

Beschlussvorlage

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

Vorlagen-Nr.
603/04/2026
Aktenzeichen

Anlagedatum
24.02.2026

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	16.04.2026	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	30.04.2026	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

**Bauvoranfrage "Neubau eines unterkellerten Zweifamilienhauses mit 2 Stellplätzen", Flst.Nr. 5265, Gemarkung Rheinfelden -
Beschluss über die Zustimmung nach § 36a BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage "Neubau eines unterkellerten Zweifamilienhauses mit 2 Stellplätzen", Flst.Nr. 5265, Gemarkung Rheinfelden gemäß § 36 a BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 3 BauGB zu.
2. Der Gemeinderat beschließt, dass mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag mit folgender Bedingung abgeschlossen wird:
 - a) Dachflächen sind mindestens zu 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen
 - b) Ausgleichsmaßnahmen: jeweils ein Baum pro 50 qm überbaute Fläche
3. Dem Entwurf zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Rheinfelden und den Vorhabenträger in der Fassung vom 26.03.2026, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Beibehaltung der Grundzüge den Vertrag mit den Vorhabenträger endzuverhandeln und abzuschließen.

Anlagen

Auszug aus dem Bebauungsplan
Luftbildauszug
Lageplan
Beschreibung
Städtebaulicher Vertrag

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 checked="" type="checkbox"/> positiv
Erläuterung	negativ: zusätzliche Versiegelung positiv: Dachbegrünung	

Erläuterungen

Bauvoranfrage

Die Bauvoranfrage ging über die Plattform „ViBA BW“ nach § 57 LBO BW ein. Es handelt sich um die Errichtung eines vollunterkellerten Zweifamilienhauses. Geplant ist ein Baufenster von 14 x 12 m mit ausreichend Abstand zur Straße. Es ist eine maximale Bauhöhe bis zur Traufhöhe von 7 m und einer Dachneigung von ca. 30° entsprechend der Umgebungsbebauung.

Prüfung

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

Kriterien	ja	nein	Bemerkung
Schaffung von Wohnraum	x		2 WE
Innerhalb eines Bebauungsplans	x		S 34 Stellacker-Hochgericht
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	
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	
- Kaltluftströme gestört	x		
- Starke Versiegelung	x		
- Gebiet mit hoher thermischer Belastung	x		
Umweltbelange	x		
Artenschutz		x	
Öffentliche Belange		x	
Angrenzeranhörung	x		keine Rückmeldungen

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans S 34 Stelleacker-Hochgericht.

Das geplante Bauvorhaben liegt außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters, weshalb das Bauvorhaben nach § 30 BauGB unzulässig und ein Antrag auf Befreiung erforderlich ist.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Stelleacker-Hochgericht“, unmaßstäblich

Die Stadtplanungsabteilung kann einer Befreiung nach § 31 Abs. 2, 3 BauGB zustimmen, da:

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (Grund für die Rücknahme der Bestandsgebäude laut Begründung aufgrund von Lärmschutz – siehe Begründung zum B-Plan) und
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nachverdichtung im Innenbereich, Grundstück bereits erschlossen, Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig überschritten, Gebäude fügt sich ein in bestehende Bebauung ein indem es die Achse des Wohnhauses und der Garage auf dem links angrenzendem Grundstück aufnimmt) und
3. die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
4. Zudem könnte hier ebenfalls nach § 31 Abs. 3 Satz 1 mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus

befreit werden, da die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

5. Die Befreiung wird im Rahmen des Rheinfelder Baturbo-Konzepts daran geknüpft, dass mindestens 80% der Dachfläche des Wohnhauses mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Die Abweichung dient der Schaffung von neuem Wohnraum und ist städtebaulich vertretbar, da das Grundstück bereits erschlossen ist und sich das Gebäude in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt und die GRZ ggf. nur geringfügig vom Bebauungsplan abweicht.

Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Natur- und Artenschutzrechtliche Belange

Zum Bauvorhaben sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht zu erwarten.

Angrenzeranhörung

Eine Angrenzeranhörung wurde durchgeführt und es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauvorhaben gemäß § 31 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB zuzustimmen.

Die Zustimmung der Stadt Rheinfelden (Baden) wird an die Bedingung zur Begrünung der Dächer und zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen verknüpft.

Die Sicherstellung erfolgt durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger, welcher als Anlage beigefügt ist.

.