

Stadt Rheinfelden (Baden)

Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“

Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“

Auftraggeber:

Stadt Rheinfeldern (Baden)

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454

<http://www.kommunalentwicklung.de>

Bertram Roth

Mareike Fetzner

Stuttgart, den 21.12.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	1
2	Verfahren.....	1
3	Planungsanlass und Zielsetzung.....	2
4	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
5	Regionalplanerische Belange.....	7
6	Flächentausch	8
7	Gebietsentwicklung der Fläche „Römern“	10
7.1	Nutzung.....	10
7.2	Erschließung	10
7.3	Lärmuntersuchung.....	11
7.4	Umweltauswirkungen	12
8	Flächenalternativen	13
9	Fachgutachten.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“	3
Abbildung 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung „Nördlich Mattenbach“ ..	4
Abbildung 3: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung „östlich Friedhof“	5
Abbildung 4: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung „östlich Thomaschule“ ...	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee (Raumnutzungskarte West – Landkreis Lörrach), unmaßstäblich	7
Abbildung 6: Oben: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Bestand), unmaßstäblich; Unten: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplan-Änderung, unmaßstäblich	8
Abbildung 7: Vorgesehene Nutzungen Gebiet „Römern“	10
Abbildung 8: Erschließungskonzept für das Plangebiet „Römern“	11
Abbildung 9: schalltechnische Vorgaben	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gegenüberstellung Neudarstellungen und Rücknahmen im Stadtteil Herten	9
--	---

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung - BauNVO

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 41)

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“ gem. § 2 (1) BauGB durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt	27.07.2023
Öffentliche Bekanntmachung in der Stadt Rheinfelden	01.09.2023
Öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde Schwörstadt	01.09.2023
Beschluss FNP-Vorentwurf und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt
Durchführung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Auslegung) -
Öffentliche Bekanntmachung in der Stadt Rheinfelden
Öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde Schwörstadt	
Durchführung frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB -

Beschluss FNP-Entwurf und Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlagebeschluss) durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt
Durchführung Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB -
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB -
Öffentliche Bekanntmachung in der Stadt Rheinfelden
Öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde Schwörstadt
Feststellungsbeschluss
Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 6 (5) BauGB in der Stadt Rheinfelden
Öffentliche Bekanntmachung gem. § 6 (5) BauGB in der Gemeinde Schwörstadt

3 Planungsanlass und Zielsetzung

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 („Einhänge“ und „Sengern“) festzustellen. Bei der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden dem Ortsteil Herten nur wenige Neubauflächen zugestanden, da es noch Baulücken zur Nachverdichtung gab (Kürzeweg und Südosten entlang der Bahnlinie). Diese sind mittlerweile bebaut. Die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen „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 sogenannte 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 „Flächen für 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 die Schaffung von Wohnraum vorrangig auf dem Areal „Römern“ erfolgen soll, werden die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellten Gebiete „Nördlich Mattenbach“ und „Östlich Friedhof“ aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen und als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt. Zusätzlich wird die Fläche „Östlich Thomaschule“, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

ebenfalls als geplante Wohnbaufläche dargestellt wird, zurückgenommen und als Gemeinbedarfsfläche aufgenommen. Für das Areal „Römern“ erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche und Mischbaufläche.

4 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Areal „Römern“

Das ca. 5,8 ha große Plangebiet liegt nördlich der Bahnlinie und westlich des Mattenbachs. Es grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen und Kleingärten bzw. an die Sportanlage des SV Herten an und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine 110-kV-Doppelfreileitung der Energiedienst kreuzt das Gebiet. Die Erschließung ist nicht gesichert und muss neu hergestellt werden. Im Hinblick auf den ÖPNV ist die Fläche sehr günstig gelegen. Der Bahnhof Herten (Baden) liegt Luftlinie ca. 150 m entfernt. Die topographischen Gegebenheiten begünstigen darüber hinaus die Erreichbarkeit des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr.

