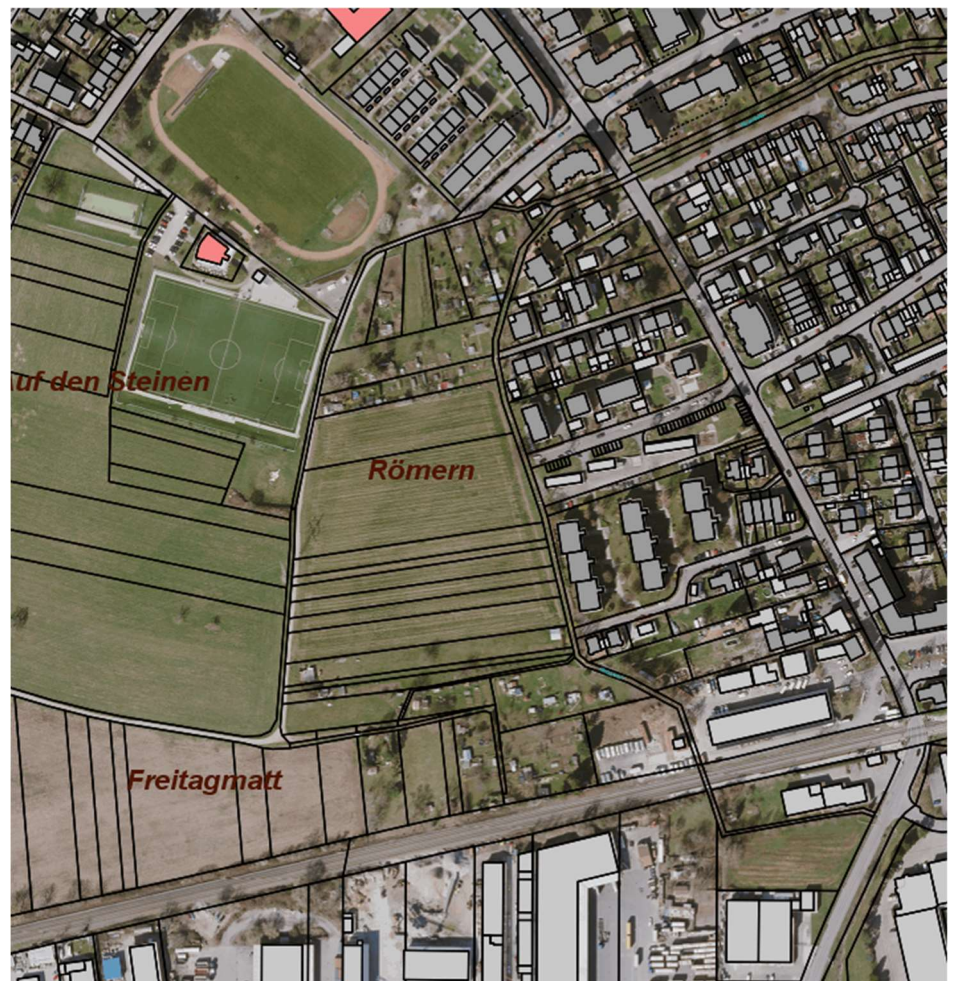


BEBAUUNGSPLAN „RÖMERN“

Begründung zur Frühzeitigen Öffentlichkeits-
und Behördenbeteiligung

24.03.2025



1. Planungsanlass

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.

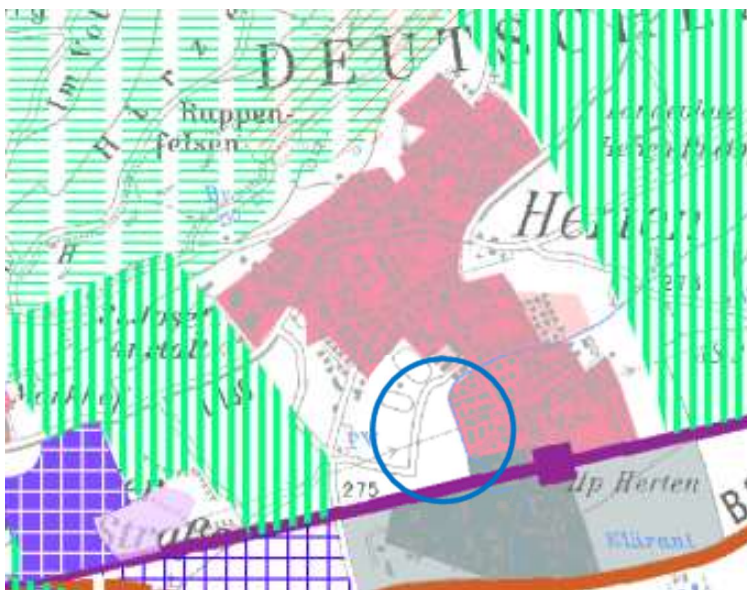
Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen und um die bestmögliche städtebauliche und architektonische Lösung zu finden, wurde die Durchführung eines zweiphasigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs beschlossen, bei dem auch die Bürgerschaft vor Ort beteiligt und in die Beratung mit eingebunden wurde.

