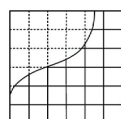




Stadt Zwingenberg

Innerörtliches Entwicklungskonzept Stadtteil Rodau, Stadt Zwingenberg



EICHLER + SCHAUSS
Architektur und Stadtplanung
planung@eichler-schauss.de
T. 06151-1766-0
Liebigstraße 25 a • 64293 Darmstadt

Stadt Zwingenberg

Innerörtliches Entwicklungskonzept Stadtteil Rodau, Stadt Zwingenberg

12. November 2019
mit Korrektur vom 06.12.2019

Auftraggeber:

Stadt Zwingenberg
Untergasse 16
64673 Zwingenberg

Verfasser:

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25a
64293 Darmstadt
Tel: 06151 / 17660
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Eichler
M. Eng. Sebastian Nawroth
Jan Huber

Inhalt

1	Aufgabenstellung	4
2	Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger	5
3	Städtebauliche Entwürfe und Konzepte	5
3.1	Teilgebiet „Nördlich der Hauptstraße“	5
3.2	Teilgebiet „Südlich der Hauptstraße“	7
3.3	Nachverdichtung im historischen Ortskern	9
3.4	Gewerbegebiet Rodau	10
4	Planungsempfehlungen	10
4.1	Verdichtungsbereich „Nördlich der Hauptstraße“	10
4.2	Verdichtungsbereich „Südlich der Hauptstraße“	11
4.3	Nachverdichtung im historischen Ortskern	11
4.4	Gewerbegebiet Rodau	12
5	Anlagen	12

Abbildungen

Abb. 1:	Planungsbereich zur innerörtlichen Entwicklung	4
Abb. 2:	Städtebaulicher Entwurf - Nördlich der Hauptstraße	6
Abb. 3:	Städtebaulicher Entwurf - Südlich der Hauptstraße	8
Abb. 4:	Nachverdichtungspotenzial im historischen Ortskern	9

1 Aufgabenstellung

Im Rahmen der Planungen zur Dorferneuerung im Stadtteil Rodau, wurden räumliche Bereiche im Siedlungsbestand von Rodau definiert, für die ein weitergehender städtebaulicher Handlungsbedarf gesehen wurde. Auf Grundlage dieser Analyse wurde das Planungsbüro Eichler + Schauss, Darmstadt beauftragt, für zwei Gebiete, die unmittelbar an den historischen Ortskern von Rodau angrenzen, städtebauliche Entwürfe zur innerörtlichen Entwicklung zu entwickeln (s. Abb. 1).

Aufgrund der umfangreichen Frei- und Gartenflächen zwischen der historischen Ortskernbebauung und den nördlich und südlich gelegenen Neubaugebieten wurde ein Potential für eine Verdichtung im Sinne von § 1a BauGB gesehen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Ebenfalls sollten die Möglichkeiten einer evtl. Umnutzung im Gewerbegebiet südöstlich der Zwingenberger Straße untersucht werden.

