

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

GEMARKUNG RHEINFELDEN

BEBAUUNGSPLAN

ORTSKERN NOLLINGEN

VORENTWURF

GEOPLAN BÜRO FÜR STADTPLANUNG
DIPL.- GEOGRAPH/FREIER STADTPLANER TILL O. FLEISCHER

LACHENSTRASSE 16 TELEFON: 07762/52 08 55
79664 WEHR FAX: 07762/52 08 23

AM BÜHLACKER 7 TELEFON: 0 77 63 / 91 300
79730 MURG FAX: 0 77 63 / 91 301



1) Einführung

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt für den Bereich „Ortskern Nollingen“ auf der Gemarkung Rheinfelden einen Bebauungsplan aufzustellen, um den historischen Ortskerncharakter zu erhalten und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung, auch in den Innenbereichen, zu sichern. Das Gebiet im Ortsteil Nollingen mit einer Größe von ca. 2,06 ha umfasst den zentralen Teil des Ortskernes und ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

Nollingen ist die älteste bekannte Siedlung der Stadt Rheinfelden (Baden) und wird daher als „Muttergemeinde“ bezeichnet. Der Ortsteil grenzt nördlich an den Hauptort an. Der ehemals ländliche Charakter ist noch – insbesondere im Ortskern - ablesbar, wobei die Landwirtschaft allerdings heute keine prägende Wirkung mehr hat und Wirtschaftsgebäude vielfach bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Neue Bebauung dient hauptsächlich dem Wohnen. Das Planungsgebiet liegt im alten Ortskern.

Rheinfelden (Baden) liegt im trinationalen Agglomerationsraum Basel. Aufgrund der Grenzlage hat die Stadt ein großes Arbeitsplatzangebot bei gleichzeitig hohen Ein- und Auspendlerzahlen. Gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Rheinfelden (Baden) ausgelastet und die stetige Wohnungsnachfrage nimmt weiter zu. Nach den Ergebnissen der Studie zur „Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2013 – 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grenzkantone“ (Stand: 06.11.2014; Klaus Fleck) für die Fortschreibung des Regionalplans „Hochrhein-Bodensee“ wird die Rheinfelder Bevölkerung bis 2030 um weitere ca. 1.106 Einwohner wachsen. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und der gegenwärtige Wohnungsmarkt generieren einen Wohnungsbaubedarf von 1.420 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Die Stadt ist daher bemüht, nachfrageorientiert neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Sinne des Leitmotivs „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird im Siedlungsgebiet nachverdichtet und arrondiert, bevor neues Bauland ausgewiesen wird. Allerdings ist dabei – insbesondere in den eher dörflich geprägten Stadtteilen – mitunter eine städtebauliche Steuerung zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung erforderlich.

Ein entsprechend hoher Siedlungsdruck ist auch im Ortsteil Nollingen zu beobachten. Städtebaulich unerwünschte Auswirkungen zeigt dieser Siedlungsdruck bisweilen vereinzelt im Ortskern, wo die historisch gewachsene Siedlungsstruktur noch ausgeprägt ist. Typisches Merkmal dieser dörflichen Siedlungsstruktur sind die zu den Wohngebäuden gehörenden Ökonomiegebäude sowie große Grundstücke mit entsprechenden Grünflächen, die ehemals landwirtschaftlich oder zur hofnahen Gartennutzung genutzt wurden.

Soweit die Zulässigkeit von Bauvorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB erfolgt, bestehen in der Praxis nur wenige Möglichkeiten, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung auf einen engeren Umgebungsmaßstab abzustimmen. Gestalterische Einflussmöglichkeiten sind eher nicht gegeben. Somit kann mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Maßstäblichkeit, die bauliche Dichte und die Gestaltung zukünftiger Planungen mit Rücksicht auf das Ortsbild besser an die Umgebungsbebauung angepasst werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen werden bisher insbesondere dort gesehen, wo noch vorhandene Baulücken – gegebenenfalls auch nach Abriss bestehender Gebäude – mit einer gegenüber dem Bestand erheblich höheren baulichen Dichte bebaut werden. Neben den dadurch auftretenden städtebaulichen Spannungen sind es oftmals die verkehrlichen Auswirkungen, die kritisch zu bewerten sind. Die Erschließungsanlagen sind für eine solche Verdichtung vielfach nicht hinreichend ausgelegt und nicht selten reicht die Anzahl der hergestellten Stellplätze nicht aus, um die öffentlichen Straßen von ruhendem Verkehr freizuhalten.



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017

Der Planbereich ist für das Ortsbild von Nollingen prägend, so dass die bauliche Entwicklung deshalb einer städtebaulichen Steuerung bedarf. Der vorhandene Charakter des Dorfkerns soll bestmöglich erhalten bleiben. Der Gemeinderat hat daher am 12.11.2015 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer Veränderungssperre gefasst.



Luftbild Planungsgebiet „Ortskern Nollingen“ (Quelle: LUBW,LGL)



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017

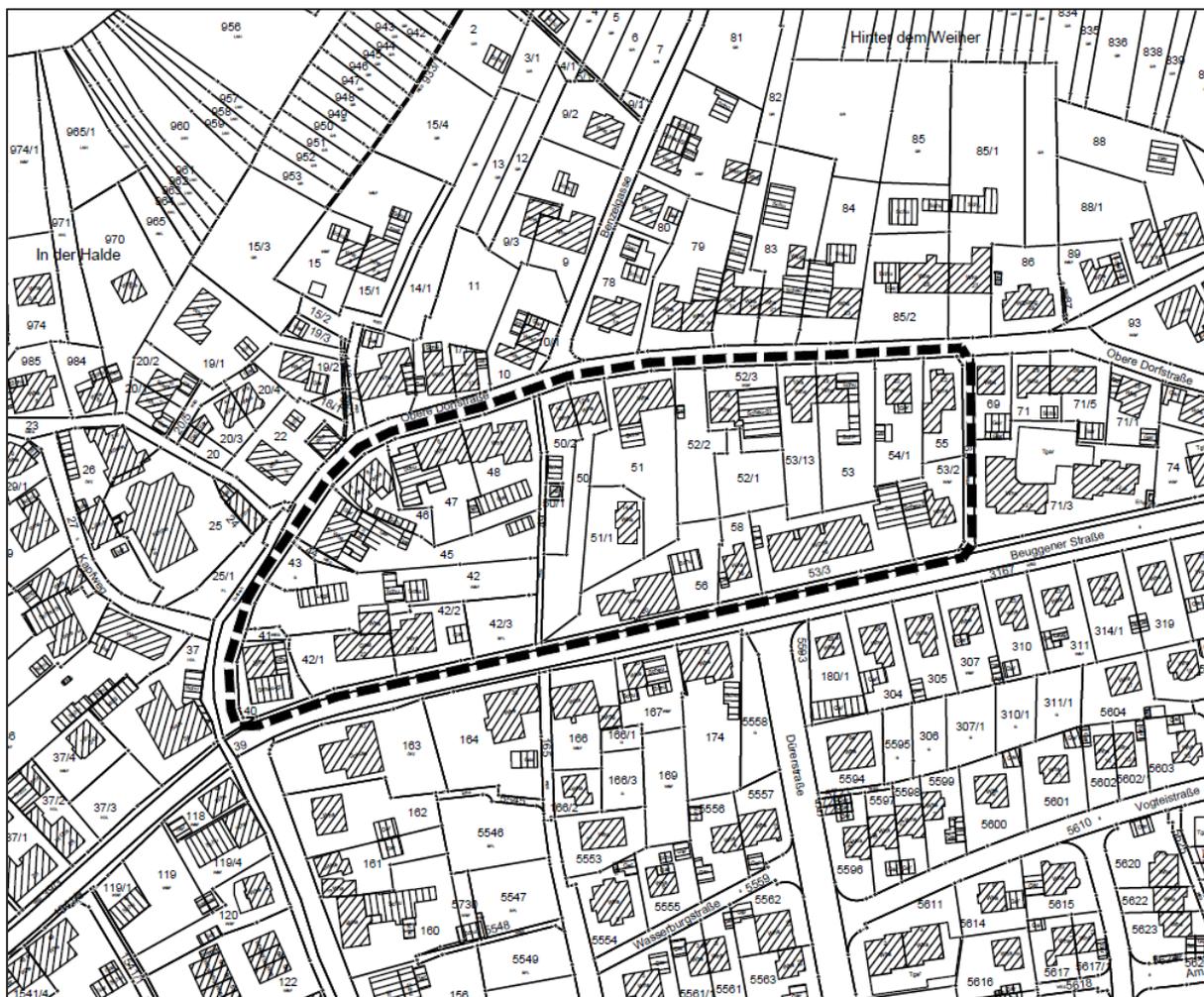
2) Das Planungsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst etwa 2,06 ha. Das Gebiet gehört zum gewachsenen Ortskern im Ortsteil Nollingen. Nördlich und westlich verläuft die Obere Dorfstraße. Südlich verbindet die Beuggener Straße (L 143) den Ortskern mit der Autobahn A 98 und der Bundesstraße B 34.

