

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanung & Klimaschutz
Verfasser/in
Alexandra Foglia

Vorlagen-Nr.
601/22/2025
Aktenzeichen

Anlagedatum
20.08.2025

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	18.09.2025	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	25.09.2025	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Aufstellung des Bebauungsplans "Nollinger Berg" gemäß § 2 BauGB sowie Aufhebung des alten Aufstellungsbeschlusses "Nollinger Berg"

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Nollinger Berg“ vom 26.09.2024 in der Abgrenzung lt. Geltungsbereich vom 19.08.2024 wird aufgehoben.
2. Es wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nollinger Berg“ beschlossen.

Anlagen

- (alter) Geltungsbereich Bebauungsplan „Nollinger Berg“, Stand 19.08.2024
- (neuer) Geltungsbereich Bebauungsplan „Nollinger Berg“ / Stand 21.08.2025
- Begründung zum Aufstellungsbeschluss „Nollinger Berg“ / Stand 22.08.2025

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

☐ keine	☒ negativ	☐ positiv
Erläuterung	Mit der Entwicklung eines neuen Bebauungsplanes und der damit verbundenen Flächenversiegelung ist ein negativer Einfluss auf den lokalen Klimaschutz zu erwarten.	

Erläuterungen

Zu 1. der Beschlussfassung:

Das Bebauungsplanverfahren „Nollinger Berg“ wurde am 26.09.2024 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im Laufe des vergangenen Jahres haben sich die Bedingungen zur weiteren Nutzung des Areals des Krankenhauses sowie des Gebäudes dahin gehend geändert, dass lt einem Gutachten der Erhalt des Gebäudes durch Umnutzung und Sanierung nicht wirtschaftlich ist.

Anlass zur Aufstellung des (alten) Bebauungsplanes „Nollinger Berg“ war der Erhalt des bestehenden Krankenhausgebäudes und der Sicherstellung der medizinischen Versorgung für den Raum Rheinfelden (Baden) als Mittelbereich. Aufgrund des geplanten Nichterhalts des Krankenhausgebäudes ist der (alte) Bebauungsplan „Nollinger Berg“ nicht mehr durchführbar und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich.

Der gleichzeitige Erlass der Veränderungssperre war erforderlich, um die Zielsetzung der Sicherstellung eines Mindeststandards bei der ärztlichen und medizinischen Versorgung zu gewährleisten sowie zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung während des Aufstellungsverfahrens. Aufgrund der Aufhebung des (alten) Bebauungsplanverfahrens „Nollinger Berg“ ist die Veränderungssperre ebenfalls aufzuheben. Dies erfolgt in einer eigenen Beschlussvorlage.

Zu 2. der Beschlussfassung:

Das Grundstück des stillgelegten Kreiskrankenhauses Rheinfelden (Baden) soll nach dem Rückbau des Gebäudes einer neuen Nutzung zugeführt werden, weswegen die Stadt Rheinfelden dieses Areal und das südlich gelegene Grundstück „Vogelsang Ost“ entwickeln möchte.

Die Landesregierung hat mit Verordnung vom 19.07.2022 die Stadt Rheinfelden zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt (§ 201 a BauGB), so dass ein Ziel der Stadt Rheinfelden (Baden) ist, weitere Wohnbauflächen zu planen.

Aufgrund der Nähe zu einer bestehenden Wohnbebauung und der südlich gelegenen geplanten Wohnbaufläche „Vogelsang Ost“ (Flächennutzungsplan) sind diese beiden Flächen prädestiniert dieses städtebauliche Ziel zu verwirklichen.

Um ein Wohngebiet zu entwickeln, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser legt u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Flächen für Verkehrs-, Grün- und andere Gemeinbedarfsflächen verbindlich fest.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil der Kernstadt Rheinfelden, südlich angrenzend an den Nollinger Wald und umfasst eine Fläche von etwa 5,4 ha. Im Norden wird das Gebiet von Waldflächen, im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Süden und Westen grenzt es an das Wohngebiet „Vogelsang-West“ an.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wird das verbindliche Bauleitverfahren eingeleitet, das erforderlich ist, um für das betreffende Gebiet die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Der Bebauungsplan sorgt für Planungssicherheit für alle Beteiligten, steuert gezielt die städtebauliche Entwicklung und stellt sicher, dass die neue Wohnnutzung in die städtebaulichen und funktionalen Gesamtzusammenhänge der Stadt eingebunden wird. Zudem sind durch den Bebauungsplan erforderliche öffentliche Infrastruktur und Ausgleichsmaßnahmen planbar und verpflichtend festlegbar.

Der Aufstellungsbeschluss ist somit der notwendige erste formale Schritt, um das Planverfahren zu starten und die weiteren konkreten Planungsschritte für die Entwicklung des Gebietes einzuleiten.

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Krankenhausareals im Parallelverfahren geändert.