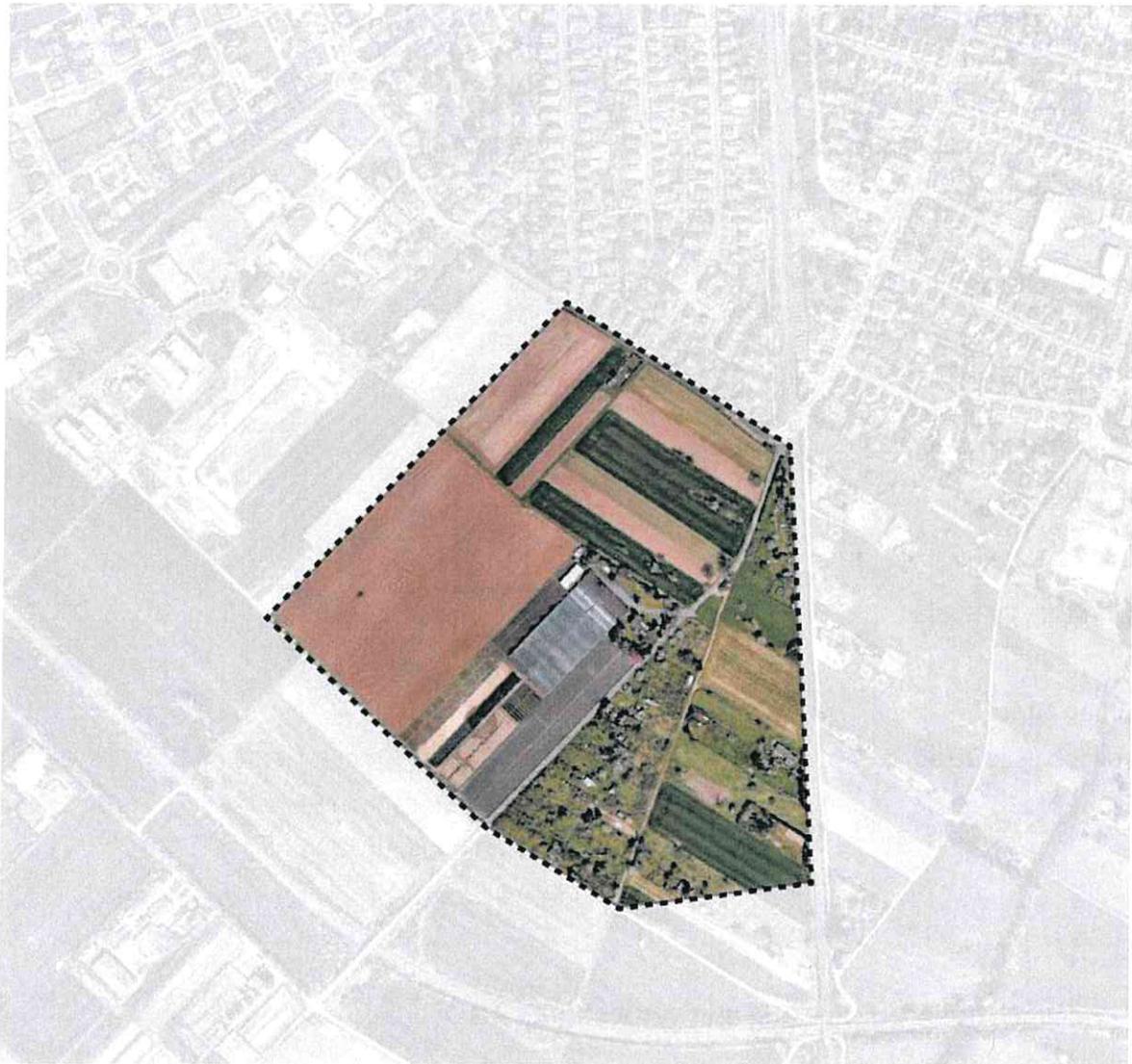


Machbarkeitsstudie

- Südwestlich des Weststrings -



Quelle: Google Earth

Hanau, den 25.04.2019
(mit redaktionellen Überarbeitungen vom 03.05.2019)

Projektinformation:Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Seligenstadt
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Auftragnehmer:

Terramag GmbH
Westbahnhofstraße 36
63450 Hanau



planquadrat
Elfers Geskes Krämer PartG mbB
Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt

**GEV Gesellschaft für Entwicklung und Vermarktung AG**

Fuhlsbüttler Straße 216
22307 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Aufgabenstellung	5
2 Standortanalyse	6
2.1 Lagebeschreibung.....	6
2.1.1 Makrolage.....	6
2.1.2 Mikrolage.....	7
2.2 Untersuchungsgebiet und Umgebung	9
2.2.1 Aktuelle Bebauung und Nutzungen.....	9
2.2.2. Verkehrliche Erschließung	11
2.2.3 Topographie und naturräumliche Gegebenheiten	13
2.3 Rechtliche und planerische Gegebenheiten	14
2.3.1 Regionaler Flächennutzungsplan.....	14
2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	15
2.3.3 Zielvorgaben der städtischen Entwicklungsplanung	16
2.4 Restriktionen	17
2.4.1 Natur- und artenschutzrechtliche Voruntersuchungen.....	18
2.4.2 Verkehrsprognose	20
2.4.3 Lärmimmissionen	22
2.4.4 Bodengutachten	23
2.4.5 Kampfmittelvorbeurteilung.....	26
2.4.6 Archäologische/denkmalfachliche Vorbeurteilung	26
2.4.7 Pachtverhältnisse	27
2.5 Infrastruktur/ Anbindung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt	28
2.5.1 Abwasser.....	28
2.5.2 Wasserversorgung	28
2.5.3 Strom	29
2.5.4 Gas	30
2.5.5 Nahwärme	30
2.5.6 Breitband, Telekom, Kabel.....	31
2.6 Zusammenfassung.....	31
3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	33
3.1 Immobilienmarktsituation	33

