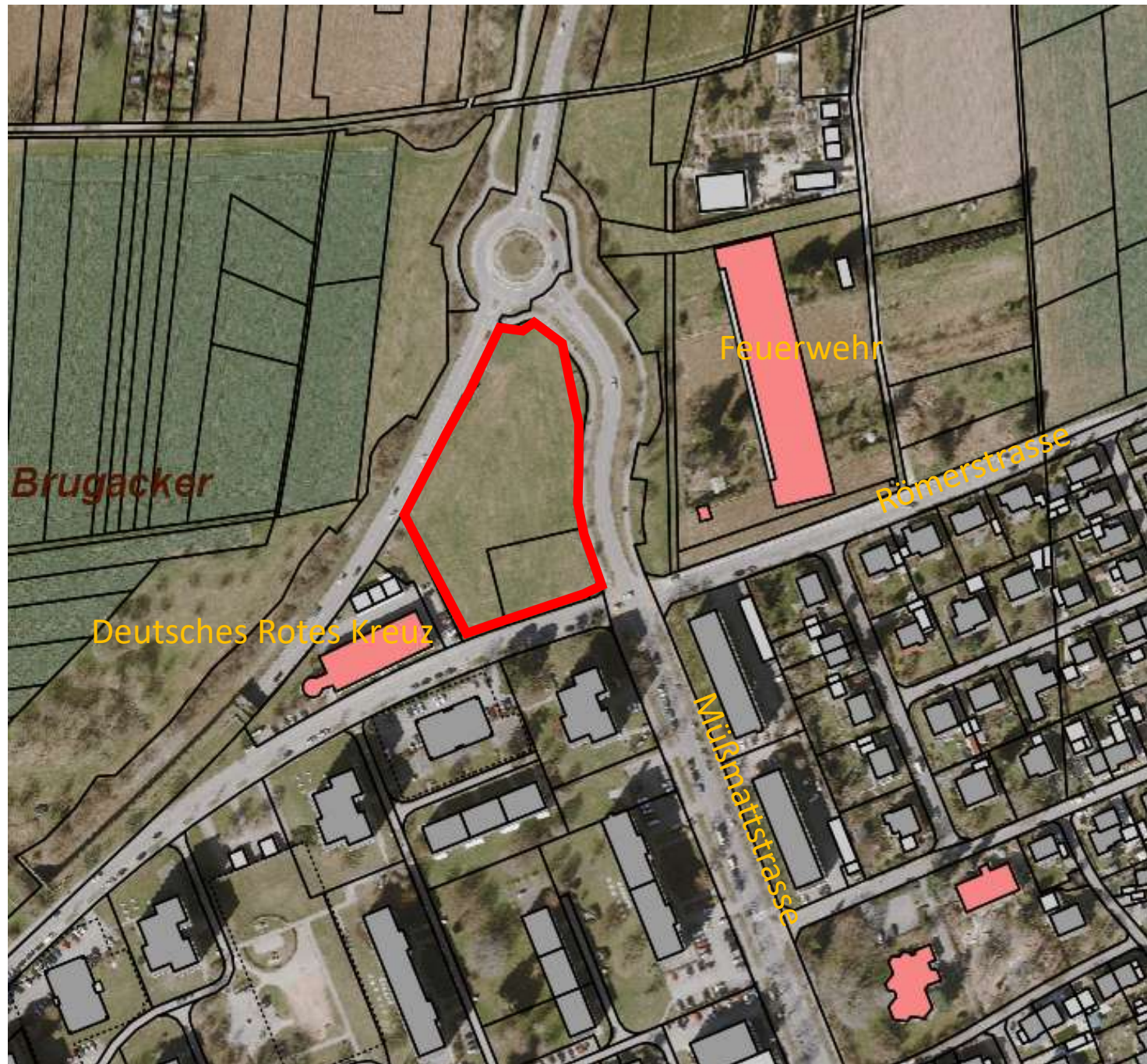


1. Bebauungsplanänderung Feuerwehr Römerstraße“

Ergebnis der Öffentlichkeits- u. Behördenbe-
teiligung und Satzungsbeschluss



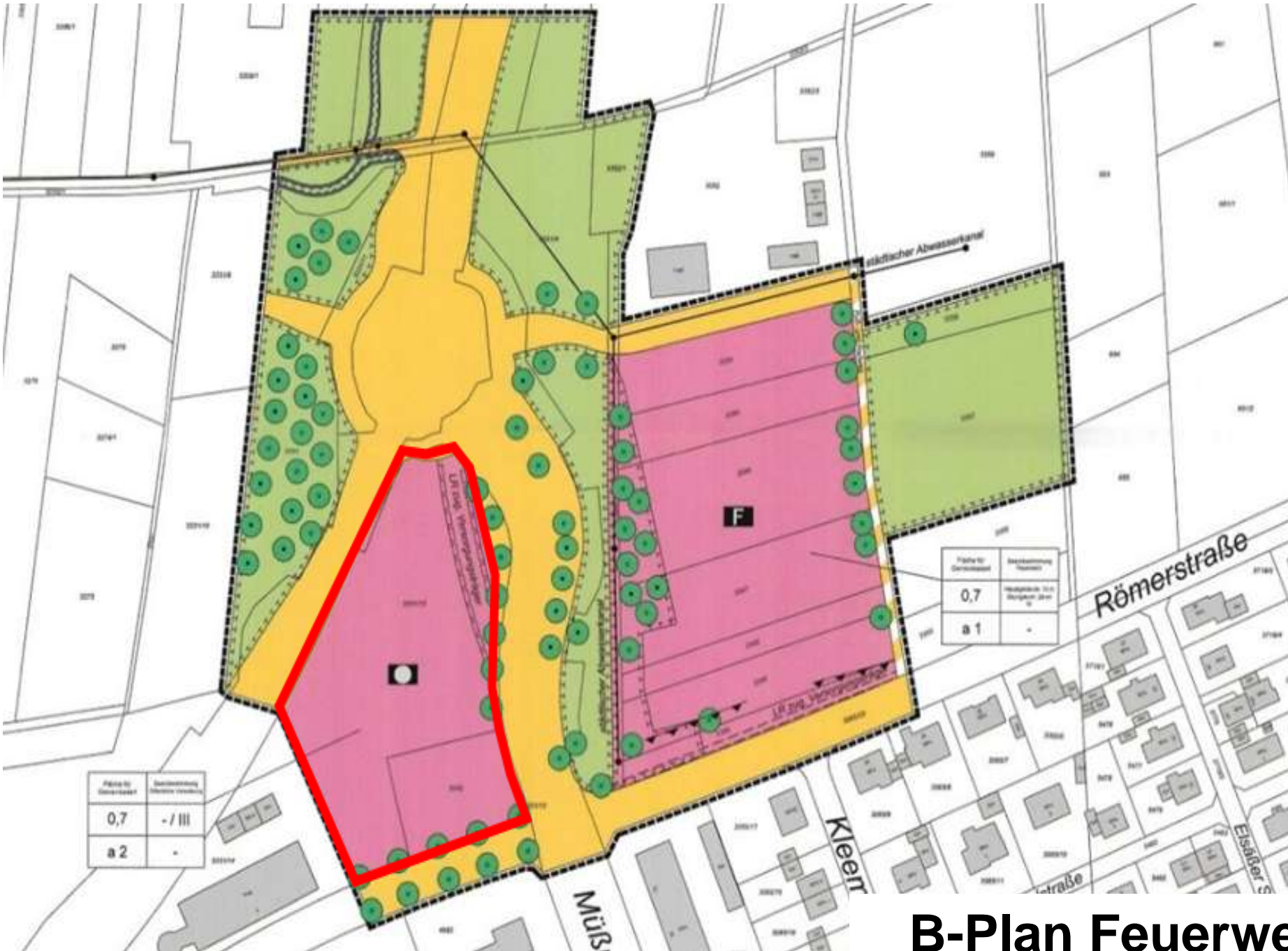
Luftbild

Rheinfelden
Baden

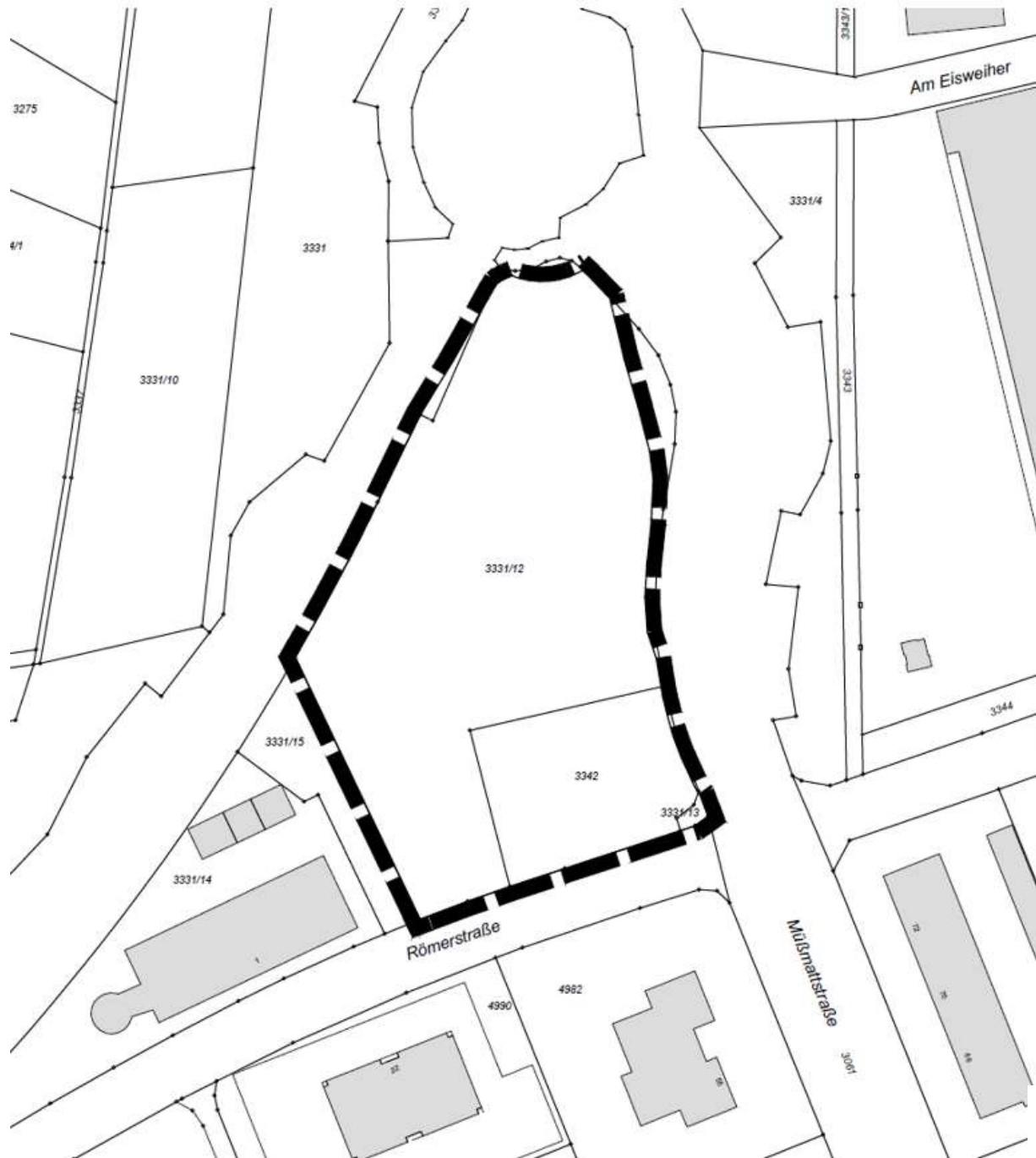
— Baugrundstück



Flächennutzungsplan



— Geltungsbereich
1. Änderung B-Plan



Größe: ca. 7.300 m²

Norden: Äußerer Ring

Osten: Müßmattstraße und Feuerwehr Rheinfelden

Süden: Römerstraße und Wohngebiet

Westen: Deutsches Rotes Kreuz und landwirtschaftliche Flächen

Geltungsbereich 1. Änderung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 26.01.2026 bis 02.03.2026

- **7 Stellungnahmen** von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
- keine Stellungnahmen von Bürger:innen

Es gingen keine planungsrelevanten Einwende ein.

