

An aerial photograph showing a mix of agricultural fields and residential areas. The fields are in various stages of growth, with some appearing golden and others green. A road or railway line runs through the middle of the image, separating different sections of the landscape. In the background, a larger town or city is visible, with a dense cluster of buildings and a church spire. The overall scene depicts a typical rural-urban interface.

**Gebietsentwicklung
Rodgau-West**
Bürgerveranstaltung am 23. November 2016
im Bürgerhaus Dudenhofen

Ablauf

Teil 1 (ab 18:00 Uhr)

- 1 - Begrüßung
- 2 - Ziele der Veranstaltung
- 3 - Plangebiet
- 4 - Zentrale Rahmenbedingungen
- 5 - Wettbewerbsverfahren
- 6 - Ausblick auf Teil 2
- 7 - Rückfragen und Diskussion

Teil 2 (ab 19:00 Uhr)

- 1 - Einführung
- 2 - »Fliegendes Klassenzimmer«
- 3 - Zusammenfassung und Ausblick



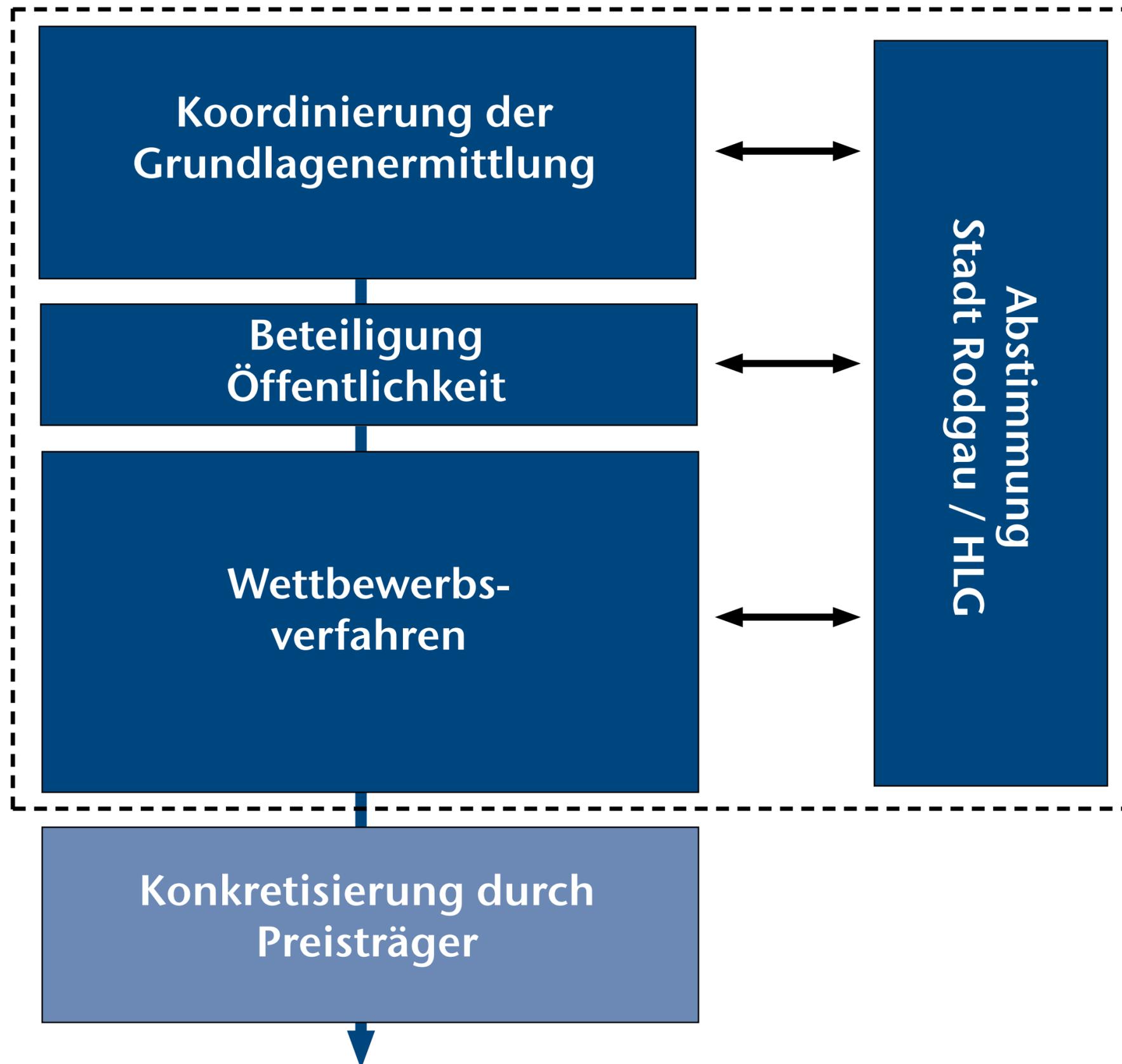
Ziele der Veranstaltung

Diese Veranstaltung soll:

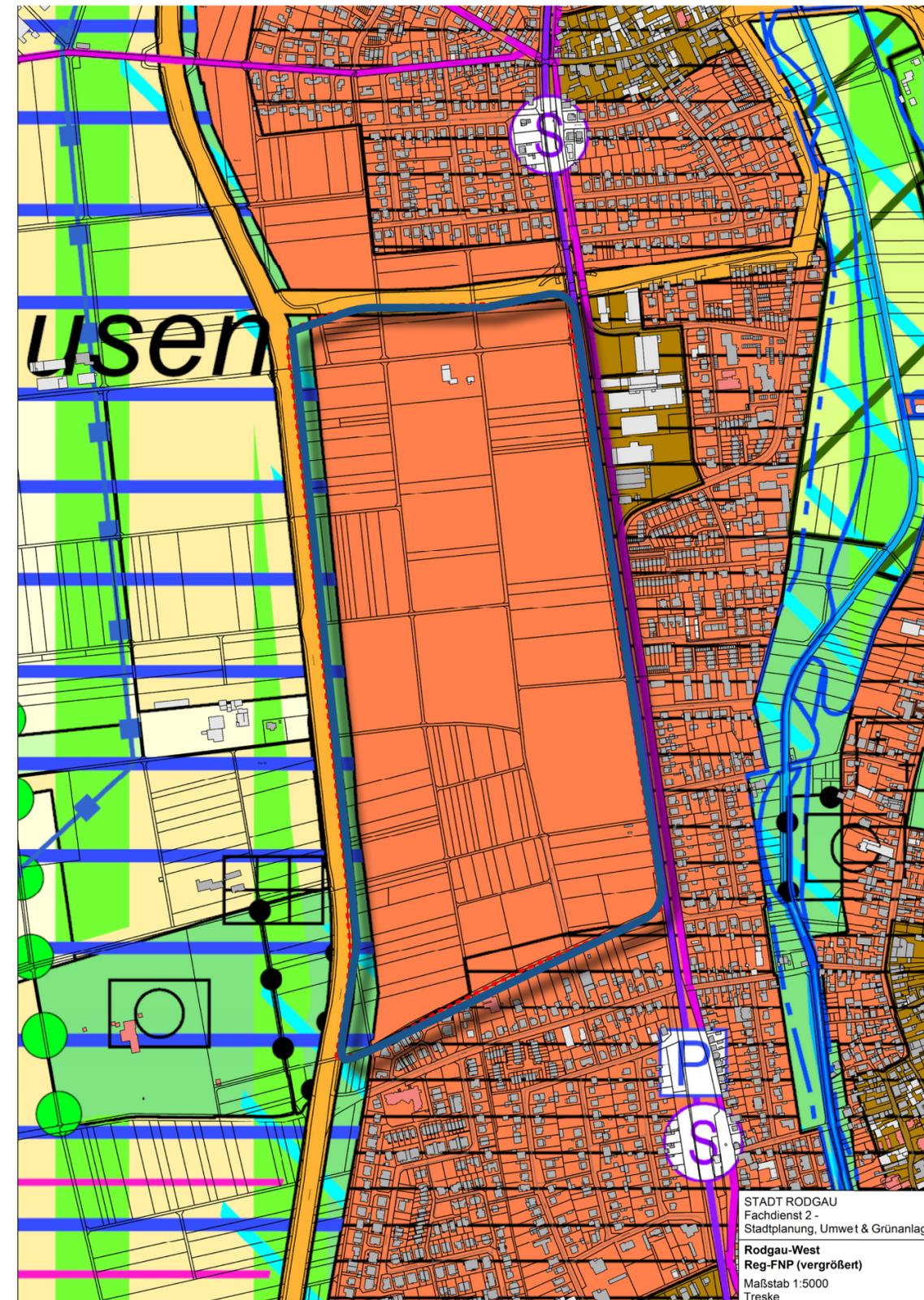
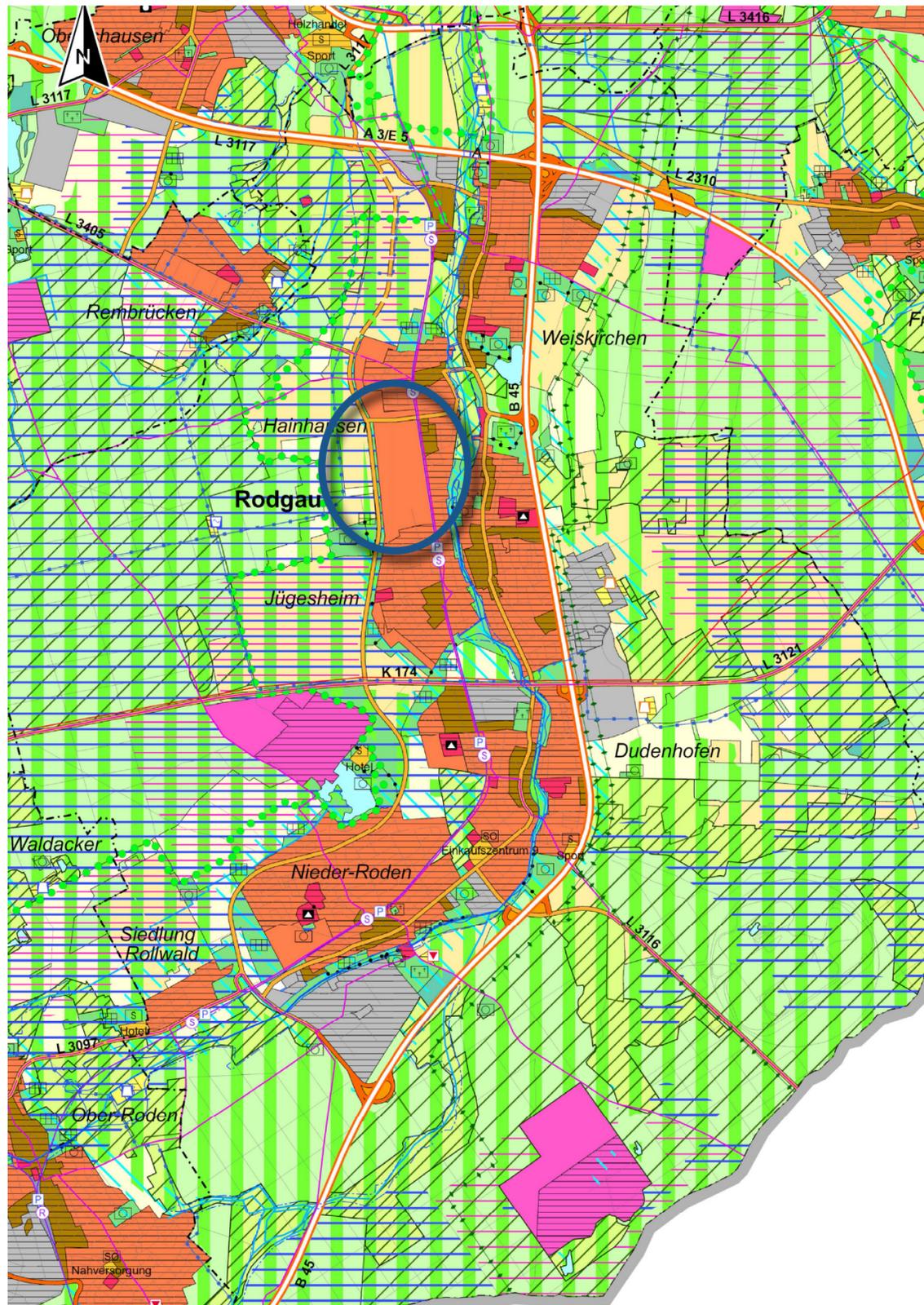
- über den Verlauf und das Verfahren in »Rodgau West« informieren und
- die **Bürgerinnen und Bürger** unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen an der Gebietsentwicklung **beteiligen.**