1 Ziel und Aufgabenstellung

3.1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	33
3.1.2 Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose.....	33
3.1.3 Preisentwicklung für Wohnbaugrundstücke in Seligenstadt	35
3.1.4 Bewerberliste	36
3.1.5 Zusammenfassung und Beurteilung	36
3.2 Projektkalkulation	37
3.2.1 Eingangsdaten / Kennzahlen / Kosten der Baureifmachung	38
3.2.2 Infrastruktur- und Folgekosten	40
3.2.3 Finanzierungskosten	40
3.2.5 Kalkulation auf Kostendeckung	41
3.2.6 Ableitbare Einwurfs- und Zuteilungswerte.....	41
3.2.7 Sicherheiten / Überschüsse / sich verändernde Rahmenbedingungen	42
4 Fazit und Empfehlung.....	43
Verzeichnis der Untersuchungen und Stellungnahmen	44

Anhang

- 1 Terminrahmenplan
- 2 Kostenrahmenplan
- 3 Finanzrahmenplan

1 Ziel und Aufgabenstellung

Die Terramag GmbH ist im Rahmen eines formellen Wettbewerbsverfahrens mit der Entwicklung des Wohnbaugebiets „Südwestlich des Westrings“ beauftragt worden. Der Entwicklung vorangestellt und Gegenstand des Auftrags, ist die Erstellung einer Machbarkeitsstudie.

Auftragsgemäß stellt die Machbarkeitsstudie eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Wohnbauentwicklungsmassnahme „Südwestlich des Westrings“ dar und liefert ein erstes Mengengerüst für die späteren städtebaulichen Konzepte. Zudem werden die wesentlichen Handlungsfelder der Entwicklung identifiziert, erste Abschätzungen zu prognostizieren Grundstückswerten gegeben und zu Einnahmen und Ausgaben nach Kostengruppen dargestellt.

Neben den ersten Kontaktaufnahmen mit Schlüsseleigentümern (Eigentümern der Gärtnerei, dem Obstbauverein u.a.) wurden auf Basis der Ergebnisse gutachterlicher Voruntersuchungen (Topografie, Schall, Boden, Artenschutz u.a.) diejenigen Restriktionen erarbeitet, die erheblichen Einfluss auf die Plangebietsabgrenzung und –gestaltung sowie die Realisierbarkeit haben. Parallel hierzu wurde mit den Stadtwerken Seligenstadt die Versorgungs- und Entsorgungssituation geklärt, Ver- und Entsorgungskapazitäten mit den anfallenden Mengen abgeglichen (überschlägige Berechnung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers), Übergabepunkte festgestellt sowie erforderliche Rückhaltevolumina (zur Abschätzung hierzu erforderlicher Flächen) näherungsweise ermittelt.

Im Zuge der Studie sind auf Basis einer ersten verkehrstechnischen Stellungnahme auch die zu erwartenden Verkehrsströme ermittelt und mögliche Ableitungskorridore und Anschlusspunkte an die vorhandenen Straßen identifiziert worden. Auf Grundlage der erarbeiteten Rahmenbedingungen und Restriktionen konnte so eine erste Flächenbilanz erstellt werden. Der Ansatz für den erforderlichen Flächenabzug für die Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen basiert dabei neben den gewonnenen Erkenntnissen auch auf Erfahrungswerten.

Auf Basis der erarbeiteten Eckpunkte (Plangebietsabgrenzung, Flächenbilanz, Restriktionen) konnten dann ein erster Kosten-, Finanz- und Zeitrahmenplan erarbeitet, sowie etwaige weitere Untersuchungsgegenstände und der Projektablauf (z.B. Erschließungsabschnitte) definiert werden. Ziel der Machbarkeitsstudie ist die Klärung der Frage, ob eine Wirtschaftlichkeit der Entwicklung zu erwarten ist. Hieran schließt sich auftragsgemäß nach Kenntnisnahme der Studie durch die Gremien der Stadt Seligenstadt die Erstellung zweier städtebaulicher Konzepte an, anhand dieser die einzuhaltenden Parameter bereits veranschaulicht werden können, die die Wirtschaftlichkeit des Projektes wesentlich bestimmen.