Das Plangebiet liegt im zentralen Ortskern Nollingens auf einer Höhe von ca. 288 m und weist eine heterogene Bebauungsstruktur auf. Vor allem die ehemalige landwirtschaftliche Prägung des Gebiets ist durch die noch vorhandenen Wohn- und Ökonomiegebäude entlang der Oberen Dorfstraße gut ablesbar. Entlang der Beuggener Straße befinden sich Gebäude unterschiedlicher Jahrzehnte, die Nutzungen wie Wohnen, Gastronomie und Gewerbe beherbergen.

Das Gebiet am Fuße des Dinkelbergs fällt nach Süden hin leicht ab. Auf der anderen Straßenseite der Oberen Dorfstraße steigt das Gelände stark an. Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt ca. zwei Meter. Aufgrund der zentralen Lage in Nollingen handelt es sich bei den betroffenen Grundstücken um eine Fläche mit hohem Wohnpotential.

Das Plangebiet umfasst sowohl ehemals landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Umbaupotential wie auch Baulücken und innerörtliche Grünflächen mit Entwicklungspotential.



Abgrenzungsplan „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, **GEOplan**



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017

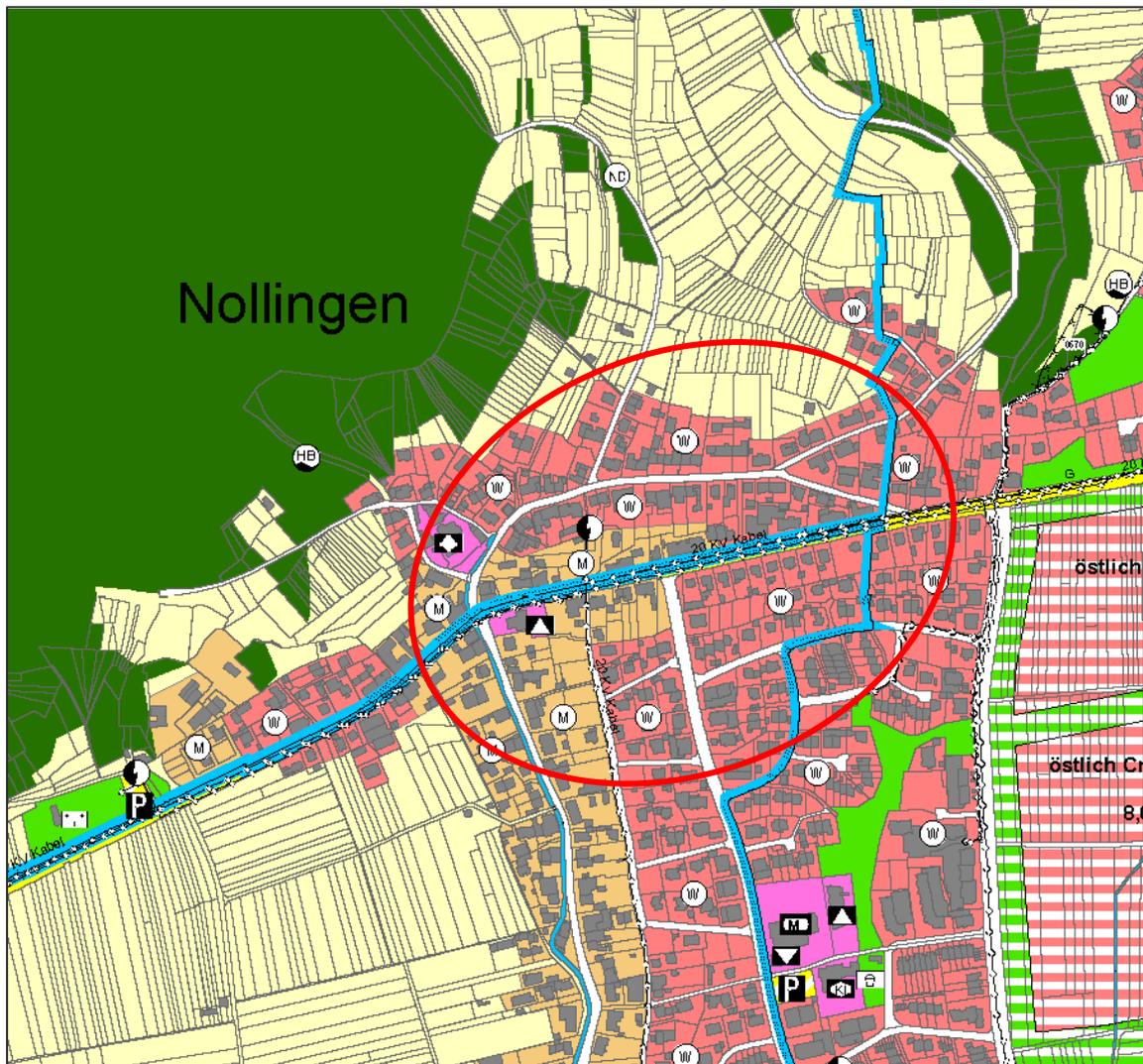
3) Flächennutzungsplan und Regionalplan

Im FNP ist der südliche Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Der nördlich von der Beuggener Straße abgewandte Gebietsteil ist als Wohnbaubestandsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet WSG 025 Rheinfelden Tiefbrunnen 1, 3+4 (Zone IIIB).

Östlich entlang der Oberen Dorfstraße verläuft der „Dorfbach“.

Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes „Hochrhein-Bodensee“ liegt das Gebiet innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Aussagen des Regionalplans stehen demnach nicht entgegen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, **GEOPlan**

 Planungsgebiet



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017

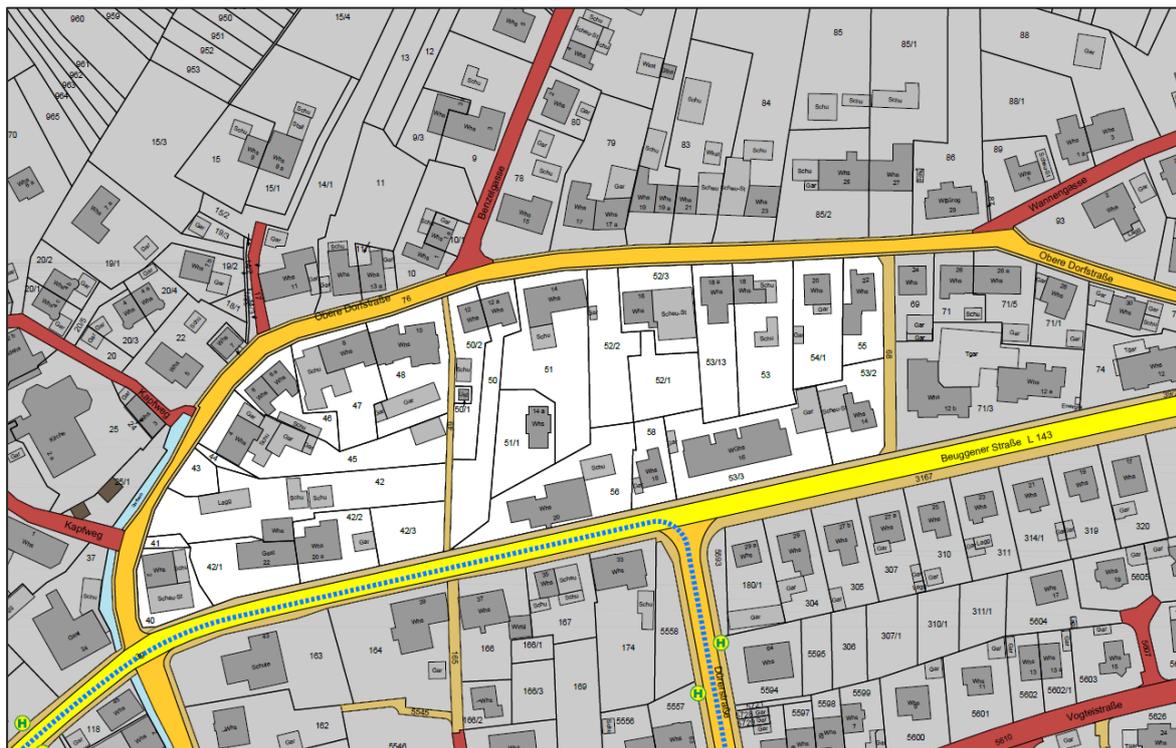
4) Bestandsanalyse

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine umfassende und detaillierte Bestandsanalyse nach den Merkmalen Erschließung, Ortsbild, Nutzungen, Geschossigkeit, Eigentumsverhältnisse und Potentiale. Auch bereits vorhandene städtebauliche Satzungen oder Bebauungspläne wurden erhoben.

4.1) Erschließung

Das Straßennetz im Bereich des Plangebiets hat sich im Laufe der Jahrhunderte kaum verändert. Die Obere Dorfstraße und die Beuggener Straße sind seit jeher die HAUPTerschließungsstraßen im Ortskern Nollingens. Die beiden Straßen verlaufen ringartig um das Plangebiet.

Das Plangebiet ist allseitig von öffentlichen Straßen bzw. Wegen umgeben. Im Süden verläuft die Beuggener Straße (L 143) und verbindet das Gebiet mit der Autobahn A98, dem Stadtzentrum Rheinfeldens und der Bundesstraße B34. Zwei Fußwege verbinden die beiden Straßen in Nord-Süd-Richtung und verknüpfen das Gebiet mit der Kirche, der Hebelhalle und der Grundschule. Weiterhin ist der Ortskern durch mehrere Buslinien gut an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz angeschlossen. Öffentliche Stellplätze befinden sich vor der Kirche und entlang der Oberen Dorfstraße.



LEGENDE:

	Hauptverkehrsstraße		Fußwege
	Sammelstraße		Öffentlicher Personennahverkehr
	Wohnstraße		Öffentliche Stellplatzflächen

Bestandsanalyse „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, Erschließung, **GEOPlan**



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017

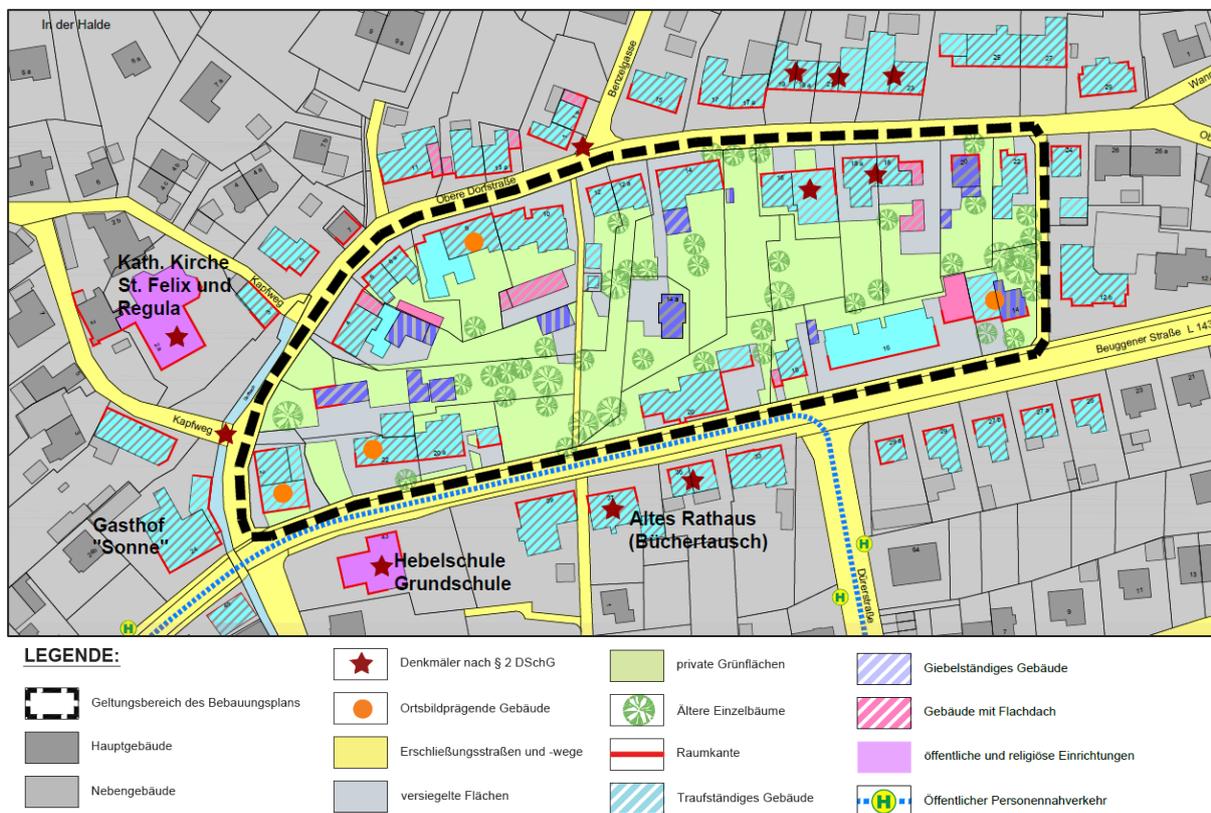
4.2) Ortsbild

Der historische Ortskern Nollingen wird als „Muttergemeinde“ Rheinfeldens (Baden) bezeichnet. Erstmals wurde Nollingen im Jahre 752 n.Chr. urkundlich erwähnt. Zum alten Ortskern gehören das Plangebiet sowie die angrenzende straßenbegleitende Bebauung an der Oberen Dorfstraße, der Beuggener Straße und des Kapfweges mit ortskerntypischen Nutzungen wie Kirche, Schule und Rathaus.

