

Bauleitplanung der Stadt Rheinfelden, Vorentwurfsfassung

Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“, Gemarkung Herten,

„Östl. Friedhof“, Gemarkung Herten,

„Nördl. Mattenbach“, Gemarkung Herten und

„Östl. Thomaschule“, Stadtteil Warmbach

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft zwischen der Stadt Rheinfelden (Baden) und der Gemeinde Schwörstadt als zuständiges Beschlussorgan hat am 15.04.2024 in öffentlicher Sitzung der Vorentwurfsfassung der Flächennutzungsplan-Teiländerung

„Römern“, Gemarkung Herten,

„Östl. Friedhof“, Gemarkung Herten,

„Nördl. Mattenbach“, Gemarkung Herten und

„Östl. Thomaschule“, Stadtteil Warmbach

einschließlich Planzeichnung und Begründung mit Datum vom 21.12.2023 zugestimmt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 1 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Ziel und Zweck der Planung

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 (z.B. „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 (Bebauungspläne „Kürzeweg“ und Bebauungsplan „Hinterm Holz“). 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 und eine neue Wohnbaufläche „Römern“ ausgewiesen werden muss.

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 wieder als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da allerdings diese beiden Hertener Gebiete flächenmäßig Römern nicht ausgleichen, muss zusätzlich die geplante Wohnbaufläche „Östl. Thomaschule“ umgewidmet werden. Diese Fläche wird als Fläche für Gemeinbedarf genutzt und steht als Wohnbaufläche nicht mehr zur Verfügung

Durch die Umwidmung der o.g. drei Flächen wird die geplante Neudarstellung des Gebietes „Römern“ ausgeglichen.

Für das Areal „Römern“ erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbau- 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.

Die Vorentwurfsfassung mit Planzeichnung und Begründung, jeweils mit Datum vom 21.12.2023, werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet auf der Homepage der Stadt Rheinfelden (Baden) unter

www.rheinfelden.de/Offenlagen

unter dem Bereich „Flächennutzungsplan“

veröffentlicht im Zeitraum von je einschließlich

27.05.2024 bis 01.07.2024.

Im selben Zeitraum vom **27.05.2024 bis 01.07.2024** liegen die Unterlagen zur Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“, Vorentwurfsfassung in Papierform im Rathaus, Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden), Stadtbauamt, im Flur des 5. Obergeschosses, neben dem Büro Zimmer Nr. 503, für jedermann zugänglich öffentlich aus.

Öffnungszeiten des Rathauses Rheinfelden

- Montag bis Mittwoch von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Donnerstag von 9:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 17:00 Uhr
- Freitag von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr.

Ebenso wird die Vorentwurfsfassung mit Planzeichnung und Begründung, jeweils mit Datum vom 21.12.2023, auch im Internet auf der Homepage bei der Gemeinde Schwörstadt unter

<https://www.schwoerstadt.de>

veröffentlicht im Zeitraum von je einschließlich

27.05.2024 bis 01.07.2024

In Papierform liegen die Unterlagen **vom 27.05.2024 bis 01.07.2024** im Rathaus Schwörstadt, Hauptstr 107, 79739 Schwörstadt, Zimmer 1, für jedermann zugänglich öffentlich aus.

Öffnungszeiten des Rathauses Schwörstadt

- Montag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Mittwoch von 08:00 bis 12:00 Uhr und von 14:00 bis 18:00 Uhr
- Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Die Stadt Rheinfelden führt die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist auf elektronischem Wege bei der Stadt Rheinfelden über folgende Emailadresse abgegeben werden: r.kaufmann@rheinfelden-baden.de.

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege, z.B. schriftlich oder während der Öffnungszeiten des Rathauses mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Rheinfelden, den 17.05.2024

Klaus Eberhardt
(Oberbürgermeister)