5	Polizeipräsidium Freiburg Führungs- und Einsatzstab	Die vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan der Stadt Rheinfeldern wurden aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft.
	Sachbereich Verkehr	Dabei wird festgestellt, dass die Ausführungen zur Anzahl und Ausgestaltung der vorgesehenen Pkw-Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen nicht ausreichend konkretisiert sind.
	Schreiben vom 11.02.2026	Insbesondere im Hinblick auf die geplanten Praxen, die Apotheke sowie die vorgesehenen Wohneinheiten ist eine nachvollziehbare und belastbare Darstellung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs zwingend erforderlich. Eine entsprechende Konkretisierung und Differenzierung ist im weiteren Verfahren vorzunehmen.
		<p>Bezüglich der verkehrlichen Erschließung ist sicherzustellen, dass die geplante Zufahrt den Anforderungen der RAS 06 entspricht. Dabei ist ausdrücklich zu berücksichtigen, dass sich Feuerwehr und Rettungsdienst in den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden befinden und die Römerstraße als deren Zu- und Abfahrt dient. Vor dem Hintergrund des zu erwartenden Patienten- und Besucherverkehrs sind Nutzungskonflikte sowie Behinderungen von Einsatzfahrzeugen nicht auszuschließen. Die Erschließung ist daher so zu planen, dass eine jederzeit ungehinderte An- und Abfahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst gewährleistet ist.</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen insoweit erhebliche Ergänzungs- und Klärungsbedarfe.</p>

Wird zur Kenntnis genommen.

