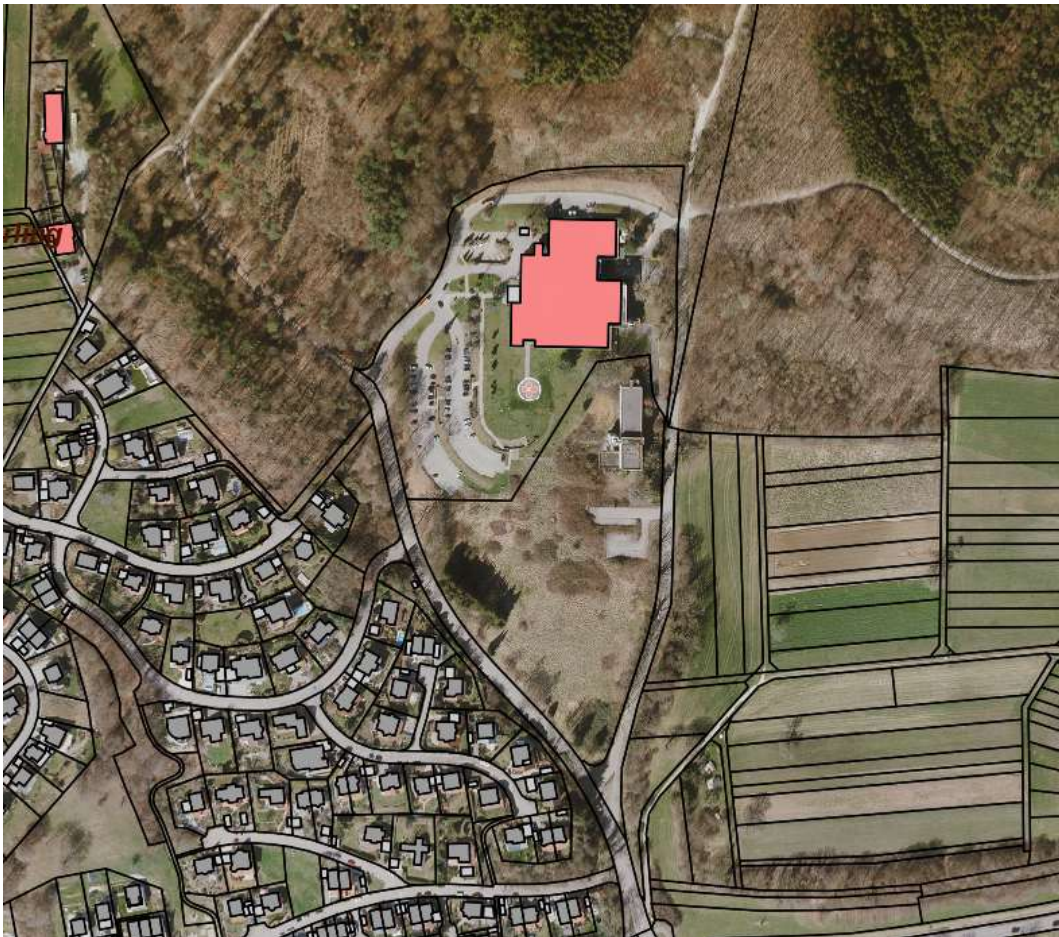




BEBAUUNGSPLAN „NOLLINGER BERG“

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

20.08.2025



Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
Bearbeitung: D. Dakaj/ A. Foglia
Tel. 07623 / 95275; d.dakaj@rheinfelden-baden.de

1. Planungsanlass

Seit geraumer Zeit sieht sich die Stadt Rheinfelden (Baden) mit einem erheblichen Mangel an Wohnraum konfrontiert. Die kontinuierlich wachsende Nachfrage nach bezahlbarem und attraktivem Wohnraum steht einer zunehmend begrenzten Verfügbarkeit geeigneter Flächen gegenüber. Vor diesem Hintergrund bieten das Areal des ehemaligen Kreiskrankenhauses am „Nollinger Berg“ sowie die Fläche „Vogelsang-Ost“ eine gute Möglichkeit, diese Herausforderungen gezielt anzugehen.