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.

2. Regionalplan

Für die Stadt Rheinfelden (Baden) ist der Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee (Raumnutzungskarte West – Landkreis Lörrach) maßgeblich. In der Strukturkarte ist Rheinfelden (Baden) als Mittelzentrum im Verdichtungsbereich dargestellt.

Für das Areal „Römern“ trifft der Regionalplan keine Aussagen zur Siedlungsentwicklung. Regionale Grünzüge bzw. Grünzäsuren sind nicht betroffen.



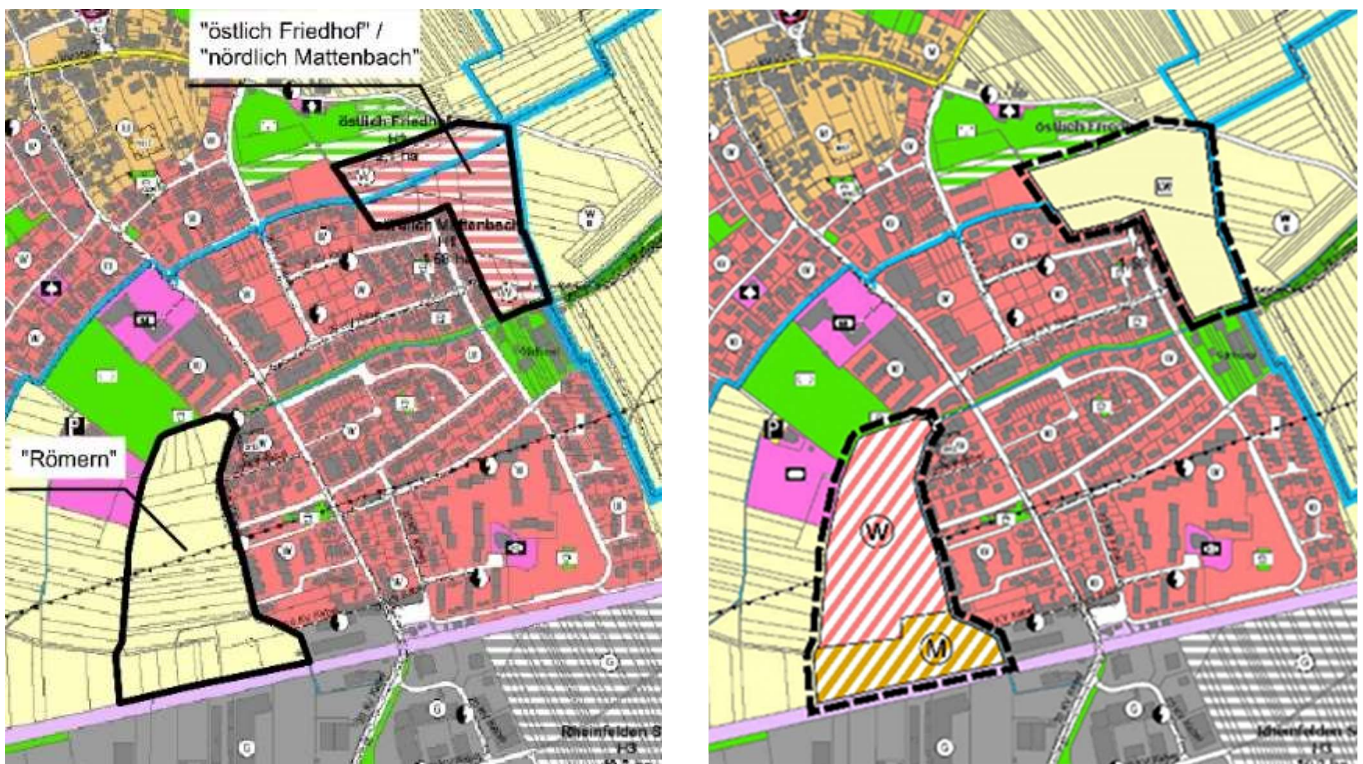
Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000. Quelle: Regionalverband Hochrhein- Bodensee, unmaßstäblich

3. Flächennutzungsplan

Das Areal „Römern“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden (Baden) als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt.

