

# BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN NOLLINGEN“

---

## Begründung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Oktober 2021



Rheinfelden   
Baden

## 1. Planungsanlass

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.

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.

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.

## 2. Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Siedlungsfläche dar. Rheinfeldens ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dient somit der Deckung des gehobenen, spezialisierten Bedarfs des Mittelbereichs (Z 2.5.9 LEP 2002).

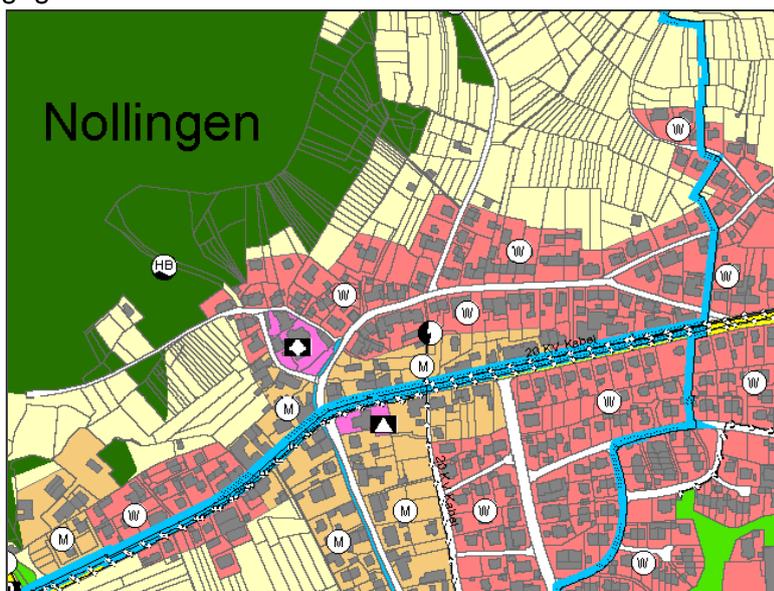
## 3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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 Rheinfeldens 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.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,  
ohne Maßstab

