



16.01.2024 • Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.01.2024

01

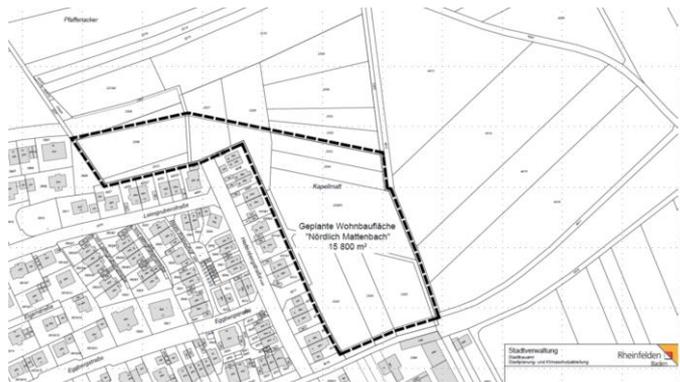
Planungsanlass und Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

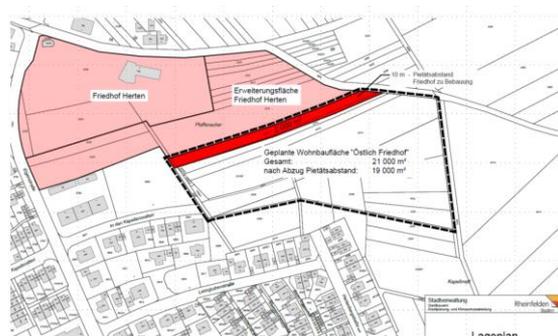


- Seit Jahren besteht in Rheinfeldern ein erheblicher Wohnungsmangel
- Dem soll durch die Forcierung des Geschosswohnungsbaus und der Entwicklung neuer Wohnbauflächen entgegengewirkt werden
- Erhöhter Bedarf im Stadtteil Herten (u.a. aufgrund der Entwicklung neuer Gewerbegebiete)
- Baulücken zur Nachverdichtung inzwischen größtenteils bebaut
- Mögliche Fläche zur Realisierung von Geschosswohnungsbauten: Areal „Römern“

Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung



Nördlich
Mattenbach



Östlich Friedhof



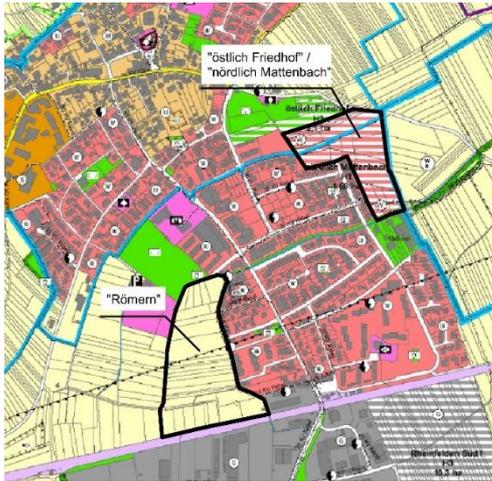
Östlich Thomaschule

- Zur Umsetzung ist ein Flächentausch erforderlich:
- Rücknahme von drei geplanten Wohnbauflächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan:
 - „Nördlich Mattenbach“ (ca. 1,6 ha) >> zukünftig Darstellung als „Fläche für Landwirtschaft
 - „Östlich Friedhof“ (ca. 2,1 ha) >> zukünftig Darstellung als „Fläche für Landwirtschaft
 - „Östlich Thomaschule“ (ca. 1,9 ha) >> zukünftig Darstellung als Gemeinbedarfsfläche

02

Flächennutzungsplan-Änderung

Flächennutzungsplanänderung



Darstellung im rechtsgültigen FNP



Darstellung nach der Änderung

Flächennutzungsplan-Änderung „Römern“ sowie „Östlich Friedhof“/“Nördlich Mattenbach“

Flächennutzungsplanänderung



Darstellung im rechtsgültigen FNP



Darstellung nach der Änderung

Flächennutzungsplan-Änderung „Östlich Thomaschule“

03

Flächentausch

Flächentausch

	Gebiet	Fläche in ha
Rücknahmen		5,59
H1	Nördlich Mattenbach	1,58
H2	Östlich Friedhof	2,10
R6	Östlich Thomaschule	1,91
Neudarstellungen		4,92 (Wohnnutzung)
	Römern	Wohnbaufläche: 3,97
		Mischbaufläche: 1,90
		Davon Wohnnutzung (50%): 0,95
Neudarstellungen abzüglich Rücknahmen		-0,67