Abbildung 1: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“



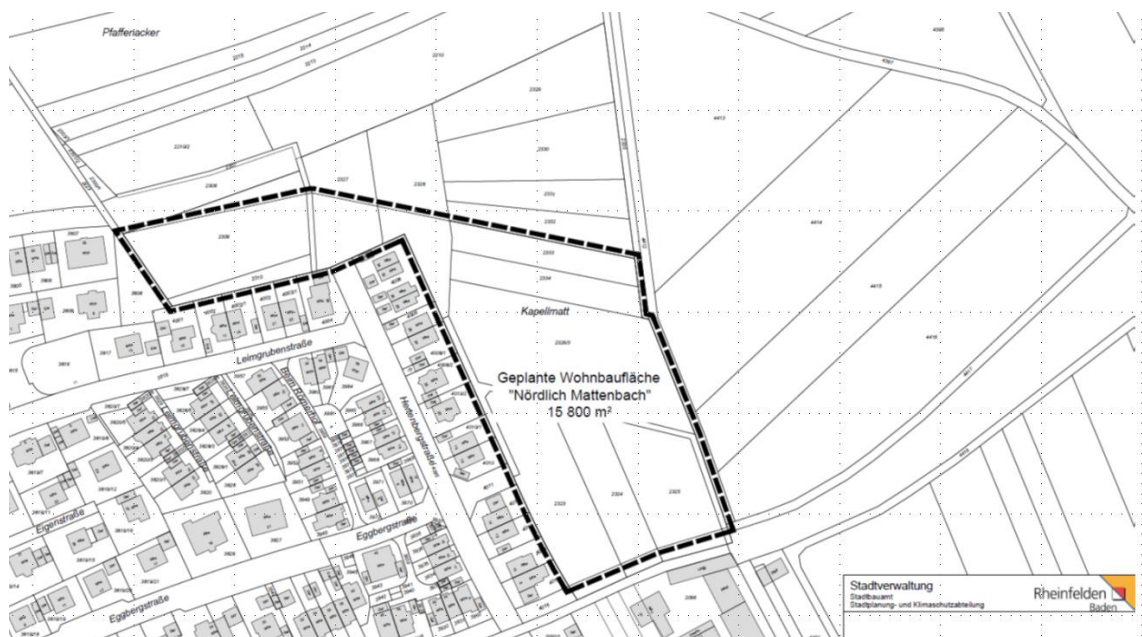
Quelle: Stadt Rheinfeldern (Baden)

Das Gebiet liegt wie weite Teile des Ortsteils in der Zone III A eines Wasserschutzgebiets.

Fläche „H1 Nördlich Mattenbach“

Die Fläche „H1 Nördlich Mattenbach“ liegt im Osten des Stadtteils Herten und grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung, im Süden an eine Grünfläche (Gärtnerei) und im Norden an eine geplante Wohnbaufläche („H2 Östlich Friedhof“) an. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Areal ist aktuell vollständig als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und umfasst eine Fläche von 1,58 ha. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung in „Flächen für Landwirtschaft“ geändert. Eine Wohnbauentwicklung ist während des Planungshorizonts des Flächennutzungsplans (ca. 15 Jahre) nicht vorgesehen.

Abbildung 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung „Nördlich Mattenbach“