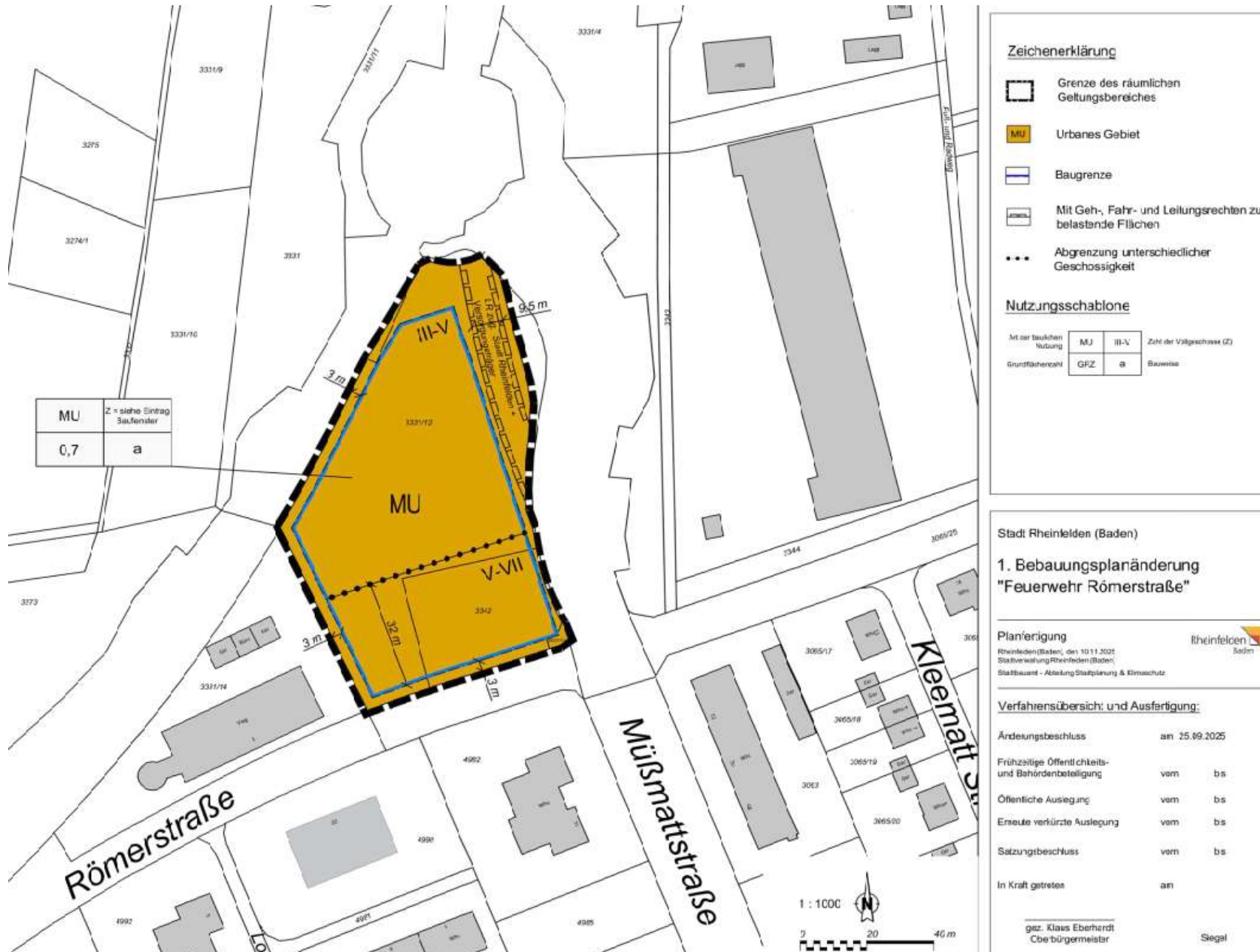
Bzgl. der verkehrlichen Erschließung ist aktuell geplant, dass es nur **eine Zufahrt** zum Grundstück gibt, und zwar im westlichen Bereich der Südseite des Grundstücks über die Römerstraße. Des Weiteren ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr der neuen Nutzungen auf einem **großen ebenerdigen Parkplatz vor dem Gebäude** umzusetzen. Bzgl. der Dimensionierung ist angedacht, dass dort alle Beschäftigten und Besucherverkehre der neuen Nutzungen aufgenommen werden können. Durch das Angebot einer **ausreichenden Zahl an Stellplätzen auf dem Grundstück kann sichergestellt werden, dass keine Haltevorgänge in der Römerstraße stattfinden**, die die Rettungskräfte möglicherweise behindern könnten. Darüber hinaus ist durch die Anordnung der einzelnen Stellplätze mit Fahrgassen usw. sicherzustellen, dass es keine Rückstaus durch ein- / ausparkende Fahrzeuge auf die Römerstraße gibt. Ergänzend wäre die Anordnung eines absoluten **Halteverbotes** auf der **nördlichen Seite der Römerstraße** zwischen dem Knotenpunkt Römerstraße/ Müßmattstraße und der Grundstückszufahrt **sinnvoll**.

Die vorgebrachten Aspekte betreffen **Detailfragen** der konkreten Vorhabenausführung und sind daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Prüfung und Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des **Baugenehmigungsverfahrens**.

1. B-Planänderung „Feuerwehr Römerstraße“



Rheinfelden
Baden



- Änderung „Fläche für Gemeinbedarf“ in „Urbanes Gebiet“ (MU)
- Festsetzung der bebaubaren Fläche (Baufenster)
- Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse – differenziert nach Teilbereichen

zeichnerischer Teil

Geänderte Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 6 a BauNVO)

Art der baulichen Nutzung - Urbanes Gebiet (MU):

Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6 a BauNVO mit Anpassung der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen.

Innerhalb des festgesetzten MU sind gemäß § 6a BauNVO Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften u.ä., sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse (Z)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist in den jeweiligen Teilbereichen entsprechend der Nutzungsschablone festgesetzt.

