

GEBIETSENTWICKLUNG »RODGAU WEST«



DOKUMENTATION

ARBEITSSTAND: JANUAR 2017



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dortmund • Köln
www.post-welters.de

HLG
Hessische Landesgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung



IMPRESSUM

Herausgeber und Wettbewerbsauslober

Stadt Rodgau
Hintergasse 15
63110 Rodgau

Tel.: +49 (0)6106 693-0
Fax: +49 (0)6106 693-2000
E-Mail: stadt@rodgau.de

www.rodgau.de

in enger Kooperation mit

Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung
Wilhelmshöher Allee 157 - 159
34121 Kassel

Tel.: +49 (0)561 3085-0
Fax: +49 (0)561 3085-153
E-Mail: info@hlg.org

www.hlg.org

Wettbewerbsbetreuung & Dokumentation

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Tel.: +49 (0)231 477348-60
Fax: +49 (0)231 554444
www.post-welters.de

Dokumentation - Redaktion, Layout und Satz

Benedikt Reitz

Fotonachweis Deckblatt:
© Planungsbüro Dr. Huck &
Fachdienst 2 Stadt Rodgau

Rodgau/Dortmund, Januar 2017

INHALT

Teil A: Allgemeines

1. Anlass und Planungsaufgabe	5
2. Rahmenbedingungen	6
2.1 Plangebiet	9
2.2 Planerische Vorgaben	10

Teil B: Gutachten

3. Baugrund	13
4. Entwässerung	14
5. Verkehr	15
6. Schall	16
7. Einzelhandel	18
8. Klima	20
9. Artenschutz	22

Teil C: Beteiligung

10. Politischer Workshop.	25
11. Auftaktveranstaltung.	27
12. Online-Beteiligung	32
13. Sonstige Anregungen	36
14. Zusammenfassung Beteiligung	36

Quellen.	38
------------------	----

TEIL A: ALLGEMEINES

1. ANLASS UND PLANUNGSAUFGABE

Die Stadt Rodgau wird in Zusammenarbeit mit der Hessischen Landgesellschaft (HLG) die mit den Gebieten J41 in Jügesheim und H17 in Hainhausen begonnene Stadtentwicklung fortführen und dazu ein weiteres Baugebiet entwickeln. Westlich der S-Bahntrasse zwischen Jügesheim und Hainhausen soll auf rund 46 Hektar das größte Baugebiet in Rodgau entstehen. Aufgrund der Größe und Lage des Baugebietes wird diese Entwicklung die räumliche Entwicklung der Stadt Rodgau in den nächsten Jahren wesentlich prägen. Geplant ist ein hochwertiges Wohnquartier für unterschiedliche Zielgruppen.

Hierzu wird im Jahr 2017 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Ziel des Wettbewerbes ist die Erarbeitung eines Rahmenplans für das Gesamtgebiet. Anschließend gilt es die bauliche Entwicklung mittels mehrerer Bebauungspläne vorzubereiten. Im Vorfeld des Wettbewerbes wurden seit dem Frühjahr 2016 wesentliche Grundlagen gutachterlich ermittelt. Darüber hinaus wurde die lokale Politik sowie

die Öffentlichkeit schon zu einem frühen Zeitpunkt intensiv in das Planverfahren einbezogen. Mit der Begleitung des Gesamtverfahrens wurde das Büro Post • Welters Stadtplaner & Architekten aus Dortmund beauftragt.

Insgesamt sechs Fachgutachten wurden in Auftrag gegeben, die die Umsetzbarkeit des Vorhabens überprüften. Ein weiteres Gutachten zur Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen des hydrologischen Gutachtens durch den Gutachter in Auftrag gegeben. Somit konnten Problemstellungen und Besonderheiten des Plangebietes identifiziert werden und zugleich wesentliche Anforderungen für die späteren Wettbewerbsteilnehmer definiert werden. Die Fachgutachten wurden von dem Büro Post • Welters in Hinblick auf den städtebaulichen Wettbewerb ausgewertet und in dieser Dokumentation die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

Neben dem Politik-Workshop im Sommer 2016 war die Auftaktveranstaltung für die Öffentlichkeit im November 2016 ein wesentlicher Meilenstein

der Beteiligung. Die Veranstaltung bot den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern neben einem allgemeinen Informationsteil auch die Möglichkeit, eigene Visionen und Ideen für »Rodgau-West« zu formulieren. Der Wille zur Einbindung der Öffentlichkeit im Planungsprozess wurde daraufhin in Form einer Projektwebseite fortgeführt. Die Webseite bietet Informationen zur Gebietsentwicklung sowie eine Beteiligungsfunktion, die bis zum 20. Dezember 2016 zur Verfügung stand. Die Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten wurden für das weitere Vorgehen ausgewertet und fließen in die Vorbereitungen für den städtebaulichen Wettbewerb mit ein.

Die vorliegende Dokumentation fasst die Ergebnisse der dargestellten Arbeitsschritte im Jahr 2016 zusammen und stellt eine wichtige Grundlage für das anschließende Wettbewerbsverfahren dar.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Rodgau gehört dem Kreis Offenbach an und befindet sich am südöstlichen Rand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Lediglich rd. 20 Kilometer Luftlinie trennen die Stadt von der Frankfurter City. Der Frankfurter Ballungsraum gilt als einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in Deutschland und zeichnet sich insbesondere durch seine exzellente verkehrliche Infrastruktur sowie die Bedeutung der Stadt Frankfurt a. M. als internationale Messe- und Finanzstadt aus. Die positive wirtschaftliche Struktur spiegelt sich auch in wachsenden Bevölkerungszahlen wider. Der Monitoringbericht 2015 des Regionalverbandes belegt, dass die Region Frankfurt aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderung stetig wächst. Dementsprechend nimmt der Druck auf dem Wohnungsmarkt trotz zunehmender Bauaktivitäten immer deutlicher zu (vgl. Regionalverband FrankfurtRheinMain 2015).

Die regionale Gesamtsituation trifft auch auf die Stadt Rodgau zu. Die kommunalen Bevölkerungsdaten zeigen in den letzten Jahren eine klare Wachstumstendenz. Laut dem Hessischen Statistischen Landesamt ist allein im Jahr 2015 die Bevölkerung um mehr als 600 Menschen von rd. 43.600 auf rd. 44.200 Personen angewachsen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung war dabei nahezu ausgeglichen (vgl. Hessisches Statistisches Landesamt 2016). Dieser Trend scheint sich in Zukunft fortzusetzen.

Die Stadt hat die kommunale Stadtentwicklungspolitik bereits in den letzten Jahren durch die Bereitstellung neuer Baugebiete auf die Herausforderungen der Zukunft angepasst. In Zusammenarbeit mit der Hessischen Landgesellschaft wurden bereits die Baugebiete J41 in Jügesheim (rd. 4,5 ha Bruttofläche) und H17 in Hainhausen (rd. 12 ha Bruttofläche) entwickelt. Mit der Gebietsentwicklung »Rodgau-West« soll mit rd. 46 ha Bruttofläche das größte Baugebiet in Rodgau entstehen.

Rodgau erstreckt sich auf einer Fläche von 65 km² entlang der Rodau, einem linken Zufluss des Mains. Das Mittelzentrum gliedert sich in die fünf Stadtteile Weiskirchen, Hainhausen, Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden. Das Stadtgebiet unterteilt sich zu einem Drittel in Waldfläche, zu einem Drittel in landwirtschaftliche Nutz- und Wasserflächen und zu einem weiteren Drittel in Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsbebauung.

War die Stadt im 19. Jahrhundert noch hauptsächlich von der Landwirtschaft geprägt, änderte sich dies mit der zunehmenden Industrialisierung. Heute wird die Unternehmensstruktur der Stadt weitestgehend von kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt, aber auch größere und weltweit tätige Unternehmen siedelten sich im Stadtgebiet an. Diese nehmen einen wichtigen Stellenwert für die Wirtschafts- und Beschäftigungsent-

wicklung ein. Die ca. 9.000 Arbeitsplätze in der Stadt verteilen sich auf die verschiedenen Bereiche wie Dienstleistung, Handel, Handwerk und Industrie.

Rodgau besitzt ein umfassendes Bildungs- und Kulturangebot. Neben mehreren Grund- und Gesamtschulen gibt es ein Oberstufengymnasium sowie eine Sonderschule. Zudem wird das Angebot durch eine Sprach- und eine Musikschule ergänzt. Das kulturelle Leben der Stadt ist entscheidend von den circa 115 Vereinen vor Ort geprägt. Das Angebot umfasst unter anderem Chor- und Orchesterkonzerte, Lesungen, Theateraufführungen, Tanzturniere, Kunstausstellungen und Workshops.

Darüber hinaus stehen der Bevölkerung zahlreiche Freizeitangebote zur Verfügung: Wanderwege im nahen Wald, Trimmstrecken, Radwanderstrecken und eine Skateranlage. Im Süden Rodgaus bietet das Strandbad Rodgau ein umfangreiches Freizeitangebot mit Beachvolleyball-Anlage. Außerdem existieren Sport- und Turnhallen, Tennis- und Sportplätze, mehrere Pferdesportanlagen und eine Mini-golfanlage.

*Rechts:
Übersichtskarte des Plangebietes
und seiner Umgebung
© Post • Welters*

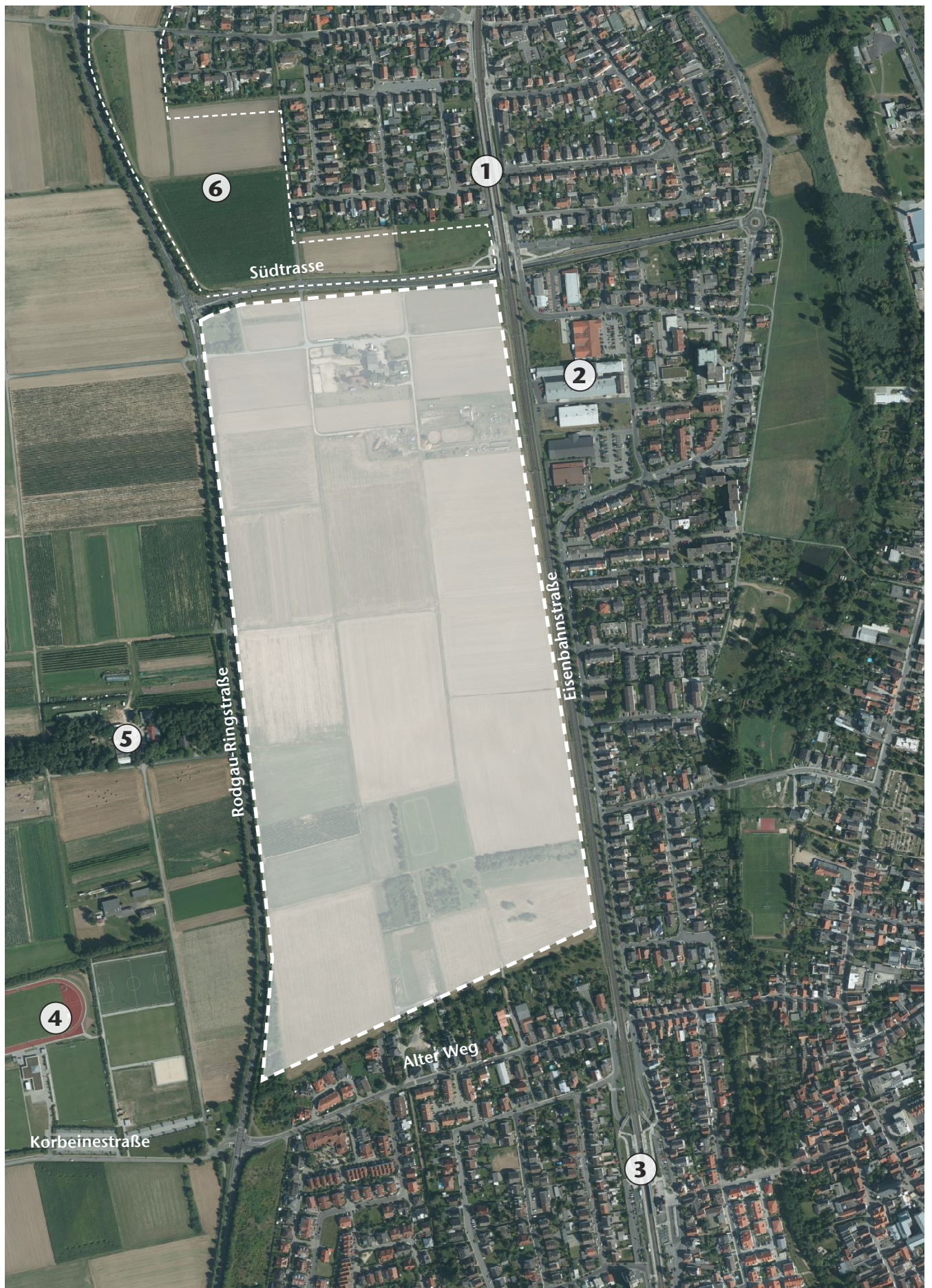
Richtung
Frankfurt / Offenbach

Richtung
A3



Richtung
K174

Richtung
Rödermark



2.1 PLANGEBIET

Lagebeschreibung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet zwischen den Stadtteilen Jügesheim und Hainhausen westlich der S-Bahntrasse der Linie S1 (Wiesbaden - Rödermark). Bei dem Gelände handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Norden mit einem landwirtschaftlichen Betrieb abschließen. Im südlichen Plangebiet sind vereinzelt Gehölzstreifen bzw. Gehölzgruppen zu finden. Zudem wird die westliche Begrenzung des Planungsgebiets an der Rodgau-Ringstraße teilweise von einem dichten Gehölzstreifen begleitet.