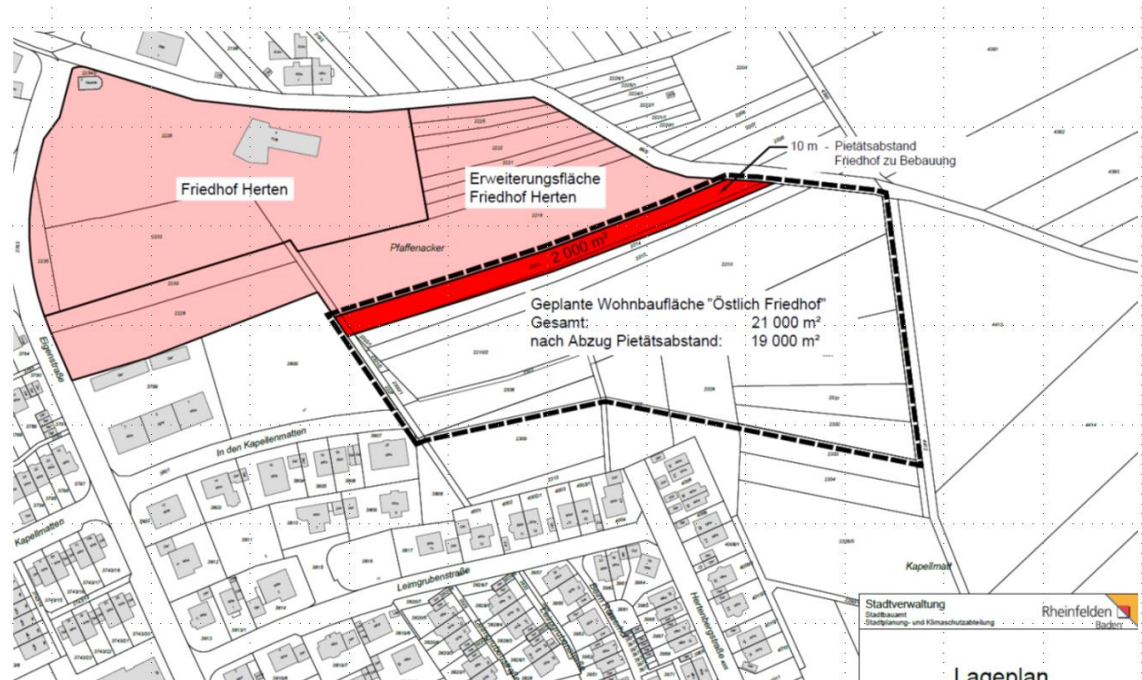


Quelle: Stadt Rheinfelden (Baden)

Fläche „H2 Östlich Friedhof“

Die Fläche „H2 Östlich Friedhof“ befindet sich nördlich der geplanten Wohnbaufläche „Nördlich Mattenbach“ und ist ca. 2,1 ha groß. Im Norden befindet sich der Friedhof inkl. einer geplanten Erweiterungsfläche, die als geplante Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Im Westen grenzt die bestehende Wohnbebauung, im Osten landwirtschaftliche Flächen an. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung in „landwirtschaftliche Fläche“ geändert.

Abbildung 3: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung „östlich Friedhof“



Quelle: Stadt Rheinfelden (Baden)

Fläche „R6 Östlich Thomaschule“

Die Fläche „Östlich Thomaschule“ befindet sich im Südwesten der Kernstadt Rheinfelden und umfasst eine Fläche von 1,91 ha. Westlich befindet sich die Thomaschule, im Osten grenzt eine Versorgungsfläche sowie ein Parkplatz an. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche.

Abbildung 4: Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung „östlich Thomaschule“



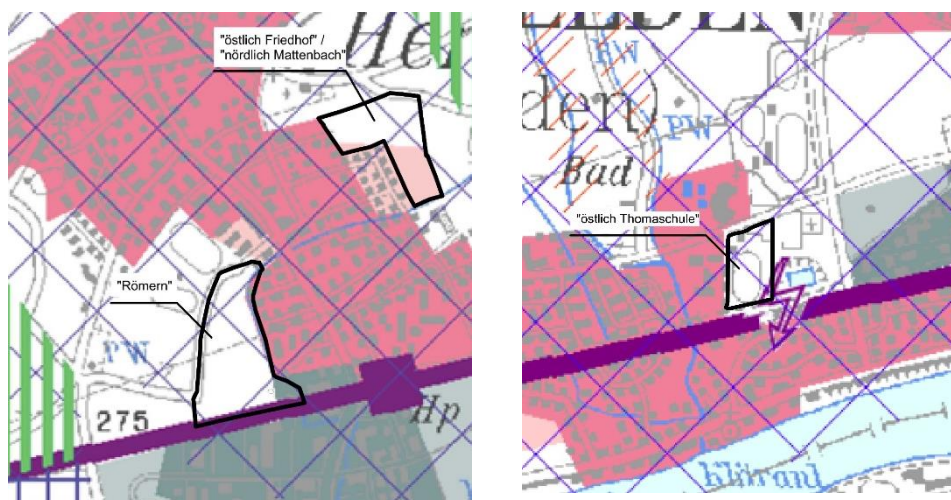
Quelle: Stadt Rheinfelden (Baden)