2 Standortanalyse

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Makrolage

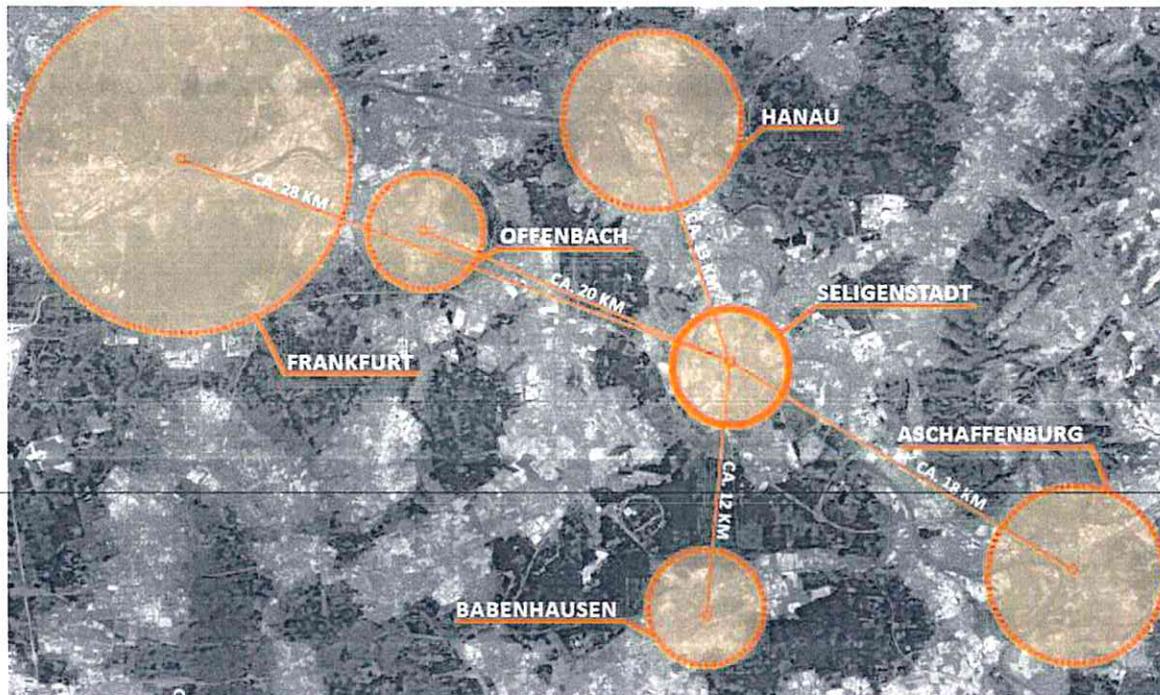


Abb. 1: Makrolage Seligenstadt

Seligenstadt ist eine von 13 Städten und Gemeinden im Landkreis Offenbach in Hessen. Die Stadt liegt südöstlich der Stadt Frankfurt am linken südwestlichen Ufer einer wendenden Mainschleife, welche an dieser Stelle die Grenze zum Bundesland Bayern bildet. Die nächsten größeren umliegenden Städte sind Frankfurt (ca. 28 km), Offenbach (ca. 20 km), Aschaffenburg (ca. 18 km), Hanau (13 km) und Babenhausen (ca. 12 km).

Lokal grenzt Seligenstadt im Norden an die Gemeinde Hainburg, im Osten an die Gemeinde Karlstein, im Südosten an die Gemeinde Mainhausen, im Süden an die Stadt Babenhausen sowie im Westen an die Stadt Rodgau.