Die Geländehöhen variieren zwischen 126 m über NN im Südwesten und 123 über NN im Nordosten. Das Gelände ist im Relief demnach eher schwach modelliert, erst im Stadtteil Hainhausen fällt das Gelände in Richtung der Rodgau weiter ab (auf 120 m).

Umgebung

Die östliche Begrenzung des Plangebietes wird durch die Bahntrasse der S1 gebildet. Diese verläuft auf einem niedrigen Damm (1.0 bis 1.5 m). Wiederum östlich der Eisen-

bahnstraße erstreckt sich eine aufgelockerte Wohnbebauung, die vorwiegend von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen geprägt ist. Baukörper mit mehr als zwei Vollgeschossen befinden sich unter anderem an der Grenzstraße und an der Wilhelm-Leuschner-Straße. Das neungeschossige Hochhaus östlich der Gewerbeflächen an der Hans-Sachs-Straße bildet hier die Ausnahme.

Die Wohnbebauung Jügesheim, die sich im Süden anschließt, ist von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Der »Alte Weg« ist die nächstgelegene Straße im Siedlungsbereich und führt über eine U-förmige Straßenunterführung an der Bahntrasse weiter in die Jügesheimer Ortsmitte

Das aktuell in Entwicklung befindliche Wohnbaugebiet »Hainhausen West« befindet sich im Norden. Dort sollen laut Bebauungsplan H17 in offener Bauweise 2- bis 3-geschossige Wohnhäuser entstehen. Entlang der Rodgau-Ringstraße ist eine gestaltete Grünfläche, der »Helixpark«, vorgesehen.

Die Rodgau-Ringstraße bildet die westliche Grenze für das Baugebiet »Rodgau-West«. Westlich der

Straße schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Außenanlagen eines Sportvereins an.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen der autobahnähnlich ausgebauten B45 (Hanau – Dieburg), die in Nord-Süd-Richtung alle Stadtteile kreuzt, und der Rodgau-Ringstraße. Die A 3 (Frankfurt – Würzburg) führt im Norden Rodgaus durch das Stadtgebiet und kreuzt in diesem Bereich die B45, die in Nord-Süd-Richtung alle Stadtteile verbindet. Die elf Kilometer lange Ringstraße erschließt hierbei zahlreiche Wohngebiete, im Norden führt diese weiter nach Norden in Richtung Offenbach und Heusenstamm.

Die Verlängerung der S-Bahn-Strecke S1 von Wiesbaden nach Rödermark schließt alle Stadtteile an das Netz des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) an. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist im halbstündigen Takt in 30 Minuten zu erreichen. Zudem verbinden zwei Stadtbuslinien alle Stadtteile untereinander. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Bushaltestellen.

Links:

Luftbild des Plangebietes

Grundlage: © Fachdienst 2 der Stadt Rodgau:

Hervorhebungen: Post • Welters

1 | S-Bahn Haltestelle - Hainhausen

2 | Gewerbegebiet entlang Hans-Sachs-Straße

3 | S-Bahn Haltestelle - Jügesheim

4 | Sportverein

5 | Sandhof

6 | Wohnbaugebiet »Hainhausen West H17«

Rechts:
Blick in das Plangebiet
© Planungsbüro Dr. Huck



TEIL B: GUTACHTEN

3. BAUGRUND

Das Gutachten zur Klärung der Untergrundverhältnisse, Bauausführung und Versickerung wurde vom Geotechnischen Büro Thomas Meßner aus Seligenstadt/Main angefertigt und am 29. August 2016 dem Auftraggeber vorgelegt. Das Gutachten wurde im Rahmen des hydrologischen Gutachtens (s. Kap. 5) durch Gölukes Ingenieure in Auftrag gegeben.

Auf Grundlage von zwanzig Bohrungen sowie jeweils sechs Rammsondierungen und Plattendruckversuche wurden die Baugrundverhältnisse im Plangebiet analysiert.

Der Baugrund ist organoleptisch unauffällig. Mit Verunreinigungen des Bodens ist nach aktuellem Stand nicht zu rechnen. Lediglich im oberflächennahen Bereich der Ackerflächen können aufgrund des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln erhöhte Schadstoffkonzentrationen auftreten. Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Grund bei der Entsorgung der ausgehobenen Bodenmassen chemische Analysen auf Basis der LAGA-Richtlinie und des Hessischen Merkblattes für Bauabfälle, u.U. auch der Deponieverordnung und der sog. Hessische Verfüllrichtlinie, erforderlich werden.

Nach aktuellem Erkenntnisstand ist die Gründung von Hochbauten

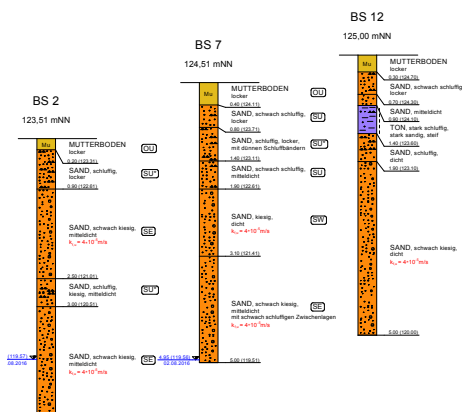
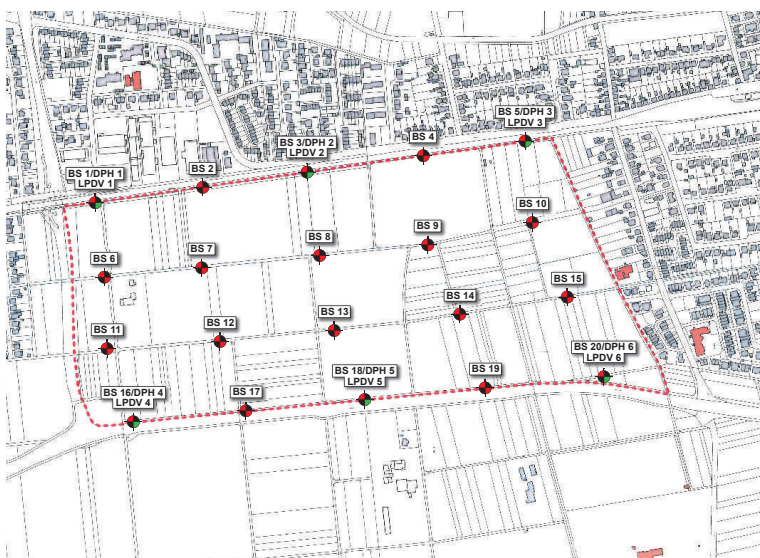
ohne zusätzliche Bodenaustausch- oder Spezialgründungsmaßnahmen möglich. Bodenplatten und Fundamente können auf den gewachsenen Böden aufgelegt werden. Kanalrohre können ohne zusätzliche Ertüchtigung der Auflagerebene eingebaut werden und das Aushubmaterial ist weitestgehend für Wiederverfüllung der Gräben geeignet.

Für die Ausbildung des Straßenoberbaus wird die Frostempfindlichkeitsklasse F3 zugrunde gelegt. Die Tragfestigkeit des Erdplanums ist voraussichtlich nicht ausreichend, weshalb entweder eine Erhöhung der Tragfähigkeit oder eine Bodenverbesserung mittels Kalk/Mischbinder empfohlen wird.

Der Grundwasserhorizont liegt entlang der S-Bahn Linie relativ hoch. Die Grundwasserflurabstände betragen hier lediglich zwischen 3,6 und 4,2 m und fallen bei den anderen

Bohrungen stark ab. Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde bei den Bohrungen kein Grundwasser angetroffen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist z.B. über Rigolen bzw. Mulden-Rigolen-Systeme möglich. Im Falle von starkbindigen Deckschichten befinden sich in der Regel ausreichend durchlässige, nicht oder schwach bindige Sandböden unterhalb, die eine Versickerung durch entsprechende Anlagen ermöglichen (i.d.R.: ca. 2 m Tiefe). Es können jedoch im gesamten Gebiet starkbindige, undurchlässige Zonen bzw. Linsen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der naturbedingten Heterogenität des Bodens wird empfohlen einen Notüberlauf vorzusehen oder Ableitungsreserven vorzuhalten. Versickerungsanlagen sollten einen Abstand von mindestens 3 m zu Gebäuden aufweisen.



Links:
Lageplan Aufschlusspunkte
Oben:
Beispiele Ergebnisse Bodenprofile
© Geotechnisches Büro Thomas Meßner

4. ENTWÄSSERUNG

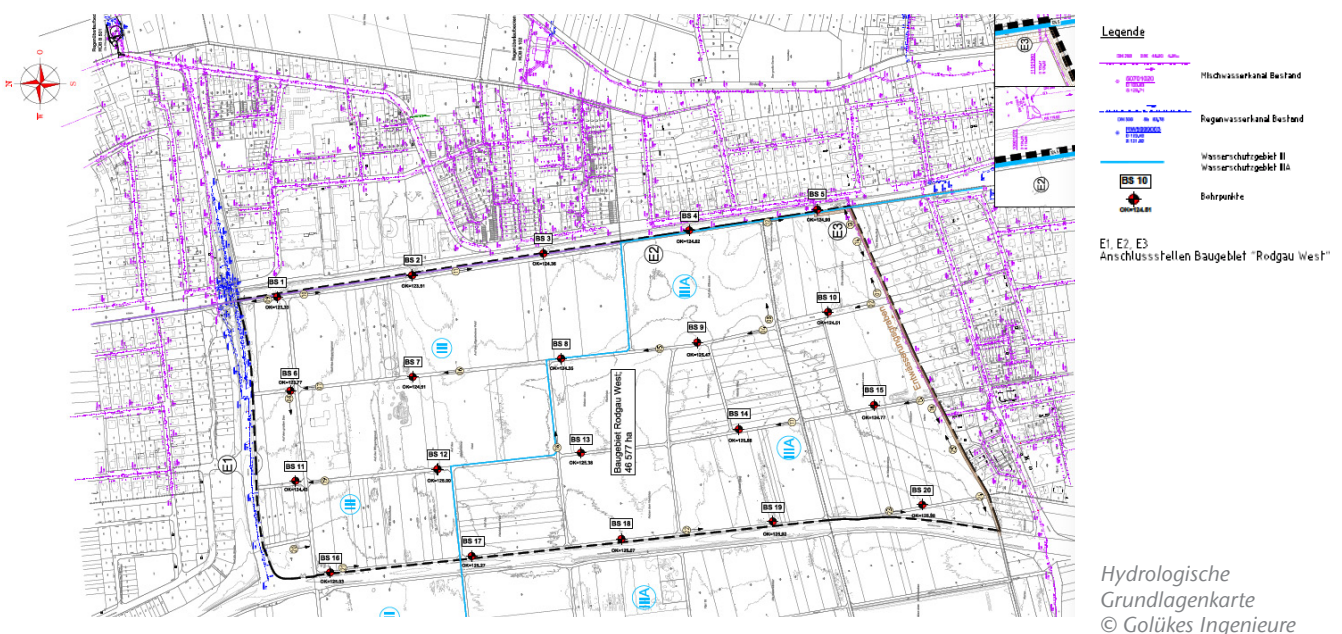
Das Gutachten zur Beurteilung der Entwässerung und Niederschlagswasserableitung sowie Baugrunderkundung wurde von Golükes Ingenieure aus Mühlthal angefertigt und am 29. August 2016 vorgelegt.

Das Plangebiet ist als Bauerwartungsland bereits im Generalentwässerungsplan der Stadt Rodgau mit einer Größe von rd. 40 ha berücksichtigt. Das existierende Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert, sodass anfallendes Schmutzwasser durch das Bestandssystem abgeführt werden kann. Die hierfür zur Verfügung stehenden Anschlusspunkte E1 (Querung Rodgau Ringstraße), E2 (Querung S-Bahn Anschluss Grenzstraße) und E3 (Eisenbahnstraße) können dem beigefügtem Entwässerungsplan entnommen werden.

Auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes ist auf eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung und/oder Ableitung von Niederschlagswasser zu achten. Die Bodenbeschaffenheit und der Grundwasserstand ermöglichen eine flächendeckende Versicke-

rung von Niederschlagswasser. Somit können entsprechende Maßnahmen vor Ort umgesetzt werden. Das Gutachten empfiehlt die Realisierung von Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswasser, wobei Systeme zur Nutzung und Versickerung des Niederschlagswassers mit konventionellen Lösungen zur Ableitung von Niederschlagswasser kombiniert werden sollten. Die Größe der benötigten Versickerungsfläche wird (bei einer Durchlässigkeit der Mulde von ca. 10-5 m/s und einer Berechnungshäufigkeit von 10a) auf ca. 35.000 m² (ohne Böschungsanteile) geschätzt. Da sich das Plangebiet innerhalb einer Wasserschutzzone (Zone III/IIIA) befindet muss bei einer Versickerung der Dachflächen mit Hilfe eines Rigolensystems ggf. die Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde erfolgen.

Das Gutachten beschreibt zwei Möglichkeiten zur Niederschlagsentwässerung. Einerseits ist eine dezentrale Versickerung der Dach- und Grundstücksflächen auf den Parzellen durch Muldenversickerung möglich. Die Entwässerung der Verkehrsflächen kann in diesem Falle durch eine straßenbegleitende Muldenversickerung erfolgen, muss jedoch bei hoher Verunreinigung ggf. über ein Mischkanalsystem entwässert werden. Andererseits ist – wie bereits im Baugebiet H17 erfolgt – die Regenwasserentwässerung der Dach-, Grundstücks- und Verkehrsflächen über zentrale Mulden im Bereich der Grünflächen möglich. Dies würde zu einem entsprechenden Raster bei der Anordnung der Grünflächen innerhalb des Plangebiets führen, um zentrale Muldenbereiche für alle Grundstücke im Plangebiet bereitstellen zu können.