5 Regionalplanerische Belange

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

Für das Gebiet „Römern“ trifft der Regionalplan keine Aussagen zur Siedlungsentwicklung. Regionale Grünzüge bzw. Grünzäsuren sind nicht betroffen. Gleiches gilt für die Flächen „Östlich Friedhof“ sowie „östlich Thomaschule“. Die Fläche „Nördlich Mattenbach“ ist zum Teil als geplante Siedlungsfläche festgelegt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee (Raumnutzungskarte West – Landkreis Lörrach), unmaßstäblich



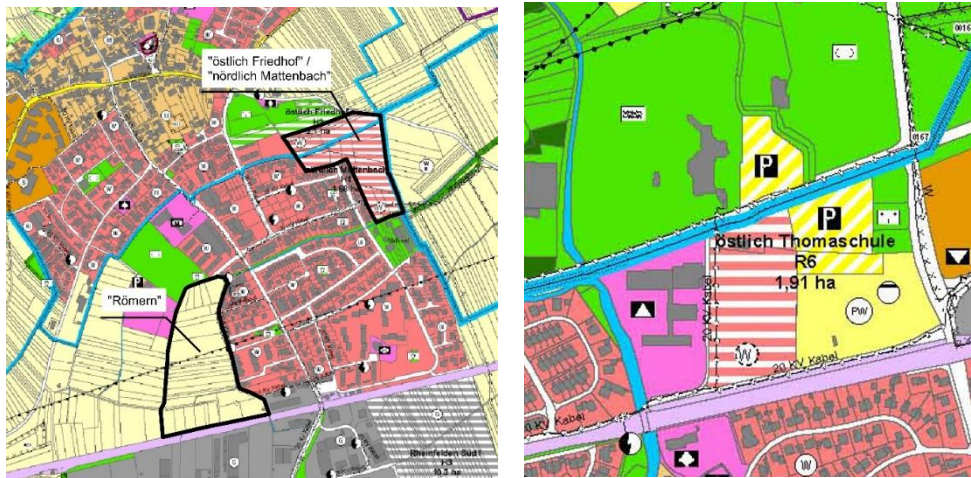
Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Flächennutzungsplan

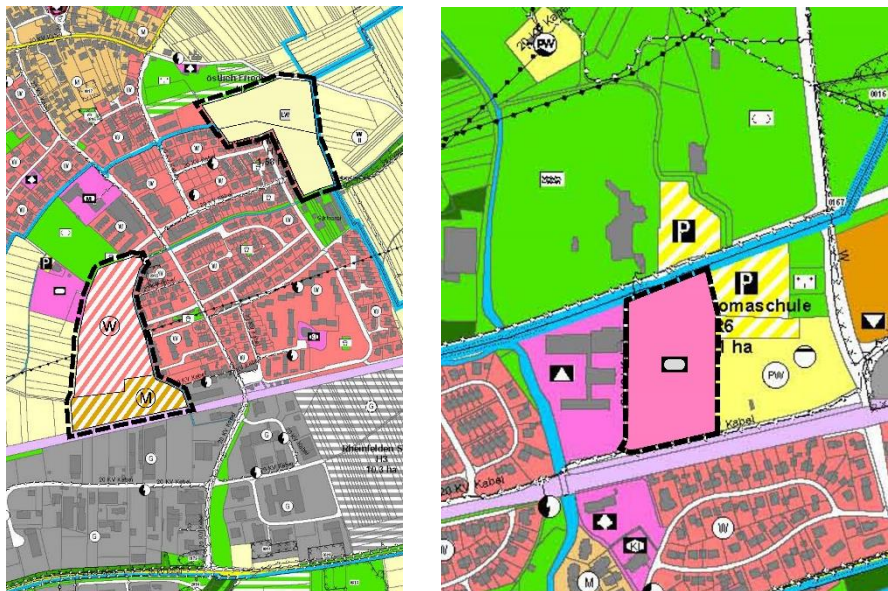
Im genehmigten Flächennutzungsplan Rheinfelden – Schwörstadt, Teilplan West vom 12.12.2013 ist die Fläche „Römern“ als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Gebiete „Östlich Friedhof“, „Nördlich Mattenbach“ und „Östlich Thomaschule“ sind als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Bei der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung der Fläche „Römern“ in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche geändert, die beiden geplanten Wohnbauflächen „Östlich Friedhof“ und „Nördlich Mattenbach“ werden als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche „Östlich Thomaschule“ wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