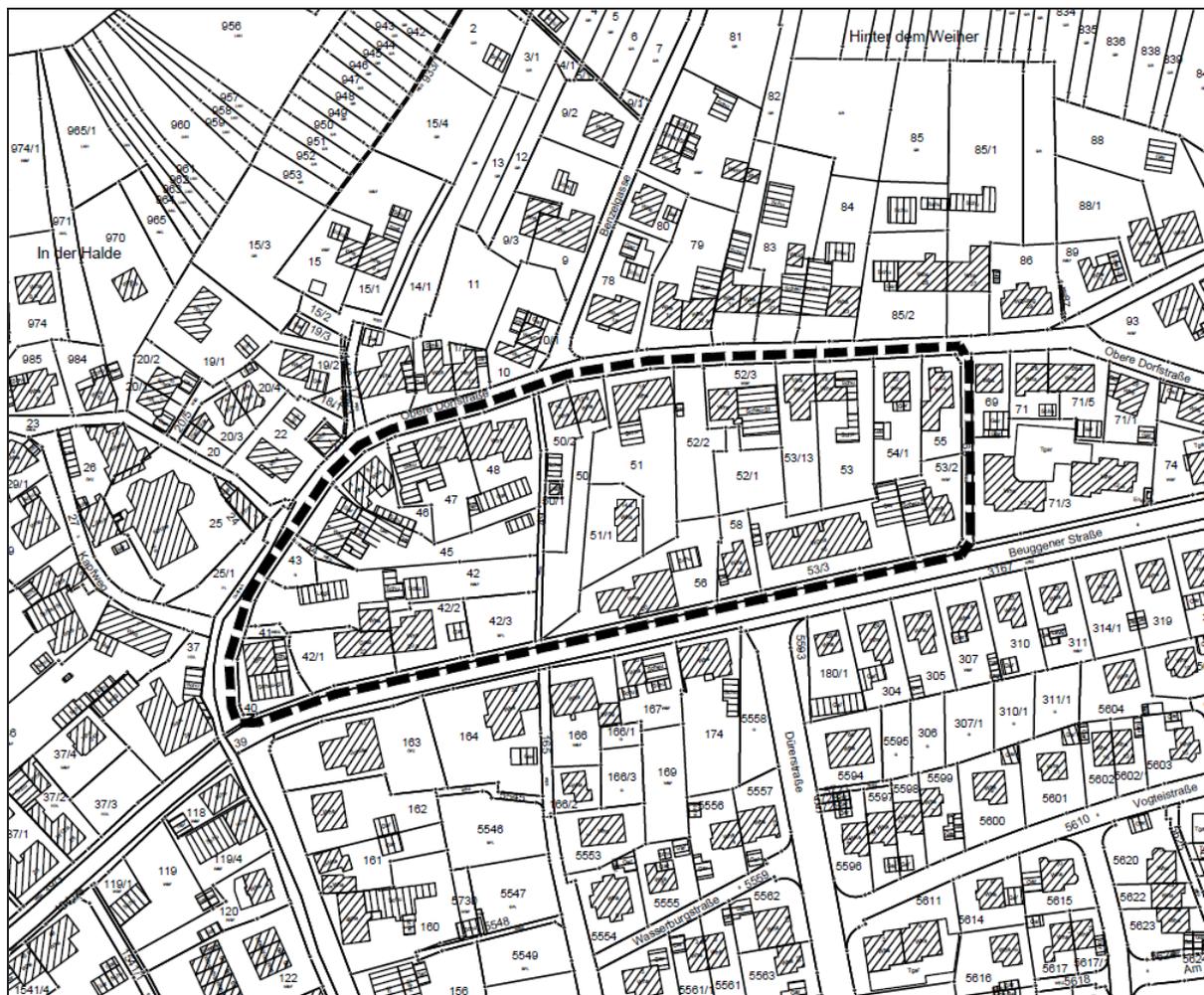
## 4. Das Planungsgebiet

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 Beugener 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 Beugener 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.



## 5. Städtebauliche Leitlinien und Gestaltungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sollen die sich abzeichnenden Veränderungen so gesteuert werden, dass eine maßvolle Innenentwicklung er-

reicht 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	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; 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	Erhalt möglichst vieler Einzelbäume Ggf. Offenhaltung von Grünzäsuren
Verkehrl. Erschließung	Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen Ggf. Nutzung des öffentlichen Weges Zufahrten müssen im Einzelfall individuell über private Grundstücke gesichert und hergestellt werden
Lärmschutzkonzept	Nicht erforderlich Obsthandel mit Bestandsschutz
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz müssen individuell über private Flächen gesichert und hergestellt werden Kanalanschluss erfolgt über Obere Dorfstraße Oberflächenwasser muss versickert werden

Auf Grundlage der definierten städtebaulichen Leitlinien wurden verschiedene Testplanungen durchgeführt.

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 Varianten unterschieden sich im Wesentlichen in ihrer baulichen Dichte und Flächenanspruchnahme für zukünftige mögliche Bebauungen. Der Gemeinderat hat daher festgelegt, dass Variante 1 weitergeführt wird.