5. VERKEHR

Das Gutachten zum qualitativen Nachweis der verkehrlichen Erschließung wurde von Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mit Sitz in Rodgau erarbeitet.

Mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes in »Rodgau-West« (Annahme: rd. 44 ha Bruttobauland) ergibt sich ein voraussichtliches Tagesverkehrsaufkommen von ca. 4.500 Kfz/24h. Der SV-Anteil (Schwerverkehr) beläuft sich dabei auf ca. 220 Kfz/24h und somit auf rd. 5 %. Als Anbindungsmöglichkeiten werden drei Varianten vorgeschlagen.

Variante A: zwei Anbindungspunkte

In der Variante mit zwei Anbindungsknotenpunkten gibt es jeweils einen Anschluss an die Rodgau-Ringstraße sowie einen Anschluss an die Südtrasse. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über die umliegenden Knotenpunkte ohne Ertüchtigungsmaßnahmen abgewickelt werden. Alle Knoten, auch im näheren Umfeld des Plangebietes, wurden daher als ausreichend leistungsfähig bewertet. Der Nachweis der verkehrlichen Erschließung ist somit gegeben.

Variante B: drei Anbindungspunkte

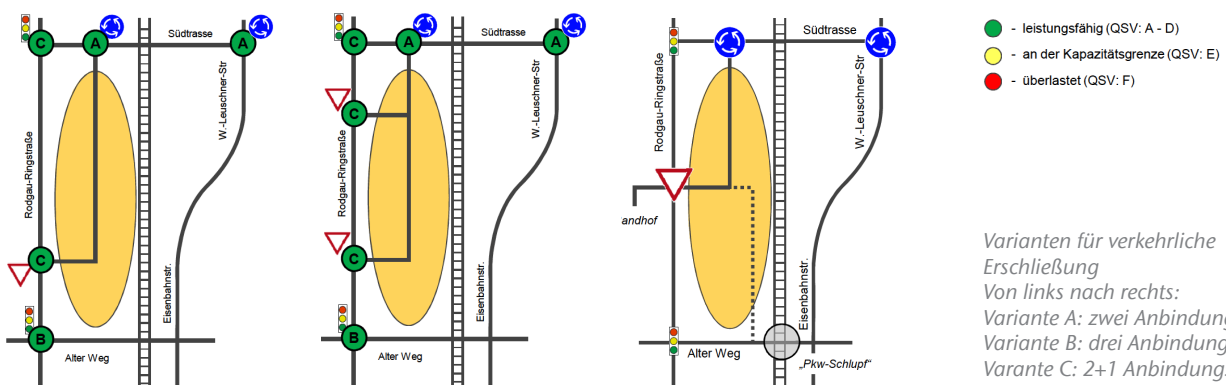
In der Variante mit drei Anbindungsknotenpunkten gibt es zwei Anschlüsse an die Rodgau-Ringstraße sowie einen Anschluss an die Südtrasse. Alle Knoten, auch im nahen Umfeld des Plangebietes, wurden als ausreichend leistungsfähig bewertet. Der Nachweis der verkehrlichen Erschließung ist somit ebenfalls gegeben.

Variante C: 2 + 1 Anbindungspunkte

In der Variante mit 2+1 Anbindungsknotenpunkten gibt es einen Anschluss an die Rodgau-Ringstraße sowie einen Anschluss an die Südtrasse. Desweiteren ist auch eine optionale Anbindung der Innenstadt über den Alten Weg, als untergeordnete Anbindung, möglich. Empfohlen wird darüber hinaus die Zusammenlegung des Knotenpunktes an der Rodgau-Ringstraße mit der Zufahrt

zum »Sandhof«. Alle Knoten, auch im nahen Umfeld des Plangebietes, wurden als ausreichend leistungsfähig bewertet. Der Nachweis der verkehrlichen Erschließung ist somit gegeben.

Als Fazit ergibt sich, dass eine zweite Anbindung an die Rodgau-Ringstraße, wie in Variante B untersucht, nicht zwingend notwendig ist. Eine leistungsfähige Erschließung des Wohngebietes ist, entsprechend der Variante A, durch eine Anbindung an die Südtrasse sowie an die Rodgau-Ringstraße sichergestellt. Optional wird die Zusammenlegung des Knotens an der Rodgau-Ringstraße mit der Zufahrt zum »Sandhof« empfohlen sowie eine untergeordnete Anbindung an die Innenstadt über den Alten Weg (Variante C).



6. SCHALL

Das Gutachten zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen sowie qualitative Aussagen zur Thematik Gewerbelärm wurde vom TÜV Hessen mit Sitz in Frankfurt a.M. erarbeitet und am 19. Oktober 2016 vorgelegt.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen die Immissionswerte, die das Beiblatt 1 DIN 18005 Teil I für unterschiedlichen Flächennutzungen im Sinne der BauNVO (vgl. §§ 2 – 11 BauNVO) definiert. Die Immissionswerte sind jedoch nicht als absolute Höchstwerte zu verstehen und können auf Grundlage einer Abwägung überschritten werden. Sie gelten dabei nicht nur für die Innenwohnbereiche, sondern sind auch für die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) einzuhalten. Für die Beurteilung sind die Immissionswerte tagsüber relevant. Die Immissionshöhe wird bei 2,0 m über dem Boden angesetzt.

In Bezug auf den Verkehrslärm lassen sich sowohl der Straßenverkehr als auch der Schienenverkehr als Emittenten ermitteln. Grundlage für die Untersuchung des Straßenverkehrs bilden die Daten aus dem Verkehrs-

gutachten von Habermehl und Follman Ingenieurgesellschaft mbH (s.o.). Die durchgeführte Verkehrszählung liefert Informationen zum Verkehrsaufkommen angrenzenden Straßen »Südtrasse«, »Rodgau Ringstraße« und »Alter Weg«. Für die Flächen östlich der S-Bahngleise liegen keine aussagekräftigen Daten vor, weshalb eine pauschale Verkehrsmenge von DTV = 2.000 Kfz/d berücksichtigt wird. Ebenso wurde die Aufteilung des Verkehrsaufkommens auf Tages- und Nachtzeiten für diesen Bereich auf Grundlage einer typischen Verteilung abgeschätzt. Für den Schienenverkehr wurden die Prognosezahlen 2025 nach Bundesverkehrswegeplan mit Berechnungsparametern nach Schall 03 (2014) zugrunde gelegt.

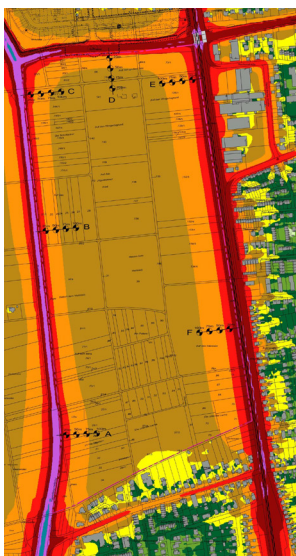
Insgesamt wurden acht Berechnungsszenarien durch den Gutachter erarbeitet. Diese prognostizieren den Verkehrslärm basierend auf unterschied-

lichen Annahmen bzgl. Tageszeit (Tags oder Nachts), Immissionshöhe (IH = 2,0 m oder IH = 6,0 m) und Schallschutz. (mit oder ohne Schallschutz an Rodgau-Ringstraße und Südtrasse).

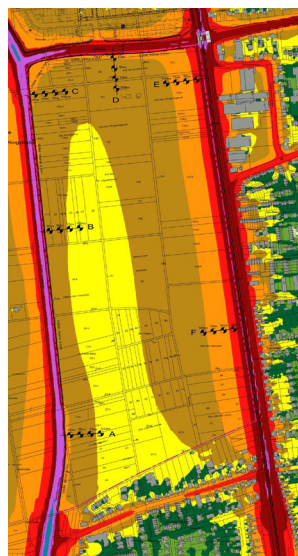
Im Ergebnis zeigt sich, dass mit erhöhten Schallimmissionen entlang der Rodgau-Ringstraße, Südtrasse und S-Bahn zu rechnen ist. Der Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für das Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) liegt bei 55 dB(A) tagsüber. Er wird unter folgenden Parametern eingehalten:

Variante A: Bei freier Schallausbreitung:

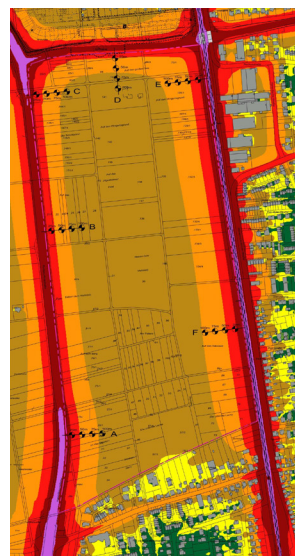
- Abstand von Wohnbebauung zu Rodgau Ringstraße: 75 m zur Straßenmittellachse
- Abstand von Wohnbebauung zu Südtrasse: 50 m bis Straßenmittellachse



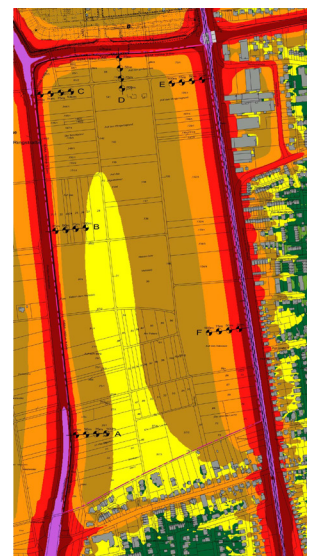
1



2



3



4

- Abstand S-Bahn: 90m bis Gleismittelachse (bei 60 dB(A) = 40 m)

Variante B: Mit Schallschutzmaßnahmen entlang Rodgau-Ringstraße (Höhe: 3 m) und Südtrasse (Höhe: 2 m)

- Abstand von Wohnbebauung zu Rodgau Ringstraße: 30 m zur Straßenmittelachse
- Abstand von Wohnbebauung zu Südtrasse: 25 m bis Straßenmittelachse

Neben diesen beiden Optionen werden Maßnahmen für einen passiven Schallschutz zum Schutz des Innenwohnbereichs zumindest in den Randbereichen des Baugebiets empfohlen.

In Bezug auf Gewerbelärm trifft das Gutachten qualitative Aussagen. Es ist voraussichtlich mit Gewerbelärmmissionen durch das Gewerbegebiet

entlang der Hans-Sachs-Straße zu rechnen. Insbesondere die Firma Seufert Transparente Verpackungen wird als potenzieller Emittent identifiziert. Gemäß deutscher Rechtsprechung dürfen zum Schutz vor Gewerbelärm keine passiven Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten durchgeführt werden.

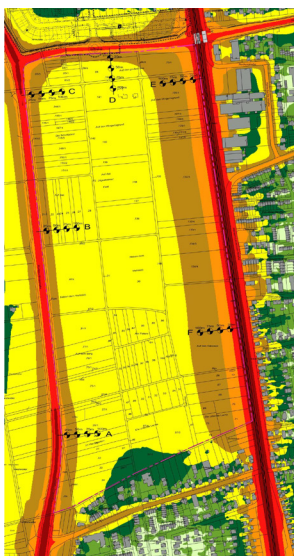
Aus diesem Grund empfiehlt das Gutachten auf die Planung von Wohnbauflächen in Nähe des Gewerbegebietes zu verzichten und ggf. nichtstörende gewerbliche Nutzungen (z.B. Cafés oder Einzelhandelsmärkte) oder Nutzungen für den Gemeinbedarf an dieser Stelle vorzusehen. Darüber hinaus sollte bei der Anordnung der Gebäude im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet die Belange des Schallschutzes berücksichtigt werden.

Prognose Verkehrslärm mit unterschiedlichen Parametern:

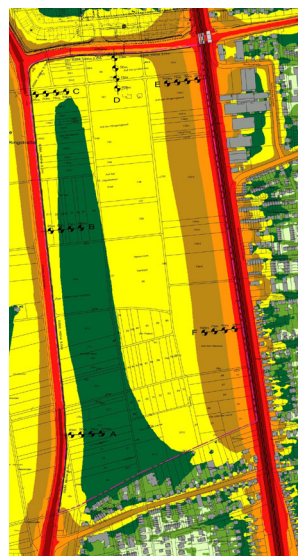
Von links nach rechts:

- 1 | Berechnung Tags/IH=2 m/ohne Schallschutzmaßnahmen
- 2 | Berechnung Tags/IH=2 m/mit Schallschutzmaßnahmen
- 3 | Berechnung Tags/IH=6 m/ohne Schallschutzmaßnahmen
- 4 | Berechnung Tags/IH=6 m/mit Schallschutzmaßnahmen
- 5 | Berechnung Nachts/IH=2 m ohne Schallschutzmaßnahmen
- 6 | Berechnung Nachts/IH=2 m/mit Schallschutzmaßnahmen
- 7 | Berechnung Nachts/IH=6 m/ ohne Schallschutzmaßnahmen
- 8 | Berechnung Nachts/IH=6 m/mit Schallschutzmaßnahmen

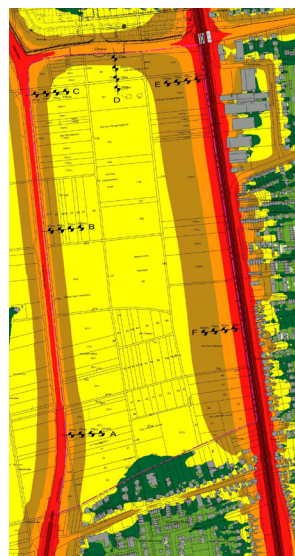
© Habermehl & Follmann



5



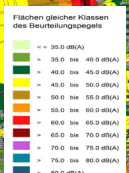
6



7



8



7. EINZELHANDEL

Die Potenzialanalyse zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Rodgau-West unter Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen in den nördlichen Rodgauer Stadtteilen wurde von Stadt + Handel aus Karlsruhe angefertigt und am 3. November vorgelegt.

