

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Baurechtsabteilung
Verfasser/in
Ripka, Christiane
Rooks, Christian

Vorlagen-Nr.
603/03/2026
Aktenzeichen

Anlagedatum
24.02.2026

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	12.03.2026	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	26.03.2026	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Bauvoranfrage "Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage", Flst.Nr. 2390/10, Gemarkung Rheinfelden - Beschluss über die Zustimmung nach § 36a BauGB

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage“, Flst.Nr. 2390/10, Gemarkung Rheinfelden gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 3b BauGB zu.

Anlagen

- Lageplan – Ansichten – Schnitt
- Auszug aus Luftbild
- -Schwarzplan
- Stellungnahmen der Angrenzer

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 checked="" type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> positiv
Erläuterung	Zusätzliche Versiegelung	

Erläuterungen

Bauvoranfrage

Bei der Bauvoranfrage handelt es sich um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Flst.Nr. 2390/10 in Rheinfeldern. Geplant ist ein Wohngebäude mit 14 Eigentumswohnungen, 3-geschossig mit Attikageschoss und Flachdach. Für das Mehrfamilienhaus werden 20 Stellplätze, davon 14 in Garagen und 14 Fahrradabstellplätze geplant.

Fristen

Am 24.11.2025 wurde die Bauvoranfrage über die Plattform „ViBA BW“ im Baugenehmigungsverfahren nach § 57 LBO BW (Bauvorbescheid) eingereicht. Mit Datum vom 12.01.2026 gingen die dann vollständigen und beurteilungsfähigen Unterlagen bei der Stadt Rheinfeldern (Baden) ein.

Frist zur Bearbeitung: 12.01.2026 bis 12.04.2026.

Prüfung

Die Verwaltung prüft das Bauvorhaben anhand eines Beurteilungsschemas und setzt Prüfkriterien an, die in folgender Tabelle zusammenfassend aufgeführt sind:

Nr.	Kriterien	ja	nein	Bemerkung
	Schaffung von Wohnraum	x		14 WE
	Innerhalb eines Bebauungsplans		x	
	Wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewahrt? Leitfrage: Würde bei Aufstellung eines Bebauungsplanes dieses Bauvolumen festgesetzt werden?	x		
	Bestehende umgebende Nutzungsart	x		Wohnen
	Passt das BVH zur bestehenden Bauweise?	x		Offene Bauweise
	bauliche Vorprägung / Bestandsbebauung vorhanden?	x		Versiegelung
	Faktische Baulinie / Baugrenze vorhanden?	x		
	Gesicherte Erschließung bzw. bereits erschlossen	x		
	SEK Seveso-III-RL (Störfallzone I und II)		x	
	Sanierungsgebiet		x	
	Denkmalschutz		x	
	Relevante negative Beeinträchtigung des Stadtklimas		x	
	Umweltbelange		x	
	Artenschutz	x		Betroffen, siehe STN
	Angrenzeranhörung	x		Wurde durchgeführt

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich, d. h. das Bauvorhaben muss sich gemäß § 34 BauGB in die umliegende Bebauung einfügen.

Das geplante Wohngebäude fügt sich im Maß der Nutzung nicht in die umliegende Bebauung ein. Aus Sicht der Stadtplanung ist die Grundfläche des Gebäudes zu groß. Die 3-Geschossigkeit + Attikageschoss fügt sich aus Sicht der Stadtplanung ebenfalls nicht ein.

Daher ist ein Antrag auf Abweichung vom Einfügen zu stellen und das Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 3b BauGB (Bauturbo) zu beurteilen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die beantragte Abweichung gemäß § 34 Abs. 3b BauGB von den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig. Maßgeblich hierfür ist, dass im nordwestlichen Bereich des zu beurteilenden Grundstücks sowie westlich der Nollingerstraße bereits vergleichbare, teils deutlich größere Bestandsbebauungen vorhanden sind, die den städtebaulichen Rahmen prägen. Die geplante Bebauung fügt sich somit in die vorhandene Umgebungsstruktur ein und steht im Einklang mit der Eigenart der näheren Umgebung. Darüber hinaus leistet das Vorhaben einen positiven Beitrag zur städtebaulich gewünschten Innenentwicklung und trägt zur maßvollen Nachverdichtung im Bestand bei. Zugleich stellt das Bauvorhaben eine zukunftsorientierte Entwicklung dar, da es den Grundsätzen einer nachhaltigen und flächensparenden Bebauung entspricht und die effiziente Nutzung bestehender Siedlungsstrukturen fördert.

Die Abweichung von der faktischen Baulinie entlang der Nollinger Straße ist städtebaulich vertretbar. Das Bauvorhaben setzt einen baulichen Akzent am Stadtteileingang und trägt durch das leichte Hervortreten des Gebäudes zur räumlichen Fassung der Nollinger Straße sowie zu einer optischen Gliederung des Straßenraums bei.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange

Zum Bauvorhaben bestehen Bedenken, da artenschutzrechtliche Belange durch die Rodung der Vegetationsfläche und Eingriff in den Boden durch den Bau der Tiefgarage berührt werden könnten. Folgende Arten bzw. Artengruppen könnten betroffen sein: Fledermäuse, höhlenbrütende Vögel und Heckenbrüter sowie Reptilien wie bspw. Zauneidechsen. Aus diesem Grund ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 (Tötungsverbot), § 44 (1) 2 (Störungsverbot) und § 44 (1) 3 (Schädigungsverbot) nach BNatSchG vorliegen und es ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch ein Fachbüro für Umweltplanung durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Abteilung Stadtgrün & Umwelt vorzulegen.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung wurde durchgeführt und es sind 2 Stellungnahmen eingegangen, siehe Anlage.

Empfehlung der Verwaltung:

Gemäß § 34 Abs. 3b BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Die planungsrechtliche Überprüfung des vorliegenden Bauvorhabens durch die Verwaltung ergibt, dass die städtebauliche Ordnung nicht gestört wird und empfiehlt die Zustimmung durch den Gemeinderat.