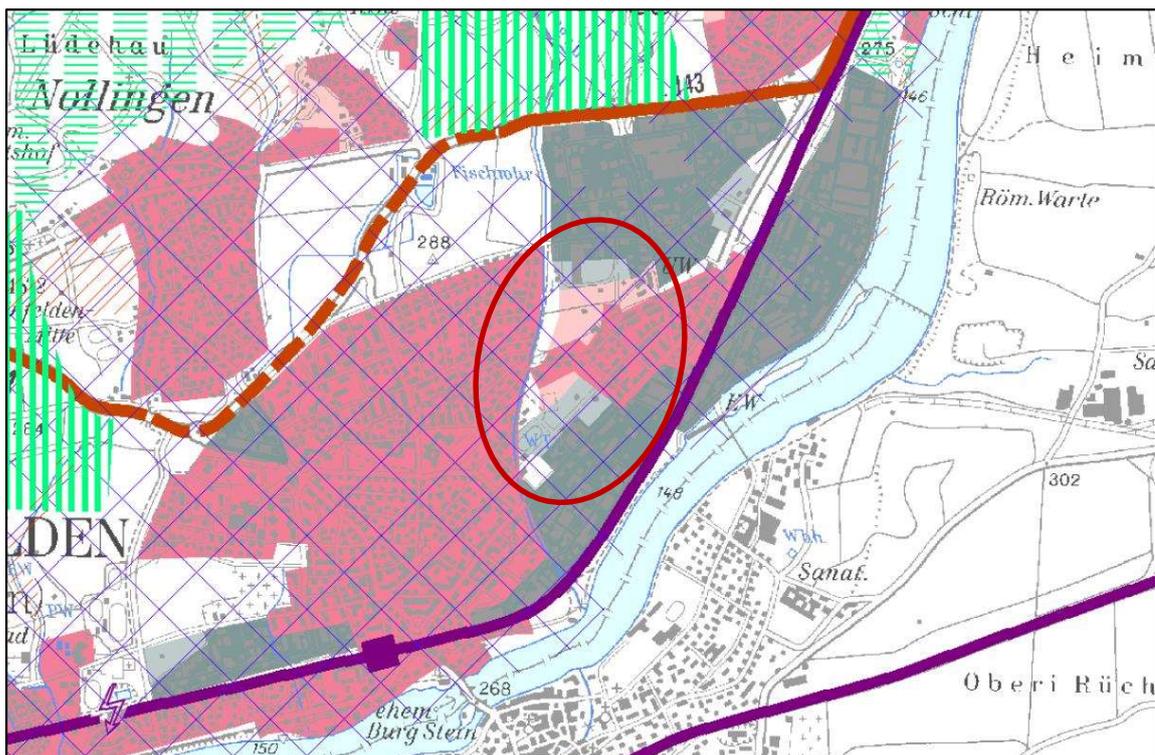


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Stand 2019 mit roter Umrandung des Plangebiets. Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, unmaßstäblich; eigene Darstellung.

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).

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.