Aufgrund der Gebietsentwicklung in »Rodgau-West« stellt sich die Frage, ob die vorhandene Nahversorgungsstruktur für die zukünftige Bevölkerung ausreichend gestaltet oder ob es einer Neuansiedlung entsprechender Einzelhändler bedarf.

Wettbewerbssituation

Zur Beantwortung dieser Fragestellung wurde als erster Schritt das Rodgauer Stadtgebiet als erweiterter Untersuchungsraum festgelegt und auf die vorhandene Wettbewerbssituation hin analysiert. Demnach bestehen vier Lebensmittelvollsortimenter (durchschnittliche Verkaufsfläche (VKF): rd. 1.500 m²), sieben Lebensmitteldiscounter (drei der vier bundesweit agierenden Discounter vertreten, durchschnittliche VKF: rd. 890 m²), ein Verbrauchermarkt sowie fünf Getränkefachmärkte in der Stadt. Die gesamte VKF für Nahrungs- und Genussmittel in Rodgau beträgt 17.700 m²; der Umsatz liegt in der Stadt bei 106,4 Millionen Euro. Das Angebot an Lebensmittelmärkten in Rodgau ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von Discount-Märkten dominiert. Die Verkaufsflächendichte liegt mit rd. 0,33 m² pro Einwohner unterhalb des bundesweiten Durchschnitts von 0,4 m² VKF pro Einwohner.

Der engere Einzugsbereich der Analyse umfasst die Stadtteile Jügesheim und Hainhausen. Aufgrund der Barrierewirkung der S-Bahntrasse kann dabei zwischen einem Kerneinzugsgebiet (westlich der Gleise) und einem erweiterten Einzugsgebiet (östlich der Gleise) unterschieden werden. Innerhalb des Einzugsbereiches bestehen drei Vollsortimenter (davon ein Biomarkt), drei Discount-Märkte und zwei Getränkefachmärkte. Die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel beträgt hier 5.900 m² und der Umsatz rd. 38,2 Millionen Euro.

Nahversorgungssituation

In Hainhausen ist eine flächendeckende Nahversorgung mit Ausnahme der Siedlungsgebiete im äußersten Westen des Stadtteils festzustellen. Jügesheim weist seit der Schließung eines Discount-Marktes ein Nahversorgungsdefizit im östlichen Bereich des Stadtteils auf. Der zentrale Versorgungsbereich Jügesheims besitzt nur eine geringe Strahlkraft auf die umliegenden Gebiete. Ansonsten wird die Nahversorgung durch einen REWE-Supermarkt sowie einen Netto-Lebensmitteldiscounter im westlichen Teil von Jügesheim sichergestellt. Allerdings entsprechen die beiden Märkte nicht mehr den marktüblichen Standards für

Einzelhandel im Lebens- und Genussmittelsegment insbesondere in Bezug auf Verkaufsfläche und Parkplätze.

Für das Plangebiet Rodgau-West besteht im Moment eine defizitäre Nahversorgung. Der REWE-Markt und Aldi-Markt im Gewerbegebiet entlang der Hans-Sachs-Straße können aufgrund der Barrierewirkung der Bahn nur sehr bedingt eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Die südlich liegenden Lebensmittelmärkte in Jügesheim sind aufgrund ihrer defizitären Ausstattung ebenfalls nur bedingt zur Versorgung der zukünftigen Bevölkerung in »Rodgau-West« geeignet. Aus diesen Gründen, sowie aus der Dominanz der Discount-Märkte und der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte, empfiehlt das Gutachten die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Plangebiet.

Nachfrageanalyse

Die Nachfrageanalyse zeigt, dass die Stadt Rodgau in den letzten Jahre starke Bevölkerungszuwächse verbuchen konnte. Durch die Entwicklung des Baugebietes »Rodgau-West« wird Wohnraum für mindestens 4.000 Personen geschaffen. Die Kaufkraftkennziffer im Untersuchungsgebiet liegt mit 107 deutlich

über dem Bundesdurchschnitt (= 100). Dementsprechend ergibt sich für Einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 109,7 Mio. Euro pro Jahr (Prognose 2020: 112,2 Millionen) bei einer Zentralität von 97% für das erweiterte Untersuchungsgebiet (= Rodgau) und 99% für das engere Einzugsgebiet (= Jügesheim und Hainhausen).

Varianten

Aus diesen Zahlen lässt sich die Dimensionierung des zukünftigen Lebensmittel-Vollsortimenters anhand der potenziellen absatzwirtschaftlich tragfähigen VKF ermitteln. Dabei wird eine marktübliche Flächenproduktivität von 4.200 - 4.500 Euro pro m² VKF zugrunde gelegt. Als mögliche Betreiber werden REWE, EDEKA und tegut genannt. Das Gutachten betrachtet zwei Szenarien:

Variante A: Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters unter bestehender Wettbewerbssituation

Hier ergibt sich eine Umsatzprognose von rd. 4,6 Millionen Euro. Dementsprechend ergibt sich eine potenzielle absatzwirtschaftlich tragfähige VKF von 1.200 - 1.300 m², wobei dieser Wert bereits 20 % VKF für Neben- und Randsortimente beinhaltet.

Variante B: Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters unter Betriebsaufgabe des REWE-Marktes an der Elbinger Straße

Durch die Betriebsaufgabe ergibt sich eine erhöhte Umsatzprognose von rd. 7,1 Millionen Euro. Dementsprechend ergibt sich eine potenzielle absatzwirtschaftlich tragfähige VKF von 1.900 m² - 2.000 m², inkl. VKF für Neben- und Randsortimente.

Gutachterliche Empfehlung

Beide Varianten tragen aus fachgutachterlicher Einschätzung zur räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung des kommunalen Nahversorgungsangebotes bei und entsprechen somit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rodgau. Jedoch bietet Variante 2 den potenziellen Betreibern des künftigen Lebensmittel-Vollsortimenters eine marktkonforme und zukunftsfähige Verkaufsflächenspannweite. Dabei empfiehlt das Gutachten eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1.800 m² - 1.900 m² inklusive der VKF für die Getränkemarktabteilung. Hiermit soll verhindert werden, dass durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Plangebiet Rodgau-West die Ansiedlung eines

Lebensmittelmarktes in den unterversorgten Bereichen im östlichen Bereich von Jügesheim aufgrund der verstärkten Wettbewerbssituation verhindert wird. Bedingung für die Neuansiedlung (Variante 1 oder 2) eines Lebensmittel-Vollsortimenters ist ein hinreichendes nachfrageseitiges Potential (ca. 2.000 bis 3.000 Einwohner), welches voraussichtlich bei der Realisierung des 2. Baubaschnitts entsteht.

8. ARTENSCHUTZ

Das Gutachten zur natur- und artenschutzfachlichen Bestandsbewertung wurde vom Planungsbüro Dr. Huck aus Gelnhausen erarbeitet.

Die geplante städtebauliche Entwicklung des Gebiets führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. In Bezug auf Biotoptypen kann insgesamt eine geringe bzw. mittlere Wertigkeit des Plangebiets angenommen werden. Vereinzelt finden sich hochwertige Biotoptypen, die der beiliegenden Karte der Biotoptypen und Nutzungen entnommen werden kann (Gebüsch 02.200 und ruderaler Wiesenbereich 09.130). Kompensationsmaßnahmen können prinzipiell direkt vor Ort umgesetzt, den Ökopunkten aus vorgezogenen Maßnahmen zugeordnet werden oder durch externe Ausgleichsflächen erbracht werden. Zwar bemisst sich die Grundlage für Kompensationsmaßnahmen am Inhalt der späteren Bebauungs-

pläne, jedoch können die Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich nicht komplett vor Ort erbracht werden.

Bei der Realisierung des Vorhabens kommt es aller Voraussicht nach zum Verlust gesetzlich geschützter Biotope. Die Standorte können der beigefügten Karte entnommen werden (Symbol: gelbes Dreieck mit Ausrufezeichen). Es handelt sich dabei um eine Streuobstwiese im südöstlichen Plangebiet sowie um straßenbegleitende Gehölzalleen im nordöstlichen und westlichen Bereich des Gebietes. Bei Verlust der gesetzlich geschützten Biotope muss ein funktionaler Ausgleich erfolgen. Dies bedeutet einen Ersatz mindestens im gleichen

Umfang der verloren gegangenen Flächen und somit z.B. die Neuanlage einer Streuobstwiese.

Aus faunistischer Perspektive müssen nach aktuellem Kenntnisstand Maßnahmen zum Arterhalt der Zauneidechse und verschiedener Vogelarten erfolgen. Dabei sind Gebüschbrüter (Bluthänfling, Gartenrotschwanz u.a.), die Gruppe der Bodenbrüter (Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel u.a.) sowie Gebäudebrüter (Haussperling, Feldsperling, Mehlschwalbe u.a.) betroffen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ggf. Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen in den anschließenden Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Rechts:
Biotop- und Nutzungskartierung
(Unten: Legende)
© Planungsbüro Dr. Huck
Hervorhebungen: Post • Welters

Legende

Technische Planung

--- Plangebiet

Biotop-/Nutzungstypen

- 02.200 Gebüsch, basisch
- 03.110 Streuobstwiese, intensiv
- 03.120 Streuobstwiese neu angelegt
- 04.110 Einzelbaum, heimisch, standortgerecht
- 04.210 Baumgruppe, heimisch, standortgerecht
- 04.310 Allee, heimisch, standortgerecht
- 06.200 Weide, intensiv
- 06.200/10.230 Mischbiotop Weide, Rohboden
- 06.320 Frischwiese, intensiv
- 06.910 Wirtschaftswiese, intensiv
- 09.130 Ruderale Wiese
- 09.160 Bankettbereich
- 10.430 Lagerplatz
- 10.510 Vollversiegelte Fläche
- 10.510/10.715/11.222 Mischbiotop Vollversiegelte Fläche, Dachfläche und Hausgarten
- 10.530 Teilversiegelte Fläche
- 10.510-B Gleiskörper
- 10.610 Feldweg, bewachsen
- 11.191 Acker, intensiv

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

- Nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope
- Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Strukturen

- Liegenschaftskataster



9. KLIMA

Die Klimaökologische Analyse für Rodgau-West wurde von Ökoplane aus Mannheim ausgearbeitet und am 18.08.2016 vorgelegt.

Im Allgemeinen ist Rodgau von hoher Wärmebelastung betroffen, weshalb klimaökologische Ausgleichsräume (Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen) von hoher Bedeutung sind. Die Ausgleichsräume dienen zur Bildung von Kalt- und Frischluft (aktive Ausgleichsleistung) und sind auch für das Stadtklima als Ventilationsflächen für den Luftaustausch wichtig. Großräumig wird das Strömungsgeschehen in Rodgau durch die Leitlinienerwirkung des Taunus, Odenwaldes, Messeler Hügellandes und des Spessarts bestimmt. Innerhalb des Stadtgebietes sind zudem kaltauftinduzierte Ausgleichsströmungen zwischen den kühlen Freilandbereichen und der Bebauung sowie schwache Kaltluftbewegungen entlang der Rodaue zu erwarten.

Der Bereich des Plangebietes dient zur Kalt- und Frischluftproduktion und entspricht einem Übergangsraum zwischen der angrenzenden Bebauung und dem westlichen Freilandraum, der ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet darstellt. Die bestehenden Freiflächen des Plangebietes forcieren den bodennahen Luftaustausch und unterbinden Wärmestaus und die verstärkte Akkumulation von Luftschadstoffen. Die nördlich und östlich angrenzende Bebauung profitieren von dieser Kalt- und Frischluftzufuhr. Die S-Bahntrasse stellt keine nennenswerte Strömungsbarriere dar.

Das Plangebiet »Rodgau West« stellt sich somit als siedlungsnaher klimaökologischer Ausgleichsraum heraus. Die Fläche dient sowohl als Kaltluft-/Frischluftproduktionsfläche als auch

als Ventilationsfläche und Kaltluftzugbahn. Daher ist es erstrebenswert ausreichend bebauungsinterne Grünflächen zur Minimierung des örtlichen Wärmeinseleffektes zu sichern, als auch Ventilationsbahnen zu berücksichtigen, sodass weiterhin Strömungen von Kalt- und Frischluft in die bebauten Gebiete ermöglicht werden. Um diese Ziele zu erreichen sollten folgende Aspekte bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden:

- **Hoher Grünanteil:**

Das gesamte Plangebiet sollte großzügig durchgrünt sein. Dementsprechend ist eine Regulierung der baulichen Dichte empfehlenswert.

Empfehlung: GRZmax.: 0,4

- **Minimierung von Strömungsbarrieren:**

Höhe und Breite der Bebauung sollte insbesondere in den Übergangsbereichen zur Bestandsbebauung reguliert werden. *Empfehlung: Zwei bis drei Geschosse für Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser; Solitäre Stadtvillen bis zu fünf Geschosse unter Berücksichtigung von entsprechenden Abständen zu übriger Bebauung.*

- **Grünräume als Kaltluftproduktionsräumen und Kaltluftleitbahnen:**

Großzügige und durchgängige Grünflächen in Ost-West-Richtung als Ventilationsbahnen sowie bebauungsinterner Freiräume als Kaltluftproduktionsflächen sollten in der Planung Berücksichtigung finden. Riegelartige Bepflanzungen sind

zu unterlassen. Spiel- und Sportflächen sind naturnah, Geh- und Radwege mit wassergebundenen Deckschichten auszuführen.

