

lfd. Nr.	TÖB/ Nachbargemeinde/	Äußerung	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1.	Die Partei, KV Roth, Haupt- straße 35, 91154 Roth Schreiben vom 15.12.2025 Eingang am 15.12.2025	im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum des 05.12.2025 bis einschließlich 07.01.2026 zum Bebauungsplan Westring-West hat der Kreisverband Roth der Partei Die PARTEI folgende Anregungen und Kritikpunkte am bestehenden Plan. Wir freuen uns, wenn diese im Rahmen der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung besprochen und abgewogen werden. Hintergrund: Die Wohnraumanalyse der Firma Bulwiengesa AG aus München hat dargestellt, dass der Bedarf an Wohnraum in Roth, basierend auf die Singularisierung von Wohnungen zusammen mit der Entwicklung auf dem Gelände der Bundeswehr in den kommenden Jahren massiv ansteigt. So spricht das Gutachten von knapp 600 Wohneinheiten bis 2035, wobei der Bundeswehrzuzug den Wohnungsmarkt mit knapp 300 benötigten Wohneinheiten im laufenden, aber auch den kommenden Jahren unter Druck setzen wird. Bei einer Fertigstellung von knapp 65 Wohneinheiten pro Jahr (aktueller Wert) benötigen allein die Wohnungen für den Zuzug der Bundeswehr knapp fünf Jahre bis zur Fertigstellung. Die Entwicklung des Westring-West bietet eine gute Grundlage, um zeitnah Wohnraum zu schaffen und soll – neben dem Leoni-Gelände – der Wohnungsknappheit begegnen, stellt gleichzeitig aber nur ein Instrument in der großen Herausforderung dar, wenn es um die Schaffung des notwendigen Wohnraums geht. Aus Sicht der Partei Die PARTEI Kreisverband Roth gibt es hierbei jedoch Optimierungsbedarfe, um der hohen Nachfrage entgegenzutreten, insbesondere, da ein zusätzlicher Pull-Effekt der neuen Wohngebiete in das Rother Stadtgebiet in die aktuellen Analysen	Dient der Kenntnisnahme. Das angesprochene Gutachten der Bulwiengesa AG aus München stellt auftragsgemäß den Wohnbedarf der Stadt Roth der kommenden Jahre dar. Die Analyse ist aus Sicht der Stadtplanung nachvollziehbar. Auch die beteiligten Fachbehörden haben das Gutachten nicht beanstandet.	-

Behandlung der Anregungen Bürgern und Verbänden, die während der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.
Es wurden 2 Stellungnahme abgegeben.