Das Ortsbild zeigt eine gewachsene, ländlich geprägte heterogene Baustruktur auf, die sich in Laufe der Jahrhunderte nur geringfügig verändert hat. Die Bebauung setzt sich aus Gebäuden unterschiedlicher Jahrhunderte zusammen. Somit findet man im Gebiet regional typische Bauernhoftypologien, die Einhäuser, des 18./19. Jhd. (Wohn- und Ökonomie teil straßenbegleitend und baulich verbunden), die gegenwärtig jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Teilweise wurden die Ökonomie teile bereits zu Wohnzwecken umgenutzt. Ergänzt wird die Struktur durch Wohnhäuser bis in die Gegenwart hinein.

Aufgrund des bereits langen Bestehens des Ortskerns befinden sich denkmalgeschützte Gebäude (Stern) insbesondere entlang der Oberen Dorfstraße und der Beuggener Straße. Im Gebiet selbst liegen zwei geschützte ehemalige Bauernhöfe. Auch die als ortsbildprägend eingestufteten drei Gebäude bzw. Gebäudegruppen (oranger Kreis) liegen entlang der Erschließungsstraßen. Straßenbegleitende Raumkanten (rote Linie) liegen vor allem entlang der Oberen Dorfstraße vor. An der Beuggener Straße sind die Raumkanten vielfach unterbrochen oder weit in die Grundstücke eingezogen. Teilweise ist dies auf die vergleichsweise späte Bebauung der ehemaligen landwirtschaftlichen und gärtnerischen Flächen sowie der Südorientierung der Grundstücke zurückzuführen. Es überwiegt die traufständige Anordnung der Gebäude mit Satteldach (hellblau schraffiert.).

Der Innenbereich ist vor allem durch zusammenhängende Grünflächen geprägt. Der östliche Gebietsteil wird hauptsächlich gärtnerisch genutzt, hingegen die Grünflächen im westlichen Gebietsteil noch Flächen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe sind, die noch zum Lagern von Holz, Gerätschaften etc. genutzt werden.



Bestandsanalyse „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, Ortsbild, **GEOPlan**



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

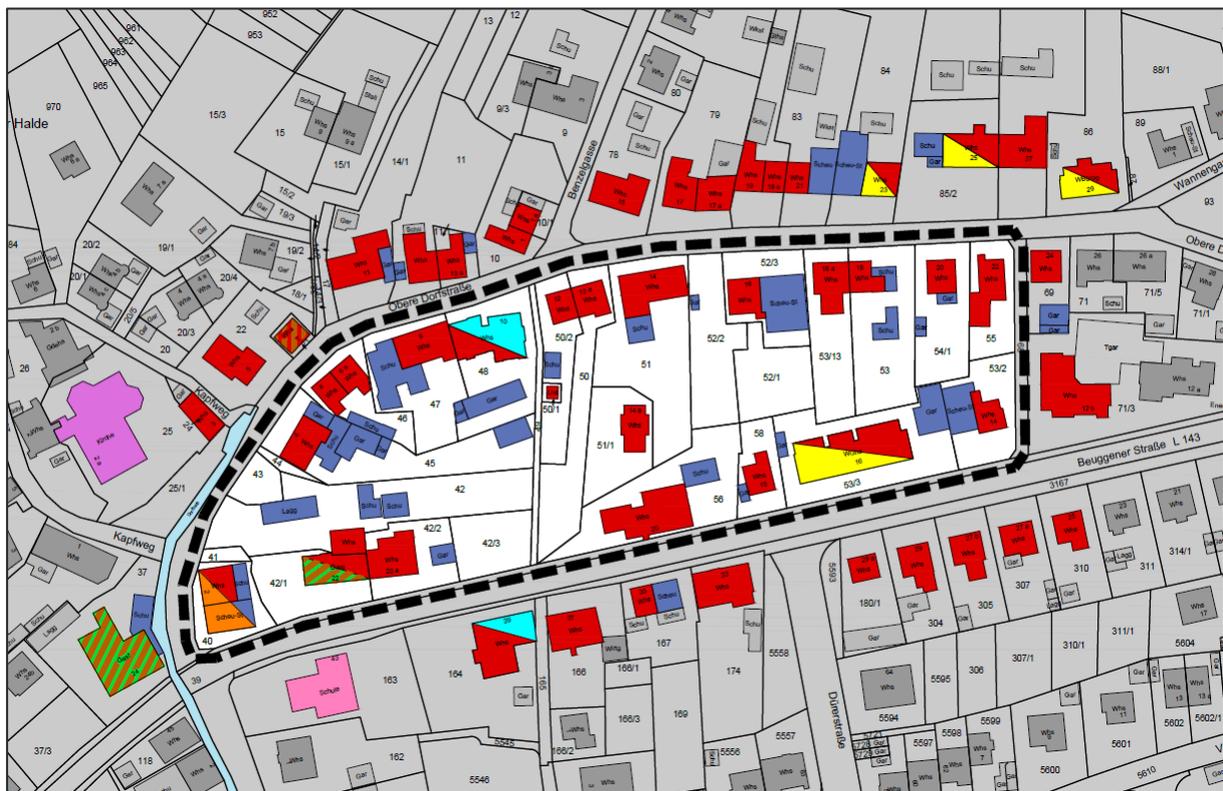
STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017

4.3) Nutzungen

Die überwiegende Nutzung ist das Wohnen (rot). Auffallend ist entlang der gewachsenen Struktur der Oberen Dorfstraße der Besatz an Nebengebäuden (grau) in Verbindung mit großen Freiflächen bis in die Grundstückstiefe, die vereinzelt vermutlich auf die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt werden kann. Einige der Nebengebäude dienen nur noch der Unterbringung von ehemals genutzten landwirtschaftlichen Gerätschaften und sind teilweise in einem eher schlechten baulichen Zustand.

Neben dem Wohnen befinden sich weitere ortskerntypische Nutzungen im Gebiet. Diese konzentrieren sich an der Kreuzung Beuggener Straße / Obere Dorfstraße. Neben der Schule und der Kirche befinden sich hier der ehemalige Gasthof „Sonne“ sowie der ehemalige Gasthof „Krone“. Beide Gastronomien stehen derzeit leer. Die gastronomischen Räumlichkeiten der „Krone“ werden derzeit zum Wohnen genutzt. Eine gastronomische Nachnutzung ist nicht bekannt. An der Kreuzung Beuggener Straße / Obere Dorfstraße ist noch ein landwirtschaftlicher Betrieb als Nebenerwerb (orange) aktiv. Weiter östlich an der Beuggener Straße befindet sich der einzige gewerbliche Betrieb im Gebiet. Der Obsthandel besteht schon seit Jahrzehnten an diesem Standort. Eine strukturelle Veränderung ist derzeit nicht geplant.