Empfehlung: Grünzüge im Übergangsbereich zur nördlichen Bebauung in Hainhausen sowie zur südlichen Bebauung in Jügesheim. Im Süden besteht die Möglichkeit eine räumliche Verbindung zur Rodaue herzustellen. Eine weitere Ost-West-Verbindung wäre als westliche Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße empfehlenswert. Die Grünzüge müssen dabei nicht zwingend geradlinig gestaltet sein (vgl. Abbildung rechts). Eine bebauungsinterne Freiraumstruktur bietet sich entlang der S-Bahntrasse mit min. 6-facher Breite der seitlich begleitenden Bebauung (optimal: 10-fach) an.

- **Ventilationsachsennetz:**

Ventilationsachsen können neben Grünflächen auch Straßenzüge und Gebäudeabstandsflächen beinhalten.

Empfehlung: Mindestbreite einer Straße mit Funktion als Ventilationsachse von ca. 20 m, um schattenwerfende Baumpflanzungen zu ermöglichen. Straßen können in leicht geschwungener oder versetzter Form angeordnet werden.

- **Kleinräumige Freiflächen mit bioklimatischer Funktion:**

Neben Grünzügen und Straßen können sich Freiflächen wie Plätze, Spielplätze, kleine Parkflächen oder zusammenhängende Hausgärten positiv mikroklimatisch auswirken.

Empfehlung: Berücksichtigung von schattenspendenden Elementen zur

Schaffung von kühlen Erholungsräumen in den Sommermonaten und evtl. Nutzung von Wasserelementen.

- **Reduzierung versiegelter Erschließungs- und Stellplatzflächen.**

Erschließungs- und Stellplatzflächen mit Asphaltdecken oder Pflasterbelägen tragen zur Aufheizung an heißen Sommertagen bei.

Empfehlung: Rasengittersteinen, Paddockplatten o.ä. sollten nach Möglichkeit als Bodenbeläge genutzt werden. Stellplätze in gebäudeintegrierten Garagen und Tiefgaragen mit begrünter Überdeckung sind empfehlenswert.

- **Helle Oberflächenbeläge:**

Helle Oberflächen bei Platz- und Wegeflächen bewirkt eine hohe Reflektion der einwirkenden kurzwelligen Strahlung.

Empfehlung: Neben Belägen von Platz- und Wegeflächen sind helle Fassadenanstriche aus gleichem Grund zu empfehlen.

- **Gründächer:**

Begrünte Dachflächen tragen zu einer Abkühlung des Mikroklimas an heißen Tagen bei. Zudem reduzieren begrünte Dächer die Staubbelastung in der Luft und besitzen eine Wasserrückhaltefähigkeit, die bei Starkregenereignissen zu einer Vermeidung von Abflussspitzen für die Kanalisation führt.

- **Versickerung von Niederschlagswasser:**

Die Versickerung von Niederschlagswasser entlastet das Kanalsystem. Sie trägt darüber hinaus zur Entstehung von Verdunstungskälte bei und beeinflusst somit das Mikroklima.

- **Verkehr:**

Motorisierter Verkehr hat einen erheblichen Einfluss auf die Luftqualität. In Kreuzungsbereichen entsteht durch Abbremsen und Beschleunigen ein erhöhter Luftschadstoffausstoß. Insgesamt sollte der nicht-motorisierte Verkehr gefördert werden.

Empfehlung: Bau von Kreisverkehren anstelle der Nutzung von Lichtsignalanlagen entlang der Rodgau-Ringstraße. Ausweisung von Fahrradwegen.

- **Energie:**

Alternativen zu fossilen Energieträgern sind zu fördern.

Zur vereinfachten Beurteilung der Klimaverträglichkeit wurde für das Baugebiet Rodgau-West ein Kriterienkatalog zusammengestellt, der wesentliche Zielvorgaben beinhaltet.

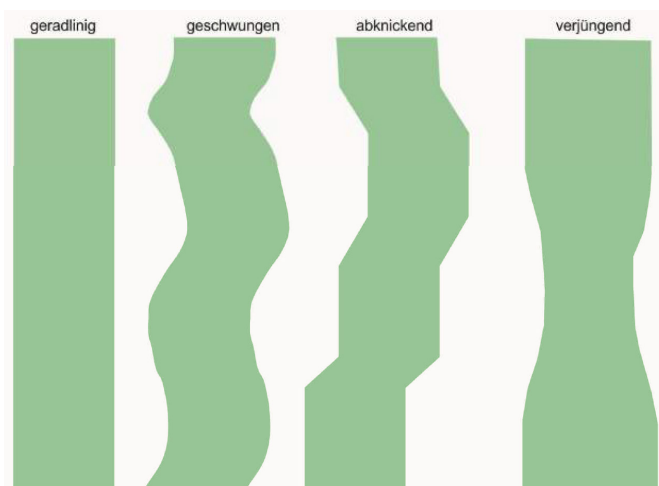
Unten links:
Möglichkeiten der Ausformung der Grünzüge

© Ökoplane

Unten rechts:

Auszug aus dem klimaökologischen Kriterienkatalog

© Ökoplane



Baukörperstruktur				
Die Bebauung ist vorwiegend max. 2- bis 3-geschossig angelegt. Größere Bauhöhen (max. 5-geschossig) beschränken sich auf kleinere Teilbereiche und weisen zu benachbarten Baukörpern ausreichend dimensionierte Abstandsflächen auf (min. 1-fache der Gebäudehöhe).	-	o ←	o →	+
Geschlossene Baublockstrukturen und riegelartige Bebauung grenzen nicht an die Grünzüge.	-	o ←	o →	+
Die Übergangsbereiche zur Bestandsbebauung weisen eine möglichst offene räumliche Verzahnung auf. Die Bauwerkshöhen sind auf max. 2- bis 3 Geschosse begrenzt.	-	o ←	o →	+
Die GRZ liegt bei max. 0.4 und es wird eine offene Bauweise angestrebt.	-	o ←	o →	+
Verkehrerschließung				
Berücksichtigung günstiger ÖPNV-Anschlüsse und vernetzter Radwege.	-	o ←	o →	+
Die Haupteerschließung erfolgt über die Südtrasse und die Rodgau-Ringstraße. Im Süden (Jügesheim) ist allenfalls eine untergeordnete Zufahrt geplant, die nicht zur Planungsgebietsdurchfahrt dient.	-	o ←	o →	+
In Kreuzungsbereichen wird auf ampelgesteuerten Verkehr zugunsten von Kreisverkehren verzichtet.	-	o ←	o →	+
Freiflächenstruktur				
Erschließungsstraßen fungieren als Ventilationsachsen wobei Mindest-	-	o	o	+

TEIL C: BETEILIGUNG

10. POLITISCHER WORKSHOP

Im Sommer 2016 wurden im Rahmen eines Workshops von Seiten der Kommunalpolitik erste Ziele für die Gebietsentwicklung »Rodgau-West« definiert. Aus den Anregungen von Seiten der Politik ergeben sich erste Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb, die – gemeinsam mit den Anregungen aus den folgenden Beteiligungsformaten – Eingang in die Auslobung finden. Im Folgenden sind die wesentlichen Diskussionsergebnisse des politischen Workshops zusammengefasst.

Bebauung

Hinsichtlich der Bebauung wird eine aufgelockerte Bebauung mit einer ausgewogenen Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern gewünscht. Mehrfamilienhäuser mit mehr als sechs Wohnungen werden abgelehnt. Die Bebauung sollte in großen Teilen maximal drei Geschosse aufweisen. Teilweise wird auch der Wunsch nach einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung geäußert. In Bezug auf den sozialen bzw. preisgedämpften Wohnungsbau werden Anteile zwischen 10 % und 33 % als tragfähig eingeschätzt. Ebenso sind Mehrgenerationenprojekte sowie die Förderung von Familien gewünscht.

Die Bebauungsdichte im Baugebiet sollte geringer als der aktuelle Stadtdurchschnitt sein. In Bezug auf die Vorgaben des Regionalverbandes (45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar) ist der untere Wert als Richtwert anzunehmen. Die neue Bebauung sollte sich dabei an den umgebenden Bestand anpassen.

Freiraum

Darüber hinaus wird eine intensive Durchgrünung bzw. viel integriertes Grün durch Bolzplätze und Spielplätze als Erholungsräume für das neue Baugebiet gewünscht. Öffentliche Freiräume sind so zu gestalten, dass keine dunklen Ecken und unge-

wollten Rückzugsmöglichkeiten entstehen. Die parkähnliche Randgestaltung aus dem Baugebiet H 17 soll in »Rodgau-West« fortgesetzt werden (Erweiterung des »Helixparks«).

Vernetzung

Generell wird ein gut ausgebautes Fahrrad- und Fußwegnetz angeregt, der Fahrrad- und Fußweg entlang der Bahnlinie sollte dabei in ausreichender Breite (4,0 m) Bestandteil der Konzeption sein. Darüber hinaus können auch neue Kreisverkehre analog zum Baugebiet H 17 Elemente der Fußwegevernetzung darstellen. Ggf. ist ein weiterer Übergang über die Bahnstrecke für den Rad- und Fußverkehr denkbar, um insbesondere die Anbindung in das Zentrum von Jügesheim und nach Hainhausen zu verbessern.

Für den öffentlichen Raum wird eine moderne Gestaltung gewünscht. Die Fahrerschließung ist zudem so zu gestalten, dass die Orientierung einfach ist. Angesichts der guten ÖPNV-Anbindung sollte auch über autofreie Wohnbereiche nachgedacht werden. Auch eine Busverbindung im Plangebiet wird angeregt. Ein weiterer S-Bahn-Anschluss ist angesichts der kurzen Abstände zwischen Hainhausen und Jügesheim eher unwahrscheinlich. Die Rodgau-Ringstraße sollte perspektivisch im Sinne der Optimierung der überörtlichen Anbindung Richtung Norden fortgesetzt werden.

Klimaschutz und -anpassung

Für das neue Baugebiet sollte die Nutzung alternativer Energieformen, z.B. Erdwärme/Photovoltaik, Blockheizkraftwerk (BHKW) für eine zentrale Versorgung, Abwasserwärmrückgewinnung forciert werden. Der Idealfall stellt eine weitestgehend autonome Energieversorgung dar.

Auch Mobilität spielt für den Klimaschutz eine wesentliche Rolle. Vor diesem Hintergrund sollte das Baugebiet für eine nachhaltige Mobilität gute Voraussetzungen bieten, z.B. durch autofreie Wohnbereiche, Carsharing-Angebote, radfahrerfreundliche Gestaltung und Berücksichtigung der E-Mobilität (E-Bike, Seniorenmobile).

Im Sinne der Anpassungen an den Klimawandel sind bei der Planung des Gebietes insbesondere grüne und blaue Strukturen zu berücksichtigen. Bestehende West-Ost Gehölze sollten erhalten werden bzw. in die Planung einbezogen werden. Darüber hinaus werden neue Grünelemente wie Alleen und eine großzügige Bepflanzung im Plangebiet gewünscht. Frischluftschneisen sind zu erhalten. Des Weiteren ist eine Versickerung vor Ort zu forcieren. In diesem Zusammenhang wird auch eine Brauchwassernutzung angeregt.

Versorgung

Gewünscht wird eine ausgewogene, fußläufig erreichbare, integrierte, kleinflächige Nahversorgung mit Einkaufscharakter im Plangebiet, z.B. Einzelhandel mit Grundsortiment, Bäckerei, Zeitungen. Ein autoorientierter Standort an der Rodgau-Ringstraße wird kritisch gesehen. Darüber hinaus wird angemerkt, den Aspekt der Versorgung nicht nur auf Lebensmittel zu beziehen. Gewünscht wird nicht ein reines Wohngebiet, sondern ein Wohnquartier, das offen ist für ergänzende Nutzungen wie Gastronomie und Arztpraxen (ggf.

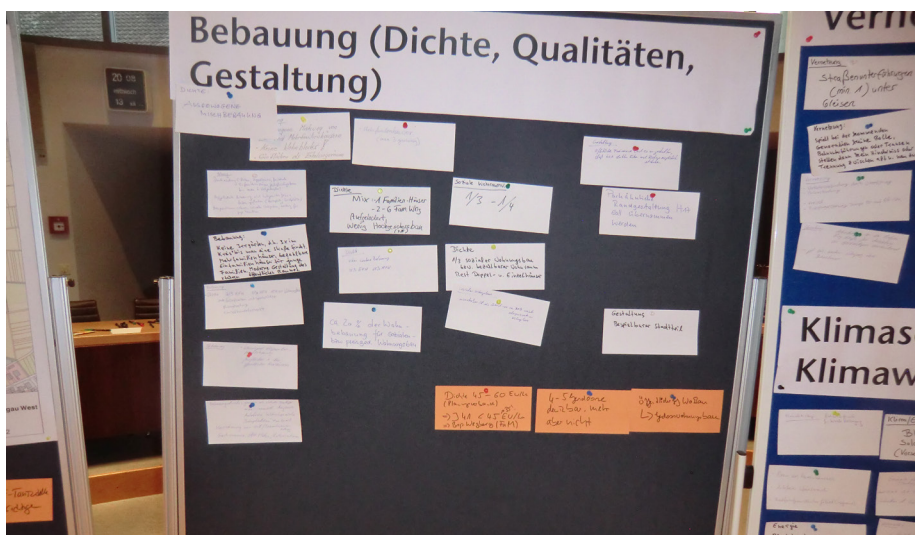
auch subventioniert). Angeregt wird auch, die Frage der Nahversorgung für Rodgau-West im Sinne eines Gesamtkonzeptes für Rodgau (-Mitte/Nord) zu diskutieren.