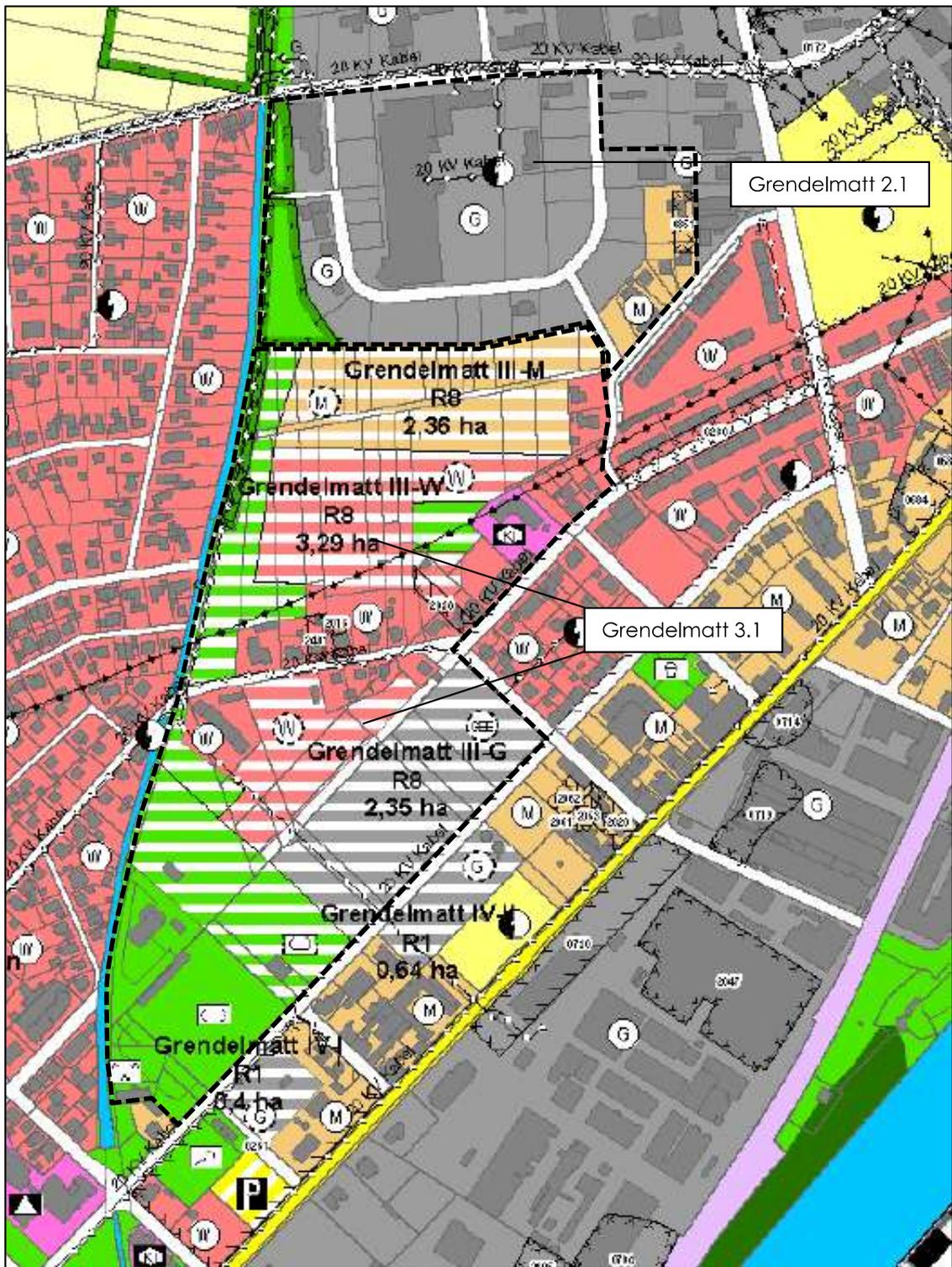


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

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 Kernstadtgebietes 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).

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

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

- Vereinfachung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren (im Sinne einer Arbeitshilfe und Abwägungsgrundlage)

Das SEK-III-RL gliedert das im Abstandsradius von 850 m betroffene Stadtgebiet in zwei Planungszonen (Planungszone 1 und Planungszone 2). Planungszone 1 zeichnet sich dadurch aus, dass hier mit Einschränkungen neue Nutzungen mit geringer Schutzwürdigkeit entstehen können. Dies umfasst Wohngebiete, öffentliche Gebäude mit wenig Publikumsverkehr und Beherbergungstätten (vgl. S. 20 ebd.). In Planungszone 2 können ebenfalls neue Nutzungen mit geringer Schutzwürdigkeit, aber im größeren Umfang als in Planungszone 1 entstehen.

Nutzungen mit mittlerer Schutzbedürftigkeit (beispielsweise Schulen, Kindergärten, Altenheime, Sportplätze) sind als Neuansiedlungen weder in Planungszone 1 noch in Planungszone 2 zulässig.

Das „Städtebauliche Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-RL sowie Arbeitshilfe für baurechtliche Genehmigungsverfahren“ mit Stand 17.11.2016 wird derzeit fortgeschrieben.

Das Plangebiet der zwei Flächennutzungsplanänderungen ist bisher der Planungszone 2 (Quartier 21 und 26) sowie der Planungszone 1 (Quartier 20) zugeordnet (siehe Abbildung 6 und 7).