2.1.2 Mikrolage

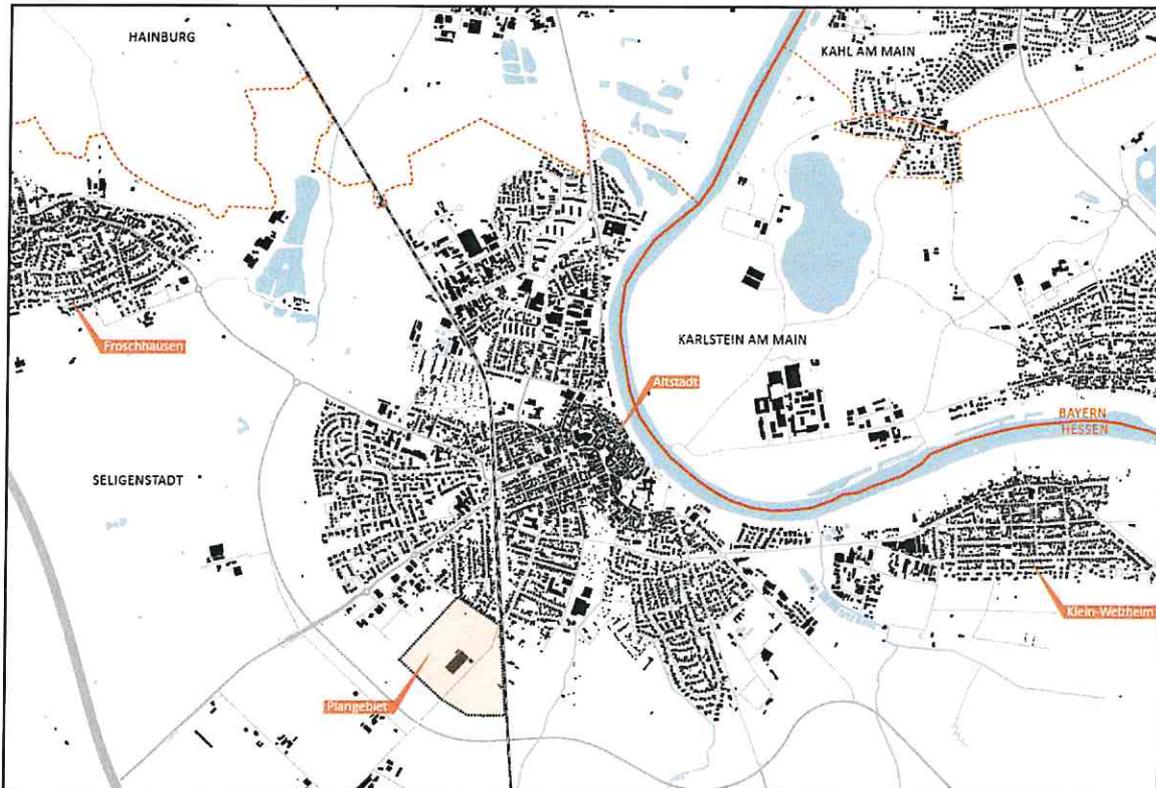


Abb. 2: Mikrolage des Entwicklungsgebiets

Das Stadtgebiet umfasst neben der Kernstadt die zwei Stadtteile Klein-Welzheim und Froshäuser. Die Gesamtstadt hat 22.893 Einwohner (Stand 31.12.2018).¹ Mit seiner Lage am Main und seinem Altstadt kern stellt Seligenstadt ein beliebtes Ausflugsziel für Touristen dar.

Die Stadtgeschichte geht auf ca. 100 n. Chr. zurück, als Römer ein Kastell errichteten und sich dort, nach dem Fall des Limes im Jahr 260, Alemannen ansiedelten. Um das Jahr 830 begann Einhard, der Biograph Karls des Großen, mit dem Bau der nach ihm benannten Basilika, welche bis heute das Wahrzeichen Seligenstadts ist. Im Mittelalter ließen Handwerk und Handel die Stadt wachsen und es entstand der im Nordosten von Seligenstadt gelegene historische Altstadt kern mit einer Vielzahl kleiner Fachwerkhäuser.²

¹ Quelle: www.seligenstadt.de

² Quelle: <https://www.unser-seligenstadt.de/seligenstadt/unser-seligenstadt>

Neben Flächen zum Wohnen von ca. 378 Hektar, besitzt Seligenstadt Gewerbeflächen von ca. 138 Hektar. Diese sind überwiegend im Norden des Stadtgebiets verortet, während Landwirtschaftsflächen von ca. 859 Hektar, Waldflächen von ca. 1.469 Hektar und Erholungsflächen von ca. 108 Hektar hauptsächlich im Süden und Südwesten des Stadtgebiets gelegen sind. Die Reste der Mainauen sowie der Mainuferweg (zugleich Regionalparkroute), der Bereich um die „Wasserburg“ und um die Basilika mit ihrem Klostergarten sind Schwerpunkte der regionalen Naherholung.³

Über die A45, A3 und B45 ist Seligenstadt gut an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Dies ermöglicht unter anderem eine schnelle Verbindung in das Rhein-Main-Gebiet, dessen Zentrum Frankfurt mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar ist. Der Flughafen Frankfurt ist mit dem Auto ebenfalls in unter 30 Minuten erreichbar.

Zudem verfügt Seligenstadt über einen Bahnhof mit Anschluss an die Bahnhöfe Aschaffenburg, Hanau und Frankfurt sowie über Babenhausen nach Darmstadt. Über ein gut ausgebautes Radwegenetz ist Seligenstadt direkt mit Aschaffenburg, Hanau, Rodgau und Offenbach verbunden und stellt auch ein beliebtes Ausflugsziel entlang des MainRadwegs dar.

³ Quelle: https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2005_806_1.PDF?1318578737

2.2 Untersuchungsgebiet und Umgebung



Abb. 3: Lage des Plangebiets und Bestand

2.2.1 Aktuelle Bebauung und Nutzungen

Das Planungsgebiet „Südwestlich des Westrings“ liegt am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Seligenstadt. Begrenzt werden die Liegenschaften durch überwiegende Wohnbebauung sowie den Westring im Norden, die Bahntrasse der Odenwaldbahn im Osten, landwirtschaftlich ge-

prägte Flächen im Süden und Südwesten sowie ein Gewerbegebiet mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten.



Abb. 4: Aktuelle Nutzung

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von rund 21 ha auf und setzt sich zusammen aus insgesamt 112 Flurstücken mit rund 180 Eigentümern.

Die Fläche des Gebiets wird aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden, entlang des Westrings, befinden sich ein Kleingarten und einige Grüninseln, während im Süden und Südosten Freizeitobstgartenbau und Kleingartenflächen, unterbrochen von bereichsweise landwirtschaftlicher Nutzung, vorzufinden sind. Zentral innerhalb des Gebiets ist ein Gartenbaubetrieb verortet.