Entwicklungsrichtung / Bauabschnitte

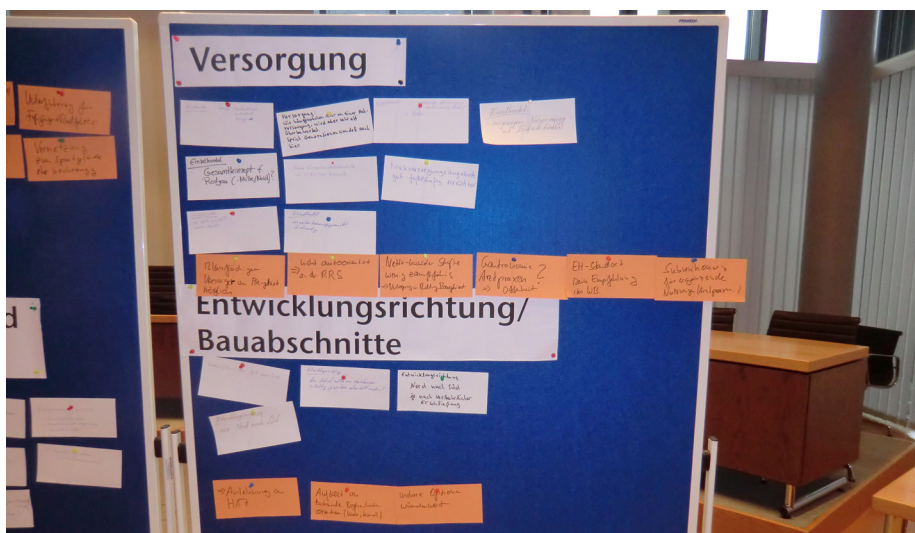
In Bezug auf die Entwicklungsrichtung wird vorgeschlagen, sich an technischen Begebenheiten zu orientieren (Verkehr, Kanal). Grundsätzlich sind Planungskonzepte zu begrüßen, die mehrere Optionen zulassen, um Abhängigkeiten zu Einzeleigentümern zu minimieren.

Weitere Themen

Neben den o.g. Themen ist die Berücksichtigung von Orten zum Kommunizieren eine zentrale Anforderung an die Planung des Gebietes. Dies können eine »Mitte«/öffentliche Plätze, z.B. mit Gastronomie und kulturellen Angeboten, aber auch Infrastruktureinrichtungen (Schule, Bürgertreff etc.) oder Freiflächen sein. Zudem sollten weitergehende infrastrukturelle Belange, wie z.B. die Breitbandversorgung, berücksichtigt werden.



Ergebnisse des politischen Workshops auf Metplankarten - Bebauung
© Post • Welters



Ergebnisse des politischen Workshops auf Metplankarten - Versorgung und Entwicklungsrichtung/Bauabschnitte
© Post • Welters

11. AUFTAKTVERANSTALTUNG

Die Auftaktveranstaltung fand am 23. November 2016 im Bürgerhaus Dudenhofen statt. Die Veranstaltung bot zu Beginn einen allgemeinen Informationsteil zur Gebietsentwicklung »Rodgau-West«, der das Verfahren des städtebaulichen Wettbewerbes sowie die Ergebnisse der (in Teil B zusammengefassten) Gutachten zum Inhalt hatte. Anschließend konnten die Bürgerinnen und Bürger Rückfragen an die Vertreter der Stadt Rodgau, der HLG und des Büros Post • Welter stellen. Im Anschluss bestand für die Anwesenden die Möglichkeit, ihre eigenen Ideen und Visionen für »Rodgau-West« einzubringen. Es wurde ein »Fliegendes Klassenzimmer« mit drei Stationen durchgeführt. Hierzu teilten sich die Teilnehmer in drei Gruppen auf und durchliefen nacheinander die drei Stationen des »Fliegenden Klassenzimmers«. An jeder Station konnte, unter Betreuung eines Moderators, 20 Minuten zu den gestellten Fragestellungen diskutiert werden. Nachdem die Gruppen alle drei Stationen durchlaufen haben, wurden die wesentlichen Inhalte der Diskussionen im gemeinsamen Plenum vorgestellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der einzelnen Stationen zusammengefasst.

*Bürgerinnen und Bürger während des
Informationsteils der Veranstaltung*
© Post • Welter



*Diskussion und Rückfragen im
Anschluss an den Informationsteil*
© Post • Welter



STATION 1: BEDEUTUNG DES PLANGEBIETES FÜR DIE GESAMTSTADT

Wie kann Rodgau von der Baugebietsentwicklung profitieren?

Durch die Entwicklung des Baugebietes kann insbesondere die Jügesheimer Ortsmitte profitieren. »Rodgau-West« wird die Einwohnerzahl der Stadt und somit das Kaufkraftvolumen deutlich anheben. Dies könnte einen wichtigen Impuls für die Jügesheimer Ortsmitte darstellen. Es wird angeregt, dass bei zukünftigen Überlegungen bzgl. Einzelhandel nicht nur nahversorgungsrelevante Sortimente bei der Planung berücksichtigt werden, sondern auch zentrenrelevante Sortimente (wie z.B. Elektronik, Kleidung etc.).

Darüber hinaus erhoffen sich die Anwesenden, dass die örtliche Infrastruktur, in all ihren Facetten, von der Baugebietsentwicklung profitiert. Es sollen leistungsstarke und zeitgemäße Datennetze in Rodgau ausgebaut werden. Neben der digitalen Infrastruktur wird sich auch ein positiver Effekt auf die verkehrliche Infrastruktur erhofft. Durch das neue Baugebiet werden mehr Personen die S-Bahnlinie 1 nutzen. Dies könnte Impuls für eine erhöhte Taktung sowie eine erweiterte Zuglänge sein.

Auch die sportliche Infrastruktur der Stadt könnte durch »Rodgau-West« profitieren, wenn das Sportgelände westlich der Rodgau-Ringstraße bei der Konzeption miteinbezogen wird. So könnte zum Beispiel durch die Öffnung des Geländes für den Breitensport ein wesentlicher Schritt für ein besseres Sportangebot in Rodgau getan werden. Darüber hinaus wird die Errichtung einer Polizeistation innerhalb des neuen Wohngebietes angeregt.

Welche Funktionen werden im Plangebiet gewünscht?

Neben einer adäquaten Ärzteversorgung wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger die Berücksichtigung von Wohnraum für Senioren in Form von »betreutem Wohnen« sowie Altenheimen. Auch innovative Wohnformen, die »klassische« Wohnangebote ergänzen könnten, wie z.B. Mehrgenerationenhäuser, kamen als Idee während der Diskussion zur Sprache.

Neben der sozialen Infrastruktur beschäftigt viele Anwesende das Thema der verkehrlichen Erschließung. Aus Sicht der Autofahrer wird die Weiterführung der Rodgau-Ringstraße im Norden sowie eine Erweiterung der Südtangente in östliche Richtung als mögliche Projekte für eine verbesserte Erreichbarkeit mit dem Pkw angeregt. In Bezug auf öffentliche Verkehrs-

mittel wird die Einrichtung von Busstationen innerhalb des Plangebietes als wichtige Maßnahme genannt. Zudem sollte eine Fußgänger- und Radfahrerquerung (oberirdisch oder unterirdisch) über die Bahngleise erfolgen, um das Baugebiet an die östlichen Teile des Siedlungsgefüges anzubinden.

Welche Anziehungspunkte für die Rodgauer Bürger werden angeregt?

Als ein möglicher Anziehungspunkt wird die Errichtung einer Stadthalle für Rodgau innerhalb von »Rodgau-West« angeregt. Neben diesem visionären Projekt wird der Bau eines Vereinsheimes angeregt, dessen Räumlichkeiten von verschiedenen Organisationen und Vereinen in der Stadt genutzt werden können. Zudem könnten durch die geplante Schule und Kitas Anziehungspunkte entstehen. Dabei sollte auf eine qualitätsvolle Architektur geachtet werden. Es wird auch die Errichtung von multifunktionalen Gebäuden (insb. Schule) vor-

geschlagen, so dass die Räumlichkeiten auch durch unterschiedliche Personengruppen, Vereine und Organisationen genutzt werden können.

Bezüglich der Frage wo Anziehungspunkte für die Rodgauer Bürgerinnen und Bürger entstehen könnten, wird angemerkt, dass publikumsintensive Nutzungen eher an den östlichen Rand des Plangebietes angesiedelt werden sollten. Hier bestehen mit der Bahntrasse sowie dem Gewerbegebiet entlang der Hans-Sachs-Straße bereits

Lärmemittenten, sodass eine Wohnfunktion ohnehin beeinträchtigt wäre. So könnte eine »ruhige Mitte« für die Bewohner des Gebietes entstehen.

Als Voraussetzung für die Entstehung neuer Anziehungspunkte für die Rodgauer Bevölkerung wird die Bedeutung der Anbindung an die Jügesheimer Ortsmitte betont. Ob eine Anbindung über den Alten Weg für den motorisierten Verkehr sinnvoll ist, müsste evtl. genauer geprüft werden.

STATION 2: ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHEN UND FREIRÄUME IM PLANGEBIET

Wie können die Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen berücksichtigt werden?

Die Teilnehmer sind einstimmig der Meinung, dass Freiraum prinzipiell alle Menschen ansprechen sollte. Eine Zonierung des Freiraumes in unterschiedliche Bereiche für Zielgruppen wird dann zugestimmt, wenn ein räumlicher Bezug zwischen den einzelnen Zonen besteht. Das bedeutet ganz allgemein, dass der Gestaltung von Teilbereichen des Freiraumes für

bestimmte Zielgruppen zugestimmt wird, der Freiraum als Ganzes jedoch ein Ort für alle Bürgerinnen und Bürger sein muss.

In der weiteren Diskussion werden die Belange der Radfahrer im Besonderen angesprochen. Durch die Anlage von Radwegen in attraktiven Freiräumen kann Radfahren zu einem optischen

Erlebnis werden. Aus diesem Grund sollten die Ansprüche des Radverkehrs in der weiteren Konzeption des Freiraumes berücksichtigt werden. Hierbei sollte auch an E-Mobilität gedacht werden. So wird die Etablierung von E-Stationen im gesamten Baugebiet angeregt und die Errichtung von Fahrradparkhäusern (für E-Bikes und herkömmliche Räder) angeregt.

Welche Anforderungen ergeben sich an die Gestaltung und Funktion öffentlicher Platzflächen?

Ein wesentliches Anliegen vieler Beteiligter stellt die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes dar. In Bezug auf Platzflächen spielt hierbei eine hohe Aufenthaltsqualität eine bedeutende Rolle. Es wird angeregt durch gastronomische Angebote (wie z.B. Cafés) Orte zu schaffen, wo sich Menschen gerne im Stadtraum aufhalten. Es wird jedoch auch angemerkt, dass nicht ausschließlich Orte mit einem kommerziellen Charakter entstehen dürfen. Stattdessen benötigt es z.B. Bänke und andere

Sitzgelegenheiten, die allen zugänglich und umsonst sind. Zudem könnten Orte mit einem gewissen Event-Charakter entstehen, die zur Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes beitragen. Als Beispiel werden Wasserspielplätze für Kinder und Jugendliche genannt. Generell muss bedacht werden, dass durch die Nutzung des öffentlichen Raumes Konflikte mit Anwohnern in Bezug auf Lärmemissionen entstehen können, weshalb die Lage solcher Orte genau bedacht werden muss.

Eine weitere Anregung stellt die Beschattung von Plätzen dar. Durch Bäume oder Pergolen könnten schattige Platzflächen entstehen, die auch bei heißen Temperaturen genutzt werden können und gleichzeitig als Gestaltungselement dienen. Hierzu wird angeregt, dass die Anlage von Baumalleen aus Gründen der Beschattung sinnvoll ist. Zudem tragen Baumalleen zu einem positiven Erscheinungsbild des gesamten Gebietes bei.

Welche Anforderungen ergeben sich an die Gestaltung und Funktion des Freiraums?

Auch bei dieser Frage spielt eine qualitätsvolle Gestaltung nach Auffassung der Teilnehmer eine entscheidende Rolle. Es wird jedoch kontrovers diskutiert, wie viel Freiraum für »Rodgau-West« nötig ist. Vereinzelt wird die Auffassung vertreten, dass die nähere Umgebung bereits eine hohe Attraktivität aufweist (Rodaupark, Wald etc.), weshalb eine großflächige Anlage von Grünflächen nicht notwendig sei. Ferner wird angeregt, dass zu groß angelegte Grünflächen aufgrund der Instandhaltungskosten nicht bezahlbar seien. Daher muss ein angemessenes Maß aus Bebauung und Freiflächen eingehalten werden. Darüber hinaus sollte auf die Sauberkeit und Gepflegtheit des Freiraumes geachtet werden. Insbesondere Grünflächen in Form von »Begleitgrün« (entlang von Wegen sowie immissionsschutzrechtliche Abstandsflächen) wirken ohne gestalterische Elemente verwahrlost und werden dementsprechend nicht

genutzt bzw. nicht gepflegt. Hier wäre es entscheidend auf die Qualität von Freiräumen jeglicher Art zu achten und sich mit Gestaltungs- und Nutzungsoptionen auseinanderzusetzen.

Als mögliche Nutzungsperspektiven für den Freiraum werden solidarische Landwirtschaftsflächen wie z.B. gemeinschaftliche Obstwiesen oder Gärten (»Essbare Stadt«) oder Generationenspielflächen, die Sport und Spiel für alle Altersklassen bieten, genannt. Zudem könnten durch Veranstaltungen der Freiraum in den Fokus der Rodgauer gerückt werden. So finden z.B. im Rodau-Park vermehrt Events statt, die von den Bürgerinnen und Bürgern sehr gut angenommen werden. Ähnliche Formate wären auch für »Rodgau-West« denkbar.