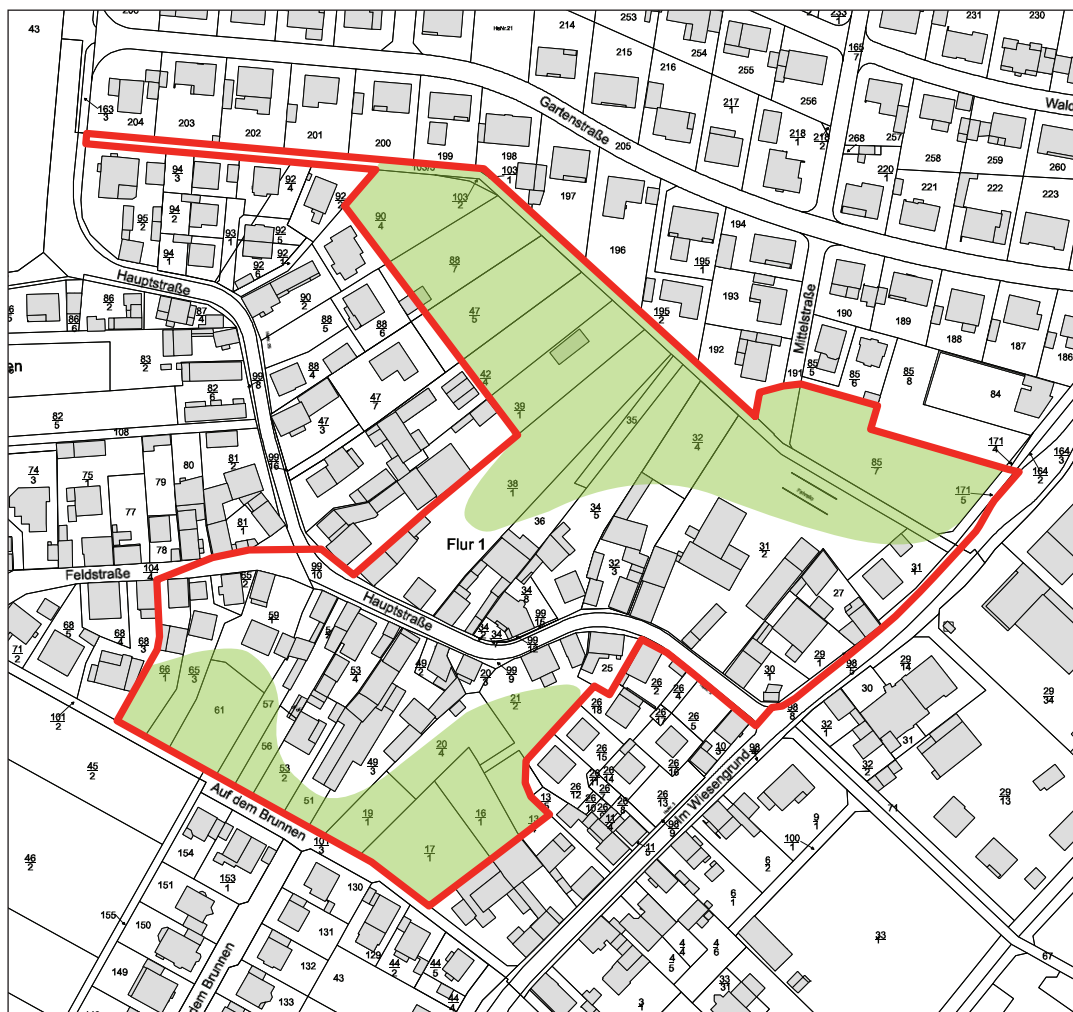


Abb. 1: Planungsbereich zur innerörtlichen Entwicklung

2 Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Gemäß politischer Absicht und Auftrag der Stadt Zwingenberg sollten die Bürgerinnen und Bürger intensiv an der Aufstellung der Planung beteiligt werden, und zwar sowohl die von der Planung direkt Betroffenen, wie auch die allgemeine Öffentlichkeit.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurden zwei öffentliche Informationsveranstaltungen, drei Planungswerkstätten mit den unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümern, eine schriftliche Fragebogenaktion sowie zahlreiche Einzelgespräche, vor allem mit den Grundstückseigentümern im Gewerbegebiet, geführt.

Dieses sehr aufwändige Beteiligungsverfahren der Bürgerinnen und Bürger hat auf der einen Seite den Planungsablauf verlängert. Auf der anderen Seite können jedoch aufgrund der intensiven Beteiligung relativ verlässliche Aussagen darüber getroffen werden, ob und in welcher Form die erarbeiteten Planungen und Vorschläge bauleitplanerisch weitergeführt und umgesetzt werden können. Mit dem erfolgten Abstimmungsprozess mit den Beteiligten und Betroffenen der Planung als "Hintergrundwissen" können Fehlplanungen oder nicht erforderliche Planungen vermieden und diejenigen, die zur Realisierung empfohlen sind, beschleunigt werden.

3 Städtebauliche Entwürfe und Konzepte

3.1 Teilgebiet "Nördlich der Hauptstraße"

Lage und Größe

Das Teilgebiet "Nördlich der Hauptstraße" liegt nördlich der Hauptstraße zwischen dem historischen Ortskern und dem Neubaugebiet im Norden Rodaus. Mit ca. 10.600 qm ist es die größte Fläche mit Potenzial zur Innenentwicklung im Dorfgebiet. Die derzeitige Nutzung besteht nur noch teilweise aus Gartennutzung mit Grundstückstiefen zwischen 70-140 m. Erschlossen werden diese Flächen überwiegend durch die Hauptstraße im Süden des Gebiets, vereinzelt durch den Weg an der nördlichen Grenze des Plangebiets.