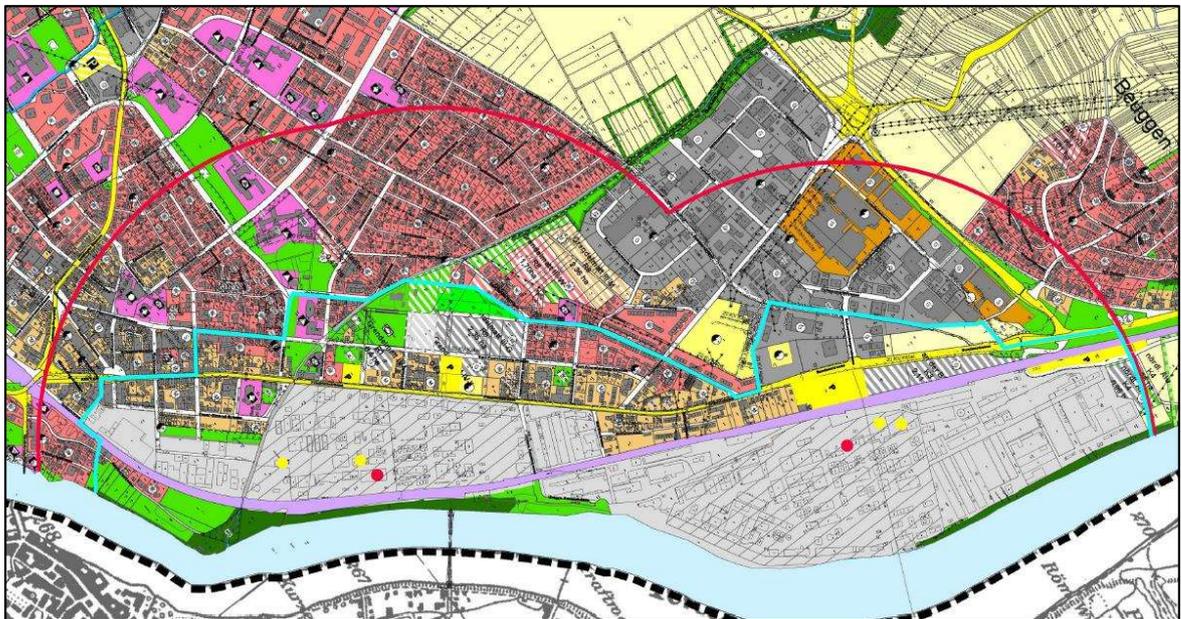


Abbildung 6: SEK zur Seveso-III-RL, Planungszonen, Stand 17.11.2016 (Stadt Rheinfelden (Baden))

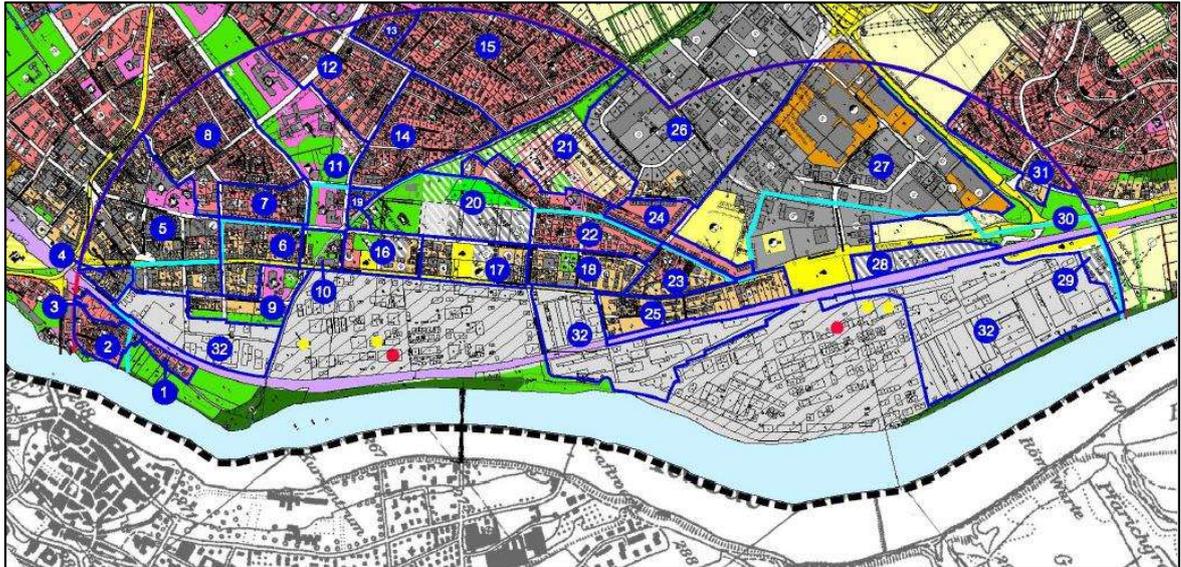


Abbildung 7: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren, Stand 17.11.2016 (Stadt Rheinfelden (Baden))

