

## Beschlussvorlage

**Bereich | Amt**  
Stadtplanung & Klimaschutz  
**Verfasser/in**  
Liu, Yunjie  
Laile, Katharina

**Vorlagen-Nr.**  
601/17/2023  
**Aktenzeichen**  
601

**Anlagedatum**  
05.05.2023

## Beratungsfolge

| Gremium                     | Sitzungstermin | Öffentlichkeit | Zuständigkeit    |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Bau- und<br>Umweltausschuss | 06.07.2023     | Ö              | Vorberatung      |
| Gemeinderat                 | 24.07.2023     | Ö              | Beschlussfassung |

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

## Verhandlungsgegenstand

### **Bebauungsplan "Ortskern Nollingen" - Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie Satzungsbeschluss**

## Beschlussvorschlag

### **Es ergehen folgende Beschlüsse:**

- a) Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird den Stellungnahmen und Lösungsvorschlägen der Verwaltung bezüglich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch) zugestimmt.
- a) Der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführte Bebauungsplan „Ortskern Nollingen“ und die örtlichen Bauvorschriften werden jeweils gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## Anlagen

- 01 Ortskern Nollingen\_Satzung
- 02 Ortskern Nollingen\_Planungsrechtliche Festsetzungen
- 03 Ortskern Nollingen\_Örtliche Bauvorschriften
- 04 Ortskern Nollingen\_Bebauungsplan\_Zeichnerischem Teil
- 05 Ortskern Nollingen\_Begründung.pdf.pdf
- 06 Ortskern Nollingen\_Umweltbericht
- 07 Ortskern Nollingen\_Artenschutz\_Prüfung
- 08 Ortskern Nollingen\_Hydrogeologische Erkundung
- 09 Ortskern Nollingen\_Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

## Interne Prüfung

### 1. Wirkungskreis des Beschlusses

- ☐ Freiwillige Aufgabe  
☐ Weisungsfreie Pflichtaufgabe  
☒ Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

### 2. Finanzielle Auswirkungen

#### 2.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

- ☐ ja, in Höhe von \_\_\_\_\_ ☒ nein

#### 2.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

- ☐ ja, in Höhe von jährlich \_\_\_\_\_ ☒ nein

Erläuterung: \_\_\_\_\_

#### 2.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

- ☒ ja ☐ nein

#### in der mittelfristigen Finanzplanung

- ☒ ja ☐ nein

\_\_\_\_\_ unter der Kostenstelle

#### 2.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

- ☐ ja ☒ nein

Erläuterung: \_\_\_\_\_

### 3. Personelle Auswirkungen

- ☒ ja ☐ nein

Erläuterung: \_\_\_\_\_

Das Hauptamt wurde bei der Erstellung des Beschlussvorschlags beteiligt:

- ☐ ja ☒ nein

### 4. Klimarelevanz/ Auswirkungen auf den Klimaschutz

|                                |                                                                                                  |                                             |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> negativ                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> positiv |
| <b>Erläuterung</b>             | Im Bebauungsplan wurden Grünflächen und Baumbestände geschützt. Pflanzgebote wurden festgesetzt. |                                             |

## Erläuterungen

### Anlass der Planung:

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 „HochrheinBodensee“ 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.

### **Verfahren:**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden (Baden) hat am 12.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Nollingen“ beschlossen und einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach Überarbeitung des Entwurfs, durch Schreiben vom 08.01.2018 mit Äußerungsfrist bis zum 15.02.2018.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde, nach vorheriger Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan „Badische Zeitung“ am 05.01.2018, durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, mit Gelegenheit zur Darlegung und Erörterung, in der Zeit vom 15.01.2018 bis einschließlich 15.02.2018 durchgeführt.

Am 21.10.2021 hat der Gemeinderat den Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 16.11.2021 mit Äußerungsfrist bis zum 23.12.2021.

Die öffentliche Auslegung wurde nach vorheriger Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan „Badische Zeitung“ am 12.11.2021, in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 durchgeführt.

Eine Zusammenfassung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Ergebnisse der Offenlage, mit Stellungnahmevorschlägen der Verwaltung, sind dem Vorlagebericht angeschlossen.