Dem städtebaulichen Entwurf für dieses Teilgebiet liegt das Entwurfskonzept „Junge Höfe“ zugrunde, das von den Bürgerinnen und Bürgern in der zweiten Planungswerkstatt favorisiert wurde. Ziel dieses Entwurfs ist es, auf den sehr tiefen Grundstücken eine zweite Bebauung zu ermöglichen, die im westlichen Teil über öffentliche, gemeinschaftliche Höfe erschlossen wird. Im östlichen Teil dieses Gebiets mit geringeren Grundstückstiefen ist eine Einzelbebauung unmittelbar an der Erschließungsstraße im Norden vorgesehen (s. Abb. 2).

Die städtebaulichen Kenndaten für dieses Teilgebiet sind:

- 16-18 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 400 - ca. 700 qm, Erweiterung um zwei Baugrundstücke im Südosten mittelfristig möglich. Die endgültige Anzahl der Baugrundstücke ergibt sich, wenn die Dichtewerte im Bebauungsplan bestimmt sind.
- Freistehende Gebäude, überwiegend Einzelhäuser mit Grundflächen von 110-140 qm, teilweise auch Doppelhäuser möglich.
- Zweigeschossige Gebäude mit Satteldach, Carports und Garagen.
- Private Gärten im Südwesten der Wohngebäude.
- Abgrenzung der geplanten Grundstücke auf der Ortskernseite teilweise flexibel.
- Weitgehende Berücksichtigung bestehender Grundstücksgrenzen

Bei der Neubebauung im Plangebiet lässt sich eine sehr hohe Wohnqualität erzielen, da das Gebiet aufgrund seiner Lage und Erschließung sehr ruhig sein wird. Die Belichtungsmöglichkeiten von Gebäuden und Freiflächen sind sehr gut.



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf - Nördlich der Hauptstraße

Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich (Spielstraße) im Nordosten des Gebiets durch Erweiterung und Ausbau des vorhandenen Weges. Für PKW besteht eine Wendemöglichkeit am nördlichen Ende des verkehrsberuhigten Bereichs. Die Erschließung der Grundstücke im westlichen Teil des Gebiets erfolgt über öffentliche Wohnhöfe, im östlichen Teil direkt vom verkehrsberuhigten Bereich.

Der verkehrsberuhigte Bereich ist mit Bäumen, markierten Parkplätzen und einheitlichem Oberflächenmaterial so zu gestalten, dass er neben den Verkehrsfunktionen auch Aufenthalts- und Spielqualitäten bietet.

Begrünung/Soziales

Der verkehrsberuhigte Bereich im Norden des Plangebiets ist mit Bäumen gestaltet. Einzelne, ökologisch wertvolle Bäume können erhalten werden. Ergänzungspflanzungen von Bäumen sind an den Rändern des Spielplatzes und des Festplatzes vorgesehen.

An der Grenze von Spielplatz und Festplatz ist die Errichtung eines größeren, offenen Pavillons vorgeschlagen worden, um die Nutzungsqualität und die Nutzungsintensität dieser beiden Freiflächenbereiche zu erhöhen. Mit einem Strom- und Wasseranschluss können dort Feste gefeiert und andere Freizeitaktivitäten und Veranstaltungen ermöglicht werden.

3.2 Teilgebiet "Südlich der Hauptstraße"

Der potentielle Verdichtungsbereich südlich der Hauptstraße und nördlich der Straße "Auf dem Brunnen" ist mit ca. 6.000 qm deutlich kleiner als der nördlich der Hauptstraße gelegene Bereich. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Verdichtung sind insofern anders, als im mittleren Teil des Plangebiets mit einem Wohngebäude, Nebengebäuden der Gaststätte "Zur Post" mit Kegelbahn und einem zugeordneten Parkplatz stabile Nutzungen vorliegen, die eine Umnutzung dieser Teilfläche derzeit ausschließen. Hierdurch wird das Plangebiet in einen östlichen und einen westlichen Teil geteilt. Auf den südlichsten Grundstück des Gebiets besteht aufgrund eines Bebauungsplans bereits Baurecht für zwei Gebäude.

Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht für die westliche Teilfläche die Bildung von 4 Baugrundstücken vor, für die eine Grundstücksneuordnung erforderlich ist. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über die Straße "Auf dem Brunnen", bzw. über einen Ausbau des Weges in westlicher Verlängerung der vorhandenen Straße (s. Abb. 3).