Wesentlich für die Realisierbarkeit des Gebiets ist die zukünftige Ausrichtung und Entwicklung des Gartenbaubetriebs. Mit den Eigentümern des Gartenbaubetriebs wurde deshalb am 12.11.2018 ein erstes Gespräch geführt. Das Gespräch ergab, dass die Eigentümerfamilie die Wohnbaugebietsentwicklung begrüßt und ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert hat. Der Betrieb wird mangels Betriebsnachfolge von der Familie mittelfristig nicht weitergeführt werden. Ein Verkauf des Betriebs insgesamt

zum Zwecke der Weiterbewirtschaftung scheidet auf Grund der Marktentwicklung und der Wettbewerbssituation aus. Die Familie möchte auf dem Anwesen wohnen bleiben, so dass das zugehörige Wohngebäude mit südlich angrenzendem Gartengrundstück sowie die nordöstlich angrenzende Garagenhalle zu erhalten und in die Planung zu integrieren wären. Die Gewächshäuser sowie der überwiegende Teil des Betriebsgeländes kann als Wohnbauland mit überplant werden. Damit lässt sich das Betriebsgelände gut in die Entwicklung integrieren und es sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Entwicklung des Betriebsgeländes ist mit den Eigentümern im weiteren Verlauf der Entwicklung im Detail abzustimmen. Neben gestalterischen und technischen Fragestellungen ist auch steuerlichen Aspekten im Interesse der Eigentümerfamilie Rechnung zu tragen. Nach unserer Einschätzung handelt es sich um eine sehr günstige Konstellation die für alle Beteiligten eine gute Lösung erwarten lässt.

Die Wohnbebauung nördlich und nordwestlich des Gebiets besitzt eine eher kleinteilige Struktur, bestehend aus überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss.

Im Gewerbegebiet nordwestlich des Plangebiets befinden sich Einkaufsmöglichkeiten in Form eines Supermarkts/Discounters sowie eines Drogeriemarkts, eines Getränkemarkts, einer Bäckerei und einer Metzgerei. Das übrige Gewerbegebiet setzt sich überwiegend aus kleinteiligen Gewerbe- und Büroeinrichtungen zusammen.

In der südwestlichen Umgebung des Plangebiets jenseits der L2310, befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe.

2.2.2. Verkehrliche Erschließung

Der zu überprüfende Bereich „Südwestlich des Westrings“ ist über den Westring an den Stadtteil Seligenstadt angeschlossen. Zudem wäre durch eine Änderung des B-Plans Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ eine Anbindung an das nordwestlich des Planungsgebiets gelegene Gewerbegebiet denkbar. Entsprechende Korridore sind im Rahmen der kürzlich erfolgten Umlegung innerhalb eines Teilbereichs vorgesehen worden.

Im Planungsbereich befinden sich derzeit einige kleinere Wirtschaftswege, welche das Planungsgebiet von Nord nach Süd (Schachenweg, Babenhäuser Weg) erschließen. Am Kreuzungspunkt der Erschließungsachsen befindet sich ein altes Wegekreuz, welches bei der Planung zu berücksichtigen und zu erhalten ist.

2 Standortanalyse

Der Schachenweg stellt hierbei derzeit eine der wichtigsten landwirtschaftlichen Wegeverbindungen im Plangebiet dar, da er über die Landstraße L2310 eine kurze Anbindung an die südlich des Planungsgebiets gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie an den Gartenbaubetrieb bietet. Er wird neben landwirtschaftlichem Verkehr auch durch Freizeitverkehre und für Vereinszwecke genutzt.

Über den Westring im Norden besteht sowohl eine Anbindung an die Innenstadt als auch an die übrigen Wohngebiete Seligenstadts. Auch dient der Westring als eine wichtige Radwegeverbindung. Zudem bestehen ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz (L3121, L2310).

Im Planungsgebiet selbst gibt es derzeit noch keine Bushaltestelle. Die nächste Haltestelle liegt nordwestlich des Planungsgebiets in einer Entfernung von ca. 500 Metern. Der Bahnhof von Seligenstadt liegt in ca. 1 km Entfernung und ist vom Planungsgebiet innerhalb von ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar.

