

Beschlussvorlage

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

Vorlagen-Nr.
601/03/2025
Aktenzeichen
60.41.03

Anlagedatum
13.03.2025

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Herten	07.04.2025	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	10.04.2025	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	28.04.2025	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Bebauungsplan "Römern", Gemarkung Herten - Änderung des Geltungsbereiches, Entwurfsbilligung und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt

- a) die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Römern“,
- b) die Billigung des vorgestellten Planentwurfs „Römern“ mit dem Gestaltungsplan, der Begründung, dem Umweltbericht, der artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und den Erfassungsergebnissen Artenschutz sowie die Voruntersuchung zur Lärmimmission
- c) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen

- Begründung zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, 24.03.2025
- Geltungsbereich „Römern“, Stand 24.03.2025
- Gestaltungsplan „Römern“, Stand 20.03.2025
- Umweltbericht, Stand 21.03.2025
- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stand 18.03.2022
- Artenschutz Erfassungsergebnisse, Stand 13.03.2023
- Lärmimmission Voruntersuchung Gutachten, Stand 14.03.2023

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

<input type="checkbox"/> keine	<input checked="" type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> positiv
Erläuterung	Es werden Flächen versiegelt	

Erläuterungen

Seit vielen Jahren besteht in der Stadt Rheinfelden (Baden) ein erheblicher Wohnungsmangel, dem durch die Forcierung des Geschosswohnungsbaus und Entwicklung neuer Wohnbauflächen begegnet werden soll. Ein erhöhter Bedarf ist auch im Ortsteil Herten insbesondere aufgrund der dort neu angesiedelten Gewerbegebiete „Einhäge“ und „Sengern“ festzustellen. Als mögliche Fläche zur Realisierung von Geschosswohnungen kommt hier das Areal „Römern“ am westlichen Ortsrand von Herten mit einer Größe von ca. 6,0 ha in Frage. In diesem Gebiet kann die bestehende Geschosswohnungsbebauung östlich des Mattenbachs fortgeführt und damit der westliche Ortsrand abgerundet werden.

Ziel ist es, dort ein Wohngebiet mit einem breiten Angebot an Wohnungstypologien zu entwickeln, das insbesondere auch mietgünstigen Wohnraum umfasst.

Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen und um die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung zu finden, wurde die Durchführung eines zweiphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs beschlossen, bei dem auch die Bürgerschaft vor Ort beteiligt und in die Beratung mit eingebunden wurde.

Als Sieger ging aus dem Verfahren im Mai 2024 der Entwurf des Büros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Karlsruhe hervor. Der Entwurf wurde in der Zwischenzeit weiter städtebaulich vertieft und soll in der nun vorliegenden Fassung als Grundlage für den zur planungsrechtlichen Umsetzung erforderlichen Bebauungsplan dienen.

Erweiterung des Geltungsbereichs:

Aufgrund der lt. Lärmgutachten erforderlichen Gebäudehöhen im südlichen Bereich des Plangebiets entlang der Bahnlinie soll der Abstand zwischen den Gebäuden zur Sicherung der Wohnqualität vergrößert werden. Um das zu erreichen, wird der Geltungsbereich um das westlich angrenzende Grundstück erweitert.

Bebauungsplanverfahren:

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Zur Schaffung von Planungsrecht ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits am 29.06.2023 und wurde am 01.09.2023 bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich wird zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im südwestlichen Bereich angepasst, da aufgrund des städtebaulichen Entwurfs es notwendig wurde die Gebäude im „Pionierrömer“ auseinanderzuziehen, um einen idealeren Gebäudeabstand zu erzielen, der auch dem Stadtklima zugutekommt. Die notwendigen Abstandsflächen liegen nun ebenfalls im Geltungsbereich. Zusätzlich kann die Fläche für notwendige Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen genutzt werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt und umfasst sowohl die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB. Ebenfalls ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchzuführen und die dabei ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zu beschreiben und zu bewerten.