Ein letzter wesentlicher Aspekt der Diskussion bzgl. Freiflächen umfasst die Verbindungs- und Vernetzungs-

funktion. Durch die Gebietsentwicklung »Rodgau-West« kann eine zweite grüne Nord-Süd-Achse entstehen, die parallel zur Verbindung entlang der Rodau die Stadtteile Jügesheim und Hainhausen verbindet. Somit würde eine neue attraktive Verbindung entstehen, die für Fußgänger und Radfahrer von Vorteil wäre. Durch den Anschluss an den Helixpark könnte diese Verbindung weiter fortgeführt werden. Darüber hinaus bietet sich die Möglichkeit, die ohnehin im Klimagutachten geforderten Grünschnitten als eine Grünverbindung in Ost-West-Richtung zwischen den Freiflächen im Westen und der Rodau-Aue im Osten zu realisieren. Eine solche Verbindung hätte nicht nur eine Verbindungsfunktion, sondern würde auch eine wichtige ökologische Vernetzung schaffen.

STATION 3: BEBAUUNG IM PLANGEBIET

Wie stellen Sie sich die zukünftige Bebauung in »Rodgau-West« vor?

Ebenso wie beim Thema Freiraum spielt Qualität für die Bürgerinnen und Bürger auch bei der Bebauung eine entscheidende Rolle. Mit »Rodgau-West« soll ein Ort mit ansprechender und qualitätsvoller Architektur entstehen, der sich positiv auf die gesamte Stadt auswirkt. Dabei betonen manche Teilnehmer die Dringlichkeit des Vorhabens sowohl aus Sicht des Wohnungsmarktes als auch mit Blick auf den Finanzmarkt und der aktuellen Zinslage. Trotz dieser Ansprüche wünschen sich die Anwesenden, dass Rodgau durch die Baugebietsentwicklung mehr zusammenwächst. »Rodgau-West« soll eine existierende Lücke zwischen den Stadtteilen Jügesheim

und Hainhausen schließen, weshalb eine Anbindung bzw. Orientierung an den Bestand zu beachten ist. Prinzipiell können sich viele der Anwesenden eine dichte Bebauung mit Geschosswohnungsbau zumindest in Teilen des Gebietes vorstellen. Es wird jedoch auch der Wunsch nach Einzelgrundstücken für Einfamilienhäuser geäußert.

Konkrete Vorstellungen zur Gestaltung der Gebäude sind ansonsten in der Diskussion zweitrangig. Stattdessen gibt es viele Anregungen und Ideen in Bezug auf die Verkehrs- und Freiflächen. Auch an dieser Stelle wird – ebenso wie an der Station 2 – auf die belebende Wirkung von Gastronomie bei Platzsi-

tuationen hingewiesen. Zudem wird der Wunsch nach ruhigen Grünflächen sowie der Gestaltung von Freiflächen mit Wasserelementen formuliert. Darüber hinaus ist den Teilnehmern wichtig, dass Rad- und Fußverkehr in »Rodgau-West« Berücksichtigung finden. Es sollen breite Gehwege gebaut werden, die nach Möglichkeit im Sinne einer Verkehrstrennung separat von den Radwegen errichtet werden. Des Weiteren wird die Forderung nach einem Radschnellweg sowie die Errichtung einer Unter- bzw. Überführung für Rad- und Fußgänger zur Querung der S-Bahnlinie geäußert.

Wie kann durch die Bebauung ein Alleinstellungsmerkmal gebildet werden?

Als ein mögliches Alleinstellungsmerkmal für »Rodgau-West« wird die Errichtung eines Quartiersplatzes vorgeschlagen. Ein solcher Platz könnte als zentraler Treff- und Aufenthaltsort für die Menschen dienen und durch unterschied-

lichen Funktionen und Nutzungen zur zentralen Anlaufstelle des öffentlichen Lebens in »Rodgau-West« werden. Eine weitere Möglichkeit wäre die Etablierung eines Mehrgenerationenhauses in »Rodgau-West«. Das Haus könnte ebenfalls

als Treffpunkt für Menschen im Quartier dienen und somit großen Einfluss auf das Zusammenleben in »Rodgau-West« ausüben.



Präsentation der Ergebnisse des
»Fliegenden Klassenzimmers«
© Pressestelle Stadt Rodgau

Diskussion an der Station 1 des
»Fliegenden Klassenzimmers«
© Pressestelle Stadt Rodgau



Diskussion an der Station 2 des
»Fliegenden Klassenzimmers«
© Pressestelle Stadt Rodgau




Diskussion an der Station 3 des
»Fliegenden Klassenzimmers«
© Pressestelle Stadt Rodgau



12. ONLINE-BETEILIGUNG

Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung konnten die Bürgerinnen und Bürger weiterhin ihre Ideen und Visionen für »Rodgau-West« mitteilen. Unter rodgau-west.de steht eine Homepage mit den wichtigsten Informationen zur Gebietsentwicklung einschließlich der in Auftrag gegebenen Gutachten zur Verfügung. Über die Unterseite »Beteiligung« konnten Interessenten bis einschließlich 20. Dezember 2016 vorgegebene Fragestellungen zu »Rodgau-West« beantworten. Die Fragen orientierten sich an der Auftaktveranstaltung und wurden teilweise für die Online-Beteiligung umformuliert. Insgesamt haben 16 Personen die Möglichkeit der Online-Beteiligung genutzt. Es mussten von den Teilnehmern nicht alle Fragen zwingend beantwortet werden, weshalb die Anzahl der Antworten je nach Fragestellung variiert.



STARTSEITE AKTUELLES **BETEILIGUNG** KONTAKT

WILLKOMMEN BEI DER BÜRGERBETEILIGUNG FÜR »RODGAU-WEST«

Auf dieser Seite finden Sie acht Fragen zu drei Fragekomplexen rund um die Zukunft des Baugebietes. Sie können so viele Fragen beantworten wie sich möchten. Mit Ihren Antworten helfen Sie mit, »Rodgau-West« zu einem Ort zu entwickeln, an dem sich alle Rodgauer Bürger wohl fühlen. Seien Sie kreativ und visionär oder antworten Sie realistisch und pragmatisch – jede Antwort ist wichtig und wird im Verlauf der Online-Beteiligung ausgewertet. Das Ergebnis der Auswertung fließt in die weiteren Planungen für die Gebietsentwicklung mit ein. Legen Sie los!

Hinweis: Bürgerbeteiligung lebt von Offenheit und Dialog. Daher bitten wir für eventuelle Rückfragen um die Angabe Ihres Namens sowie einer E-Mail-Adresse. Ihre Daten sind vertraulich und werden nicht an Dritte weitergegeben!

Vorname*

Nachname*

E-Mail-Adresse*

Sie müssen nicht alle Fragen beantworten, wenn Sie nicht möchten!

Fragenkomplex A: Bedeutung Plangebiet für die Gesamtstadt

Frage 1: Wie kann das Baugebiet gestaltet werden, damit die ganze Stadt von der Entwicklung profitiert? Welche Vorteile erhoffen Sie sich durch die Baugebietsentwicklung?

Frage 2: Welche Funktionen wünschen Sie sich im Plangebiet?

- ☐ Wohnen
- ☐ Arbeit & Gewerbe
- ☐ Erholung & Freizeit
- ☐ Einzelhandel & Versorgung
- ☐ Wissenschaft & Bildung
- ☐ Kultur
- ☐ Gesundheit & Medizin
- ☐ Sonstiges

Frage 3: Welche Anziehungspunkte für die Rodgauer Bürger sollten entstehen?

- ☐ Gastronomie
- ☐ Kultureinrichtungen
- ☐ Sportanlagen
- ☐ Orte zum Flanieren
- ☐ Orte zum Verweilen
- ☐ Kneipen & Clubs
- ☐ Spiel- und Bolzplätze
- ☐ Sonstiges

Ansicht des Formulars zur Online-Beteiligung mit dem Fragenkomplex A
© Post • Welters

FRAGEKOMPLEX A: BEDEUTUNG DES PLANGEBIETES FÜR DIE GESAMTSTADT

Frage 1: Wie kann das Baugebiet gestaltet werden, damit die ganze Stadt von der Entwicklung profitiert? Welche Vorteile erhoffen Sie sich durch die Baugebietsentwicklung? (Antworten: 15)

Die Antworten zu Frage 1 fallen sehr unterschiedlich aus. Zum einen wird das Baugebiet als Chance gesehen, neuen Wohnraum zu schaffen. Dieser Wohnraum sollte nach Ansicht mehrerer Teilnehmer preisgünstig sein, damit insbesondere Familien neuen und bezahlbaren Wohnraum finden. Durch den Zuzug von Menschen nach Rodgau könnte auch die Jügesheimer Ortsmitte aufgrund des ansteigenden Kaufkraftvolumens profitieren. Darüber hinaus könnte im Gebiet selbst neuer Einzelhandel entstehen. Bezüglich der Form des Einzelhandels werden Ladenlokale an Platzsituation (als eine Art Marktplatz) sowie die Errichtung eines Einkaufszentrums in der Nähe eines S-Bahnhaltepunktes vorgeschlagen.

Des Weiteren wird von mehreren Teilnehmern der Wunsch nach Erhalt von Flächen für die Naherholung formuliert. Durch die Gebietsentwicklung geht siedlungsnaher Freiraum verloren, dessen Funktion sich im zukünftigen »Rodgau-West« wiederfinden sollte. Grünflächen sollten dabei möglichst naturnah gestaltet werden, damit die heimische Flora und Fauna nicht in Gänze durch das Baugebiet verdrängt werden. Die Grünflächen können in Zukunft als Biotoptrittsteine fungieren, welche die Landschaftsräume im Osten und Westen des Siedlungsgütes miteinander verbinden. Zudem wird angeregt, dass eine gärtnerische Nutzung der Grünflächen durch die Bürger, im Sinne einer »Essbaren Stadt«, wünschenswert wäre.

Weiterhin erwarten einige Teilnehmer Verbesserungen im Bereich Mobilität. Zum einen wird erhofft, dass sich durch die Gebietsentwicklung der öffentliche Nahverkehr in Rodgau verbessert und Lücken im Fuß- und Radwegenetz geschlossen werden. Zum anderen wird die Forderung formuliert, dass durch die Verlängerung der Südtangente ein direkter Anschluss an die B45 entstehen muss, um die Bevölkerung vor erhöhten Belastungen durch den entstehenden Verkehr zu schützen.

Vereinzelte erhoffen sich die Teilnehmer die Verbesserung der medizinischen Versorgung vor Ort sowie die Entstehung neuer Treffpunkte sowie Aufenthalts- und Veranstaltungsorte.

Frage 2: Welche Funktionen wünschen Sie sich im Plangebiet? (Antworten: 13)

Bei dieser Frage konnten die Teilnehmer zwischen verschiedenen Antwortmöglichkeiten wählen sowie eigene Vorschläge unter »Sonstiges« formulieren. Mehrfachnennungen waren möglich.

Am häufigsten wird die Funktion »Arbeit & Gewerbe« (10 Nennungen) ausgewählt, gefolgt von »Einzelhandel & Versorgung« (7) und »Wissenschaft & Bildung« (6). Die wenigsten Antworten mit jeweils zwei Nennungen stellen die Funktionen »Wohnen«, »Erholung & Freizeit« und »Kultur« dar.

Bei der Auswahl der Antwortmöglichkeiten fällt auf, dass Personen, die in Frage 1 Bezug zu z.B. Wohnraum oder Grünflächen nehmen, die entsprechenden Funktionen in Frage 2 meist nicht mehr auswählen. Die Vermutung liegt nahe, dass die Teilnehmer ihre gewünschten Funktionen bereits in Frage 1 als »abgehandelt« betrachten und daher eine erneute Nennung unterlassen. Aus diesem Grund sind die Ergebnisse der Frage 2 nur bedingt aussagekräftig. Dennoch kann festge-

halten werden, dass durch die häufige Nennung der Funktionen »Arbeit & Gewerbe« sowie »Einzelhandel & Versorgung« eine urbane Nutzungsmischung, zumindest für Teilbereiche in »Rodgau-West«, von einem Großteil der Teilnehmer erwünscht ist.

Als »Sonstiges« wurden Mehrgenerationenwohnen und Wohnungen für ältere Menschen sowie eine ökologische Wärmeversorgung im gesamten Gebiet vorgeschlagen.

Frage 3: Welche Anziehungspunkte für die Rodgauer Bürger sollten entstehen? (Antworten: 12)

Die Beantwortung von Frage 3 erfolgte mit der gleichen Systematik wie bei Frage 2. Die Frage zeigt, dass sich die Teilnehmer sehr unterschiedliche Anziehungspunkte für die Rodgauer Bürger vorstellen können. Die meistgewählte Antwortmöglichkeit war »Kneipen & Clubs«, die von sechs Teilnehmern und somit der Hälfte aller Antworten ausgewählt worden sind. »Kultureinrichtungen« und »Orte zum Verweilen« sind, mit jeweils fünf Nennungen, am zweithäufigsten ausgewählt worden.

Der Eindruck, dass sich zumindest ein Teil der Teilnehmer durch »Rodgau-West« mehr Urbanität für die Gesamtstadt erhofft, erhärtet sich. Jedoch ist auch an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Antworten teilweise nicht konkludent sind, da z.B. in Frage 2 nur zwei Personen »Kultur« als gewünschte Funktion nennen, jedoch immerhin fünf Personen »Kultureinrichtungen« als Anziehungspunkte in Frage 3 auswählen. Zudem wurde Gastronomie nur ein einziges Mal als

Antwort gewählt, obwohl es in Frage 1 durch unterschiedliche Personen in Bezug auf die Entstehung von Treffpunkten und Aufenthaltsorten thematisiert worden ist.

Als sonstige Anziehungspunkte werden die Errichtung eines Hallenbades, Verweilmöglichkeiten für Senioren sowie die Verlagerung des Rathauses nach Rodgau-West inklusive Marktplatz vorgeschlagen.