5.3.1. Grendelmatt 2.1

Bisher liegt das Bebauungsplangebiet „Grendelmatt 2.1“ in der Planungszone 2 und dem Quartier 26 (Westlich der Schildgasse, Peter-Krauseneck-Straße, Grendelmattweg). Zum Zeitpunkt der Entwicklung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts waren keine Änderungen im Quartier angedacht (SEK, Anhang 1, Nr. 26)



Abbildung 8: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren, Stand 17.11.2016 (Stadt Rheinfelden (Baden)), eigene Darstellung, unmaßstäblich; betroffenes Quartier: Nr. 26.

5.3.2. Grendelmatt 3.1

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“ liegt sowohl innerhalb der Planungszone 1 als auch innerhalb der Planungszone 2 und somit innerhalb des kritischen 850 m-Abstands. Die Bebauung an der Dürrenbachstraße bildet dabei die Grenze dieser beiden Planungszonen. Innerhalb der Planungszone 1 ist es dem Quartier 20 (östlich des Dürrenbachs bis Obere Kanalstraße, nördlich Karl-Fürstenberg-Straße) zugeordnet. Hier sollte keine Nutzung angesiedelt werden, bei der große Menschenansammlungen oder großer Publikumsverkehr zu erwarten sind. Dies betrifft den südlichen Bereich des Geltungsbereichs. Daher wird hier zugunsten eines Gewerbegebiets auf die Ausweisung von Mischgebieten mit Wohnbebauung verzichtet. Innerhalb der Planungszone 2 befinden sich dort das Quartier 21 (Bebauungsplan „Grendelmatt III“, zwischen Dürrenbachweg und Peter-Krauseneck-Straße) sowie das Quartier 22 (Beiderseits Dürrenbachstraße, Obere Kanalstraße bis Schildgasse).