LEGENDE:

	Geltungsbereich des Bebauungsplans		Wohnen		Gastronomie		Nebengebäude
	öffentliche / gemeinnützige Einrichtungen		Dienstleistung / Gewerbe		Wirtschaftsgebäude		Leerstand
	Einzelhandel		religiöse Einrichtungen				

Bestandsanalyse „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, Nutzungen, **GEOplan**



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017

4.4) Geschossigkeit und Gebäudetypologien

Die vorhandene Geschossigkeit der Bebauung gibt eine wichtige Orientierung für die Maßstäblichkeit der künftigen baulichen Entwicklung. Entlang der Straßenzüge sind die Hauptgebäude überwiegend zweigeschossig (gelb). Im nördlichen mittleren Planbereich befinden sich auch dreigeschossige moderne Mehrfamilienhäuser (dunkles Orange). Die Darstellung wurde nach den sichtbaren Vollgeschossen ermittelt und berücksichtigt nicht den baurechtlichen Vollgeschossbegriff. Die dargestellte Geschossigkeit ist grundsätzlich zuzüglich eines Dachgeschosses zu verstehen.

Neben den regionaltypischen Einhäusern (landwirtschaftlicher Wohn- und Ökonomieteil) befinden sich im Gebiet Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Die Mehrfamilienhäuser sind durch die vergleichsweise große Grundfläche und meist Dreigeschossigkeit von den älteren Bausubstanzen gut zu unterscheiden. Auch viele der bereits zu Wohnen umgenutzten Einhäusern wurden um mindestens eine Wohneinheit ergänzt, so dass die Wohnhäuser im Gebiet hauptsächlich nicht weniger als zwei Wohneinheiten umfassen.



LEGENDE:		2 bis 2+DG Geschosse
		3 bis 3+DG Geschosse
		4 bis 4+DG Geschosse

Bestandsanalyse „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, Geschossigkeit, **GEOplan**



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

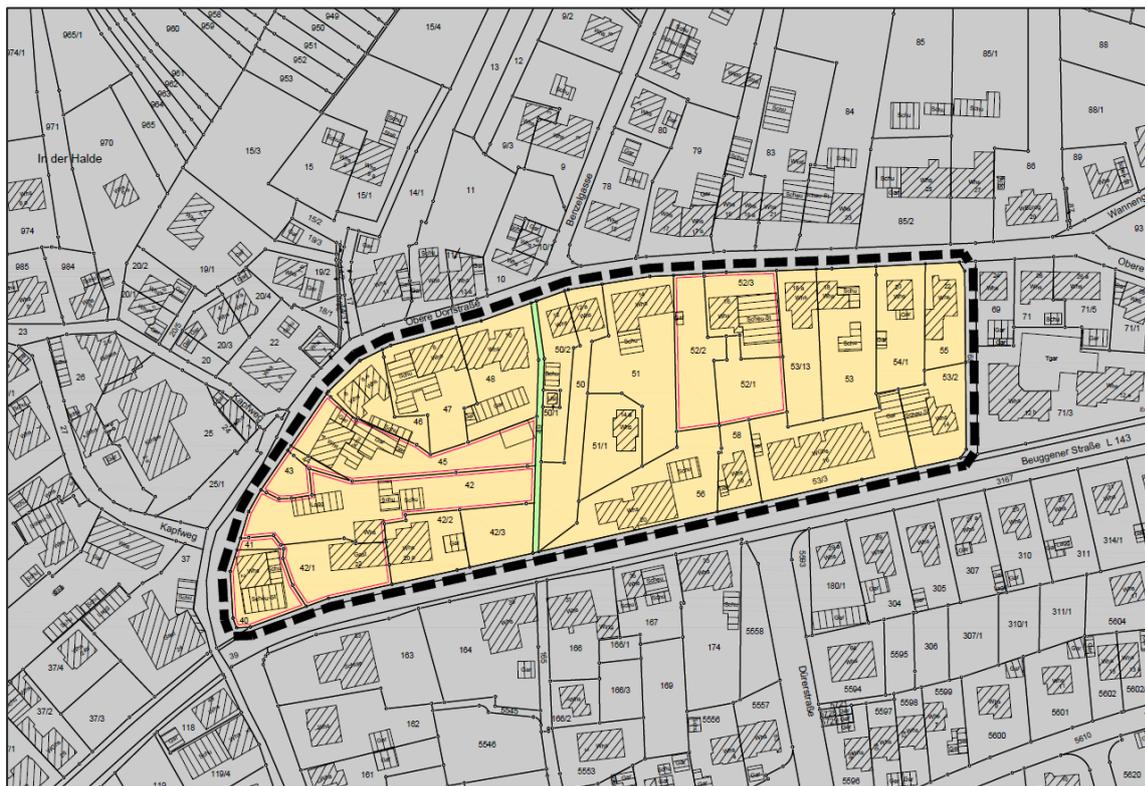
STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017

4.5) Eigentumsverhältnisse

Im westlichen Plangebiet sind die Grundstücke eher verwinkelt und länglich ausgebildet. Teilweise reichen die Grundstückstiefen weit in den Innenbereich hinein. Anhand der Flurstücksnummern kann man erkennen, dass im Gebiet ehemals große zusammenhängende Grundstücke vorhanden waren, die vermutlich aufgrund der rückläufigen Landwirtschaft und den vorangegangenen Eigentumsveränderungen geteilt wurden.

Die Grundstücke befinden sich hauptsächlich im privaten Eigentum. Lediglich der Fußweg ist im öffentlichen Eigentum der Stadt. Die meisten Grundstücke haben einen oder zwei Eigentümer. Das Durchschnittsalter dieser Eigentümer liegt nach dem vorliegenden Auszug aus dem Grundbuch bei ca. 58 Jahren. Zusätzlich sind im Gebiet zwei Eigentumsgemeinschaften und zwei Erbengemeinschaften vorhanden. Die Eigentumsgemeinschaften betreffen zwei der moderneren Mehrfamilienhäuser.



LEGENDE:

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Grundstücke im öffentlichen Eigentum
-  Grundstücke im privaten Eigentum
-  Grundstücke im Besitz eines Eigentümers bzw. Miteigentümers, die aneinander grenzen

Bestandsanalyse „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, Eigentumsverhältnisse, **GEOplan**