Um die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals „Römern“ zu schaffen, ist deshalb eine Teiländerung des FNP erforderlich. Das Plangebiet soll künftig als geplante Wohnbaufläche und als geplante Mischbaufläche dargestellt werden. Im Zuge der Flächennutzungsplan-Teiländerung wurden die beiden Teilflächen „östlich Friedhof“ sowie „nördlich Mattenbach“ von geplanter Wohnbaufläche in Flächen für Landwirtschaft geändert.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“ wurde vom 17.02. - 21.03.2025 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit aufgenommen und abgewogen.



Links: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Bestand), unmaßstäblich

Rechts: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplan-Teiländerung, unmaßstäblich

4. 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 durch den Gemeinderat erfolgte bereits am 29.06.2023.

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.

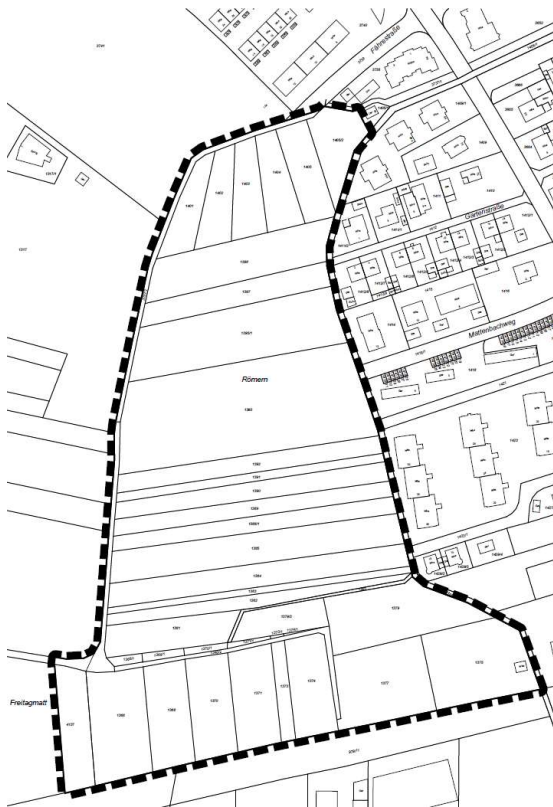
Ebenfalls ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchzuführen und die dabei ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB zu beschreiben und zu bewerten.

5. Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Herten. Im Norden und Osten grenzen unmittelbar Bestandsbaugebiete – bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern teils aber auch aus bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern – an. Die Gebiete sind sukzessive ab den 1970er-Jahren entstanden. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich mehrere Sport- und Freizeitanlagen. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Basel - Singen und das dahinterliegende Industriegebiet begrenzt. Sowohl die Sport- und Freizeitanlagen im Nordwesten als auch die Bahnlinie und das Industriegebiet im Süden erzeugen erhebliche Schallimmissionen, insbesondere auch zu Randzeiten und stellen damit erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Planung.

Nach Westen erfolgt der Übergang zum Landschaftsraum mit vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Lage stellt für das Gebiet sowohl unter atmosphärischen als auch unter ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten ein wichtiges Entwicklungspotenzial dar. Ein weiterer Lagevorteil ergibt sich aus der Tatsache, dass der Ortsteil Herten verkehrlich sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden ist. Über die B34 gelangt man schnell und einfach zur Anschlussstelle A 861/ A 98. Zudem verfügt Herten über einen Bahnanschluss. Die S-Bahn-Haltestelle befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet.

Städtebaulich relevant ist darüber hinaus die 150 kV-Freileitung die das Plangebiet mittig in Ost-West-Richtung kreuzt. Eine Bebauung ist unterhalb des ca. 50 m breiten Schutzkorridors nur sehr eingeschränkt möglich.