Im östlichen Teil sieht der städtebauliche Entwurf außer den beiden bereits heute zulässigen Gebäuden eine weitere Bebauung auf vier vorhandenen Grundstücken vor. Die Erschließung dieser geplanten Gebäude erfolgt über einen 4 m breiten, privaten Erschließungsweg, der von der Straße "Auf dem Brunnen" nach Norden Richtung Hauptstraße führt. Hierfür ist eine Umlegung bzw. Grenzregelung für die davon betroffenen Grundstücke erforderlich.



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf - Südlich der Hauptstraße

Städtebauliche und planungsrechtliche Bewertung

Die städtebauliche und planungsrechtliche Bewertung des Entwurfs ergibt, dass auf der östlichen Teilfläche entsprechend der Zahl der Grundeigentümer maximal vier Baugrundstücke bei fünf betroffenen Grundeigentümern gebildet werden könnten, die jedoch nur eine relativ schmale Bebauung zulassen. Bei der Beteiligung der Eigentümer während der Planung war eine Bereitschaft zu einer Grundstücksumlegung nicht vorhanden. Für ein Grundstück innerhalb dieses Gebiets besteht evtl. bereits ein Baurecht auf Grundlage von § 34 BauGB.

Im westlichen Teil dieses Gebiets gibt es neben dem bestehenden Baurecht auf dem südlichen Grundstück für eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke westlich der Straße "Im Wiesengrund" evtl. ein Baurecht auf Grundlage von § 34 BauGB, sofern die Erschließung individuell gesichert werden kann.

Durch die geplante, private Erschließung könnte eine zusätzliche Bebaubarkeit auf zwei Grundstücken gesichert werden. An der Herstellung der Erschließung müssten jedoch vier Eigentümer beteiligt werden, wobei jedoch nur zusätzliches Baurecht auf zwei Grundstücken geschaffen werden könnte. Durch den gültigen Bebauungsplan für das südliche Grundstück in diesem Teilgebiet sind Rahmenbedingungen geschaffen, die eine effektivere Ausnutzung dieser Teilfläche als Verdichtungsbereich verhindern.

3.3 Nachverdichtung im historischen Ortskern

Um die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der historischen Ortskernbebauung zu ermitteln, wurden auch in diesem Gebiet die Nachverdichtungspotentiale ermittelt und abgeschätzt. Bei den innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten handelt es sich nicht nur um potentielle Neubauten in Baulücken, sondern vor allem auch um Umbauten und Ausbauten vorhandener, nicht mehr genutzter Scheunen und Nebengebäuden. In einzelnen Fällen können auch Ersatzbauten von nicht erhaltungsfähigen oder erhaltungswürdigen Gebäuden in Betracht kommen.

Bei allen derartigen Neu-, Umbau- und Ergänzungsbauten sind in dem Planungsvorschlag zur Nachverdichtung die städtebaulichen Strukturmerkmale der fränkischen Hofreite berücksichtigt, die das städtebauliche und architektonische "Grundmuster" für die Ortskernbebauung darstellen (s. Abb. 4).

Der vorliegende Vorschlag zur baulichen Innenentwicklung des historischen Ortskern von Rodau hat den Status eines Konzepts. Auf Grundlage dieses Bauungskonzepts bestehen innerhalb des historischen Bereichs ca. 20-25 bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten unterschiedlicher Größe auf den vorhandenen Grundstücken.