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

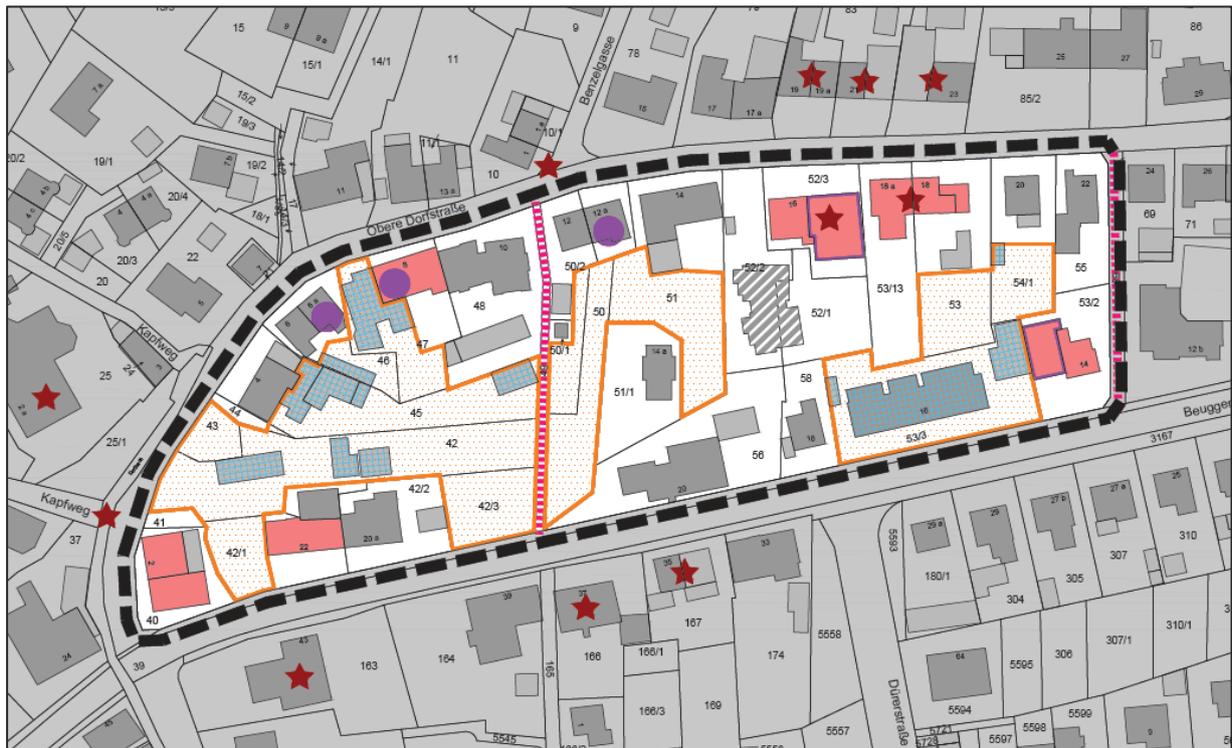
VORENTWURF VOM 26.08.2017

4.6) Potentiale

Die Ermittlung der Potentiale ergibt sich aus der Analyse der Bestandsaufnahme und erfolgt über die Darstellung des Erhalts von ortsbildprägender Bausubstanz, der Leerstände, Umnutzungen/Abbrüche und Innenentwicklungsflächen. Damit werden gleichzeitig diejenigen Flächen identifiziert, auf denen eine bauliche Entwicklung absehbar ist oder auf denen die Innenentwicklung gefördert werden kann.

Gerade die gewachsene Baustruktur mit den denkmalgeschützten und landwirtschaftlichen Gebäuden und die Durchwegung des Gebiets prägen den Ortskern Nollingens erheblich und werden somit als erhaltenswert eingestuft. Einzelne vorhandene Gebäudeteile, die nicht mehr für die Landwirtschaft gebraucht werden, eignen sich gut, um diese zu Wohnzwecken umzunutzen. Im Gebiet selbst befinden sich bereits einige gute Beispiele. Zum Erhalt des historischen Ortskerns sollte demnach ggf. die Umnutzung einem Abbruch vorgezogen werden.

Immerhin in drei Bereichen sind Abbruchpotentiale erkennbar, diese sind in der nachfolgenden Karte blau gekennzeichnet. Die möglichen Abbrüche umfassen hauptsächlich kleinere Nebengebäude, die einer vergangenen Landwirtschaft dienten und sich nach einer ersten Betrachtung in einem eher schlechten baulichen Zustand befinden. Eine besondere Rolle im Gebiet erfüllt der Obsthandel an der Beuggener Straße. Aufgrund der eher mangelhaften Bausubstanz und entsprechend der unbekannteren weiteren Entwicklung des Betriebes, können auch hier zukünftig Veränderungen erfolgen. Die flächigen Entwicklungspotentiale sind orange dargestellt und umfassen neben dem Obsthandel Flächen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe sowie Gartenbereiche. Hier können auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,78 ha noch verfügbare Flächen aufgefüllt und umstrukturiert werden.



LEGENDE:



Geltungsbereich des Bebauungsplans

ERHALT VON BAUSUBSTANZ UND WEGEN



Denkmäler nach § 2 DSchG



erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude



vorhandene öffentliche fußläufige Verbindungen

UMNUTZUNGEN EHEMALIGER LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE



bereits erfolgt



Umnutzungspotentiale

ERHALT VON BAUSUBSTANZ UND WEGEN



flächige Entwicklungspotentiale

ABBRUCH BAULICHER ANLAGEN



Abbruchpotentiale aufgrund von Leerstand | schlechter Gebäudesubstanz | suboptimaler Grundstücksnutzung

BEREITS GEPLANTE BAUVORHABEN



geplante Bauvorhaben

Bestandsanalyse „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, Potentiale, **GEOplan**



5) Städtebauliche Leitlinien

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sollen die sich abzeichnenden Veränderungen so gesteuert werden, dass eine maßvolle Innenentwicklung erreicht wird. Der Dorfkern soll dabei erhalten bleiben. Eine bauliche Entwicklung - auch im Sinne einer Nachverdichtung und Nutzung des Innenentwicklungspotentials - soll im Grundsatz gefördert werden. Auch moderne oder energetisch anspruchsvolle Gebäudekonzepte sollen dabei keinesfalls verhindert werden. Gleichwohl soll ein planungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die folgenden Leitlinien formulieren die Grundlagen für die weitere städtebauliche Planung. Es werden drei Planbereiche unterschieden:

Leitlinien	Grundlagen
Planungsrechtliche Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gliederung des Gebiets in drei Planbereiche (Bestand, Baulücken, Innenbereich) mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung • Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) im südlichen Plangebiet • MFH, EFH oder DH • Maß der baulichen Nutzung: GRZ max. 0,4; 2 bis drei Vollgeschosse • Gebäudehöhe an Umgebungsbebauung angepasst • Anzahl der Wohneinheiten begrenzt • Stellplatzindex bei MFH nach Wohnungsgröße gestaffelt bis 1:2 (WE/ST) • Stellplatzindex bei EFH und DH bei 1:2 (WE/ST) • Zulassung von Grundflächenüberschreitungen durch Flächen notwendiger Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche
Freiraumkonzept und Ausgleichsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt möglichst vieler Einzelbäume • Ggf. Offenhaltung von Grünzäsuren
Verkehrl. Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen • Ggf. Nutzung des öffentlichen Weges • Zufahrten müssen im Einzelfall individuell über private Grundstücke gesichert und hergestellt werden
Lärmschutzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht erforderlich • Obsthandel mit Bestandsschutz
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz müssen individuell über private Flächen gesichert und hergestellt werden • Kanalanschluss erfolgt über Obere Dorfstraße • Oberflächenwasser muss versickert werden



Abb: Baulücke und Innenbereich (westl. Bereich)



Abb: Obsthandel an der Beuggener Str. (Flst.Nr. 53/3)



6) Testplanungen

Auf Grundlage der definierten städtebaulichen Leitlinien wurden verschiedene Testplanungen durchgeführt. Nach einer Verträglichkeitsprüfung der verschiedenen Varianten haben sich die nachfolgenden Testplanungen als die gebietsverträglichsten herausgestellt. Variante 3 ist dabei eine Untervariante von Variante 2 und unterscheidet sich dadurch, dass die beiden Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Flurst.Nrn.: 52/1 und 52/2 durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt wurde, welches aus 2 Baukörpern besteht, die durch ein Treppenhaus miteinander verbunden sind. Dabei ist anzumerken, dass die dargestellten Gebäudeabbrüche nur als eine mögliche zukünftige Veränderung zu verstehen sind.