Verfahren



Plangebiet



Plangebiet



Plangebiet

Wohngebiet »Hain-
hausen-West H17«

S-Bahnhaltepunkt
Hainhausen

Gewerbegebiet
Hans-Sachs-Straße

Sandhof

Sportverein

S-Bahnhaltepunkt
Jügesheim



Zentrale Rahmenbedingungen

Art und Maß der Bebauung

- in **Anlehnung an den Bestand** in der Umgebung
- Ausgewogene Mischung von **Ein- und Mehrfamilienhäusern** (etwa 45 WE/ha)
- Schwerpunkt der geplanten Gebäude: **weniger als sechs Wohnungen**
- Maximal **drei Vollgeschosse**
- Förderung von Mehrgenerationenprojekten

Freiräume

- **Intensive Durchgrünung** bzw. Bolzplätze und Spielplätze, Schaffung von Kommunikationsorten
- Erweiterung des Helixparks

Fuß- und Radwege Vernetzung

- Gut ausgebautes Fahrrad- und Fußwegnetz



Zentrale Rahmenbedingungen

Klimaschutz, Energie und Klimawandel

- **Forcierte Nutzung effizienter alternativer Energieformen**, z.B. Erdwärme/ Photovoltaik, Blockheizkraftwerk (BHKW) für eine zentrale Versorgung, Abwasserwärmerückgewinnung
- **Anpassung an den Klimawandel**: grüne und blaue Strukturen berücksichtigen (Bestehende West-Ost Gehölze erhalten, neue Grünelemente, Frischluftschneisen erhalten, Versickerung vor Ort)

Soziale Infrastruktur

- Kitas und Grundschule

Bauabschnittbildung berücksichtigen, entsprechend Grundstücksverfügbarkeit und technischer Vorgaben

Zentrale Rahmenbedingungen – Fachgutachten

- **Leistungsfähigkeit Verkehr**
- **Schallschutz**
- **Einzelhandel**
- **Entwässerung**
- **Artenschutz**
- **Klima und Frischluft**



- **Leistungsfähigkeit Verkehr**
- Schallschutz
- Einzelhandel
- Entwässerung
- Artenschutz
- Klima und Frischluft



