

## Informationsvorlage

**Bereich | Amt**  
Baurechtsabteilung  
**Verfasser/in**  
Rooks, Christian

**Vorlagen-Nr.**  
603/34/2017  
**Aktenzeichen**  
20170298

**Anlagedatum**  
28.08.2017

### Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	14.09.2017	Ö	Kenntnisnahme

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

### Verhandlungsgegenstand

#### **BV Nollinger Straße 22b, Rheinfelden**

#### Erläuterungen

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die u.a. Erläuterungen zur Kenntnis.

Vorliegende Bauvoranfrage für ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Dachgeschoss und 11 WE wurde am 20.07.2017 bei der Baurechtsbehörde eingereicht.

Das Vorhaben liegt in der Nähe des Rathauses in der Innenstadt von Rheinfelden im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu bewerten.

Das Grundstück auf dem das Gebäude steht, hat eine Fläche von 1200 m<sup>2</sup>, die Grundflächen des Gebäudes nehmen von unten ( EG) bis ganz oben (Dachgeschoss) stetig ab, so weist das Erdgeschoss, in dem die Garagenstellplätze untergebracht sind, eine Grundfläche von 466m<sup>2</sup> auf, während das Dachgeschoss lediglich eine Grundfläche von 177 m<sup>2</sup> hat. Das 1. OG hat eine Grundfläche von 333m<sup>2</sup>, 2. + 3. OG eine Fläche von 257 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben hat eine Höhe (sogenannte Traufhöhe) bis OK Fußboden des Dachgeschosses von 12,00m, die Firsthöhe beträgt ca. 15,30m.

Aus Sicht der Stadtplanungsabteilung fügt sich das Gebäude nicht in die Umgebungsbebauung ein, da es sich nicht nach Höhe (die Umgebungsbebauung besteht weitestgehend aus 3 Vollgeschossen mit Dachgeschoss ) und Fläche somit gesamthaft nach Kubatur nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

*Eine Reduzierung des Baukörpers um ein Vollgeschoss oder eine Verringerung der Grundfläche ist hier zu empfehlen.*

Auch die Baurechtsabteilung sieht das Vorhaben kritisch und rät zur Umplanung. Das Vorhaben ist ansonsten nach den vorliegenden Unterlagen abzulehnen.

Die noch fehlenden sonstigen Stellungnahmen des Stadtbauamtes und der Straßenverkehrsbehörde sowie vom Bauherr versprochene zusätzliche Berechnungen und Vorlagen, die evtl. die o.a. Entscheidung aufheben könnten, **werden dann als Tischvorlage zur Sitzung vorgelegt.**