Die Konzepte sehen eine lockere Bebauung und Ergänzung der vorhandenen Baustruktur in offener Bauweise vor. Die zusätzliche Bebauung ordnet sich dem Bestand unter. Im Bereich bestehender größerer Gebäude ist eine maßvolle Schließung der Bauflucht durch Mehrfamilienhäuser denkbar. Diese sollten pro Gebäude jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten beinhalten.

Die zwei Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen in ihrer baulichen Dichte und Flächeninanspruchnahme für zukünftige mögliche Bebauungen. In Variante 1 wird der Innenbereich lediglich durch ein weiteres Mehrfamilienhaus ergänzt. Die übrigen Garten- und Grünflächen sollen auch weiterhin als solche genutzt werden und somit unbebaut bleiben. Einerseits ist dies insbesondere im östlichen Gebietsteil auf die bereits dichte Bebauung und andererseits auf die stark ausgelastete vorhandene Kanalisation zurückzuführen. Zusätzlich wird der öffentliche Fuß- und Radweg nicht für weitere Erschließungen angrenzender Grundstücke herangezogen und bleibt in seiner Dimension erhalten.

Variante 2 zeigt auf, dass der Innenbereich zwischen der Oberen Dorfstraße und Beuggener Straße Raum für eine neue Nutzung der großzügigen Grünflächen und Gärten bietet. Der Bereich kann somit dazu dienen neuen Wohnraum in Nollingen zu generieren. Um eine maßvolle Dichte zu erhalten, die Rücksicht auf den baulichen Bestand nimmt, ist die Gebäudehöhe auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Somit können in diesem Bereich Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser für den Eigenbedarf entstehen. Die Erschließung der Grundstücke ist im Konzept lediglich ein Vorschlag. Das Konzept sieht vor allem im westlichen Bereich die Veränderung der gegenwärtigen Grundstücksgrenzen vor. Die Variante zeigt auf, welche Flächen sich potentiell zur Bebauung eignen und wie eine Umsetzung aussehen könnte. Gegenüber der Variante 1 können in Variante 2 mehr Wohneinheiten generiert werden.

Das Plangebiet kann nach diesen Varianten somit um folgende Gebäude ergänzt werden:

Variante 1 - Baulücken

Anzahl Gebäude	Gebäudetypologie	Maximale Anzahl Vollgeschosse ca.	Maximale Anzahl Wohneinheiten ca.	Maximale Anzahl Einwohner ca.
1	Einfamilienhäuser	I - II+	1	2
5	Mehrfamilienhäuser	II - II+	25	58
6			26	60

Variante 2 - geringe Dichte

Anzahl Gebäude	Gebäudetypologie	Maximale Anzahl Vollgeschosse ca.	Maximale Anzahl Wohneinheiten ca.	Maximale Anzahl Einwohner ca.
6	Einfamilienhäuser	I+ - II	6	14
4	Mehrfamilienhäuser	II+	21	48
10			27	62



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017

Variante 3 - geringe Dichte

Anzahl Gebäude	Gebäudetypologie	Maximale Anzahl Vollgeschosse ca.	Maximale Anzahl Wohneinheiten ca.	Maximale Anzahl Einwohner ca.
4	Einfamilienhäuser	I+ - II	4	9
5	Mehrfamilienhäuser	II - II+	25	58
9			29	67

(Für die Berechnung der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern wurde eine durchschnittliche Bruttowohnungsgröße von 100 m² angenommen. Zur Berechnung der Einwohner werden die entsprechenden Wohneinheiten mit 2,3 Einwohner / Wohnung multipliziert.)



Testplanung „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, Variante 1 - Baulücken, **GEOPlan**



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017



Testplanung „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, Variante 2 – geringe Dichte, **GEOPlan**



Testplanung „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, Variante 3 – geringe Dichte, **GEOPlan**

LEGENDE:

BESTAND		—○—	Grundstücksgrenze	TESTPLANUNG	▶	Mögliche Grundstückserschließung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)		Bestehende Grünflächen			Zusätzliche versiegelte Fläche
	Gebäude mit Haus-Nr. und Nutzung		Bestehende versiegelte Flächen	- - - - -		Möglicher Gebäudeabriss
			Bestehende Bäume			Mögliche Grünbereiche ohne Bebauung



7) Denkmalschutz

Die im Denkmalverzeichnis Rheinfelden (Baden) eingetragenen Baudenkmäler sind in der Karte „Ortsbild“ (sh. Ziff. 4.1) eingetragen. Soweit die Denkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG als Status eingetragen ist, erfolgt eine nachrichtliche Kennzeichnung im Bebauungsplan.

8) Landwirtschaftliche Belange

Eine landwirtschaftliche Nutzung im eigentlichen Sinne findet im Gebiet nicht statt, auch wenn einzelne Flächen noch als hofnahe Wirtschaftsflächen genutzt werden. Die im Gebiet noch vorhandene Wirtschaftsstelle wird nur im Nebenerwerb betrieben. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Wohn- und Mischbaufläche dar. Auswirkungen auf landwirtschaftsstrukturelle Belange sind demnach nicht anzunehmen, zumal mit dem Bebauungsplan nicht in den Bestand der ausgeübten Nutzungen eingegriffen wird.

9) Ver- und Entsorgung, Zufahrten

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt im Planbereich über das vorhandene Trennsystem.

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser, Strom und Gas ist durch die jeweiligen vorhandenen Leitungsnetze in den öffentlichen Erschließungsflächen gesichert.

Änderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen bzw. bei den öffentlichen Erschließungsflächen sind insofern nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Ggf. wird der öffentliche Weg zusätzlich als Zufahrt genutzt.

Eine bauliche Nutzung der Innenbereiche ist hingegen nur möglich, wenn im Einzelfall die Erschließung gesichert werden kann. Da diese Flächen fast ausschließlich in privatem Eigentum sind, bedeutet dies, dass die Bebauung nur mit dem Nachweis der gesicherten Erschließung zulässig sein wird. Die notwendigen Zufahrten und Leitungstrassen werden über entsprechende Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten zu sichern sein, soweit sie nicht auf dem jeweils eigenen Grundstück liegen. Der Bebauungsplan regelt die Erschließung dieser Innenentwicklungsflächen ausdrücklich nicht.

Der Kanal in Nollingen hat seine Kapazitätsgrenze erreicht. Alle neuen Gebäude sind zwingend an den Kanal in der Oberen Dorfstraße anzuschließen.

Das Oberflächenwasser muss der Versickerung zugeführt werden. Sollte dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein, sind Retentionszisternen vorzusehen. Damit wird eine Drosselung und Verzögerung des Regenwasseranfalls erreicht.



BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

STADT RHEINFELDEN (BADEN)

VORENTWURF VOM 26.08.2017

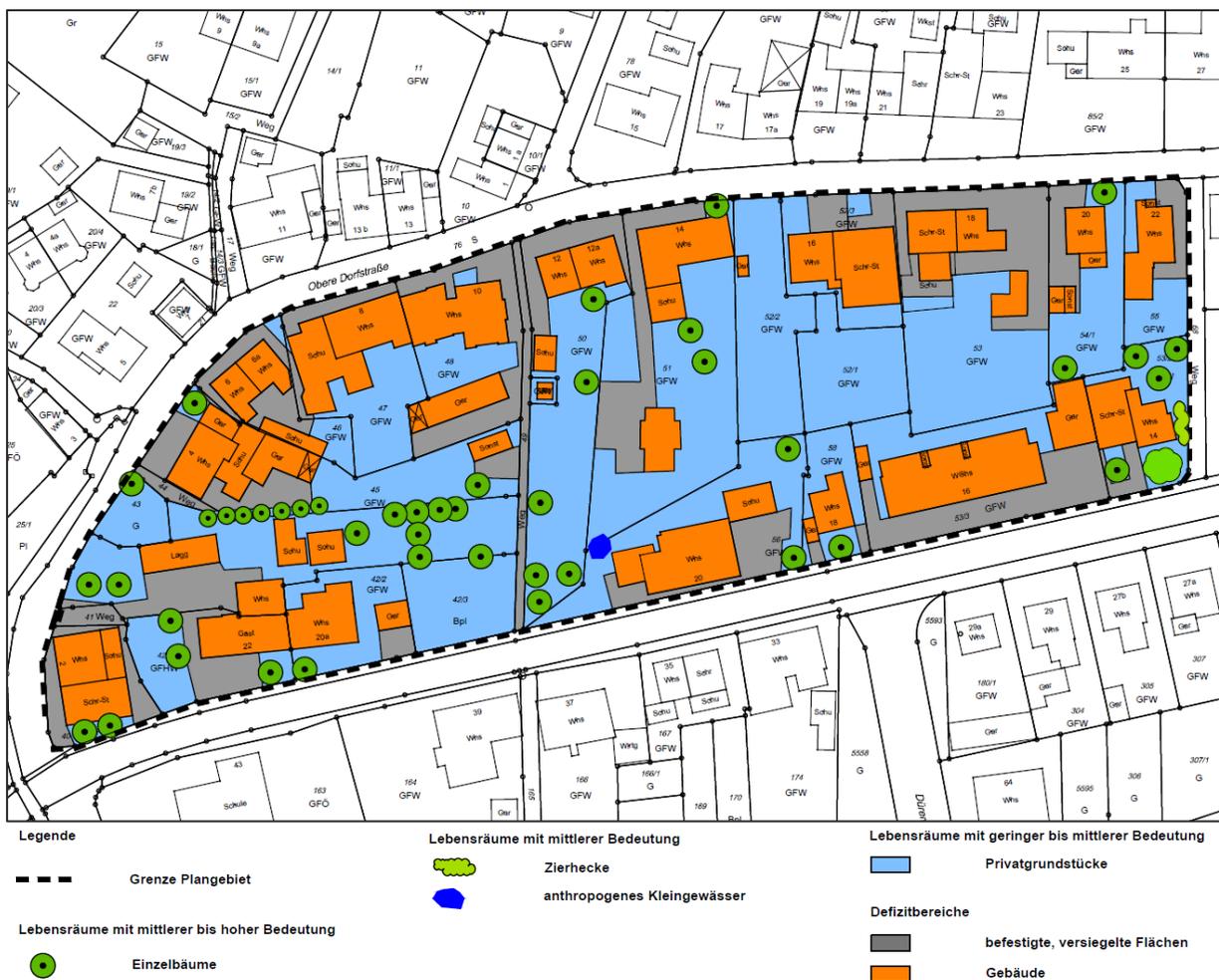
10) Umweltbelange

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde eine Bestandskartierung durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg durchgeführt.

Das Bestandsbild setzt sich ausschließlich aus Siedlungsstrukturen wie Häuser, Garagen, befestigte Flächen und Privatgartenbereiche zusammen. Hervorzuheben sind die teilweisen hochwertigen Einzelbäume mit einem entsprechend hohen Alter.

Aufgrund des Vorkommens dieser Baumstrukturen sowie des Bestehens einiger älterer Scheunengebäude werden Untersuchungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse notwendig. Die Nutzung der Privatgartenbereiche durch Reptilien ist grundlegend möglich, bisher aber nicht nachgewiesen. Im südlichen Bereich der Siedlungsstruktur befindet sich ein einzelner Gartenteich, welcher als potentielles Laichhabitat für Amphibien in Frage käme.

Entsprechende Untersuchungen sind durchzuführen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufzustellen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen fällig.



Bebauungsplan „Ortskern Nollingen“ Vorentwurf, Bestandsplan, **GEOplan**



11) Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Gestaltung der Gebäude, zur Gestaltung der Grundstücke, zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, zum Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen sowie zu den Anlagen zur Regenwassernutzung aufgestellt.

Das Satteldach ist die typische und ortsbildprägende Dachform im Plangebiet. Für künftige Bauvorhaben wird insofern diese Dachform mit einer Eindeckung aus Dachsteinen in den Farben naturrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit vorgesehen, wobei aus ökologischen Gründen und wegen der Entlastung der Abwasseranlagen auch begrünte Dächer zugelassen werden. Zusammen mit den Vorgaben zur Gestaltung von Dachgaupen sollen somit ortsbildprägende Elemente der Dachlandschaft im Grundsatz auch für die künftige Bebauung gelten.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt sowohl aus städtebaulichen wie aus verkehrlichen Gründen. Städtebaulich schmälert eine dauerhafte Inanspruchnahme des Straßenraumes durch den ruhenden Verkehr die Aufenthaltsqualität und beeinträchtigt das Ortsbild. Einschränkungen für die Verkehrssicherheit ergeben sich durch Sichtbehinderungen und die Einengung des fußläufigen Verkehrs. Mit der nach Wohnungsgröße gestaffelten Erhöhung des Stellplatzschlüssels soll erreicht werden, dass die erforderlichen privaten Stellplätze vollständig auf den Baugrundstücken hergestellt werden und eine Inanspruchnahme der öffentlichen Straßen vermieden werden kann.

Der Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen erfolgt, um die andernfalls hierdurch eintretenden Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

Mit den Anlagen zur Regenwassernutzung wird die Beaufschlagung der vorhandenen Abwasseranlagen reduziert. Dies ist nicht zuletzt deshalb erforderlich, weil das bestehende Kanalsystem in Nollingen bereits kaum noch zusätzliches Wasser aufnehmen kann.

12) Realisierung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Nollingen“ befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Die Grundstücke sind zumeist bereits bebaut und erschlossen. Eine Bodenordnung ist nur in Einzelfällen notwendig.

Mit dem Bebauungsplan wird ausschließlich der planungsrechtliche Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung im Gebiet aufgezeigt. Mit den gleichzeitig aufgestellten örtlichen Bauvorschriften werden – ebenfalls für die künftige bauliche Entwicklung – die baugestalterischen Absichten aufgezeigt und abgesichert.

13) Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Zusätzlich erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Bürger im Rahmen einer Informationsveranstaltung mit anschließender Planaufgabe. Die Träger öffentlicher Belange werden parallel angehört.

Weitere Untersuchungen zu den Umweltbelangen und dem Artenschutz sowie ein hydrologisches Gutachten folgen im weiteren Verfahren. Ein Umweltbericht entfällt aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB.

Gez.:

Geoplan - Büro für Stadtplanung
Wehr, den 26.08.2017