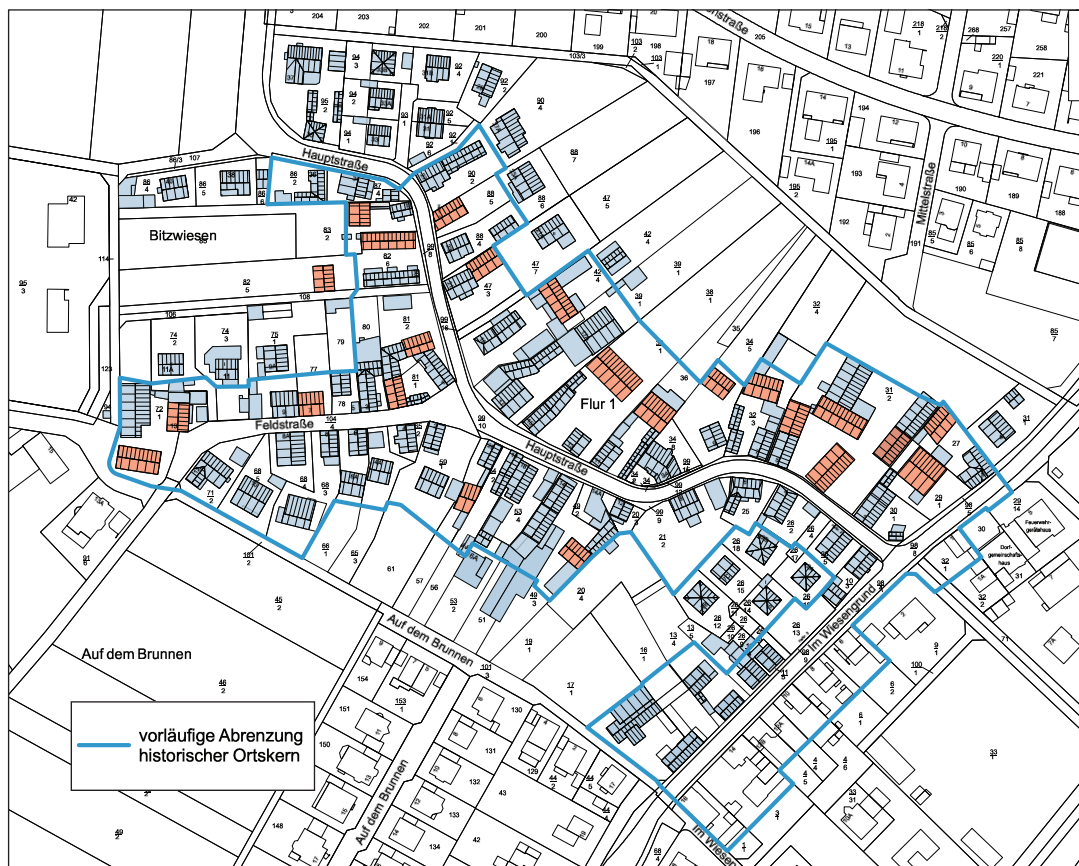


Abb. 4: Nachverdichtungspotenzial im historischen Ortskern
(Baugrenze modifiziert + Legende)

3.4 Gewerbegebiet Rodau

Bei dem Gewerbegebiet südöstlich der Zwingenberger Straße handelt es sich um ein gewachsenes Gewerbegebiet mit ca. 3,6 ha Größe, für das kein Bebauungsplan besteht. Innerhalb dieses Gebietes gibt es auch einzelne Wohngebäude, überwiegend für Betriebsinhaber, bzw. deren Angehörige.

Das Gebiet ist hinsichtlich seiner örtlichen und überörtlichen Lage, seiner Grundstücksstruktur und seiner Erschließung für eine gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet. Die Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet auf die umgebenden Nutzungen sind gering.

Die Planungsgespräche mit Betriebsinhabern und Grundstückseigentümern in diesem Gebiet haben ergeben, dass insbesondere die großflächigen Betriebe mittelfristig weitergeführt werden und an einer planungsrechtlichen Änderung der baulichen Zulässigkeit kein Interesse besteht. In ein oder zwei Fällen besteht Interesse, eine Wohnnutzung zu realisieren.

Die Darstellungen zum Gewerbegebiet (s. Anlage 6) zeigen unterschiedliche gewerbliche Entwicklungsvarianten innerhalb des Gebiets. Diese können hinsichtlich einer gewerblichen Verdichtung sehr unterschiedlich ausfallen.

Der südöstliche Siedlungsrand des Gewerbegebiets sollte, wie bereits weitgehend vorhanden, eingegrünt bleiben. Die vorhandene Grünfläche im Norden des Gewerbegebiets südlich der Zwingenberger Straße, die planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich liegt, sollte als Grünfläche und Ortseingang gestaltet werden.

Planungsrechtliche Bewertung

Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen, die gewerbliche Nutzung für das Gebiet beizubehalten. Ein Planungserfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans als Gewerbegebiet ist derzeit nicht gegeben. Bauliche Veränderungen der Gewerbebetriebe sind auf fast allen Grundstücken auf Grundlage von § 34 BauGB umfangreich gegeben. Eine Wohnnutzung ist im Einzelfall ebenfalls auf dieser Rechtsgrundlage zu beantragen.

