

Stellungnahme der CDU zum B-Plan 19.2

Vorgeschichte des B-Planes N19.1 und der hier beabsichtigten Änderung N 19.2

1. B-Plan N 19.1

- In dem B-Plan N19.1, rechtskräftig seit dem 8.6.1979, ergänzt durch eine Gestaltungssatzung 1981, sind 4 Kinderspielplätze ausgewiesen.
- Zudem existieren innere Wegeverbindungen als auch übergeordnete Wegeanschlüsse vom Rollwald zur Heinrich-Böll-Schule, die über die ausgewiesenen Spielplätze führen. Dem liegt eine städtebauliche Entwurfsidee zugrunde, die man in der Fachsprache auch „Entflechtung von Fußgänger- und Fahrverkehr“ nennt.
- Ein weiterer städtebaulicher Gestaltungswille ist in der Führung der Straßen erkennbar. Diese sind so miteinander verschlungen, dass Durchgangsverkehr als Abkürzung zur Wiesbadener Straße unattraktiv wird. Die Gestaltung ist ausschließlich auf den Anliegerverkehr ausgerichtet.
- Diese 3 vorgenannten Punkte stehen im unmittelbaren gestalterischen und räumlichen Zusammenhang.
- Der Geltungsbereich ist in 9 Gebiete mit unterschiedlichen Nutzungsgraden und Bauweisen eingeteilt. Bis auf das Gebiet 1 als allgemeines Wohngebiet (WA), direkt an der Rodgau-Ring-Straße, sind alle anderen Gebiete als reines Wohngebiet (WR) definiert. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt anteilmäßig überwiegend 0,4 bis vereinzelt 0,7 (z.B. Reihenhausbauung).
- Außerdem ist für die meisten Häuser die Firstrichtung und für alle Häuser die Dachneigung und die Traufhöhe festgelegt.

2. B-Plan N19.2

- Die Änderung des B-Planes 19.1 in den 3 Teilgeltungsbereichen des N19.2 basiert auf dem, in der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Spielplatzkonzept.
- Der Beschluss des Ortsbeirates in der 5. Sitzung am 13.09.2011 TOP 5 betreffend den vorliegenden B-Plan N 19.2, lautete zusammengefasst:
 1. Die Wegeverbindung der 3 nicht überbauten Grundstücke ist aufrecht zu erhalten (Ott)
 2. Das Grundstück Tannenstr. 35 mit dem Baumbestand soll erhalten bleiben (Dammer)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat gegen die Änderungen des Ortsbeirates das Spielplatzkonzept beschlossen.
- Ziel des B-Planes ist es nun, Zitat: „ Die nicht mehr als Spielplätze erforderlichen Grundstücke in Wohnbauflächen umzuwandeln und Maßgaben für eine Wohnbebauung festzusetzen, die sich an der umgebenden vorhandenen Wohnbebauung orientieren.“
- Festsetzung lautet wie folgt: WA, GFZ 0,8, Firstrichtung, Dachneigung 25 – 38 °, 2 WE pro Grundstück.
- Der B-Plan wird, Zitat: „im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.“

Analyse:

Tabellarische Gegenüberstellung der Festsetzungen in 19.1 und 19.2 im Bereich der sie umgebenden Bebauung.

Art der Festsetzung	B-Plan 19.1	B-Plan 19.2
1.1 Art der baulichen Nutzung	WR (§3 BauNVO)	WA (§ 4 BauNVO)
1.2 Geschossflächenzahl	überw. 0,4 vereinzelt 0,7	0,8
1.3 Firstrichtung (Schulwäldchen)	Giebelständig	Traufständig
1.4 Baufenster Garagen	festgelegt	nicht festgelegt
1.5 Pro Haus 2 WE	unzulässig	zulässig
1.6 Dachneigung	25 – 35 °	25 – 38°

Zu 1.1:

Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO – ein Baugebiet, das nur dem Wohnen dient. Läden und Gaststätten sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Gemeinschaftseinrichtungen ausnahmsweise zulässig.

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - ein Baugebiet, das *vorwiegend* dem Wohnen dient. Außer Wohngebäuden sind „der Versorgung des Gebiets dienende“ Läden und Gaststätten sowie nichtstörende Handwerksbetriebe und Gemeinschaftseinrichtungen zulässig. Hotels, sonstiges nichtstörendes Gewerbe, Verwaltungsbauten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausnahmsweise zulassungsfähig.

WR 50 dBA/35 dBA. Nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner, ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Bäcker, Metzger)

WA 55 dBA/40 dBA. Der Versorgung des Gebiets dienende, nicht störende Handwerksbetriebe, ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. s.o. und Schneider, Uhrmacher) ausnahmsweise zulassungsfähig.

Der Schalldruckpegel hat einen logarithmischen Verlauf, d.h. mit jeder Erhöhung um 1 db steigt der Schalldruck jeweils um das 10-fache des vorigen Wertes. Der Unterschied zwischen WR und WA beträgt sowohl für die Nacht als auch für den Tag 5 db.

Zu 1.2:

Die Geschossflächenzahl beschreibt das Verhältnis der Summe aller Bruttoflächen der Geschosse zum Grundstück. Das heißt: Bei einer Geschossflächen Zahl von 0,4 darf höchstens 40% der jeweiligen Grundstücksfläche als Bruttofläche in den einzelnen Geschossen verbaut werden. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 bedeutet dies 80 % der Grundstücksfläche darf rechnerisch in die Fläche der Geschosse einfließen. Im Vergleich zu den Nachbarflächen ist das eine Erhöhung um bis zu 100 %.