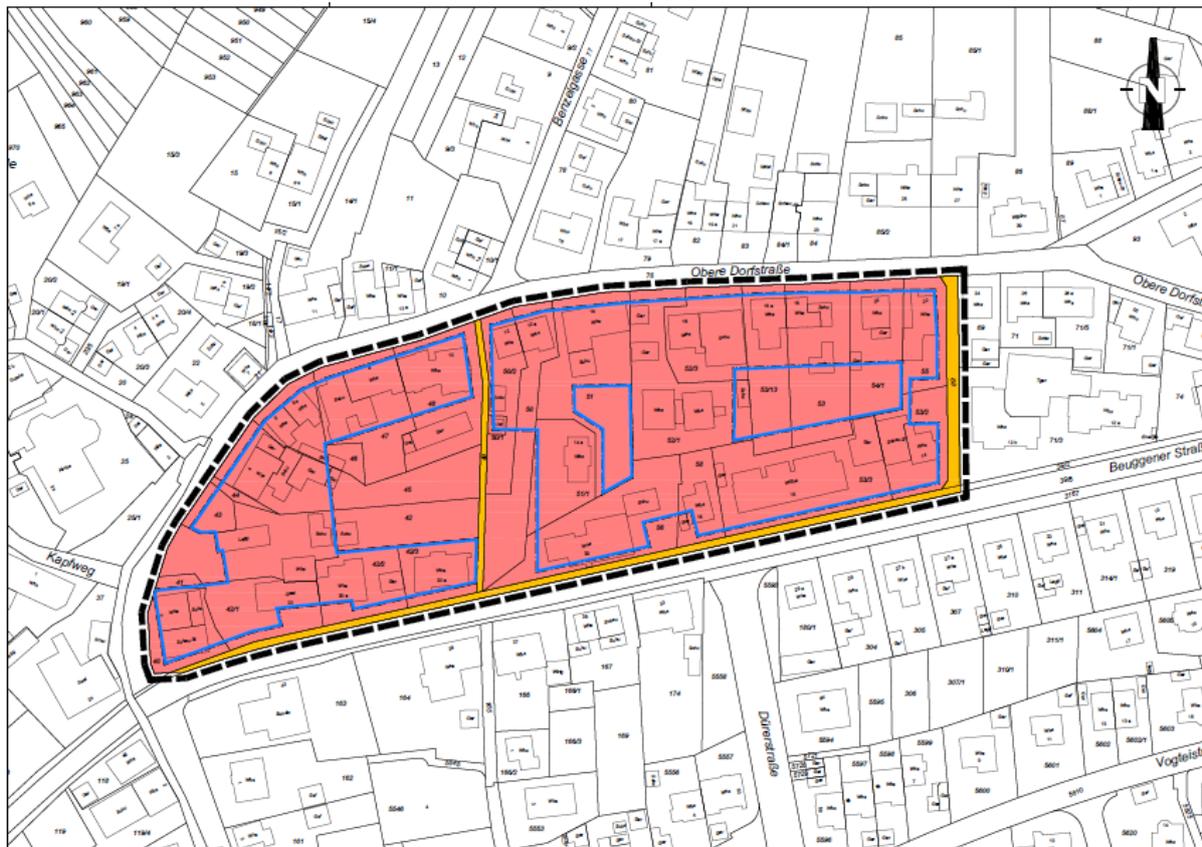
Variante 1 wird der Innenbereich lediglich durch ein weiteres Mehrfamilienhaus ergänzt. Die übrigen Garten- und Grünflächen sollen auch weiterhin als solche genutzt werden und somit unbebaut bleiben. Einerseits ist dies insbesondere im östlichen Gebietsteil auf die bereits dichte Bebauung und andererseits 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 1, ohne Maßstab

## 6. Bebauungsplan

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:



Bebauungsplan „Ortskern Nollingen, zeichnerischer Teil, ohne Maßstab

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der vorgesehenen Nutzung mit Wohnbebauung. Somit wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung fest-

gesetzt, da es städtebauliches Ziel ist, neuen Wohnraum zu schaffen. Im Sinne des Leitmotivs Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird hier im Siedlungsgebiet nachverdichtet und innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau aktiviert.

Gartenbaubetriebe entsprechen wegen ihres hohen Flächenbedarfs nicht den Zielen der Nachverdichtung, Tankstellen würden die vorgesehene wie die bereits vorhandene Wohnnutzung durch ihre Immissionen stören. Die beiden Nutzungsarten sind daher auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der in § 17 (1) BauNVO zulässigen Werte und wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Höhe bestimmt.

Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Außerdem zulässig sind bis zu maximal 3 Vollgeschosse, was einer maximalen Geschossenflächenzahl (GFZ) von 1,2 entspricht.

Die Beschränkung der max. Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und trägt der gewachsenen städtebaulichen Struktur des Ortskerns Rechnung.

Durch die Zulassung der Dreigeschossigkeit ist darüber hinaus eine maßvolle städtebauliche Entwicklung im Ortskern Nollingen gesichert, die sich mehrheitlich durch die Aufstockung bestehender Gebäude bei einer nicht nennenswert höheren maximalen Gebäudehöhe als im Bestand vollzieht.