**Abbildung 6: Oben: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Bestand), unmaßstäblich;
Unten: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplan-Änderung, unmaßstäblich**



Quelle: Flächennutzungsplan Rheinfelden – Schwörstadt, Teilplan West



Quelle: Stadt Rheinfelden (Baden)

6 Flächentausch

Aufgrund der berechneten Wohnflächenbedarfe für Rheinfelden soll ein Flächentausch im Flächennutzungsplan erfolgen. Die geplanten Wohnbauflächen „Nördlich Mattenbach“ (1,58 ha) und „Östlich Friedhof“ (2,10 ha) sollen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und zukünftig als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt werden. Die Stadt Rheinfelden strebt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Freiflächen sowie der Schaffung neuer Wohnräume Geschosswohnungsbauten in Herten an. Die geplanten Wohnbauflächen „Östlich Friedhof“ und „Nördlich Mattenbach“ sind aus städtebaulicher Sicht für eine Entwicklung von Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau nicht geeignet. Um der umgebenden Bebauung zu entsprechen, sollten hier vorrangig Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden. Das Gebiet „Römern“ eignet

sich aus städtebaulicher Sicht aufgrund der bereits vorhandenen, angrenzenden Bestandsbebauung hingegen auch für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten. Außerdem ist die Fläche mit Blick auf die Erschließung, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit sowie die vorgesehenen Nutzungen (siehe Kapitel 10) besser für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet als die o.g. Flächen. Darüber hinaus kann die Fläche als Ganzes entwickelt werden und ist daher auch aus wirtschaftlichen und aus verfahrenstechnischen Gründen den beiden anderen im Stadtteil Herten dargestellten geplanten Wohnbauflächen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorzuziehen.

Die geplante Wohnbaufläche „Östlich Thomaschule“ (1,91 ha) soll ebenfalls zurückgenommen und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

Stattdessen wird die Plangebietsfläche „Römern“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Fläche wird auf Grundlage des Lärmgutachtens als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche dargestellt (siehe Kapitel 7.1). Die Größe der Wohnbaufläche beträgt ca. 3,9 ha, die der geplanten Mischbaufläche ca. 2 ha. Es wird bei der Mischbaufläche davon ausgegangen, dass diese zu 50 % als Wohnbaufläche genutzt wird, die anzurechnende Wohnbaufläche beträgt damit ca. 1 ha. Insgesamt kann damit eine Fläche von knapp 5 ha für Wohnen genutzt werden. Durch den Flächentausch entsteht damit ein Überhang von 0,67 ha an Wohnbauflächen.

Tabelle 1: Gegenüberstellung Neударstellungen und Rücknahmen im Stadtteil Herten

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

Quelle: Angaben Stadt Rheinfelden (Baden), Flächennutzungsplan Rheinfelden – Schwörstadt, Teilplan West