4 Planungsempfehlungen

4.1 Verdichtungsbereich "Nördlich der Hauptstraße"

Für das Gebiet "Nördlich der Hauptstraße" wird die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierten gestalterischen Festsetzungen empfohlen. Eine weitgehende Zustimmung der Grundeigentümer zum städtebaulichen Entwurf und den vorgesehenen Grundstücksveränderungen ist gegeben. Der endgültige Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Zuge der Planaufstellung festzulegen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für die Gestaltung des Festplatzes und des Spielplatzes ist, sofern von der Stadt gewünscht, eine konkrete Freiflächenplanung in Auftrag zu geben. Zur Gestaltung und Begrünung dieses Bereichs wird weiterer Abstimmungsbedarf mit den Bürgerinnen und Bürgern Rodaus gesehen.

4.2 Verdichtungsbereich "Südlich der Hauptstraße"

Für diesen Bereich wird die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht empfohlen, da die überwiegende Mehrheit der Grundeigentümer an einer Verdichtung über einen Bebauungsplan und eine Baulandumlegung nicht interessiert ist. Eine Realisierung von Baumaßnahmen auf Grundlage eines Bebauungsplans ist derzeit nicht gegeben.

Für einzelne Grundeigentümer besteht evtl. die Möglichkeit, eine individuelle Baugenehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB zu erhalten.

Baurecht besteht für das südlichste Grundstück im Planungsgebiet auf Grundlage eines bestehenden Bebauungsplans.

4.3 Nachverdichtung im historischen Ortskern

Die nachfolgenden Aussagen sind fachgutachterliche Empfehlungen zum planerischen Umgang mit den städtebaulichen Entwicklungsproblemen des historischen Ortskerns von Rodau.

Die bauliche Umsetzung der Bebauungsvorschläge im historischen Ortskern ist in einigen Fällen auf Grundlage von § 34 BauGB möglich. In zahlreichen Fällen müsste jedoch ein Baurecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Ein Bebauungsplan für den historischen Ortskern hätte dann zwei Funktionen. Zum einen kann durch ihn ein zusätzliches Baurecht geschaffen werden, zum anderen wird bestehendes Baurecht städtebaulich qualifiziert, d.h. über den Bebauungsplan können die städtebaulichen Merkmale, z.B. die Bauweise, die Stellung der Gebäude u.w.m. gesteuert werden. Die integrierte Gestaltungssatzung kann zusätzlich die wichtigsten architektonischen Merkmale der einzelnen Gebäude steuern.

Es wird deshalb empfohlen, für den Ortskernbereich einen qualifizierten Bebauungsplan mit einer integrierten Gestaltungssatzung gemäß § 91 HBO aufzustellen. Eine Gestaltungssatzung alleine ist nicht ausreichend, die städtebaulichen Merkmale der Ortskernbebauung zu erhalten

Sofern die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Bebauung im historisch Ortskern von Rodau langfristig gesichert werden sollen und dem schleichenden Prozess der Auflösung historischer Strukturen entgegenge wirkt werden soll, ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans mit einer integrierten Gestaltungssatzung unverzichtbar.

Ein solcher Bebauungsplan entfaltet die Wirksamkeit für eine bauliche Nachverdichtung sofort, hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Steuerung der örtlichen Gestaltung des Ortskerns über Jahrzehnte hinweg.

4.4 Gewerbegebiet Rodau

Zur Steuerung einer gewerblichen Entwicklung im Gewerbegebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine bauleitplanerische "Umwidmung" eines Gewerbegebiets in andere Nutzungskategorien der BauNVO ist rechtlich und sachlich äußerst schwierig. Sofern auf Teilflächen des Gewerbegebiets mittelfristig andere Nutzungsansprüche entstehen, könnte über einen nicht qualifizierten, sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB das Nutzungsspektrum ggf. erweitert werden.

Es wird empfohlen, etwaige Vorhaben im Gewerbegebiet auf Grundlage von § 34 BauGB weiterhin genehmigen zu lassen und den Gewerbegebietscharakter beizubehalten.