lfd. Nr.	TÖB/ Nachbargemeinde/	Äußerung	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		nicht eingerechnet ist. 1) Planseitige Festlegung der Wohnareale: Der Bauungsplan legt aktuell verschiedene Wohnareale und Mischgebiete fest, bei denen ein gewisser Gebäudetyp festgelegt ist. Andere Wohnareale haben keine konkrete Festlegung. Im Rahmen der Vorberatung und auch im Rahmen der Begründung wird dabei darauf verwiesen, dass Einzelhäuser „aufgrund ihres hohen Platzverbrauches im Bereich der Neubauten nicht zulässig“ (Bauungsplan Nr. 92, Seite 69) sind. Im Plan steht im Mischgebiet 1 gleichzeitig die Ausweisung von Einzelhäusern, was im Rahmen der Prüfung wie ein Widerspruch erscheint. Sofern die aufgeführte Formulierung in der Begründung nicht explizit rechtssicher dafür herangezogen werden kann, dass die Einzelhausbebauung ausgeschlossen werden kann, plädieren wir für eine klare Festlegung von Gebäudetypen je Wohnareal, um Probleme hierzu bereits im Bauungsplan vorzubeugen. Nur so ist sichergestellt, dass das Areal auch nach Wunsch der Kommune bebaut wird. 2) Erhöhung der Stockwerkeanzahl in WA3 Das Wohnareal WA3 sieht aktuell eine verpflichtende eine Dreigeschossigkeit für die Gebäude vor. Die umliegenden Gebiete (WA1) zeigen eine Geschossigkeit von 2 Stockwerken und sollen in Form von Häuserguppen errichtet werden. Hier regt der Kreisverband der Partei Die PARTEI einen vier- bis fünfstöckigen Ausbau für das Areal WA3 an. Durch die Erhöhung um ein weiteres Stockwerk können die Flächen effizienter genutzt und der Wohnraum schneller geschaffen werden. Der Aufbau des Areals weicht dabei nicht	Dient der Kenntnisnahme. Die Einfamilienhausgebiete innerhalb des Geltungsbereichs sind als Doppel- und Reihenhausbauweise festgesetzt. Dies entspricht auch der Vorgabe, dass auch die geplanten Einfamilienhäuser platzsparend errichtet werden sollen. Anders verhält es sich mit der zulässigen Bebauung im Mischgebiet MI 2. Hier steht einerseits bereits ein freistehendes Einfamilienhaus, das planerisch gesichert werden soll. Andererseits besteht auf diesem Grundstück auch die Möglichkeit, ein weiteres freistehendes Einfamilienhaus zu errichten. Dies wurde in der Begründung so ausgeführt. Ein Doppelhaus oder gar eine Reihenhausbauweise sind auf diesem Grundstück aus Platzgründen nicht realisierbar. Grundsätzlich ohne einen festgesetzten Gebäudetyp sind die Flächen für die Mehrfamilienhausbebauung WA 3 und WA 4. Hier soll den Bauherren eine möglichst große Freiheit bei der Kubatur der Bebauung gegeben werden.	-
			Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. Im Rahmen der Planaufstellung kam die Idee, das allgemeine Wohngebiet WA 3 analog den allgemeinen Wohngebieten WA 4 auch vier- bis fünfgeschossig zu bebauen, bereits zur Sprache. Im Rahmen Entwurfserstellung wurde das Mehr an möglichem Wohnraum gegen gestalterische Aspekte, wie die Lage am Ortsrand oder die Anpassung an die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung abgewogen. Wie sich aus der Begründung ergibt, ist der Anteil der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im Verhältnis zum Anteil der Wohneinheiten,	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung für einen vier- bis fünfstöckigen Ausbau für das Areal des allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird nicht gefolgt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> Ja: Nein: Anwesend:

Behandlung der Anregungen Bürgern und Verbänden, die während der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.
Es wurden 2 Stellungnahme abgegeben.

lfd. Nr.	TÖB/ Nachbargemeinde/	Äußerung	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		von dem bisherigen „Rand“ der Stadt ab, wo gegenüber des Netto ein großer blauer Geschosswohnungsbau neben Häusergruppen errichtet wurde. Auch in Rothaurach sind vergleichbare Bauweisen in Richtung Roth zu finden. Das Stadtbild würde somit nicht über Maß belastet und gleichzeitig mehr Wohnraum geschaffen. 3) Festsetzung einer Fünfgeschossigkeit im Wohnareal WA4: Der aktuelle Bebauungsplan lässt in den Arealen WA4 die Entscheidung über den Bau von drei bis fünfstöckigen Gebäuden zu. Die Erschließung hierzu muss grundlegend allerdings mit einem fünfstöckigem Gebäude geplant werden, inkl. der anfallenden Kosten. Die Freiheit über die Anzahl der Stockwerke lässt sich für den Kreisverband der Partei Die PARTEI nicht nachvollziehen, da hier ein Instrument der Planungshoheit abgegeben wird, ohne einen grundsätzlichen Nutzen zu erbringen. Daher wird angeregt, die Anzahl der Stockwerke in diesem Bereich auf fünf festzulegen. Somit werden Erschließungskosten ideal umgelegt und zusätzlich Wohnraum gewonnen, was das Grundproblem des fehlenden Wohnraums (siehe Wohnraumanalyse) abmildert.	der innerhalb der Einzelhausbebauung errichtet werden kann, bereits über dem von der Bulwien-ges AG vorgeschlagenen Verteilungsverhältnis. Es sind somit ausreichend Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau planerisch möglich. Zudem ist zu beachten, dass innerhalb des geplanten Baugebiets „Rother Neuland“ eine weitere große Zahl an Geschosswohnungsbauten errichtet werden wird. Dahingegen würde sich ein vier- bis fünfgeschossiger Baukörper in dieser Lage störend auf das örtliche Gesamtbild auswirken.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung, die Anzahl der Stockwerke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4 auf fünf festzulegen, wird nicht gefolgt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> Ja: Nein: Anwesend:

lfd. Nr.	TÖB/ Nachbargemeinde/	Äußerung	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		4) Geschosswohnungsbau im Areal zwischen Wohnstraße 4 und Planstraße 2 Im durch die Wohnstraße 4 und die Planstraße 2 begrenzten Areal wird aktuell eine Wohnanlage der Klasse 2 und 1 festgelegt, was eine Bebauung mit Doppelhäusern mit einer Zweigeschossigkeit und Häusergruppen festlegt. Aus Sicht des Kreisverbandes der Partei Die PARTEI wird hierbei Fläche vergeudet, welche mit einer Geschossbebauung wesentlich sinnvoller nutzbar wäre. Die ästhetische Betrachtung könnte eine Erklärung für die Abstufung des Areals sein, lässt allerdings außer Acht, dass im Hintergrund durch das Krankenhaus und die anschließende Parkfläche eine Abstufung weder groß wahrnehmbar noch sinnvoll erscheint. Zudem ist das Gebiet von zwei Seiten (Nord und Ost) mit Wohnarealen 4 umschlossen, sodass eine Umwidmung in WA4 keinen erheblichen Einfluss auf die optische Ausgestaltung des Gebiet nehmen sollte. Sofern hier keine weiteren, gewichtigen Gründe für die Ausweisung als WA1 und WA2 sprechen, sehen wir an dieser Stelle eine ungenutzte Ausnutzung der neu bebauten Fläche. 5) Schaffung von Wohnraum mit geringer Wohnfläche: Die Sozialraumanalyse, aber auch andere Auswertungen zum Wohnmarkt in Roth haben gezeigt, dass eine starke Lücke zwischen der Haushaltsgröße und der Wohnungsgröße klafft. So sind 34% der Wohnungen Einpersonenhaushalte, jedoch sind lediglich 8% der Wohnungen in einer Größe von 1-2 Zimmer. Folglich sind Einpersonenhaushalte gezwungen, in größeren Wohnraum zu ziehen, da das Angebot im Markt nicht gegeben ist. Dieser Trend wird durch den Zuzug der Bundeswehr aus Sicht der Partei noch weiter verstärkt,	Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. Einfamilienhäuser stellen immer noch einen Kernmarkt in der Immobilienwirtschaft dar; vor allem außerhalb der Zentren großer Städte. Die Stadt Roth stellt hier keine Ausnahme dar. Aus den Daten, die die Stadt Roth über die Jahre erhoben hat, geht hervor, dass Einfamilienhäuser immer noch sehr häufig angefragt werden. Dahingegen ist der Markt für Geschosswohnungsbauten mit der aktuellen Planung innerhalb des Plangebietes laut der Wohnraumbedarfsanalyse bereits ausgeschöpft. Weitere Flächen für Geschosswohnungsbau – vor allem zulasten von Flächen für Einfamilienhäuser – heranzuziehen wird daher nach dem aktuellen Stand als nicht marktgerecht angesehen. Sollte jedoch in der Zukunft der Bedarf nach mehr Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen, kann der Bebauungsplan in einem Änderungsverfahren dahingehend angepasst werden. - Dient der Kenntnisnahme. Die Festsetzung von Wohnungsgrößen ist innerhalb des Bebauungsplanes nicht möglich. Vielmehr sollte darauf vertraut werden, dass sich der Markt in diesem Bereich selbst reguliert. Darüberhinaus wären im Rahmen der anstehenden Grundstücksveräußerung Möglichkeiten zu eruieren, ob und wie die Festschreibung von Wohnungsgrößen in den Kaufverträgen für die genannten Grundstücke einfließen könnte.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung, das durch die Wohnstraße 4 und die Planstraße 2 begrenzte Areal mit Geschosswohnungsbauten zu bebauen, wird nicht gefolgt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> Ja: Nein: Anwesend:

lfd. Nr.	TÖB/ Nachbargemeinde/	Äußerung	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		hier werden vor allem kleine Wohnungen benötigt. Die Bundeswehr stellt damit eine direkt Konkurrenz zu bspw. Studierenden und Auszubildenden dar, welche kleine, bezahlbare Wohnungen benötigen. Dahingehend wird im allgemeinen angeregt, dem Bebauungsplan zu ergänzen, sodass die Schaffung von kleinem Wohnraum mehr in den Fokus gestellt wird. Die Verwaltung wird dazu aufgefordert Möglichkeiten aufzuzeigen, um dieses Ziel zu erreichen. 6) Ausschreibungsverfahren sozialen Wohnungsbau Der Bebauungsplan zu Westring West legt fest, dass 30% der Fläche durch sozialen Wohnungsbau bebaut werden soll. Hierbei wird vom Kreisverband der Partei Die PARTEI darauf verwiesen, dass im Veräußerungs-/ Vergabeprozess erst die Geschossbauareale unter der Maßgabe des sozialen Wohnungsbaus zu vergeben sind. Erst nach der Sicherstellung der Quote von 30% über das gesamte Areal, kann eine Vergabe der restlichen Flächen erfolgen. Somit soll verhindert werden, dass Reihenhausbau ohne sozialen Wohnungsbau vergeben werden bevor eine Sicherung der 30%-Quote erreicht ist.		
			Dient der Kenntnisnahme. Die Fragen der Grundstücksvergaben sind in den dafür vorgesehenen und auf das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes folgenden Verfahren zu konkretisieren.	-

lfd. Nr.	TÖB/ Nachbargemeinde/	Äußerung	Stellungnahme/ Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		7) Gestalterische Festsetzung und örtliche Bauvorschriften: In 12.1.1 der Textlichen Festsetzung wird festgelegt, dass Gebäude mit hellem Außenputz zu sehen sind und das grelle Farben nicht zulässig sind. Außerdem müssen An- und Nebenbauten vergleichbar wie das Hauptgebäude gestaltet sein. Wir regen an diesen Passus dahingehend abzumildern, dass die Entscheidung über die farbliche Gestaltung der Gebäude frei ist. Gerade der Geschosswohnungsbau bietet (je nach Bauart) in Teilen große Flächen für eine künstlerische Ausgestaltung, welche durch die angegebene Regel verwehrt wird. Außerdem schafft eine Farbvielfalt im Baugebiet einen Charakter, welcher das Wohngebiet von anderen unterscheidet und Identität stiftet. Rein einheitsgenormte Farben mit einheitlicher Sättigung und Farbgebung lässt aus Sicht der Partei Die PARTEI das Baugebiet dagegen langweilig und trostlos wirken, was ein neues Areal nicht tun sollte.	Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. Die genannte Festsetzung ist eine Standardfestsetzung der Stadt Roth und – gegenüber den Festsetzungen zu Außenputz und Fassadengestaltung anderer Städte und Gemeinden – sehr wenig einschränkend. Andererseits sind bei einer völligen Freiheit bei der Bestimmung der Fassadengestaltung Stilblüten zu erwarten, die eine negative Wirkung auf das Baugebiet haben. Es ist zu beachten, dass im Rahmen der getroffenen Festsetzungen immer noch eine Vielzahl an äußeren Gestaltungen zulässig ist.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Anregung, auf die farbliche Gestaltung der Gebäude einschränkende Festsetzungen zu verzichten, wird nicht gefolgt. <u>Abstimmungsergebnis:</u> Ja: Nein: Anwesend:
2.	Bürger 1 Schreiben vom 13.01.2026 Eingang am 15.01.2026 (verspätet eingegangen)	nach telefonischer Rücksprache möchten wir noch folgende Punkte zum neuen Bebauungsplan Westring einbringen: Zum Sachverhalt: Ich bin Eigentümerin des Grundstücks Westring 4. <i>[Angaben zur Geschichte des Hauses, aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht und für die Abwägung nicht relevant]</i> Wir sind das einzige bereits bebaute Grundstück in Alleinlage im Norden des neuen geplanten Wohn-Mischgebiet.	Dient der Kenntnisnahme.	-