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

7 Gebietsentwicklung der Fläche „Römern“

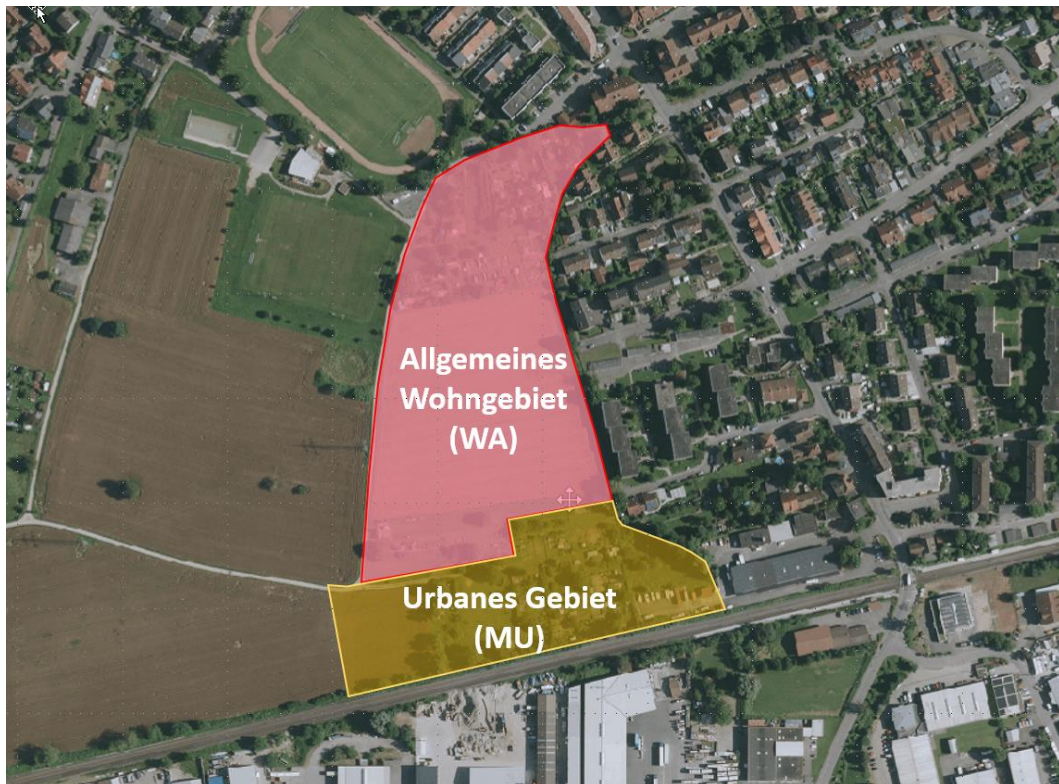
In den folgenden Kapiteln werden die geplante künftige Nutzung, die mögliche Erschließung sowie die Lärm- und Umweltauswirkungen der Fläche „Römern“ im Falle einer Nutzung als Wohnbaufläche dargelegt.

7.1 Nutzung

Für die Plangebietsfläche „Römern“ ist die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs sowie eines Bebauungsplanverfahrens vorgesehen, das parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgen soll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet – WA) sowie eines urbanen Gebiets (MU) entlang der Bahnlinie vorgesehen.

Analog dazu ist eine Darstellung als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Abbildung 7: Vorgesehene Nutzungen Gebiet „Römern“



Quelle: Stadt Rheinfeldern (Baden)