Zu 1.3:

Am Beispiel Grundstück Schulwäldchen wird im geänderten B-Plan die Firstrichtung im Vergleich zur Nachbarbebauung geändert von giebelständig auf traufständig.

Zu 1.4:

Im Vergleich zur Nachbarbebauung sind keine Baufenster für Garagen festgelegt worden. Die Garagen dürfen, da nicht anders geregelt gemäß hessischer Bauordnung frei auf dem Grundstück und nicht wie hier zwingend auf der Nachbargrenze gebaut werden.

Zu 1.5:

Im Vergleich zur Nachbarbebauung wird die Einrichtung von 2 Wohneinheiten pro Haus ermöglicht. Dies hat unter Zugrundelegung der Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau die Konsequenz, dass zusätzliche Flächen für Stellplätze und Garagen versiegelt werden (1,5 KFZ-Stellplätze und 2 Fahrradstellplätze pro WE).

Zu 1.6:

Die Dachneigung ist bis zu 38° möglich. Dies ist eine Überschreitung um 3° im Vergleich zur Nachbarbebauung. Dies bedeutet eine höhere Firshöhe, da die Traufhöhe mit 6,50 m gleich bleibt. Am Beispiel Grundstück Schulwäldchen bezogen auf das vorgesehene Baufenster bedeutet dies: Bei Ausführung der Dachneigung mit 38° erhält man eine Firshöhe von ca. 14,10 m. Diese enorme Höhe findet sich im Vergleich nirgends in diesem Wohngebiet.

Bewertung:

Zu 1.1:

Die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet bringt Nachteile für die dort lebende Bevölkerung. Für die Nutzung nicht störendes Gewerbe, Läden und Gaststätten muss demnach keine Ausnahme mehr beantragt werden. Dies bedeutet erhöhter Ziel- und Quellverkehr in das reine Wohngebiet hinein. Somit ist eine negative Veränderung des gesamten Wohngebietes durch diese Festsetzung nicht ausgeschlossen. Das Schutzgut Mensch wird durch die Erhöhung des zulässigen Schalldruckpegels um 5 db nachhaltig verändert. Möglicherweise verliert die direkt angrenzende Bebauung dadurch an Marktwert.

Zu 1.2 und 1.6:

Die Erhöhung der GFZ bis zu 100% unter Hinzurechnung der ebenfalls geplanten Erhöhung der Dachneigung führt bis zu 14,10 m hohen Gebäuden (Am Schulwäldchen), die dem Charakter des Wohngebietes nicht entsprechen. Hier ist das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaftsbild nachhaltig negativ betroffen.

Zu 1.3:

Die Änderung der Firstrichtung z.B. am Grundstück Schulwäldchen kann städtebaulich nicht nachvollzogen werden. Die Änderung würde bei voller Ausnutzung des Grundstückes eine sehr große Verschattung des nördlichen Nachbargrundstückes (hier exemplarisch: Am Schulwäldchen 11) gerade im Winter mit sich bringen. Dadurch wird diesem Gebäude die natürliche Ausnutzung solarer Energiegewinne in der Energiebilanz genommen. Die Verbräuche, Emissionen und somit die Heizkosten für dieses bestehende Haus in den Wintermonaten werden steigen. Hier ist das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Klima betroffen.

Zu 1.5:

Es werden für die neuen Grundstücke 2 Wohneinheiten erlaubt. Dies stellt eine Ungleichbehandlung dar. In der umliegenden Bebauung sind 2 WE nicht zulässig. Aufgrund der Möglichkeit 2 Wohneinheiten zuzulassen wird ein höherer Versiegelungsgrad für die zusätzlich benötigten Stellplätze erreicht (Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau). Hier wird das Schutzgut Wasser stärker betroffen, da die Maßnahmen der Eingriffe nicht im Gebiet ausgeglichen werden können.

Die zu erwartende Beeinträchtigung von Schutzgütern, wie hier aufgeführt, lässt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht zu. Die Begründungen der Stadt hierzu sind nicht ausreichend. Eine Dokumentation der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist in der Vorlage nicht erkennbar. Deshalb haben wir sie hier als Analyse selbst dargestellt und sind in der Bewertung zu einem ganz anderen Ergebnis gekommen.

Begründung:

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 13a BauGB heißt es weiter:

- (3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die **wesentlichen Auswirkungen der Planung** unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung werden hier in der Vorlage, wie auch im Verfahren, verschwiegen. Bei **Anhaltspunkten** für eine Beeinträchtigung ist ein normales Verfahren anzustreben. Wir als CDU im Ortsbeirat haben diese Anhaltspunkte gefunden. Dies stellt das gesamte jetzige Verfahren in Frage.

Die CDU im Ortsbeirat appelliert an die Vertreter der Stadt, den vorliegenden Bebauungsplan aus dem Verfahren zu nehmen, da er Verfahrensmängel hat und mit den betroffenen Bürgern zu einer für beide Seiten akzeptablen Lösung zu kommen.

Für die CDU im Ortsbeirat

Steffen Hartmann
Elke Plößer
Bernhard von der Au
Martina Pietschmann