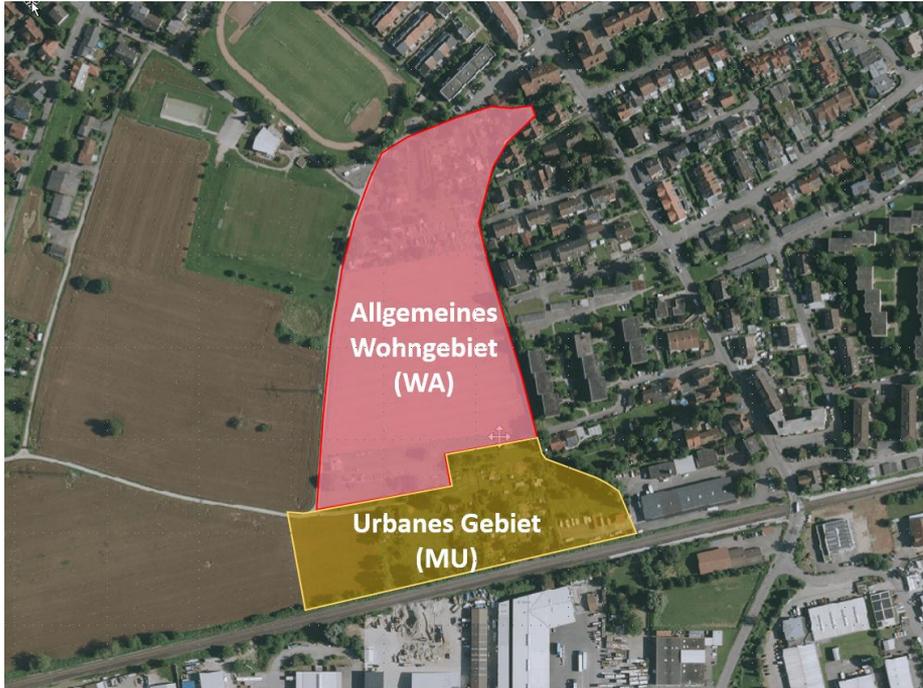
>> durch die Rücknahme der Flächen „Nördlich Mattenbach“, „Östlich Friedhof“ und „Östlich Thomaschule“ wird die geplante Neudarstellung des Gebiets „Römern“ vollständig ausgeglichen.