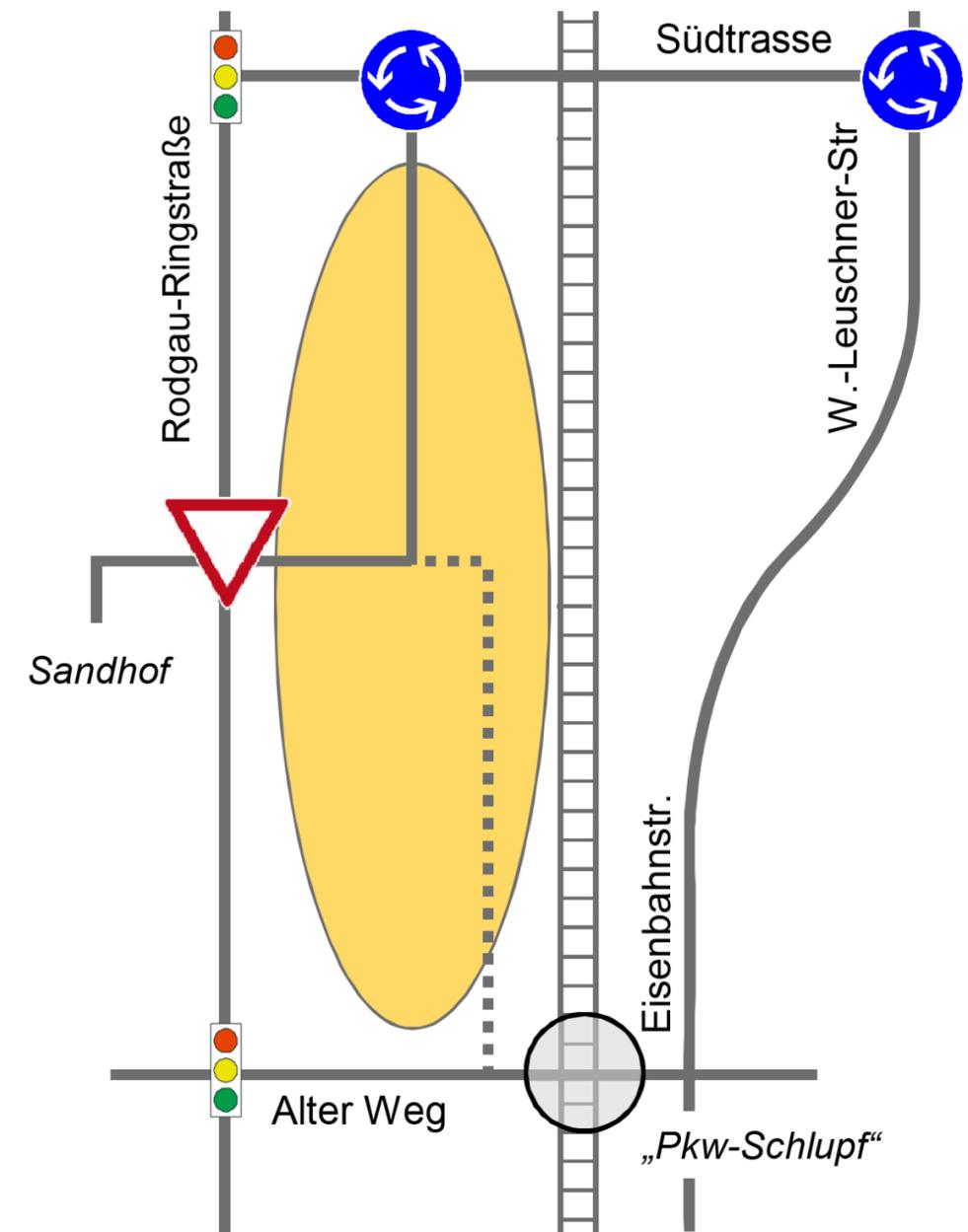
Ergebnis:

- Zusätzliches Verkehrsaufkommen macht **keine Maßnahmen zur Ertüchtigung im Bestand erforderlich**
- Für die **Rodgau-Ringstraße** ist nach Ansicht des Gutachters **nur ein Anschlusspunkt erforderlich**

Empfehlung:

2+1 Anknüpfungspunkte

- Je eine Zufahrt an **Rodgau-Ringstraße** und **Südtrasse**
- Anbindung Rodgau-Ringstraße sollte **mit Zufahrt »Sandhof«** **zusammengelegt** werden
- **Optionale Anbindung** an das Jügesheimer Ortszentrum über den **Alten Weg**



Übersicht Fachgutachten

- Leistungsfähigkeit Verkehr
- **Schallschutz**
- Einzelhandel
- Entwässerung
- Artenschutz
- Klima und Frischluft



Ergebnis

- **Erhöhte Schallimmissionen** entlang Rodgau-Ringstraße, Südtrasse und S-Bahn
- **Orientierungswert** nach Beiblatt 1 der DIN 18005 (Allgemeines Wohngebiet = 55 dB(A) tagsüber) wird unter folgenden Parametern eingehalten:

bei freier Schallausbreitung:

- *Abstand Rodgau Ringstraße: 75m zur Straßenmittelachse*
- *Abstand Südtrasse: 50m bis Straßenmittelachse*
- *Abstand S-Bahn: 90m bis Gleismittelachse (bei 60 dB(A) = 40m)*

mit Schallschutz Ringstraße (3m) und Südtrasse (2m)

- *Abstand Rodgau Ringstraße: 30m zur Straßenmittelachse*
- *Abstand Südtrasse: 25m bis Straßenmittelachse*

- **Empfehlung:** Passiver Schallschutz zum Schutz des Innenwohnbereichs zumindest in den Randbereichen des Baugebiets



Bebaubare und nicht bebaubare Bereiche in »Rodgau-West« (Schallschutz)

schematische Darstellung

Orientierungswert nach Beiblatt 1 der DIN 18005: Allgemeines Wohngebiet = 55 dB(A)



Bebaubarer Bereich ohne Einschränkung



erhöhte Schallimmissionen



Bebaubarer Bereich im Falle aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang Rodgau-Ringstraße und Südtangente

Gewerbelärm

- Gewerbegebiet östlich der S-Bahntrasse (B-Plan der ehem. Gem. Hainhausen Nr. 3)
- Wichtig: Passive Lärmschutzmaßnahmen im Vergleich zu Verkehrslärm nicht möglich (s. Urteil des BverwG 4 C 8.11)

Fachgutachterliche Empfehlung:

- Keine Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes, ggf. nichtstörende gewerbliche Nutzungen (z.B. Cafés oder Einzelhandelsmärkte) oder Nutzungen für den Gemeinbedarf
- Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Anordnung der Gebäude im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet



Übersicht Fachgutachten

- Leistungsfähigkeit Verkehr
- Schallschutz
- **Einzelhandel**
- Entwässerung
- Artenschutz
- Klima und Frischluft