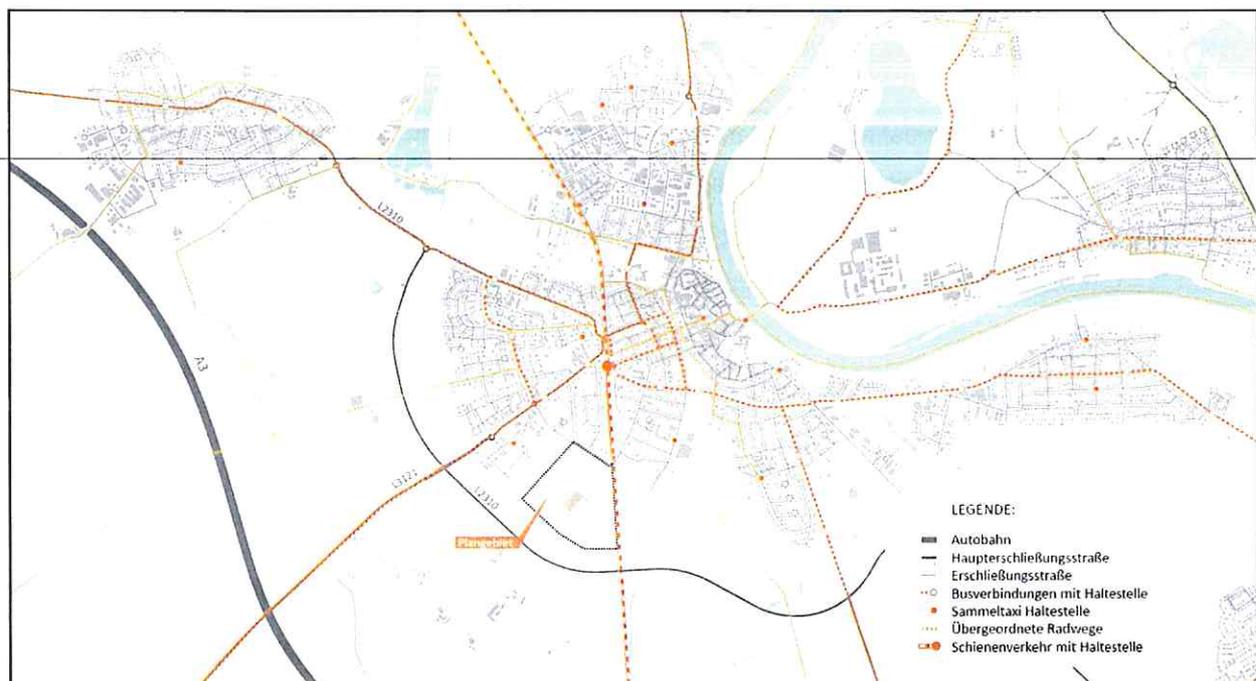


Abb. 5: Verkehrslinienplan

2.2.3 Topographie und naturräumliche Gegebenheiten

Der Planungsbereich ist überwiegend flach und ohne nennenswerte Höhenversprünge. Es liegen daher keine besonderen, bei der Planung zu berücksichtigenden topographischen Begebenheiten vor. Lediglich die Bahntrasse östlich der Plangebietsabgrenzung liegt leicht erhöht.

Das Gelände fällt leicht in Richtung der L2310, was die Entwässerung im Freispiegel in Richtung Westring allerdings nicht beeinträchtigt. Da eine Ableitung von Oberflächenwasser in eine Vorflut nicht möglich ist, entsteht durch die leichte Gefällelage kein Nachteil für ein zu errichtendes Trennsystem. Im Detail wird hierauf noch im Abschnitt „2.5.1 Abwasser“ eingegangen.

Am Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsachsen Schachenweg und Babenhäuser Weg, in Nähe des alten Wegekreuzes, befindet sich ein großer und erhaltenswerter Bestandsbaum. Zudem ist ein großer Obstbaumbestand auf der Fläche des Gartenbauvereins vorzufinden.

2.3 Rechtliche und planerische Gegebenheiten

2.3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Die zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans beschränken sich auf die Grundzüge der Planung. Dabei beträgt die Mindestgröße flächenhafter Darstellungen 0,5 ha, womit keine Parzellenschärfe gegeben ist. Grünflächen werden nach ihrer überwiegenden Zweckbestimmung dargestellt, überörtlich bedeutende Grünverbindungen werden unabhängig von ihrer Flächengröße hervorgehoben. Zudem wird bei Flächen zwischen Bestand und Planung unterschieden.