FRAGEKOMPLEX B: ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHEN UND FREIRÄUME IM PLANGEBIET

Frage 4: Wie sollten öffentliche Plätze genutzt werden? Welche Gestaltungsmöglichkeiten wünschen Sie sich? (Antworten: 15)

Die Auswertung der Antworten der Frage 4 liefert keine eindeutige Tendenz. Es werden teils konträre Gestaltungsvorschläge als Antworten gegeben. Zudem gibt es in einigen Fällen Probleme in Bezug auf die Fragestellung, da öffentliche Plätze und Freiraum als synonym verstanden worden sind. Aus diesem Grund sind bei der Auswertung der Online-Beteiligung manche Antworten der Frage 4 zu Frage 5 hinzugefügt worden und umgekehrt.

Prinzipiell wird von mehreren Personen angeregt, dass öffentliche Plätze als Verweilorte gestaltet werden sollten, die unterschiedliche Zielgruppen und alle Generationen ansprechen. Die Gestaltung der Platzsituationen sollte eine

hohe Qualität aufweisen und durch Beschattung und Sitzmöglichkeiten zum Aufenthalt einladen. Zudem sollten die Plätze, nach Meinung mehrerer Teilnehmer, einen grünen Charakter besitzen und idealerweise mit heimischen Pflanzen gestaltet werden. Zudem wird als konkreter Gestaltungsvorschlag die Verwendung von Wasserelementen vorgeschlagen.

Des Weiteren wird angeregt, Einzelhandel und Gastronomie an den öffentlichen Plätzen anzusiedeln, um eine Belebung der Platzsituationen zu erreichen. Vereinzelt wird die Belebung des öffentlichen Raumes aus Gründen des Lärmschutzes auch als kritisch gesehen.

In Bezug auf Verkehrsflächen wird einerseits vorgeschlagen den Straßenbereich vom Fußgängerbereich durch einen flachen Bordstein zu trennen. Andererseits wird eine autofreie Gestaltung öffentlicher Plätze gefordert. Daneben wird der Wunsch nach ausreichend Parkplätzen und, damit verbunden, Ladestationen für E-Autos formuliert.

Ferner wird angeregt, dass durch die Anordnung der Gebäude Innenhöfe geschaffen werden könnten, die der Bevölkerung, in Verbindung mit der Pflanzung von Bäumen, als grüne Rückzugsorte dienen könnten.

Frage 5: Wie sollten Freiflächen gestaltet werden und welche Funktion sollten sie haben? (Antworten: 13)

In Bezug auf die Gestaltung der Freiflächen gibt es nur wenige konkrete Antworten. Dabei stellen Sitzgelegenheiten sowie die Forderung nach viel Grün die am häufigsten genannten Gestaltungselemente dar. Zudem wird die Pflanzung schattenspendender Laubbäume sowie die Anlage eines Trinkwasserbrunnens angeregt.

Im Gegensatz dazu fallen die Antworten zur Funktion der Freiflächen ergiebiger und konträrer aus. Zum einen werden verschiedene Freizeit- sowie Spiel- und Sportmöglichkeiten gefordert.

Dabei werden die Beachtung der Bedürfnisse sowohl unterschiedlicher Zielgruppen, hier insbesondere die der Hundebesitzer, als auch der verschiedenen Generationen gefordert. Konkrete Maßnahmenvorschläge umfassen etwa einen Spielplatz mit Wasserelementen, einen Generationen-Parcour, Picknick- und Grillmöglichkeiten, thematische Spazierwege, Joggingstrecken sowie die Anlage einer Hundewiese. Die Freiflächen sollen prinzipiell als Orte für Aktivitäten aber auch als Begegnungs- und Kommunikationsorte dienen. Es gibt jedoch kritische

Anmerkungen bzgl. der Errichtung bestimmter Spiel- und Sportgeräten sowie zur Nutzung von Freiflächen durch Hunde (Sauberkeit).

Darüber hinaus wird die Chance erkannt, durch die entstehenden Grünflächen eine Verbindung in Form eines »Grüngürtels« zwischen Hainhausen und Jügesheim zu ermöglichen. Bei der Bepflanzung wird der Wunsch nach Auswahl heimischer Pflanzenarten formuliert, damit eine möglichst naturnahe Freiflächengestaltung entstehen kann.

Frage 6: Wie können die Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen berücksichtigt werden? (Antworten: 7)

Weniger als die Hälfte aller Teilnehmer beantworteten Frage 6. Die Antworten fallen sehr unterschiedlich aus und sind teilweise in Bezug auf die Fragestellung nicht auswertbar. Neben dem Erhalt von Naherholungsflächen für die Rodgauer Bevölkerung wird, ähnlich wie in Frage 5, auf die Berücksichtigung

von Flächen für Hunde in Form eines Hundeklos angeregt. Des Weiteren sollen – in Anbetracht des demographischen Wandels – auch und insbesondere ältere Menschen berücksichtigt werden. Ferner wird angeregt, im öffentlichen Raum autofreie Zonen zu errichten. Dies würde insbesondere den

Sicherheitsansprüchen der jüngeren sowie den älteren Bewohner Rodgaus gerecht werden. Zudem könnten die autofreien Bereiche zu Orten der Begegnung und der Kommunikation werden, die von allen Rodgauern genutzt werden können.

FRAGEKOMPLEX C: BEBAUUNG DES PLANGEBIETES

Wie stellen Sie sich die zukünftige Bebauung in »Rodgau-West« vor (z.B. Haustypen, Fassaden, Dächer, Wohnformen...)? (Antworten: 13)

In Bezug auf die Gebäudetypologien werden unterschiedliche Meinungen vertreten. Einige Teilnehmern würden den Bau von Einfamilien-, Zweifamilien und – vereinzelt – Reihenhäusern bevorzugen. Daneben sehen einige Teilnehmer eine gemischte Bebauung von Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Dabei wird vereinzelt auch auf die notwendige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien hingewiesen. Um die Entstehung von Wohnhochhäusern zu verhindern, formulieren manche Teilnehmer eine maximale Geschosshöhe, die zwischen drei bzw. vier Vollgeschossen.

Auch die Bauweise wird von einzelnen Teilnehmern thematisiert. Dabei

wird für eine offene Bauweise plädiert. Dabei – so eine Anregung – sollten die Gebäude nach der Sonne ausgerichtet werden, um gute Bedingungen für die Nutzung von Photovoltaikanlagen zu schaffen.

Daneben beschäftigen sich einige Teilnehmer mit der Gestaltung der Gebäude. Hier werden beispielsweise die Ausführung von Satteldächern (als vorherrschender Dachform) oder die Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung vorgeschlagen. Einigen Teilnehmern scheint bei der Gestaltung vor allem wichtig, dass die Ausführung nicht durch einige wenige Bauträger ausgeführt wird, um ein monotones, einheitliches Erscheinungsbild in »Rodgau-West«

zu verhindern. Als Idee wird zudem die Realisierung von Erdhügelhäusern vorgeschlagen, die ökologische Vorteile bieten und zudem ein Alleinstellungsmerkmal bilden würden.

Ferner wird angeregt, ein Zentrum in »Rodgau-West« zu gestalten, an dem sich Einzelhändler ansiedeln sowie Seniorenwohnungen entstehen könnten. Auch SeniorenWG's sowie Mehrgenerationenhäuser werden für »Rodgau-West« vorgeschlagen.

Wie kann durch die Bebauung ein Alleinstellungsmerkmal gebildet werden? (Antworten: 11)

Die abschließende Frage wurde von elf Personen beantwortet. Die Vorschläge und Ideen fallen sehr unterschiedlich aus. Dabei wird mehrmals der Vorschlag – wenn auch teils unterschiedlich spezifiziert – eingebracht, dass durch eine innovative Wärme- und Energieversorgung ein Alleinstellungsmerkmal gebildet werden kann. Hierbei stehen eine dezentrale und klimafreundliche Versorgung im Vordergrund. Daneben werden die Ausführung von Infrastrukturmaßnahmen für E-mobilität sowie die

Realisierung eines leistungsfähigen Breitbandnetzes als zukunftsweisende Projekte für »Rodgau-West« genannt.

Einzelne Teilnehmer sehen dahingegen einen grünen Charakter als Alleinstellungsmerkmal für »Rodgau-West«. Durch die Anlage naturnaher Grünflächen – insbesondere innerhalb der Immissionschutzrechtlichen Abstandsflächen – könnten wichtige Biotoptrittsteine für die heimische Flora und Fauna entstehen und ein »grünes Aushängeschild« entstehen.

Vereinzelt wird die Meinung vertreten, dass es kein Alleinstellungsmerkmal für »Rodgau-West« benötigt, da der Wohnraum im Fokus der Gebietentwicklung stehen sollte. Hierbei könnte durch eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Wohnbebauung unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Individualität ermöglicht werden. Dagegen wird auch die Orientierung an der »China-Mauer« in Nieder-Roden vorgeschlagen, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu realisieren.

13. SONSTIGE ANREGUNGEN

Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung am 23. November 2016 wurden zwei Schreiben mit Anmerkungen postalisch an die Stadt Rodgau bzw. das Büro Post • Welters gerichtet. Im ersten Schreiben äußert die Initiative »Anwohnergerechte Verkehrslenkung« Anregungen zur verkehrlichen Gesamtsituation im Zusammenhang mit der Realisierung von »Rodgau-West«. Zentrales Anliegen ist die Verlängerung der Südtangente in Richtung Osten inklusive Anschluss an

die B45. Diese Maßnahme soll vor einer unzumutbaren Verkehrsbelastung der bestehenden Straße (insb. Wilhelm-Leuschner Straße) aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens (auch Baustellenfahrzeuge) durch die Gebietsentwicklung entgegenwirken.

Das zweite Schreiben einer Privatperson beschäftigt sich ebenfalls primär mit verkehrlichen Belangen. Prinzipiell wird einer Anbindung des Baugebietes über den »Alten Weg«

zugestimmt. Diese sollte jedoch entsprechend der Darstellungen des regionalen Flächennutzungsplanes erfolgen. Zudem wird angeregt, dass bestehende Baum- und Buschbestände zu erhalten sind, um Flora und Fauna vor Ort zu schützen. Prinzipiell sollten Naherholungsflächen für Bewohner erhalten bleiben. Bezüglich der Bebauung wird angeregt, eine dichtere Bebauung entlang der Bahnschienen zu realisieren und diese in Richtung Westen aufzulockern.

14. ZUSAMMENFASSUNG BETEILIGUNG

Ziel der Beteiligung war es, grundlegende Anforderungen für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbes zu sammeln und entsprechend in den Prozess miteinfließen zu lassen. Die Basis für einen Entwurf der Auslobung bildete der politische Workshop, der bereits eine erste Vorstellung bzgl. der Anforderungen an die Wettbewerbsteilnehmer ermöglichte. Bei der Auftaktveranstaltung zeigte sich, dass ein Großteil der

Anregungen durch die Bevölkerung bereits in dem Entwurf der Auslobung enthalten ist. Dennoch wurde die Vielzahl an Ideen der Bürgerinnen und Bürger kritisch überprüft und entsprechend im Auslobungstext berücksichtigt. Die Online-Beteiligung brachte, trotz vergleichsweise niedriger Teilnehmerzahl, noch einmal neue Anregungen. Ein Änderungsbedarf der Anforderungen an die Teilnehmer des Wettbewerbes wurde nicht erkannt.

Die sonstigen Anregungen wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Bestimmte Aspekte wurden bereits im Auslobungstext berücksichtigt. Um die Kreativität der Teilnehmer während des Wettbewerbsverfahrens insb. in Bezug auf die Infrastruktur nicht einzuschränken, können jedoch bestimmte Aspekte erst im Nachgang – nach Vorliegen eines konkreten Plannentwurfes – überprüft bzw. berücksichtigt werden.



QUELLEN

Geotechnisches Büro Thomas Meßmer: Gutachten zu Untergrundverhältnissen, Bauausführung und Versickerung vom 29.8.2016, Seligenstadt.

Golükes Ingenieure: Studie zu den Möglichkeiten der Entwässerung und Niederschlagswasserableitung sowie Baugrunderkundung vom 29.8.2016, Mühlthal.

Habermehl und Follmann: Ingenieurgesellschaft Qualitativer Nachweis der verkehrlichen Erschließung im Rahmen der Wohngebietsentwicklung »Rodgau-West«, Sachstandsbericht August 2016, Rodgau.

Hessisches Statistisches Landesamt 2016: Statistische Berichte – Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 31. Dezember 2015: Fortschreibungsergebnisse Basis Zensus 09. Mai 2011. Kennziffer: A I 2 mit A II, A III, A V - hj 2/15, Wiesbaden.

Link: https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de/files/AI2_AII_AIII_AV_15_2hj.pdf

Ökoplana: Klimaökologische Analyse – Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb zum Baugebiet Rodgau-West vom 18.6.2016, Mannheim.

Planungsbüro Dr. Huck: Natur- und artenschutzrechtliche Bestandsbewertung vom 22.8.2016, Gelnhausen.

Regionalverband FrankfurtRheinMain 2015: Regionales Monitoring 2015: Daten und Fakten – Metropolregion FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main.

Link: http://ftp.planungsverband.de/RV_Regionales_Monitoring_2015.pdf

Stadt + Handel: Potenzialanalyse – Weiterentwicklung der Nahversorgung in Rodgau-West unter Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen in den nördlichen Rodgauer Stadtteilen vom 3.11.2016, Karlsruhe. (Entwurf)

TÜV Hessen: Gutachten im Rahmen der Voruntersuchungen für das Baugebiet Rodgau-West der Stadt Rodgau – Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen sowie qualitative Aussagen zur Thematik Gewerbelärm vom 18.10.2016, Frankfurt am Main.