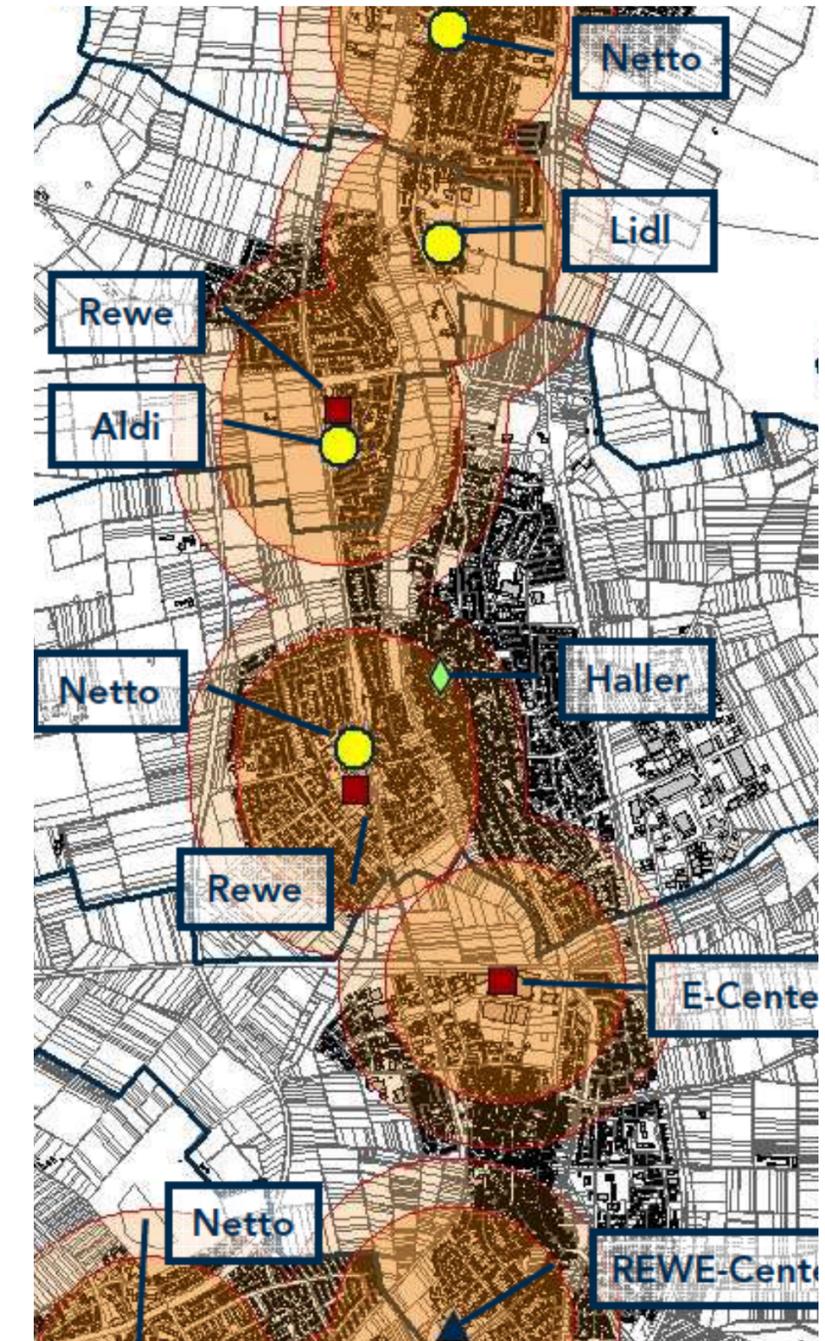
Bewertung Nahversorgungsstruktur

- **Unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte**
- **Stark Discounter-orientiertes Angebot** im Vergleich zum Bundesdurchschnitt
- **Keine marktadäquate Aufstellung** der Nahversorger westlich der S-Bahn
- **Barrierewirkung** der Bahn

Insgesamt: Qualitative und quantitative Mängel in der Einzelhandelsstruktur

Fachgutachterliche Empfehlung:

Ansiedlung eines **Lebensmittelvollsortimenters** mit einer Verkaufsfläche von **1.800 bis 1.900 m²**