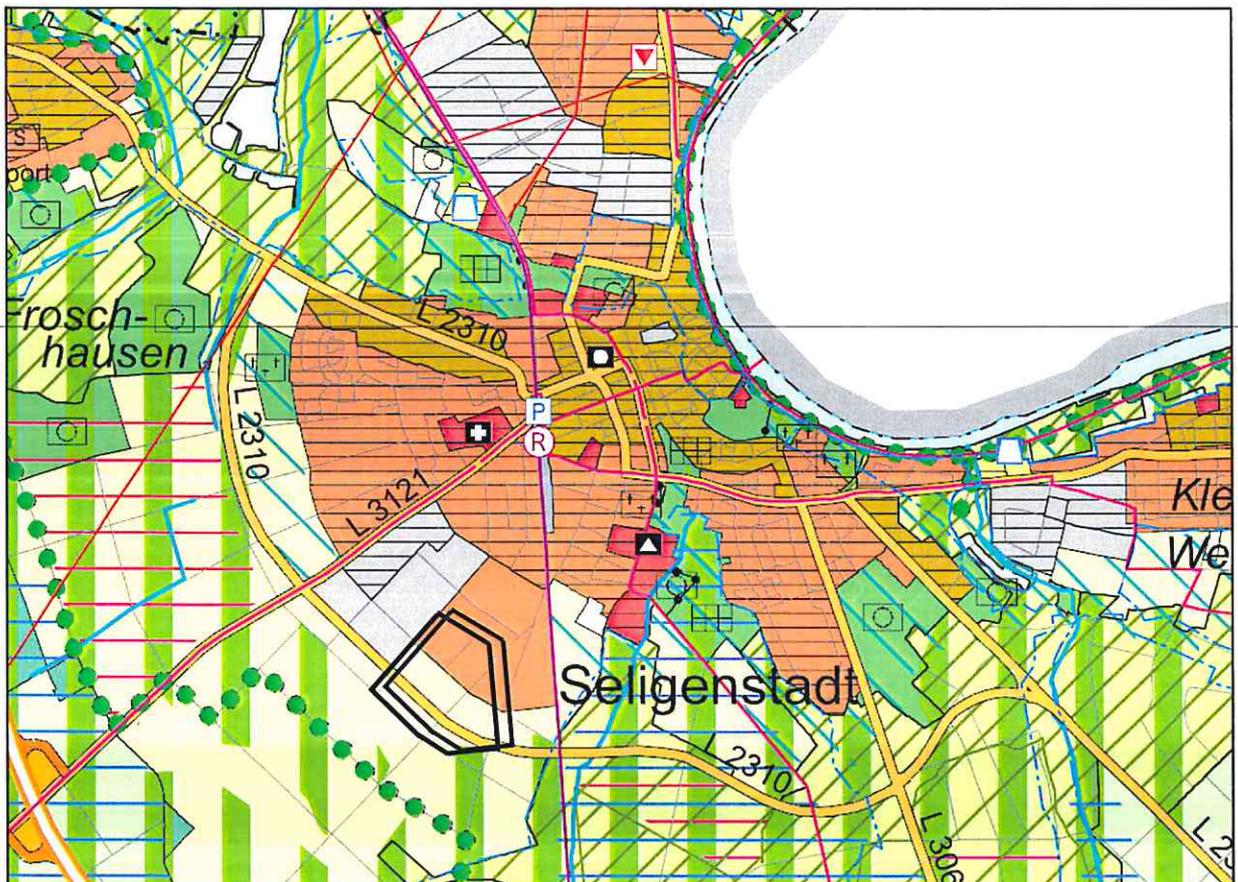


Abb. 6: Regionaler Flächennutzungsplan Seligenstadt, Planstand: 31.12.2017

Quelle: www.region-frankfurt.de

Das Plangebiet „Südwestlich des Westrings“ ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche geplant“ ausgewiesen. Nordwestlich des Planungsgebiets ist „Gewerbefläche geplant“ und im Norden „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Im Osten und Süden des Flächennutzungsplanes wird hingegen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Planungsgebietes „Südwestlich des Westrings“ gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

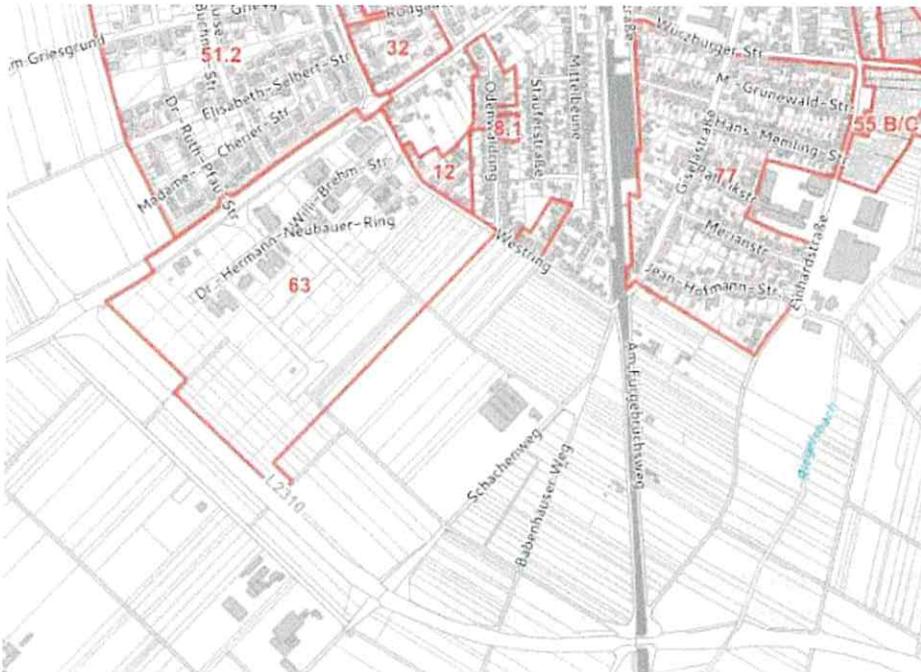


Abb.7: Bebauungspläne Seligenstadt, Planstand: 28.02.2019
Quelle: <http://geodaten.kreis-offenbach.de/apps/bplan/index.htm>

Der im Norden an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 12 „Westring, Odenwaldring und Mittelbeune“ umfasst zwei voneinander getrennte Bereiche am Westring. Hierbei handelt es sich um ein festgesetztes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit Gebäuden bis zu zwei Vollgeschossen. Das Wohngebiet hat planungsrechtlich gesehen keinen besonderen Einfluss auf die zukünftige Bebauung des Plangebiets „Südwestlich des Westrings“. Dennoch wird auf die Bebauung im zu entwickelnden städtebaulichen Entwurf Bezug genommen werden müssen. Auch der Bebauungsplan Nr. 8.1 „Dudenhöfer Straße, Westring und Mittelbeune - Änderungsplan Nr. 1“ hat keine wesentlichen über den üblichen Abstimmungsbedarf hinausgehenden planungsrechtlichen Einfluss auf die zukünftige Bebauung des Plangebiets „Südwestlich des Westrings“.