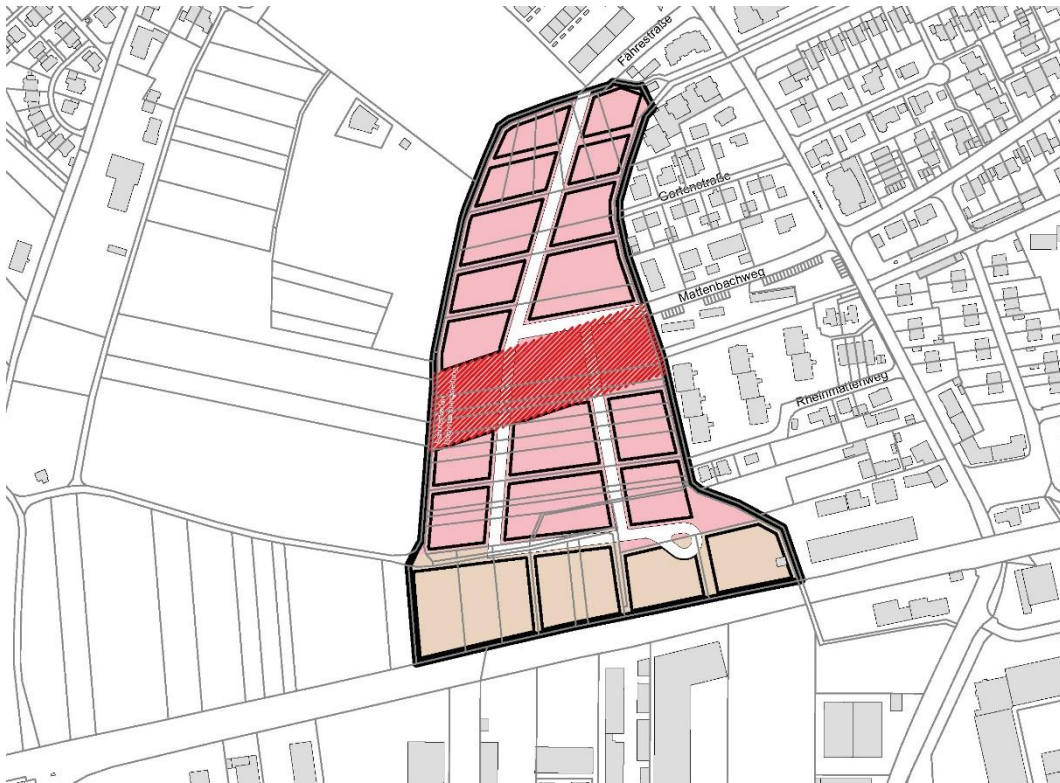
7.2 Erschließung

Zur Untersuchung der verkehrstechnischen sowie abwassertechnischen Erschließung des Plangebiets wurde eine Voruntersuchung durch die Weisenburger Projekt GmbH 2022 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 Fährstraße sowie den Mattenbachweg erfolgen sollte. Dabei sind die gesetzlich vorgegebenen Mindestbreiten der Straßen zu berücksichtigen. Eine mögliche Erschließungsvariante wurde im Zuge der Flächennutzungsplanänderung geprüft und ist in Abb. 12 dargestellt. Im Zuge der städtebaulichen Konzeption wird eine detaillierte Erschließungsplanung erarbeitet.

Abbildung 8: Erschließungskonzept für das Plangebiet „Römern“



Quelle: KE

Im Rahmen der Untersuchung wurde neben der verkehrstechnischen Erschließungsplanung eine abwassertechnische Voruntersuchung durchgeführt. Dabei wurden 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.