5 Anlagen

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf "Nördlich der Hauptstraße"

Anlage 2: Perspektiven "Nördlich der Hauptstraße"

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf "Südlich der Hauptstraße"

Anlage 4: Perspektiven "Südlich der Hauptstraße"

Anlage 5: Innenentwicklungspotentiale

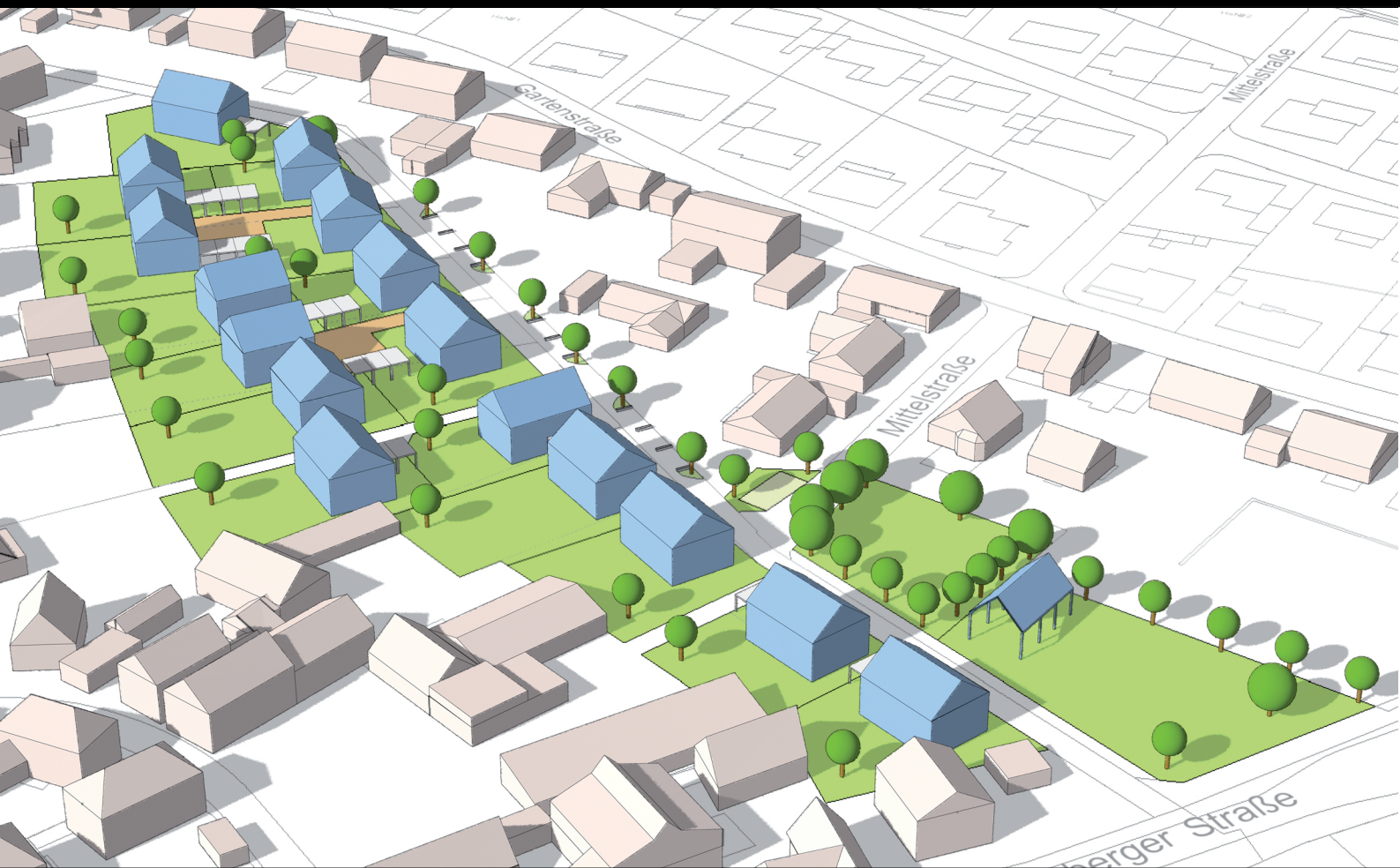
Anlage 6: Entwicklungskonzepte Gewerbegebiet