Geltungsbereich Bebauungsplan „Römer“

6. Gestaltungsplan/ Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf ist geprägt durch die sehr klare **Definition des Verhältnisses von Stadt zur (Kultur-)Landschaft**. Die bestehende Siedlungsstruktur östlich des Plangebietes wird in vier Strängen fortgeführt und erhält im Westen einen markanten Abschluss. Die Baufelder verzahnen den bebauten Raum und den Freiraum miteinander und schaffen so eine Atmosphäre des Lebens in und mit der Kulturlandschaft.



Städtebaulicher Entwurf „Römern“, Quelle: ASTOC

Durch die jeweils an den äußeren Rändern der Baufelder angeordneten Geschosswohnungsbauten werden **klare Siedlungskanten** ausgebildet. Der Ortsteil Herten erhält künftig einen definierten westlichen Ortsrand, der auch den herausfordernden Schallemissionen aus dem näheren Umfeld widersteht. Die Seitenflanken der einzelnen Baufelder sind dagegen sehr offen besetzt, um einen möglichst großen Bezug zu den einfließenden Freiräumen zu gewährleisten. Trotz der bewusst gesetzten Verdichtungen an den Rändern kommt das Quartier dem Ideal des **Wohnens im Grünen** sehr nahe und erfüllt damit auch die Anforderungen eines klimagerechten und biodiversen, zugleich aber auch wirtschaftlich realisierbaren Städtebau.

Intern wird das neue Quartier durch zwei sich thematische unterscheidende Freiraumelemente gegliedert. Zum einen setzt sich der umgebende Landschaftsraum in Form einer **nachbarschaftsbildenden Allmendfläche** fort und mündet im Übergang zum bestehenden Siedlungskörper in einem Quartiersplatz, an dem sich die beiden Freiraumelemente überschneiden. An der Grenze zwischen bestehender und neuer Bebauung soll der nord-südlich verlaufende **Mattenbach zu einem grün-blauen Band** aufgeweitet werden. Der neue Mattenbach soll über ein ufernahes Wegesystem erlebbar gemacht werden und zugleich auch als wichtiger Retentionsraum innerhalb des Plangebiets dienen. In Anlehnung an den Gewannname bezeichnet der städtebauliche Entwurf die vier neuen Baufelder als „Römer“. Sie alle werden durch die **verlängerte Fährstraße** erschlossen, die in der Quartiersmitte zusätzlich an den bestehenden Mattenbachweg angebunden ist. Die „Römer“ sind städtebaulich vergleichbar aufgebaut, weisen aber aufgrund ihrer jeweiligen Lage und Größe eigene Identitäten auf.

Der „**Pionier Römer**“ im Süden wird aus Schallschutzgründen zuerst realisiert. Die südlich angrenzende Bahnlinie und das gegenüberliegende Industriegebiet erfordern hier eine weitgehend fünfgeschossige Bebauung, die zu der eher städtischen Prägung des Baufelds führt. Die Baukörper sind jeweils mit der Stirnseite zur Bahnlinie hin ausgerichtet, so dass die dortigen Wohnungen optimal in Ost-West-Richtung orientiert werden können. Dazwischen schirmen sogenannte „Lärmschutzregale“ im Wechsel mit transparenten Schallschutzwänden die Innenbereiche vom Lärm ab. Die Regale dienen sowohl als Treppenhäuser als auch als Gemeinschaftsbalkone und können von der gesamten Nachbarschaft genutzt werden.

In östlicher Richtung schützt ein weiterer, vorwiegend wohngenutzter Gebäuderiegel das Gebiet zu den sich teils noch weiter entwickelnden gewerblichen Nutzungen im Süden ab. Unter zwei der sich ausbildenden Höfe sind erdgeschossige Garagendecks mit jeweils einem weiteren Tiefgaragendeck angeordnet. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,8 ist für den Pionier Römer geplant.



Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Entwurf „Römern“: Pionier Römer, Quelle: ASTOC

Die beiden „**Familienrömer**“ sind durch ihren Bezug zu den zentral gelegenen Allmendflächen geprägt und durch zahlreiche Wege fußläufig miteinander vernetzt. Der zentrale Bereich eignet sich aufgrund seiner geschützten Lage sehr gut zur Anordnung der ebenso im Quartier erwünschten Reihenhäuser. Diese sind alle in Ost-West-Richtung orientiert und werden jeweils über einen internen ringförmig verlaufenden Wohnweg erschlossen.