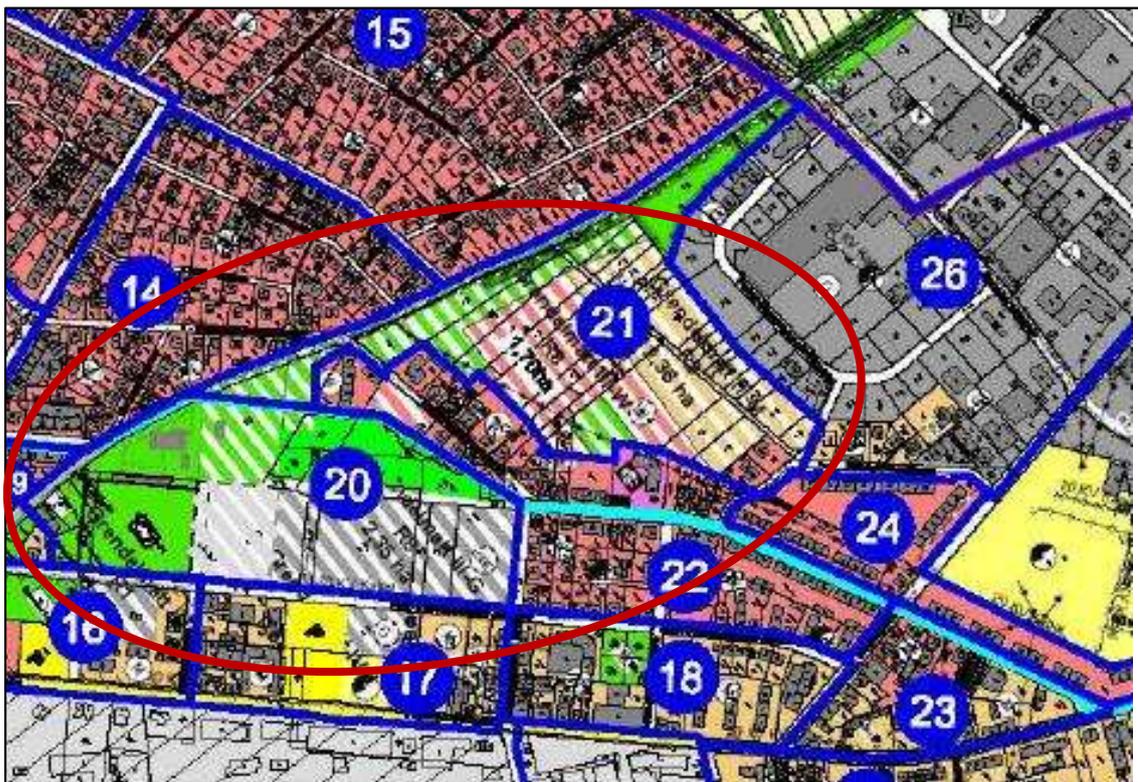


Abbildung 9: SEK zur Seveso-III-RL, Abgrenzung von Quartieren, Stand 17.11.2016 (Stadt Rheinfelden (Baden), eigene Darstellung, unmaßstäblich; betroffene Quartiere: Nr. 20, Nr. 21 und Nr. 23).

6. ÄNDERUNG 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 Bebauungsplan-gebiets. 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-Richtlinie werden abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Wohnbauflächen 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 einen Kompromiss der Erstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt III“, den Anforderungen des SEK Rheinfeldern Seveso-III-RL 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. 23,26 ha (inklusive Verkehrsflächen) geändert. Aufgrund der Größe des Plangebiets wird bei den Angaben der geplanten Bauflächen in Quadratmetern in 50er-Schritten gerundet.

Nutzungsart	Fläche in qm	Fläche in %
Wohnbaufläche	22.300	10
Geplante Wohnbaufläche	49.500	22
Fläche für Gemeinbedarf	3.000	1
Gemischte Baufläche	23.900	11
Geplante Gemischte Baufläche	2.350	1
Gewerbliche Baufläche	38.600	17
Geplante gewerbliche Baufläche	34.750	15
Geplantes eingeschränktes Gewerbegebiet	3.550	2
Grünfläche	16.200	7
Geplante Grünflächen	32.600	14
Gesamt	226.750	100

Tabelle 1: Flächenbilanz der parallelen Flächennutzungsplanänderungen zu den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne „Grendelmatt 2.1“ sowie „Grendelmatt 3.1“

Im Anschluss wird die Flächennutzungsplanänderung in ihren Teilbereichen abgebildet:

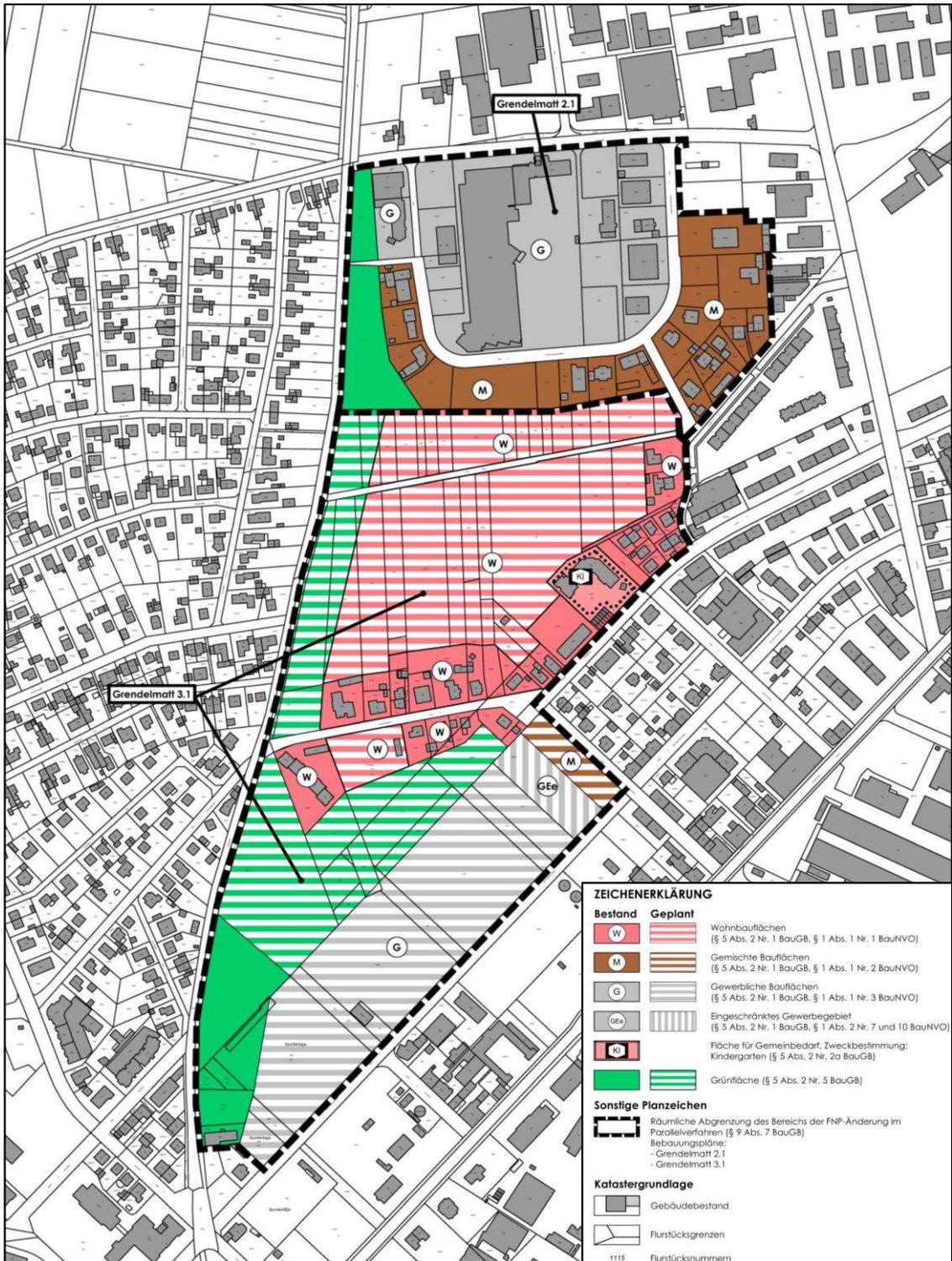
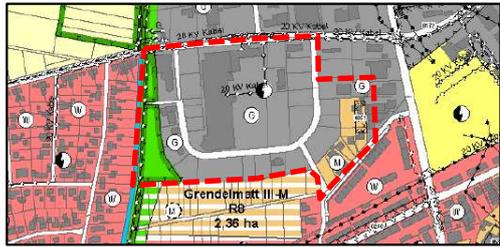


Abbildung 10: Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans, Stand 27.05.2024

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“**

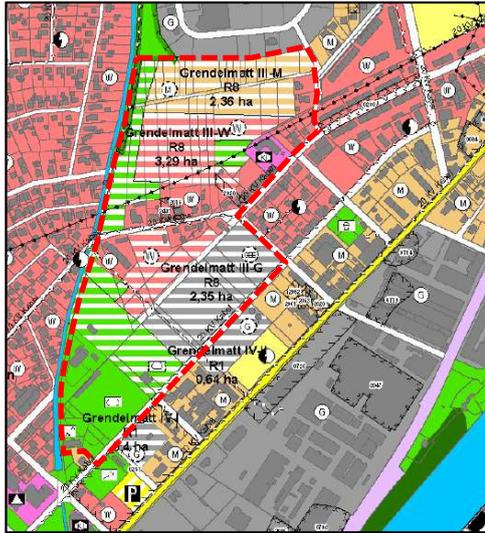
Gemischte Baufläche	
0,62 ha	2,39 ha
Gewerbliche Baufläche	
5,63 ha	3,86 ha
Grünfläche	
0,65 ha	0,65 ha

Tabelle 2: Synoptische Gegenüberstellung des gültigen Flächennutzungsplans und der geplanten Anpassungen im parallelen Änderungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“