Die GFZ ergibt sich aus der GRZ und den maximal möglichen Vollgeschossen.

Zur Klarstellung und zum Anreiz Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen und auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind.

#### Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweisen entspricht den Vorgaben des Gestaltungsplanes die vorgesehene Bebauung zu realisieren. Gleichzeitig wird der heterogene Gebietscharakter der Umgebung aufgenommen und eine maßvolle Verdichtung des Baugebietes Ortskern Nollingen ermöglicht.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen i.S.v. § 23 BauNVO definiert. Den Grundstückseigentümern bleibt aufgrund der Größe der einzelnen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die genaue Stellung der Gebäude in gewissem Rahmen selbst zu wählen.

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

Die Erläuterungen zu diesem Punkt finden sich unter Kapitel 10 „Umweltbelange und Umweltbericht“. Auf den beigegefügteten Umweltbericht wird verwiesen.

## 7. 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 und maßgebend für den Charakter der Bebauung im Abgrenzungsbereich.

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.

Die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachform und zur Einfriedung dienen der gestalterischen Einbindung des neuen Wohngebietes in die umgebende Bebauung und bewirken ein positives und einheitliches Erscheinungsbild.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll bewirken, dass Stellplätze in ausreichend Anzahl auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen. Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es auch, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs möglichst nicht zu gefährden, sodass die Verkehrssicherheit und Fahrten von Rettungskräften nicht beeinträchtigt werden.

#### Dachform

Festgesetzt wird das Satteldach als zulässige Dachform, um den Charakter der Bestandsbebauung in der Umgebung zu wahren. Versetzte Dachflächen sind dabei möglich. Zur Nutzung von Sonnenenergie sind die entsprechenden Anlagen auf den Dächern erlaubt.

#### Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandenen Strukturen. Ebenso sorgen sie für ein positives Erscheinungsbild.

#### Stellplätze

Es wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel festgesetzt. Wohneinheiten mit einer Größe über 80 m<sup>2</sup> benötigen demnach zwei Stellplätze. Bei einer Größe der Wohneinheit von 50 bis 80 m<sup>2</sup> werden 1,5 Stellplätze und bei unter 50 m<sup>2</sup> ein Stellplatz verlangt. Bei der Summe rechnerisch mögliche Kommazahlen werden aufgerundet.

## **8. Umweltbelange und Umweltbericht**

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.

Im Abgrenzungsbereich findet sich ein Baumbestand, der als Lebensraum für Höhlenbrüter und Insekten attraktiv ist. Zur Sicherung der Lebensräume sind 12 Einzelbäume durch eine Pflanzbindung in den Festsetzungen geschützt.

Zur genauen Auskunft über die ökologische Beschaffenheit des Plangebietes wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung sowie den Umweltbeitrag verwiesen.

## 9. Ver- und Entsorgung

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. Da dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit häufig nicht möglich ist, sind Retentionszisternen vorzusehen. Damit wird eine Drosselung und Verzögerung des Regenwasseranfalls erreicht.

## 10. Hydrologische Situation im Abgrenzungsgebiet

Zur Abklärung der hydrologischen Gegebenheiten im Abgrenzungsgebiet des Bebauungsplans, wurde ein hydrogeologisches Gutachten angefertigt.

Dieses hatte zum Ergebnis, dass sich unter dem Baugebiet ein Grundwasserleiter in einer Tiefe von ca. 0,6m – 2,15m befindet.

Dieser reagiert auf Regenereignisse sehr stark mit Pegeländerungen.

Die Integrität und der Schutz von Boden, Natur und Landschaft ist daher durch Aufstauungen im Abgrenzungsbereich gefährdet.

Als Konsequenz ist im Bereich des Bebauungsplans die Unterbauung durch Keller, Tiefgaragen etc. grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren durch ein hydrologisches Fachgutachten sicherstellen kann, dass keine negativen Auswirkungen für Boden, Natur und Landschaft sowie den umgebenden Bestand zu befürchten sind.

Auf das hydrologische Gutachten wird verwiesen.

## 11. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Nollingen“ befinden sich 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.

Rheinfelden, 06.10.2021  
601/ Ripka; Philipp