04

Gebietsentwicklung der Fläche
„Römern“

Gebietsentwicklung der Fläche „Römern“

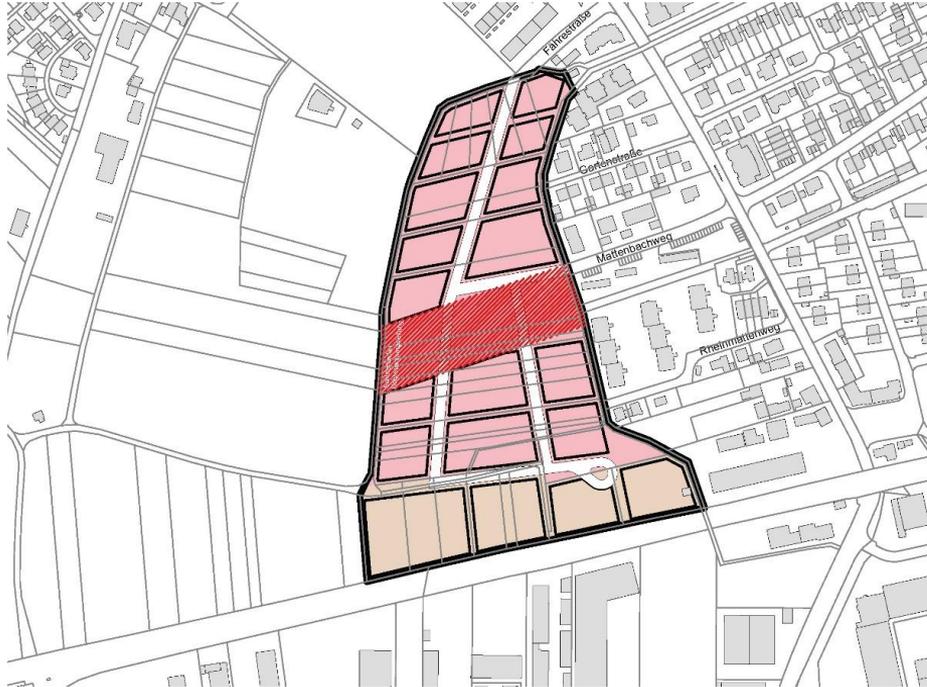
Nutzung



- Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Urbanes Gebiet (MU) im Zuge des Bebauungsplanverfahrens

Gebietsentwicklung der Fläche „Römern“

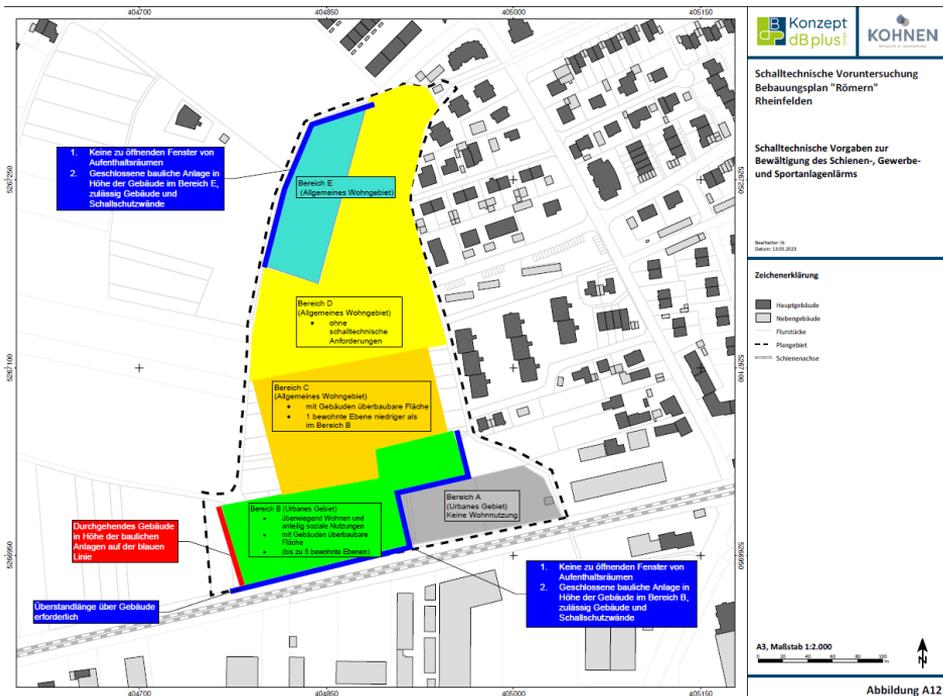
Erschließung



- Erschließung über Fährestraße und Mattenbachweg
- Detaillierte Erschließungsplanung im Zuge des städtebaulichen Konzepts/Bebauungsplanverfahrens

Gebietsentwicklung der Fläche „Römern“

Lärmuntersuchung



- Schalltechnische Untersuchung durch „Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG“ (März 2023)
- Entwicklung des Plangebiets unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorgaben >> wird im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs und des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt

Gebietsentwicklung der Fläche „Römern“

Umweltauswirkungen

- Durchführung Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (2022) und Erfassung der Artengruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Totholzkäfer (Februar 2023)
- Vorkommen von planungsrelevanten Arten: Haussperling, Türkentaube, Turmfalke, Mauereidechsen, Zauneidechsen, Totholzkäfer
- Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechende Maßnahmen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Umsiedlungen/Vergrämungen) zu prüfen und umzusetzen

05

Nächste Schritte

Nächste Schritte

- Beschlussfassung im Gemeinderat am 25.01.2024
- Beschlussfassung im Gemeinsamen Ausschuss Rheinfeldern-Schwörstadt am 15.04.2024

Vielen Dank!

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
www.kommunalentwicklung.de

Bertram Roth
Geschäftsbereichsleiter
0711 6454-2124
bertram.roth@lbbw-im.de

Mareike Fetzner
Projektleiterin
0711 6454-2144
mareike.fetzner@lbbw-im.de