Christian Eichler
Darmstadt, 06.12.2019



Anlage 2: Nördlich der Hauptstraße, Stadt Zwingenberg

Perspektive aus Südosten



Nördlich der Hauptstraße, Stadt Zwingenberg

Perspektive aus Osten





Anlage 4: Südlich der Hauptstraße, Stadt Zwingenberg

Perspektive aus Südwesten



Gesamtes Gebiet Rodau, Stadt Zwingenberg

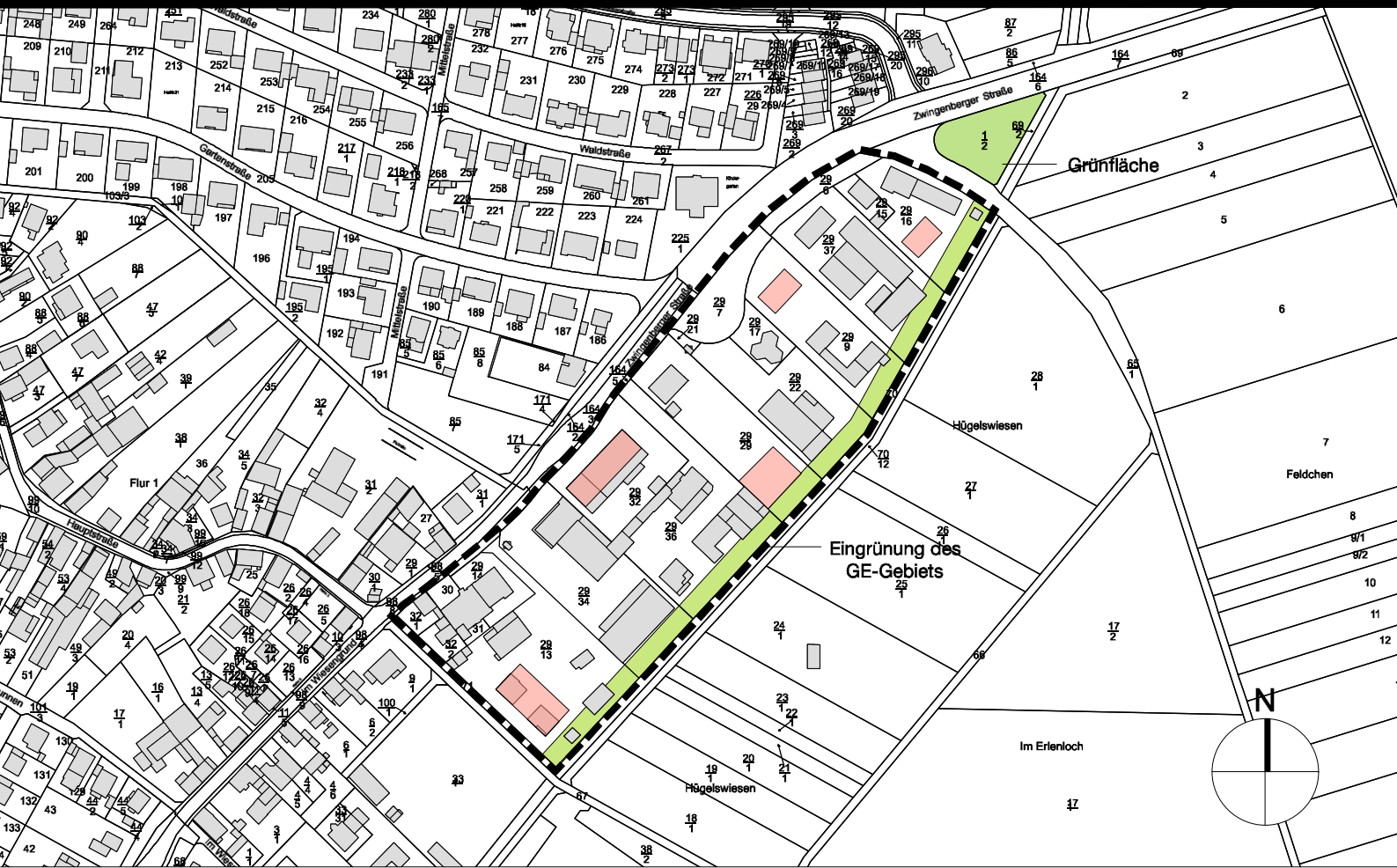
Perspektive aus Süden





Anlage 6: Gewerbegebiet Rodau, Stadt Zwingenberg

Entwicklungskonzept 1



Gewerbegebiet Rodau, Stadt Zwingenberg

Entwicklungskonzept 2