- im südlichen Teilbereich = V bis VII Vollgeschosse
- im nördlichen Teilbereich = III bis V Vollgeschosse

B-Plan „Feuerwehr Römerstraße“ und 1. Änderung B-Plan „Feuerwehr Römerstraße“



Zeichenerklärung

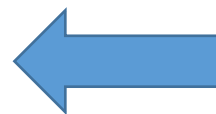
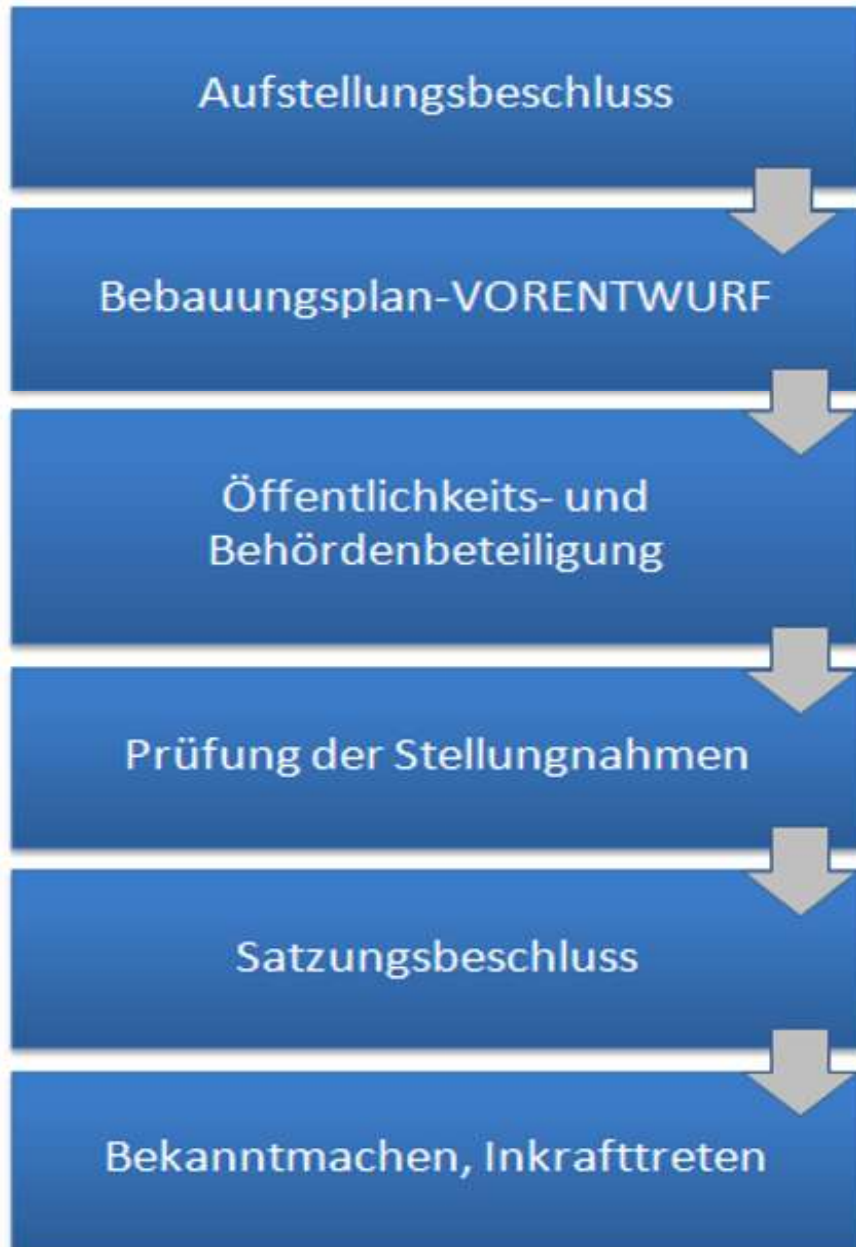


S 51 Feuerwehr Römerstraße



S 51-1 1. Bebauungsplanänderung
Feuerwehr Römerstraße





Verfahrensstand

Ablauf des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB

Beschlussvorschläge

Der Gemeinderat beschließt:

- 1.) 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**.

- 2.) Die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführte 1. Bebauungsplanänderung „Feuerwehr Römerstraße“ wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als eigenständige **Satzung beschlossen**.