Entlang der verlängerten Fährstraße sind etwas großvolumigere dreigeschossige Townhäuser geplant, deren Gartenbereichen sich zum neuen Mattenbach hin ausrichten. Beide Typologien bieten freifinanzierten Wohnraum auf unterschiedlich großen Wohnflächen. Die Ränder der beiden Baufelder sind dagegen durch die bereits erwähnten markanten viergeschossigen Mehrfamilienhäuser besetzt. Die Wohnungsgrößen sind sehr effizient und bieten die marktgängigen Größen von kleinen 2- bis großen 4-Zimmer-Wohnungen. Während die notwendigen Stellplätze bei den Reihen- und Townhäusern oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücken unterbracht sind, erhalten die Geschosswohnungsbauten jeweils eigene Tiefgaragen.



Städtebaulicher Entwurf „Römer“: Familienrömer, Quelle: ASTOC

Der „**Gemeinschaftsrömer**“ ist das nördlichste der vier Baufelder und grenzt direkt an die Sport- und Spielflächen an. Der Bereich dient neben dem Wohnen außerdem ergänzenden sozialen Nutzungen, wie etwa der Quartiers-KiTa und kann im Bedarfsfall auch besondere Wohnformen für Senioren beherbergen. Die Wohnungen sind in diesem Baufeld kleiner und idealerweise auch barrierefrei ausführbar.

Aufgrund der durch die benachbarten Freizeitflächen bedingten Schallschutzanforderungen wurde hier mit einer Laubengang-Typologie gearbeitet, die eine Ausrichtung der Wohnungen einerseits nach Osten, andererseits nach Süden ermöglicht. Der Freibereich der Kita ist funktional den angrenzenden Freizeitflächen zugeordnet. Entlang der verlängerten Fährstraße wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr angeboten. Die notwendigen Stellplätze werden in diesem Baufeld wie bei den übrigen Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen untergebracht.



Städtebaulicher Entwurf „Römern“: Gemeinschaftsrömer, Quelle: ASTOC

7. Umweltbelange und Klimaschutz

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde eine Bestandskartierung der Biotoptypen und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro **faktorgrün**, Freiburg durchgeführt. Ein Umweltbericht liegt bereits vor.

Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz erfolgten 2022 umfangreiche Untersuchungen. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 werden bei Ausführung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt. Die Maßnahmen werden in der beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht im Detail beschrieben.

Kompensation

Derzeit sind noch keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dies erfolgt bis zur Offenlage.

Durch die bisher vorgesehenen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild nur teilweise kompensiert und minimiert werden. Es sind daher weitere Maßnahmen notwendig, um den Eingriff entsprechend auszugleichen. Der Eingriff für das Schutzgut Boden kann mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht schutzgutspezifisch kompensiert werden, sodass die vollständige Kompensation über das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgen wird.

Zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens „Römern“ wird ein Umweltbericht inkl. Formulierung der Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt.

8. Lärm

Zur Untersuchung der Geräuscheinwirkungen von Schienen-, Industrie- und Sportanlagenlärm wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durch das Ingenieurbüro Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Erarbeitung von Empfehlungen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen als Grundlage für den städtebaulichen Wettbewerb.

Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere nachts der Orientierungswert der DIN 18005 aufgrund des Schienenverkehrs größtenteils überschritten wird. Zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen empfiehlt der Gutachter die Entwicklung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, da passive Schallschutzmaßnahmen alleine nicht ausreichend sind. Auch mit Blick auf den Gewerbelärm aus dem Industriegebiet südlich der Bahngleise sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen, da die geplante Wohnbebauung keine planungs- und immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für die bestehenden Betriebe nach sich ziehen darf. Des Weiteren werden durch den Trainings- und Spielbetrieb an Samstagen und Sonntagen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete durch die bestehende Sportanlage z.T. überschritten. Auch hier sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Nach Aussage des Gutachters können entsprechende Baukörperstrukturen im Süden und Norden des Plangebiets die Einwirkungen durch Schienen-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm deutlich mindern. Unter Vorgaben der durch den Gutachter empfohlenen Schutzmaßnahmen ist die Entwicklung des Plangebiets realisierungsfähig. Die schalltechnischen Vorgaben wurden im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wie auch im vorliegenden Städtebaulichen Entwurf berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Offenlage) des Bebauungsplanverfahrens „Römern“ wird ein entsprechendes Lärmgutachten vorgelegt.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser, Abwasser und Strom wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme „Römern“ geplant und gebaut und kann durch Erweiterung der örtlichen Leitungsnetze hergestellt werden. Zur Untersuchung der verkehrstechnischen sowie abwassertechnischen Erschließung des Plangebiets wurde 2022 eine Voruntersuchung durchgeführt.

