

Beschlussvorlage

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

Vorlagen-Nr.
601/16/2026
Aktenzeichen

Anlagedatum
29.01.2026

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Herten	13.04.2026	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	16.04.2026	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	30.04.2026	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Baugebiet "Römern"

a) Zustimmung zur Änderung des Gestaltungsplanes im Bereich "Pionierrömer"

b) Änderung des Stellplatzschlüssel für den Bereich "Pionierrömer"

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

1. die erneute Billigung des Gestaltungsplans „Römern“ aufgrund geänderter Planinhalte im Bereich des „Pionierrömers“,
2. den Gemeinderatsbeschluss vom 28.04.2025 zur Festlegung des Stellplatzschlüssels gemäß der „Stellplatzsatzung Herten“ für das Baugebiet „Römern“ im „Pionierrömer“ aufzuheben,
3. für das Baugebiet „Römern“ im „Pionierrömer“ den Stellplatzschlüssel wie folgt festzulegen:
 - bis 75 m² Wohnfläche → 1,0 Stellplatz
 - bis 110 m² Wohnfläche → 1,5 Stellplätze
 - ab 110 m² Wohnfläche → 2,0 Stellplätze
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Gestaltungsplan und den geänderten Stellplatzschlüssel im weiteren Bebauungsplanverfahren umzusetzen.

Anlagen

- Gestaltungsplan, Stand Februar 2026

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 checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> positiv
Erläuterung		

Erläuterungen

Änderung des Gestaltungsplans und des Stellplatzschlüssels im Bereich Pionierrömer

Der „Pionierrömer“ liegt im südlichen Teil des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans „Römern“. In diesem Bereich sind Mehrfamilienhäuser geplant, um den Lärmschutz zur Bahnlinie und dem südlich gelegenen Industriegebiet „Herten West“ herzustellen.

Aufgrund von Stellungnahmen und auch im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung ist vorgesehen, für das südliche Baufeld „Pionierrömer“ die Anzahl der Wohneinheiten durch eine Anpassung der Geschossigkeit zu reduzieren.



Ausschnitt aus dem Städtebaulichen Entwurf „Römern“: Pionierrömer, Quelle: ASTOC, ohne Maßstab

Gleichzeitig soll eine Verringerung des Stellplatzschlüssels ausschließlich im Bereich des Pionierrömers geprüft und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend wie folgt angepasst werden:

- bis 75 m² Wohnfläche → 1,0 Stellplatz
- bis 110 m² Wohnfläche → 1,5 Stellplätze
- ab 110 m² Wohnfläche → 2,0 Stellplätze

Dieser Stellplatzschlüssel lag der Auslobung zum damaligen Städtebaulichen Wettbewerb Römern zugrunde.

In den anderen Teilbereichen des geplanten Bebauungsplans soll weiterhin der Stellplatzschlüssel der „Stellplatzsatzung Herten“ gelten (bis 50 m² 1 Stellplatz, 50-80 m² 1,5 Stellplätze und über 80 m² 2 Stellplätze).

Die vorgeschlagene Anpassung des Geschosswohnungsbau und des Stellplatzschlüssels wird aus städtebaulichen, verkehrlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründen als sinnvoll erachtet.

1. Verkehrliche, städtebauliche und ökologische Zielsetzungen

Ein reduzierter Stellplatzschlüssel hat unmittelbare positive Auswirkungen auf das künftige Verkehrsaufkommen im Baugebiet. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze steht in engem Zusammenhang mit dem zu erwartenden Pkw-Besitz und damit mit dem induzierten Ziel- und Quellverkehr.

Durch eine maßvolle Reduzierung der Stellplatzanforderungen wird ein Mobilitätsverhalten unterstützt, das stärker auf den vorhandenen ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie auf gemeinschaftliche Mobilitätsangebote ausgerichtet ist. Dies trägt zu einer geringeren Verkehrsbelastung im Baugebiet und in den angrenzenden Straßen bei und entspricht den kommunalen und landesweiten Zielen der Mobilitätswende. Das Land Baden-Württemberg hat die Landesbauordnung in den letzten Jahren dahingehend angepasst, dass Kommunen ausdrücklich Spielräume zur Reduzierung von Stellplatzverpflichtungen nutzen können. Dies steht im Zusammenhang mit den Zielen der Mobilitätswende und der Förderung klima- und flächenschonender Stadtentwicklung.

2. Wirtschaftliche Umsetzbarkeit und bauliche Rahmenbedingungen

Die Beschränkung der Parkierung auf im Wesentlichen ein Geschoss ist eine zentrale Voraussetzung für die wirtschaftliche Umsetzbarkeit.

Mehrgeschossige Tiefgaragen würden aufgrund der Bodenverhältnisse, der technischen Anforderungen und der Baukosten zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand führen.