Nahversorgung im Einzugsgebiet

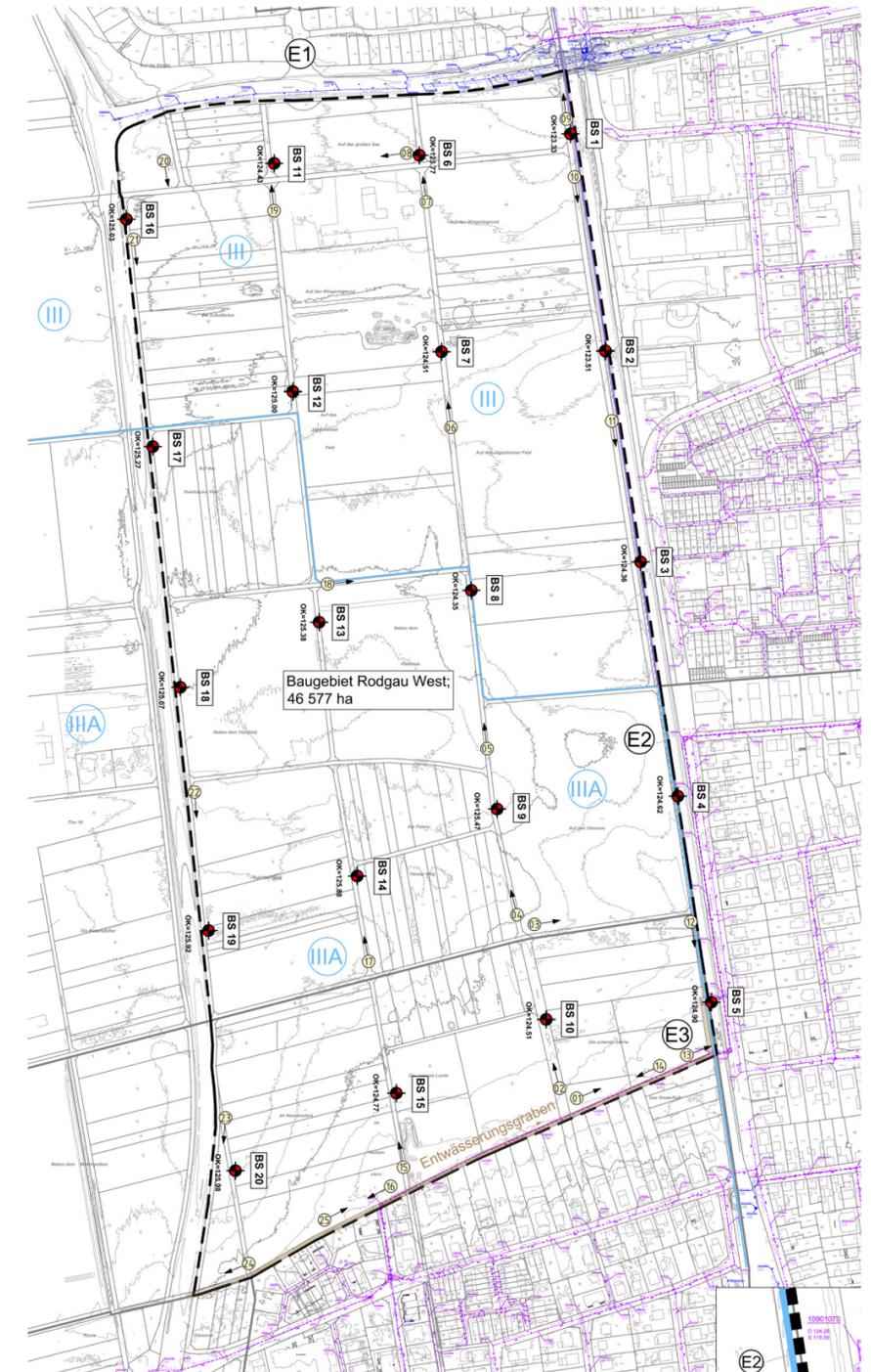
Übersicht Fachgutachten

- Leistungsfähigkeit Verkehr
- Schallschutz
- Einzelhandel
- **Entwässerung**
- Artenschutz
- Klima und Frischluft



Ergebnis:

- Gebiet bereits im Generalentwässerungsplan berücksichtigt: Endausbau der **Kanäle** demnach **ausreichend dimensioniert**
- Weitestgehend **tragfähige und versickerungsfähige Böden**, **Grundwasser** steht in **ausreichender Tiefe**
- **Versickerung von Regenwasser möglich** (zentrale oder dezentrale Muldenversickerung)
Flächenanteil Versickerungsanlagen: rund 35.000 qm (3,5 ha) + Böschung



Möglichkeiten der Niederschlagwasserableitung, Kanalanschlussmöglichkeiten

Übersicht Fachgutachten

- Leistungsfähigkeit Verkehr
- Schallschutz
- Einzelhandel
- Entwässerung
- **Artenschutz**
- Klima und Frischluft



Ergebnis:

- Eingriff in Natur und Landschaft
--> **Kompensationsmaßnahmen** sind erforderlich
- **Verlust gesetzlich geschützter Biotope**
--> **funktionaler Ausgleich** (Ersatz mind. im gleichen Umfang)

Fachgutachterliche Empfehlung:

- Artenschutz - Maßnahmen für Vögel und Zauneidechse
- ggf. Vermeidungs-, Ausgleichs- und/oder CEF-Maßnahmen im künftigen B-Plan