Die straßenbautechnischen Anschlussmöglichkeiten wurden anhand des Katasters sowie im Rahmen einer Untersuchung vor Ort bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrstechnische Anbindung über die Fährestraße sowie den Mattenbachweg erfolgen sollte. Dabei sind die gesetzlich vorgegebenen Mindestbreiten der Straßen zu berücksichtigen. Im Zuge der städtebaulichen Konzeption wird eine detaillierte Erschließungsplanung erarbeitet.

Im Rahmen der Untersuchung wurde neben der verkehrstechnischen Erschließungsplanung eine abwassertechnische Voruntersuchung durchgeführt. Dabei wurde die Generalentwässerungsplanung Herten sowie aktuelle Planungen und durchgeführte Ausbaumaßnahmen berücksichtigt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine geordnete Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in die bestehende öffentliche Kanalisation grundsätzlich möglich ist. Die weitere Abstimmung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bzw. nachgeordneter Planungen.

Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet III A.

10. Denkmalschutz

Das geplante Baugebiet „Römern“ liegt in der Nähe dreier bekannter Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG BW. Dabei handelt es sich um zwei römische Anlagen: eine befindet sich nordöstlich der betroffenen Fläche (direkt nördlich des Mattenbachs) und die andere westlich davon (nördlich von Gewann „Schorenrain“). Im Westen ist auf einem Luftbild aus dem Jahr 2020 auch eine nahezu kreisrunde Struktur mit einem Durchmesser von ungefähr 35 m erkennbar, bei der es sich wahrscheinlich um einen verflachten vorgeschichtlichen Grabhügel handelt. Der Gewannname „Römern“ ist ebenfalls auffällig.

Die überplante Fläche ist so groß, dass das Vorhandensein bisher unbekannter Kulturdenkmale – mit oder ohne Verbindung zu den o.g. römischen Niederlassungen bzw. Kulturdenkmale anderer Epochen – nicht ausgeschlossen werden kann.

Angesichts dieser Situation können im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde vorgeschichtlicher und/oder römischer Zeitstellung – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG BW – zutage kommen bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale ange-troffen werden.

Zur Offenlage werden daher archäologische Erkundungen (Sondierungen) durchgeführt.

11. Landwirtschaftliche Belange

Die Grundstücke im Planungsgebiet werden gegenwärtig zum Teil als Ackerland, Weideland oder Grünland genutzt. Demnach sind landwirtschaftliche Belange betroffen. Es handelt sich hierbei um siedlungsnaher landwirtschaftliche Flächen, die teilweise von Bebauung umgeben sind und sich am Ortsrand befinden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Im parallel derzeit noch laufenden FNP-Änderungsverfahren wird vorhandenes Bauerwartungsland (im Norden von Herten, siehe Kap. 3 Flächennutzungsplan) gegen die Fläche des Plangebiets abgetauscht und wieder als landwirtschaftliche Fläche zurückgegeben.

Folglich kann davon ausgegangen werden, dass der Verlust landwirtschaftlicher Fläche hinnehmbar ist.

12. Flächenbilanz

Plangebiet (Gesamt)

Plangebietsgröße	ca. 6,0 ha
Nettobauland Wohnen	ca. 3,0 ha
Nettobauland Gewerbe	ca. 0,5 ha
Öff. Verkehrsflächen	ca. 1,3 ha
Öff. Grün- und Platzflächen	ca. 1,2 ha

Geplante Wohnbebauung

	Geschossfläche
- Pionierrömer	ca. 17.600 m ²
- Familienrömer 1	ca. 10.100 m ²
- Familienrömer 2	ca. 8.600 m ²
- Gemeinschaftsrömer	ca. 4.400 m ²
Geschossfläche gesamt	ca. 40.700 m ²
Wohneinheiten gesamt	ca. 400 Wohneinheiten

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS, Karlsruhe
 Stadtbauamt Rheinfelden (Baden), Alexandra Foglia/ Christiane Ripka

Rheinfelden (Baden), 24.03.2025