

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanung & Klimaschutz
Verfasser/in
Foglia, Alexandra

Vorlagen-Nr.
601/45/2023
Aktenzeichen

Anlagedatum
15.01.2024

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Herten	15.01.2024	Ö	Beschlussfassung
Bau- und Umweltausschuss	16.01.2024	Ö	Beschlussfassung
Gemeinderat	25.01.2024	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Flächennutzungsplan-Teiländerung "Römern" in Herten - Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses sowie Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Teiländerungen „nördlich Mattenbach“ und „östlich Friedhof“ von geplanter Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft sowie „östlich Thomaschule“ von geplanter Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche (Bestand).
2. Der Gemeinderat billigt die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“ (Begründung zur FNP-Änderung) als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.
3. Der Gemeinderat empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Stadt Rheinfelden (Baden) und der Gemeinde Schwörstadt als zuständigem Beschlussorgan die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Teiländerungen „nördlich Mattenbach“ und „östlich Friedhof“ von geplanter Wohnbaufläche in Flächen für die Landwirtschaft sowie „östlich Thomaschule“ von geplanter Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche (Bestand) zu beschließen
4. Der Gemeinderat empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Stadt Rheinfelden (Baden) und der Gemeinde Schwörstadt als zuständigem Beschlussorgan die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beschließen.
5. Der Gemeinderat empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 8 Abs.3 Baugesetzbuch im Parallelverfahren zu billigen.

Anlagen

- Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“ (Begründung zur FNP-Änderung „Römern“)
- Ausschnitt FNP „östlich Thomaschule“ 21.12.2023
- Ausschnitt FNP „nördlich Mattenbach“, „östlich Friedhof“ und „Römern“
- Schalltechnische Voruntersuchung 03/2023
- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 02/2022
- artenschutzrechtliche Bestandserfassung 03/2023
- Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten 05/2023

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

☒ keine	☐ negativ	☐ positiv
Erläuterung	Durch den Abtausch der Wohnbauflächen ist die Klimarelevanz neutral	

Erläuterungen

Planungsanlass und Zielsetzung

Seit vielen Jahren besteht in der Stadt Rheinfelden (Baden) ein erheblicher Wohnungsmangel, dem durch die Forcierung des Geschosswohnungsbaus und der Entwicklung neuer Wohnbauflächen begegnet werden soll. Ein erhöhter Bedarf ist insbesondere auch im Stadtteil Herten – u.a. aufgrund neuer Gewerbegebiete („Einhäge“ und „Sengern“) festzustellen. Bei der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden dem Ortsteil Herten nur wenige Neubauflächen zugestanden, da es noch Baulücken zur Nachverdichtung gab (Kürzeweg und Südosten entlang der Bahnlinie). Diese sind mittlerweile bebaut. Die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche „Östlich Friedhof“ und „Nördlich Mattenbach“ sind für den Geschosswohnungsbau u.a. aufgrund der Umgebungsbebauung weniger geeignet.

Als mögliche Fläche zur Realisierung von Geschosswohnungen im Stadtteil Herten kommt das Areal „Römern“ am westlichen Ortsrand des Stadtteils in Frage. In diesem Gebiet könnte die bestehende Geschosswohnungsbebauung östlich des Mattenbachs fortgeführt werden und damit die westliche Ortsgrenze abrunden.

Derzeit ist die Plangebietsfläche im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Teiländerung des Flächennutzungsplans dient dazu, die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Gebiets „Römern“ zu schaffen.

Um die bauliche Entwicklung auf dem Areal „Römern“ zu ermöglichen, wird im Zuge der Flächennutzungsplan-Teiländerung ein Flächentausch vorgenommen, da das Regierungspräsidium Freiburg als zuständige Genehmigungsbehörde einer Ausweisung des Gebiets „Römern“ als Wohnbaufläche nur unter der Voraussetzung eines Flächentauschs zustimmen wird. Konkret bedeutet das, dass bestehende geplante Wohnbauflächen „zurückgegeben“ werden müssen.

Da die Schaffung von neuem Wohnraum nun vorrangig auf dem Areal „Römern“ erfolgen soll, werden die im Flächennutzungsplan in Herten als geplante Wohnbauflächen dargestellten Gebiete „Nördlich Mattenbach“ und „Östlich Friedhof“ umgewidmet und als „Flächen für die Landwirtschaft“ neu dargestellt. Da allerdings diese beiden Hertener Gebiete flächenmäßig Römern nicht ausgleichen, muss zusätzlich eine weitere geplante Wohnbaufläche aus dem aktuellen Flächennutzungsplan umgewidmet werden. Daher wird die Wohnbaufläche „östlich Thomaschule“ als Gemeinbedarfsfläche umgewidmet, da diese bereits für sportliche Anlagen genutzt wird und zur Überbauung mit Wohnen nicht mehr zur Verfügung steht.

Durch die Umwidmung der o.g. drei Flächen wird die geplante Neudarstellung des Gebietes „Römern“ ausgeglichen, durch den Flächentausch entsteht ein kleiner Überhang von 0,67 ha an Wohnbaufläche.

Für das Areal „Römern“ erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbauf- und Mischbaufläche.

Der Aufstellungsbeschluss für die FNP-Teiländerung „Römern“ wurde bereits am 29.06.2023 vom Gemeinderat und am 27.07.2023 vom Gemeinsamen Ausschuss gefasst.