

Auszug der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 20.09.2021

TOP 8 Bauvorhaben der Altera Bauträger GmbH, Rheinfelden, auf den Grundstücken Flst.Nr. 74, 1941 und 73/1 auf Gemarkung Fahrnau
Zustimmung zum städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Bremt"

Vorlage: BV/2021/186

Herr Müller und Herr Stumpf (Altera Bauträger GmbH) stellen das Bauvorhaben mit den eingebrachten Änderungswünschen vor.

Stadtrat Leimgruber fragt an, ob Handelseinigkeit mit der Familie, der das Eckgrundstück gehört, besteht. **Herr Stumpf** bejaht dies.

Stadtrat Ulrich spricht stellvertretend für die SPD-Fraktion, dass diese dem Entwurf zustimme. Er stellt die Frage, ob der Anteil an sozial geförderten Wohnungen Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sei. **Herr Müller** informiert, dass die Anzahl im städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen wird.

Stadtrat Straub fragt nach, ob es möglich sei, alle Wohnungen barrierefrei zu bekommen.

Herr Müller erklärt, mit ein paar Zentimetern (ca. 5 – 10 cm pro Wohnung in den oberen Geschossen) mehr in der Höhe wäre dies zu ermöglichen.

Stadträtin Pfeifer-Zäh merkt zunächst an, dass sie mit dem neuen Entwurf hinsichtlich der Gebäudehöhe und des Null-Niveaus auf Straßenhöhe an der Hauptstraße (3 Vollgeschosse plus Attika) gut leben könne. Trotz dessen legt sie folgende Kritikpunkte dar:

- Durch das zum Kanal hin geneigte Gelände würde das Gebäude ziemlich weit über das vorhandene Gelände herausragen. Optisch erscheine es, als würde es auf einem Hügel stehen. So würde man von einer ebenerdigen Geschossigkeit ausgehen, was aber definitiv nicht der Fall sei. Durch diese Erdbewegung habe die Altera Bauträger GmbH die Gebäudehöhe lediglich kaschiert.
- Die Reduzierung der Gebäudehöhe sei eine „Mogelpackung“, da laut Darstellung der Altera Bauträger GmbH um ein Vollgeschoss reduziert wurde. Es würde sich aber durch die herausragenden zuvor geplanten Treppenhäuser lediglich um eine punktuelle Reduzierung der Gebäudehöhe handeln (hierzu verweist sie auf den Gebäudeschnitt).
- Die Gebäudehöhe (3 Vollgeschosse plus Attika) an der Hans-Vetter-Straße könne sie nur dann akzeptieren, wenn es ab Straßenniveau gelte, also ohne Tiefgarage darunter.
- Am Kanal möchte sie maximal vier Vollgeschosse ab dem mittleren Geländeniveau, nicht ab der Tiefgarage. Sie legt hierzu dar, wenn um ein Vollgeschoss am Kanal reduziert werden würde, würden lediglich zehn Wohnungen verloren gehen, was weniger als 10 % der Gesamtwohnungen entspräche. Außerdem würde es auch nicht den sozial geförderten Wohnraum betreffen.
- Stadträtin Pfeifer-Zäh steht dem Nachweis aller erforderlichen Stellplatzanzahl bzw. der Erfüllbarkeit der Stellplatzverordnung sehr skeptisch gegenüber. Sie fragt nach, wie ein Doppelparker bei einer lichten Höhe von 2,70 m untergebracht werden könne, wenn ein Fahrzeug eine mittlere Fahrzeughöhe von 1,55 m habe.
- Durch die Anordnung der Stellplätze an der Hans-Vetter-Straße (senkrecht zur Straße) würde der vorhandene öffentliche Parkraum (entlang der anderen

Straßenseite) erheblich reduziert, was ein großes Problem darstellen würde, da es dort bereits an öffentlichen Parkplätzen mangelt.

- Für den geplanten Parkplatz am Kanal würde die Erschließung fehlen. Der Parkplatz wäre zum aktuellen Planungsstand nur durch die Umfahrung über die Grienmatt zu erreichen. Da die Straße aber lediglich für Fahrräder freigegeben sei, sieht sie hierin ein Problem.
- Sie kritisiert die fehlenden Besucherparkplätze, welche insbesondere hinsichtlich des geplanten Kindergartens (Stellplatznachweis) notwendig seien.

Herr Stumpf beantwortet die Fragen von **Stadträtin Pfeifer-Zäh** und widerspricht den vorgebrachten Kritikpunkten.

Stadträtin Pfeifer-Zäh möchte außerdem wissen, ob die Grundschule Fahrnau für die Kinder der neuen Wohneinheiten genügend Kapazitäten hätte. **Herr Müller** wie auch **Fachbereichsleiter Sängler** erläutern, dass bei dieser Anzahl der Wohneinheiten mit einer Anzahl von ca. 12 Kindern zu rechnen ist, was der Größe einer halben Grundschulklasse entspricht. **Fachbereichsleiter Sängler** weist darauf hin, dass es noch andere Bauvorhaben im Einzugsbereich der Grundschule Fahrnau gäbe, die bei der Frage der Kapazitätsauslastung auch zu berücksichtigen seien.

Stadträtin Hinrichs bittet den **Technischen Beigeordneten Mutter** um eine fachliche Einschätzung als Hilfestellung für den Gemeinderat. **Technischer Beigeordnete Mutter** hält den Entwurf der Altera Bauträger GmbH als ein schlüssiges Konzept, welches die Herausforderung mit sich bringt, alle Belange in einen städtebaulichen Vertrag zu vereinen.

Stadträtin Merschhemke erkundigt sich nach der Bindung für die Sozialwohnungen. Laut **Herr Müller** ist diese auf 30 Jahre bindend

Die Barrierefreiheit aller Wohnungen wird in den Beschluss mit aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den geänderten städtebaulichen Entwurf vom 31.08.2021 (s. Anlagen 01 - 03) als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans „Auf der Bremt“ und zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hammerschmiedgasse“ mit der Änderung, dass alle Wohnung barrierefrei gebaut werden.

mehrheitlich beschlossen Ja 13 Nein 6 Enthaltung 4