Das Gebiet war bislang im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Krankenhaus“ dargestellt. Durch die Schließung des Kreiskrankenhauses und den geplanten Abriss des Gebäudes steht eine bisher intensiv genutzte Fläche im Stadtgebiet zur Verfügung, die eine neue Nutzung möglich macht. Die Fläche „Vogelsang-Ost“, die bereits im Flächennutzungsplan (FNP) als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist, soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens weiter konkretisiert und mit dem Krankenhausgelände zusammen neu entwickelt werden.

Die Stadt beabsichtigt hier ein Wohngebiet zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nollinger Berg“ kann auf dem ehemaligen Krankenhausgelände sowie der südlich angrenzenden Fläche „Vogelsang-Ost“ dringend benötigter Wohnraum geschaffen und somit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet werden.

2. Regionalplan

Für die Stadt Rheinfelden (Baden) ist der Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee (Raumnutzungskarte West – Landkreis Lörrach) maßgeblich. In der Strukturkarte ist Rheinfelden (Baden) als Mittelzentrum im Verdichtungsgebiet dargestellt. Das nördliche Grundstück auf dem sich das Krankenhaus befindet ist laut dem Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. Für das restliche Areal „Nollinger Berg“ trifft der Regionalplan keine Aussagen zur Siedlungsentwicklung, regionale Grünzüge bzw. Grünzäsuren sind nicht betroffen.

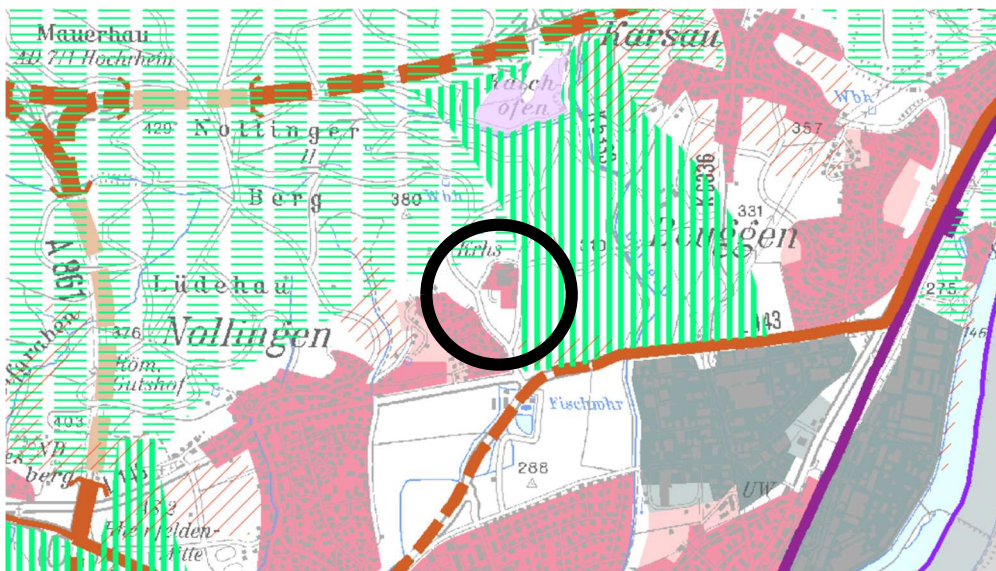


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000, Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, unmaßstäblich

3. Flächennutzungsplan (FNP)

Das Areal „Nollinger Berg“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden (Baden) im Norden als Sonderbaufläche Krankenhaus (S), Parkplatzfläche (P) sowie im Süden als geplante Wohnbaufläche (W) „Vogelsang-Ost“ dargestellt. Um die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals „Nollinger Berg“ zu schaffen, ist deshalb eine Teiländerung des FNP im Bereich der Sonderbaufläche erforderlich. Das Plangebiet soll künftig als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

4. Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet befindet sich im so genannten Außenbereich. Zur Schaffung von Planungsrecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und umfasst sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Ebenfalls ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die dabei ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

5. Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Kernstadt Rheinfeldens (Baden) am Nollinger Berg und umfasst das ehemalige Krankenhausesgelände, den Parkplatzbereich und die südlich angrenzende, unbebaute Fläche. Im Norden grenzt das Gebiet an Wald und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Westen liegt das Wohngebiet „Vogelsang-West“.

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut angebunden, insbesondere an die Bundesstraße 316 sowie die nahegelegene Autobahn A98.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Seveso-Störfallverordnung und hat eine Gesamtgröße von 5,4 ha.

