

Der Bebauungsplan Nr. 67384/03 ist noch unter der Gemeinde Rodenkirchen im Jahr 1976 rechtsgültig geworden (siehe Anlage 2).

Der Bebauungsplan setzt an der Reiherstraße, der Bussardstraße und der Rodenkirchener Straße eine mindestens drei- und maximal viergeschossige Bebauung fest, die an der Rodenkirchener Straße um 10 m von der Rodenkirchener Straße zurückweicht. Im Bereich der Reiherstraße und der Bussardstraße ist eine mehrgeschossige Bebauung bereits realisiert worden. An der Rodenkirchener Straße (Hausnummer 99 bis 125) herrscht noch die ursprüngliche straßenbegleitende Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden vor. Nun liegt ein Baugesuch vor, das den Bebauungsplan auch im Bereich der Rodenkirchener Straße ausschöpft. Das vorhandene Gebäude soll niedergelegt und durch ein viergeschossiges Gebäude in einem Abstand von 10 m zur Straße ersetzt werden. Hierdurch entsteht nach heutigen Maßstäben ein städtebaulicher Mischstand. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Bebauungsplan im Bereich der Rodenkirchener Straße (Hausnummer 99 bis 125) zu ändern, mit dem Ziel der Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes.

Der weitere Planbereich wurde in der Vergangenheit bereits überwiegend gemäß den vorhandenen Festsetzungen bebaut. Eine Planänderung ist deshalb in diesem Planbereich nicht notwendig. Insofern soll nun der Planbereich auf den oben beschriebenen Bereich an der Rodenkirchener Straße beschränkt werden.

Zur Änderung des Geltungsbereiches ist ein Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses notwendig.

Die Planungsziele werden in einem städtebaulichen Planungskonzept dargestellt (siehe Anlage 5). Dieses Konzept sieht vor, dass sich die Festsetzungen der Änderung zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die Rodenkirchener Straße 99 bis 125 nun sehr viel stärker an der vorhandenen Bebauung orientieren. Entsprechend dem Ursprungsplan soll die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die ursprünglich von der Rodenkirchener Straße stark abgerückte überbaubare Grundstücksfläche mit einer Bebauung von bis zu vier Vollgeschossen in einer geschlossenen Bauweise soll nicht weiter verfolgt werden.

Entsprechend des Bestandes mit Einfamilienhäusern soll nun eine straßenbegleitende Bebauung mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit Satteldach für den Bereich Rodenkirchener Straße 99 bis 123 festgesetzt werden, die in einem rückwärtigen Bereich um eine Fläche für eine eingeschossige Bebauung ergänzt wird. Die überbaubare Grundstücksfläche soll für den zweigeschossigen Bereich eine Tiefe von 14 m und für den eingeschossigen Bereich eine Tiefe von 10 m erhalten.

Im Übergangsbereich zum vorhandenen dreigeschossigen Geschosswohnungsbau mit Satteldach soll eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden, die die Bebauung in diesem Bereich abschließt. Die fensterlose Giebelseite kann hierdurch langfristig einen harmonischen städtebaulichen Abschluss erhalten und bildet dann an dieser Stelle den Übergang zu der zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung.

Für den Bereich der zweigeschossigen Bebauung wird eine offene Bauweise vorgeschlagen. Da hier überwiegend eine Bebauung mit Doppelhäusern vorhanden ist, soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt werden. Für den Bereich der ein- und dreigeschossigen Bebauung wird eine abweichende Bauweise vorgeschlagen, in der jeweils das Bauen an eine seitliche Nachbargrenze ermöglicht wird. Durch die relativ schmalen Grundstückspartellen ist eine Bebauung in offener Bauweise mit dem notwendigen Grenzabstand hier nicht möglich.

Als Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird das Modell 1 vorgeschlagen, da aufgrund der parzellenscharfen Planung auch ein sehr grundstücksbezogener Informations- und Diskussionsbedarf erwartet wird, dem in einer öffentlichen Veranstaltung nicht entsprochen werden kann. Die Verwaltung schlägt ergänzend vor, alle Grundstückseigentümer über die geplante Änderung schriftlich zu informieren und zu einer Eigentümerversammlung einzuladen.

Durch die Umstellung auf ein vereinfachtes Änderungsverfahren entfällt die Beratung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bezirksvertretung und im Stadtentwicklungsausschuss. Deshalb sollen die Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Beratung über den Offenlagebeschluss den Beschlussgremien mitgeteilt werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Umstellung auf ein vereinfachtes Verfahren möglich.