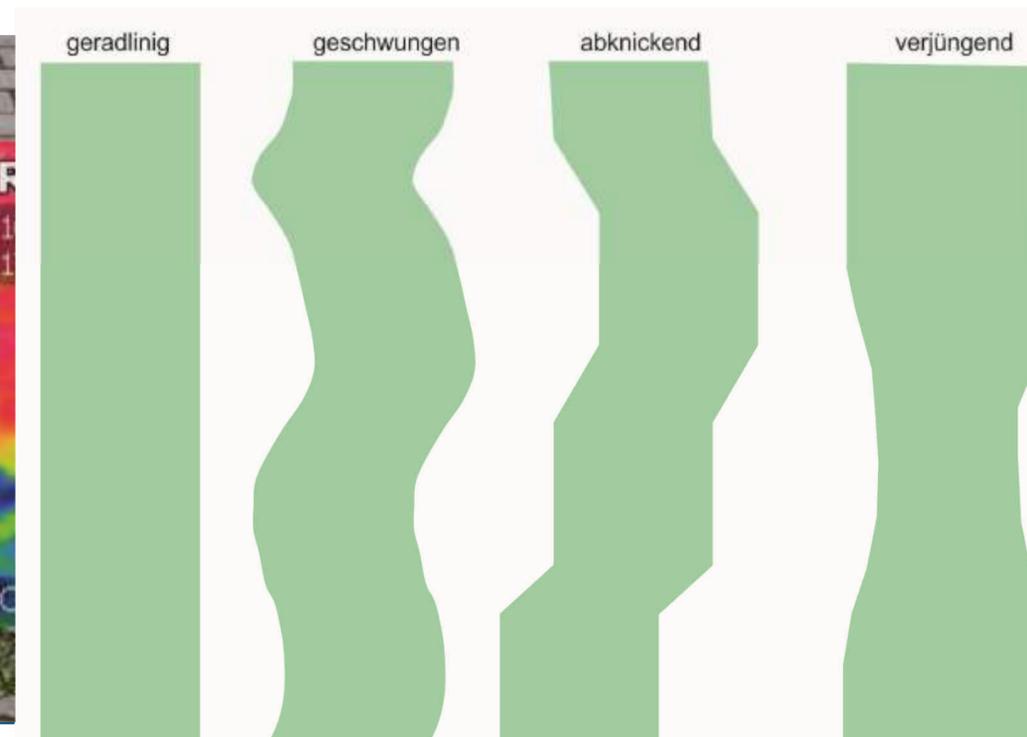
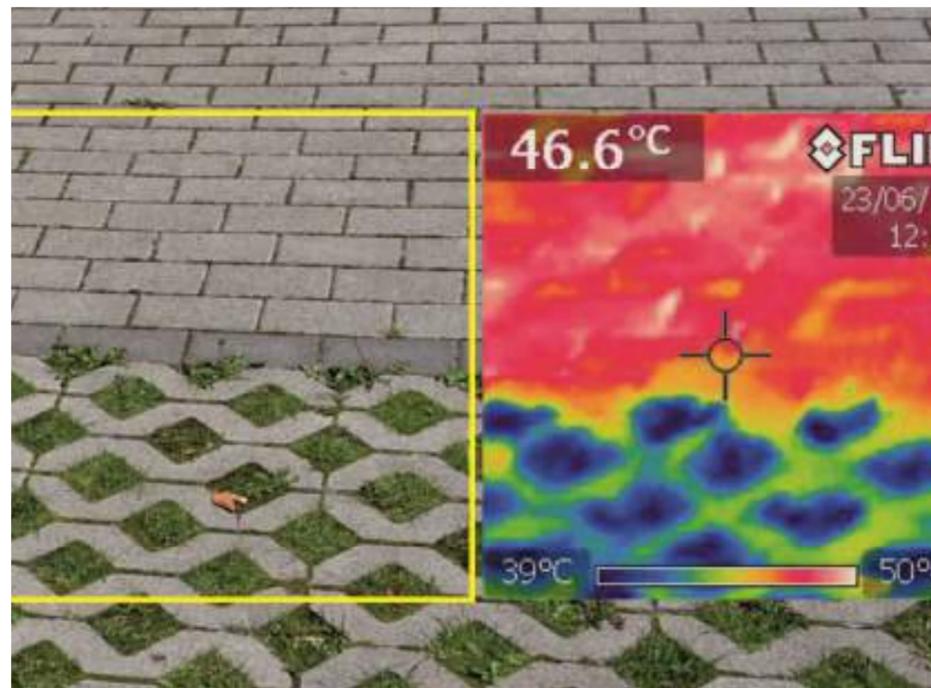
Übersicht Fachgutachten

- Leistungsfähigkeit Verkehr
- Schallschutz
- Einzelhandel
- Entwässerung
- Artenschutz
- **Klima und Frischluft**