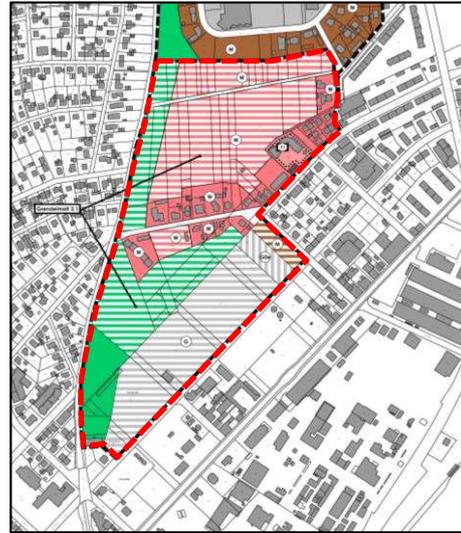
Durch die Darstellung des tatsächlichen Bestands, der sich im äußeren Ring der Peter-Krauseneck-Straße entwickelt hat, steigt im Geltungsbereich der parallelen Flächennutzungsplanänderung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ der Anteil an gemischten Bauflächen. Dieser nimmt um 1,77 ha zu. Die Fläche der dargestellten gewerblichen Baufläche nimmt entsprechend ab. Die bestehende Grünfläche, die im Geltungsbereich des gültigen und zukünftigen Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ bleibt erhalten, da diese als Ausgleichsfläche festgesetzt ist.

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

Bei der Gegenüberstellung der geplanten Bauflächen fällt auf, dass die Flächenbilanz der Flächennutzungsplanänderung im Abgrenzungsbereich ähnlich bleibt wie die des aktuell gültigen Flächennutzungsplans, aber die Nutzungen umverteilt werden. So wird die geplante gemischte Baufläche des aktuell gültigen Flächennutzungsplans (2,36 ha) in der Flächennutzungsplanänderung deutlich reduziert (auf 0,24 ha) und in Wohnbaufläche sowie gewerbliche Baufläche untergliedert. Hierdurch erklärt sich zum Teil der Anstieg der Flächenanteile der Wohn- und gewerblichen Baufläche.



Aktuell gültiger Flächennutzungsplan



**Parallele Flächennutzungsplanänderung
„Grendelmatt 3.1“**

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
Eingeschränktes Gewerbegebiet	
2,35 ha	0,36 ha
Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kindergarten	
0,30 ha	0,30 ha
Grünfläche	
1,91 ha	0,97 ha
Geplante Grünfläche	
3,21 ha	3,26 ha

Tabelle 3: Synoptische Gegenüberstellung des gültigen Flächennutzungsplans und der geplanten Anpassungen im parallelen Änderungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“

Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich Randgebiete und innenliegende Grünflächen aufgenommen worden. Insgesamt erhöht sich durch die parallele Flächennutzungsplanänderung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 3.1“ der Wohnbauflächenanteil (inklusive der Hälfte der gemischten Baufläche) um ca. 0,60 ha. Der Anteil an gewerblichen Bauflächen (inklusive der Hälfte der gemischten Baufläche) erhöht sich um ca. 1,61 ha. Dies geht zulasten der

ehemaligen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“. Diese Fläche steht nun zur Verfügung, da der ansässige Fußballverein aus der Störfall-Zone heraus in den Stadtteil Warmbach umgezogen ist. Der Anteil an neu geplanten Grünflächen erhöht sich im Ausgleich dafür nur geringfügig um ca. 0,06 ha.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Flächenausweisung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden (Baden) aus dem Jahr 2013 weist geplante Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen aus. Für Wohn- und gemischte Bauflächen gibt es eine Handlungsempfehlung, um den tatsächlichen Bedarf hiervon 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 landwirtschaftlich) dargestellt werden können, um eine übermäßige Flächenausweisung im zu schützenden Außenbereich zu vermeiden. Ein solcher „Flächentausch“ wird parallel im Stadtteil Herten durchgeführt. Die nun wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellte ehemalige geplante Wohnbaufläche ist allerdings größer als die dort neu ausgewiesene geplante Wohnbaufläche, sodass ebenfalls eine Kompensationsmöglichkeit für die erhöht ausgewiesenen Flächenanteile der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Bereich dieser Flächennutzungsplanänderungen „Grendelmatt 2.1“ und „Grendelmatt 3.1“ besteht.

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 Innenstadtnahen Flächen, die von bestehender Bebauung eingerahmt werden, ist ein wichtiges Projekt der Innenentwicklung, das verdichtetes Bauen und Wohnen zulässt. Zusätzlich folgt die Inanspruchnahme dieser Flächen den derzeit übergeordneten politischen Zielen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine negative Auswirkung durch nicht bedarfsgerechte Flächenausweisung ist an dieser Stelle nicht zu erwarten.

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 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht wird von dem Büro faktorgruen aus Freiburg erstellt. Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts in der Begründung folgt zur Offenlage.

7.4 Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Untersuchung

Folgt zur Offenlage.

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.