Im südlichen Teilbereich bestehen aufgrund von Immissionen und angrenzenden Nutzungen besondere städtebauliche und wirtschaftliche Herausforderungen. Ein reduzierter Stellplatzschlüssel schafft hier die notwendigen Spielräume, um eine verträgliche und realisierbare Bebauung zu ermöglichen.

3. Sehr gute ÖPNV-Anbindung und Lagegunst

Das Plangebiet weist eine überdurchschnittlich gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auf. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar, ebenso bestehen attraktive Busverbindungen.

Aufgrund dieser Lagegunst ist davon auszugehen, dass ein Teil der künftigen Bewohnerschaft weniger auf den privaten Pkw angewiesen sein wird als in weniger gut angebundenen Stadtlagen.

4. Förderung nachhaltiger Mobilität

Für das Baugebiet „Römern“ ist die Errichtung einer Mobilitätsstation vorgesehen, die Angebote wie Car-Sharing, Leihfahrräder und weitere multimodale Mobilitätsbausteine umfasst.

Zudem wird das Quartier in ein dichtes Netz von Fuß- und Radwegeverbindungen eingebunden. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, ein verändertes Mobilitätsverhalten aktiv zu unterstützen und den Bedarf an privaten Stellplätzen zu reduzieren.

5. Sozialer und bezahlbarer Wohnraum

Ein wesentlicher Bestandteil des „Pionierrömers“ ist die Realisierung von sozial gefördertem und preisgünstigem Wohnraum.

Erfahrungswerte zeigen, dass diese Nutzergruppen im Durchschnitt eine geringere Pkw-Ausstattung aufweisen. Ein reduzierter Stellplatzschlüssel trägt dazu bei, die Baukosten zu senken und somit die Schaffung bezahlbarer Mieten zu unterstützen.

6. Bezug zum städtebaulichen Wettbewerb

Bereits in der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs, die vom Gemeinderat beschlossen wurde, wurde für den Stellplatznachweis ein abweichender Ansatz gegenüber der bestehenden Stellplatzsatzung Herten vorgegeben.

Dort wurde festgelegt, dass für Wohnungen bis ca. 75 m² Wohnfläche ein Stellplatz, bis ca. 110 m² 1,5 Stellplätze und ab 110 m² zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

Diese Vorgaben lagen bereits unterhalb der Stellplatzsatzung Herten, zugleich jedoch weiterhin über den Mindestanforderungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Sie bildeten eine wesentliche Grundlage für den Siegerentwurf und die darauf auf-

bauende Weiterentwicklung der Planung. Die nun angestrebte Anpassung entspricht damit den im Wettbewerb gesetzten Zielsetzungen und bewegt sich innerhalb des landesrechtlich eröffneten Rahmens.

7. Fachliche Absicherung im weiteren Verfahren

Die Auswirkungen der Stellplatzanpassung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einem Mobilitäts- und Parkraumkonzept fachlich untersucht und begründet. Dieses Konzept wird Bestandteil der Offenlageunterlagen und bildet eine belastbare Entscheidungsgrundlage.

Empfehlung der Verwaltung:

Die vorgeschlagene Anpassung des Geschosswohnungsbau und des Stellplatzschlüssels innerhalb des „Pionierrömers“ wird aus städtebaulichen, verkehrlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Gründen als sinnvoll erachtet. Ein geringerer Stellplatzschlüssel kann das Verkehrsaufkommen reduzieren und ein nachhaltigeres Mobilitätsverhalten fördern, insbesondere aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung sowie geplanter Mobilitätsangebote wie Car-Sharing und Radverkehrsinfrastruktur. Gleichzeitig verbessern die Änderungen die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Bebauung, da aufwendige mehrgeschossige Tiefgaragen vermieden werden können und insbesondere im südlichen Teilbereich flexiblere Lösungen ermöglicht werden.

Darüber hinaus unterstützt die Maßnahme die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, da geringere Stellplatzanforderungen zu niedrigeren Baukosten beitragen. Die Anpassung entspricht zudem den bereits im städtebaulichen Wettbewerb zugrunde gelegten Annahmen und bewegt sich im Rahmen der landesrechtlichen Vorgaben.

Die konkreten Auswirkungen werden im weiteren Verfahren durch ein Mobilitäts- und Parkraumkonzept fachlich untersucht und abgesichert. Insgesamt wird die Reduzierung des Stellplatzschlüssels als fachlich begründet und städtebaulich sinnvoll bewertet.

Das Planungsbüro Astoc wird die geänderte Planung sowie die beantragte Änderung des Stellplatzschlüssels in der Ortschaftsratsitzung Herten am 13.04.2026 und im Bau- und Umweltausschuss Rheinfelden am 16.04.2026 vorstellen.