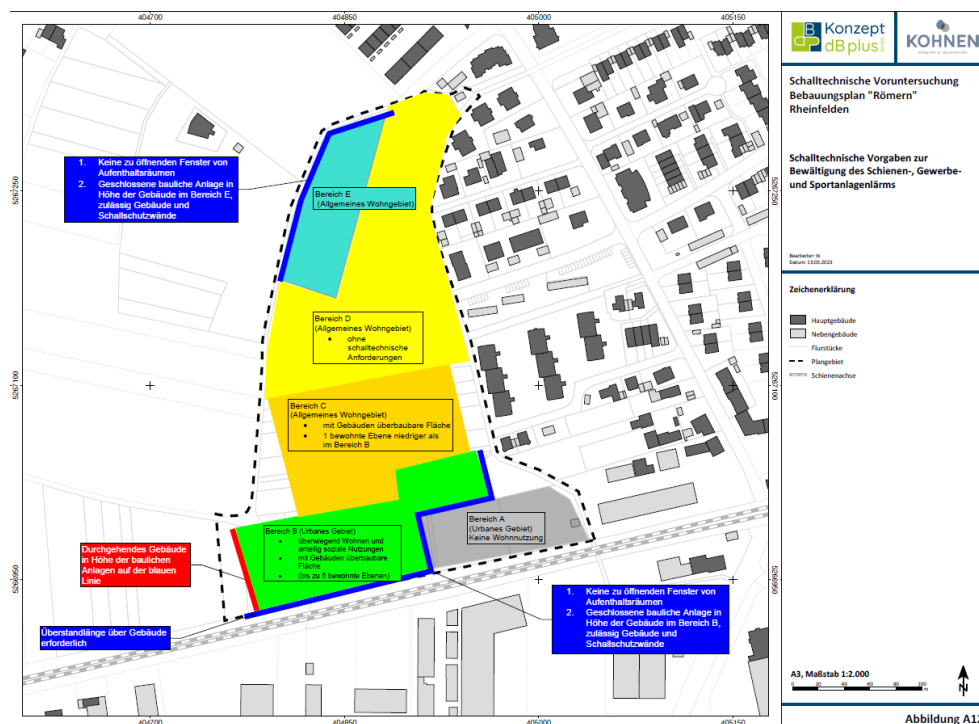
7.3 Lärmuntersuchung

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

Die Voruntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere nachts der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete aufgrund des Schienenverkehrs größtenteils überschritten wird. Auch für das Urbane Gebiet werden die Orientierungswerte z.T. nicht eingehalten. Zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen empfiehlt der Gutachter die Entwicklung von Schallschutzmaßnahmen. Passive Schallschutzmaßnahmen seien dabei nicht ausreichend. Auch mit Blick auf den Gewerbelärm 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 (siehe Abb. 13) sind im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs zu berücksichtigen.

Abbildung 9: schalltechnische Vorgaben



Quelle: Schalltechnische Voruntersuchung Bebauungsplan „Römern“ Rheinfelden (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & CO.KG, Stand März 2023)

7.4 Umweltauswirkungen

Ausgehend von den ersten planerischen Überlegungen wurde im Jahr 2022 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass für die Artengruppen Vögel, Reptilien, Fledermäuse und Totholzkäfer Erfassungen durchgeführt werden müssen. Im Februar

2023 wurden durch das Büro Faktorgrün das Vorkommen der genannten Artengruppen im Plangebiet untersucht und in einem Ergebnisbericht zusammengefasst.

Im Rahmen der Bestandserfassung konnte das Vorkommen von insgesamt drei planungsrelevanten Arten festgestellt werden, von denen eine innerhalb des Untersuchungsgebiets brütet (Haussperling) und zwei im engeren Umfeld des Untersuchungsgebiets (Türkentaube, Turmfalke). Für diese drei planungsrelevanten Vogelarten ist zu prüfen, ob im Zuge der konkreten Planung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 NatSchG berührt sein könnten und damit die Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen muss.

Für die Artengruppe der Reptilien wurde innerhalb des Plangebiets das Vorkommen von Mauereidechsen und Zauneidechsen festgestellt. Auch für diese Arten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu überprüfen. Gegebenenfalls sind vorgezogene Ersatzlebensräume zu schaffen und Umsiedlungen bzw. Vergrämungen durchzuführen.

Darüber hinaus wurden innerhalb des Plangebiets zwölf Bäume mit Habitatpotenzial für Totholzkäfer erfasst, davon vier Bäume mit Hinweisen auf besonders bzw. streng geschützte Arten. Diese Habitatbäume sollten erhalten werden, da für sie kein Ausgleich möglich ist. Im Falle einer Beeinträchtigung sollten die Eingriffe durch einen artenschutzfachlichen Gutachter begleitet werden. Der Zustand der Gesamt-Population des Körnerbocks in den umliegenden Beständen ist vorab zu prüfen (vgl. Faktorgrün 2023).

Die Maßnahmen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen und umzusetzen.

8 Flächenalternativen

Unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben (Regionale Grünzüge, Vorranggebiete für die Landwirtschaft, etc.), städtebaulicher Aspekte (Topographie, Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen, technische Erschließung, Einfügen in die Bestandsbebauung) und der Umweltthemen (Schutzgebiete, Waldgebiete, etc.) sind in Herten keine geeigneten Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung mehr vorhanden. Die derzeit im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellten Flächen können in den nächsten Jahren nicht für Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Als mögliche Fläche für die Errichtung von Geschosswohnungsbau verbleibt in Herten daher lediglich das Gebiet „Römern“ im Südwesten des Stadtteils.

9 Fachgutachten

- Ergebnisse Bestandserfassung Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Totholzkäfer 2022 (Faktorgrün, März 2023)
- Schalltechnische Voruntersuchung Bebauungsplan „Römern“ Rheinfeldern (Kohnen Berater und Ingenieure, März 2023)
- Erschließung Baugebiet Herten Römern – Bericht zur Voruntersuchung (dwd Ingenieur GmbH, Dezember 2022)