Insgesamt zeichnet sich das Gebiet durch seine innerstädtische Anbindung aus, die eine gute Infrastruktur- und Versorgungsanbindung gewährleistet. Das Gebiet besitzt eine hohe städtebauliche Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Aufgrund seiner Größe bietet das Areal eine bedeutende Potenzialfläche, um neue Wohn- und Lebensräume zu schaffen, die den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden und dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenwirken kann.

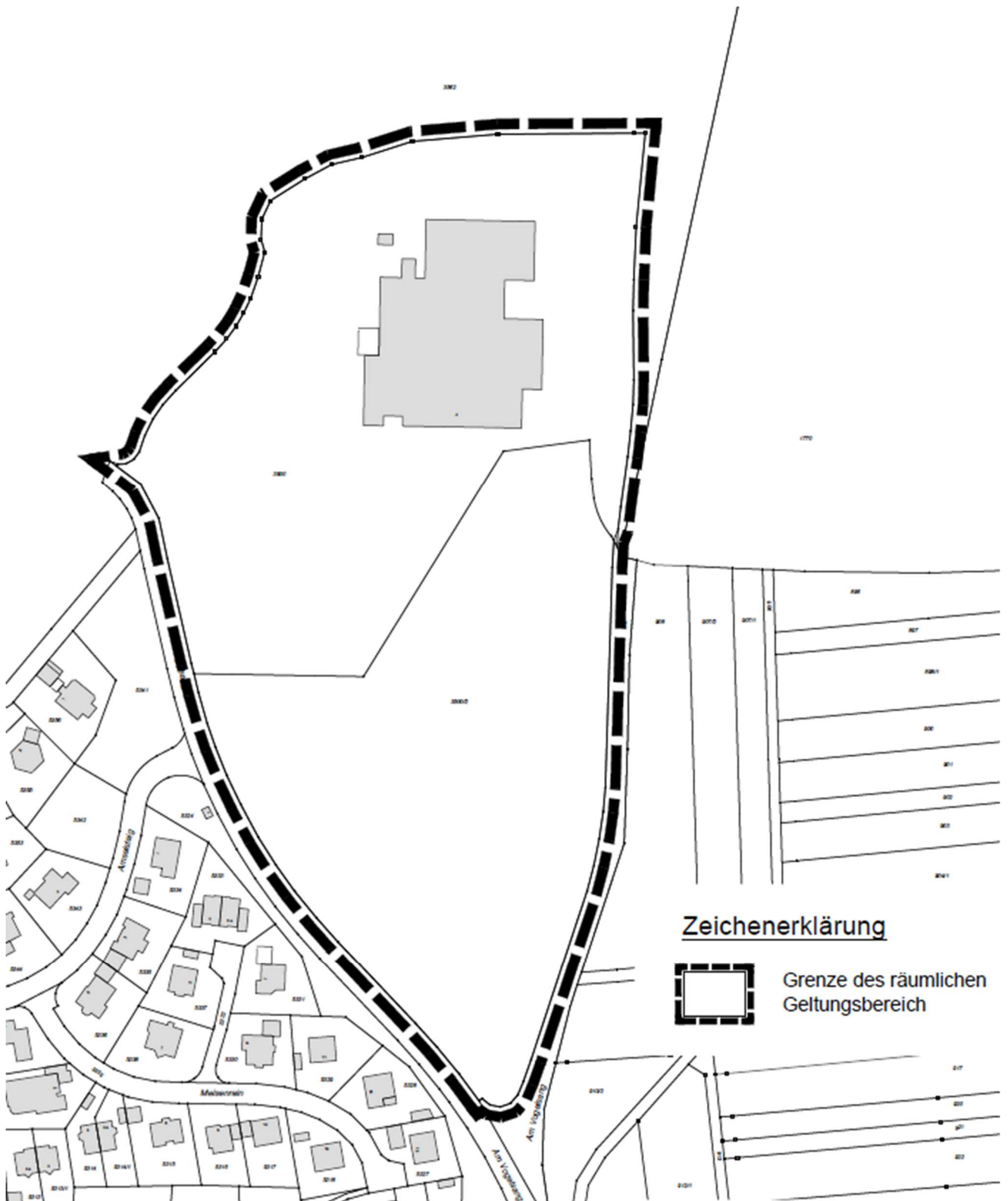


Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplan „Nollinger Berg“, ohne Maßstab