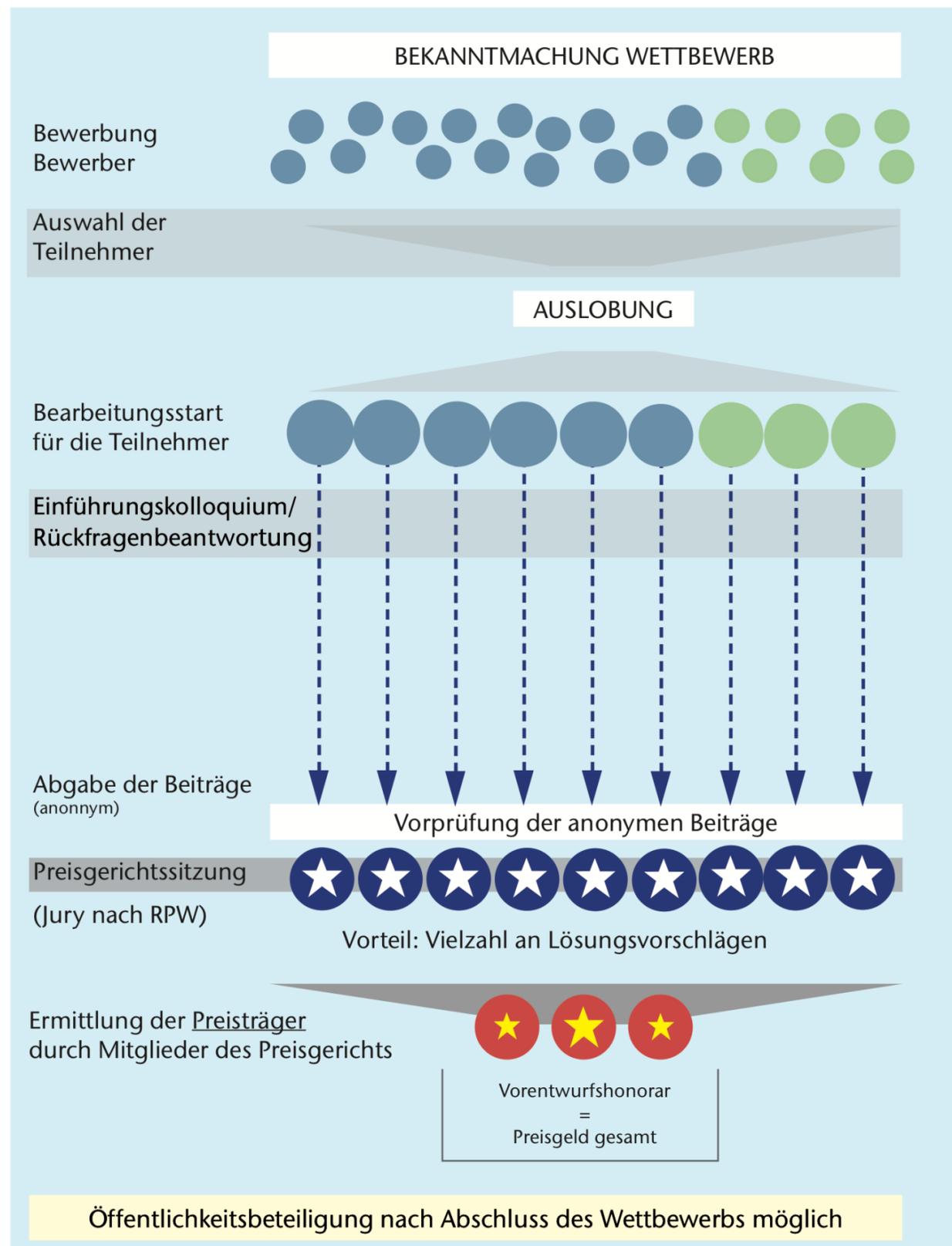


Ergebnis:

- Baugebiet besitzt eine **wichtige klimaökologische Funktion**
- Diese Funktion soll so weit möglich **erhalten bleiben** sowie **klimaökologische Maßnahmen** getroffen werden
- Bewertungskatalog zur **klimaökologischen Beurteilung** von Planentwürfen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens berücksichtigen
- Umfangreicher **Kriterienkatalog** - als Leitfaden und Handlungsempfehlung



Verfahren Wettbewerb



Städtebaulicher Wettbewerb nach RPW 2013

- Anonymes Verfahren
- 15 Teilnehmer
- Qualifikation der Teilnehmer: Arbeitsgemeinschaften aus Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner *optional Verkehrsplaner*
- Beginn: Anfang 2017
- Preisgericht: Frühsommer 2017

Diskutieren Sie mit im zweiten Teil dieser Veranstaltung!

- Interaktives Format »Fliegendes Klassenzimmer«
- Möglichkeit zu verschiedenen Fragestellungen Anregungen zu geben
- Diskussion in drei Gruppen
- Dauer: 1,5 Stunden + kurze Ergebnisvorstellung



Beteiligen Sie sich online!

Projektwebsite geht ab sofort online:

www.rodgau-west.de

Hier können Sie sich über den aktuellen Planungsstand informieren und weitere Anregungen liefern!



Haben Sie noch Fragen?



An aerial photograph showing a town with red-roofed houses and a church spire, surrounded by large agricultural fields. A road and railway line run through the town. The text 'TEIL 2' is overlaid in a semi-transparent box in the center.

TEIL 2

Gebietsentwicklung
Rodgau-West

Bürgerveranstaltung am 23. November 2016
im Bürgerhaus Dudenhofen

Ablauf

Teil 1 (ab 18:00 Uhr)

- 1 - Begrüßung
- 2 - Ziele der Veranstaltung
- 3 - Plangebiet
- 4 - Zentrale Rahmenbedingungen
- 5 - Verfahren
- 6 - Ausblick auf Teil 2
- 7 - Rückfragen und Diskussion

Teil 2 (ab 19:00 Uhr)

- 1 - Einführung
- 2 - »Fliegendes Klassenzimmer«
- 3 - Zusammenfassung und Ausblick



Ziele der Veranstaltung

Diese Veranstaltung soll:

- über den Verlauf und das Verfahren in »Rodgau West« informieren und
- die **Bürgerinnen und Bürger** unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen an der Gebietsentwicklung **beteiligen.**



Vorgehen »Fliegendes Klassenzimmer«

Vorgehen:

- Es gibt **3 Stände** zu je einer Fragestellung.
- An jedem Stand befindet sich **ein Moderator**, der ihr Beiträge notiert.
- Die Teilnehmer **verteilen sich gleichmäßig** auf die 3 Stände
- 30 Minuten Zeit, um über die Fragestellung zu diskutieren
- Nach 30 Minuten Wechsel zum nächsten Stand

Ergebnisse werden im gemeinsamen Plenum **ab ca. 20.30 Uhr** vorgestellt

In der Diskussion: Kurze Beiträge und die anderen zu Wort kommen lassen!



Stand 1: Bedeutung Plangebiet für die Gesamtstadt

- Wie kann Rodgau von der Baugebietsentwicklung profitieren?
- Welche Funktionen werden im Plangebiet gewünscht?
- Welche Anziehungspunkte für die Rodgauer Bürger werden angeregt?

Stand 2: Öffentliche Platzflächen und Freiräume im Plangebiet

- Welche Anforderungen ergeben sich an die Gestaltung und Funktion öffentlicher Platzflächen?
- Welche Anforderungen ergeben sich an die Gestaltung und Funktion von Freiflächen im Plangebiet?
- Wie können die Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen berücksichtigt werden?

Stand 3: Bebauung

- Wie stellen Sie sich die zukünftige Bebauung in »Rodgau-West« vor?
- Wie kann durch die Bebauung ein Alleinstellungsmerkmal gebildet werden?

Jetzt sind Sie gefragt!



Was wurde diskutiert?

Stand 1: Bedeutung Plangebiet für die Gesamtstadt

Stand 2: Öffentliche Platzflächen und Freiräume im Plangebiet

Stand 3: Bebauung





Vielen Dank