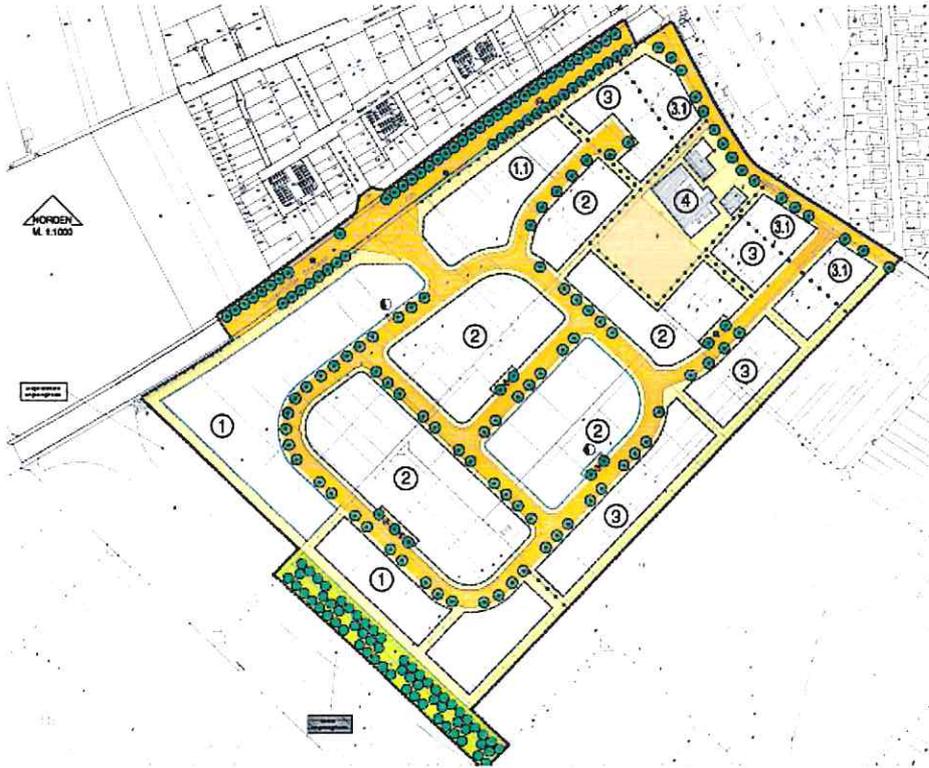


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“

Quelle: <http://geodaten.kreis-offenbach.de/apps/bplan/index.htm>

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ (letzte Änderung Juli 2003), welcher nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzt, sieht für die Gebiete 1 und 2 eingeschränktes Gewerbe vor. Für den Bereich 3 wird Gewerbe mit Betrieben vorgeschrieben, welche in einem Mischgebiet zulässig sind. Somit wurde in diesem B-Plan bereits auf eine künftig angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen.

2.3.3 Zielvorgaben der städtischen Entwicklungsplanung

Das Plangebiet ist wegen seiner Größe und als letzte zur Verfügung stehende Entwicklungsfläche die maßgebliche Flächenreserve für Wohnungsbau in Seligenstadt. In qualitativ guter Lage und optimal erschlossen, soll hier ein zukunftsorientiertes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen entstehen. Der qualitativen und wirtschaftlichen Entwicklung kommt daher größte Bedeutung zu.

Das Baugebiet soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Dabei sollen die lokalen Standortbegabungen entwickelt werden, die eine ansprechende Verzahnung der wohnbaulichen und naturräumlichen Bereiche mit einer bedarfsgerechten Deckung heutiger und zukünftiger lokaler Wohnraumbedarfe kombiniert.

Aus den besonderen Standortqualität soll ein Plangebiet geschaffen werden, welches durch das Miteinander von Wohnen und Natur in einem mobilen und zukunftsweisenden Umfeld eine besondere Anziehung entfaltet und neuen gesellschaftlichen Anforderungen an die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, der Work-Life-Balance sowie des Lebens im Alter entgegenkommt. Das Baugebiet soll nach neuestem Stand der Technik infrastrukturell versorgt werden und sich dabei optimal in die vorhandene Umgebung einpassen.

2.4 Restriktionen

Bei der Überprüfung der derzeit denkbaren Restriktionen und Hemmnisse für eine Entwicklung wurde von Verdichtungsvorgaben des Regionalverbands FrankfurtRhein-Main als Plangeber für den regionalen Flächennutzungsplan ausgegangen. Der Regionalplan sieht für den Entwicklungsbereich 35 – 50 WE pro Hektar Bruttofläche vor (verstädterte Besiedlung)⁴. Für einige Untersuchungen ist hierzu eine Annahme für die spätere Siedlungsdichte zu treffen, z.B. um die zukünftigen Verkehrsströme abzuschätzen. Bei solchen Untersuchungen wird stets von einer sehr hohen Belastung ausgegangen, also von 45 WE pro Hektar. Damit ist gewährleistet, dass die getroffenen Aussagen auch dann noch gelten, wenn weniger als die maximal zulässige Einwohnerdichte erreicht wird, was im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durchaus sinnvoll sein kann.

⁴ Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, S. 33

2.4.1 Natur- und artenschutzrechtliche Voruntersuchungen⁵

Das Plangebiet ist von strukturell unterschiedlichem Charakter. Es finden sich ebenso intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen wie Grünland-, Streuobstflächen sowie Feldgehölze mit geringer Nutzung. Insbesondere letztgenannte Flächen bieten möglichen planungsrelevanten Arten, bei denen Konflikte mit den § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind, einen Lebensraum.

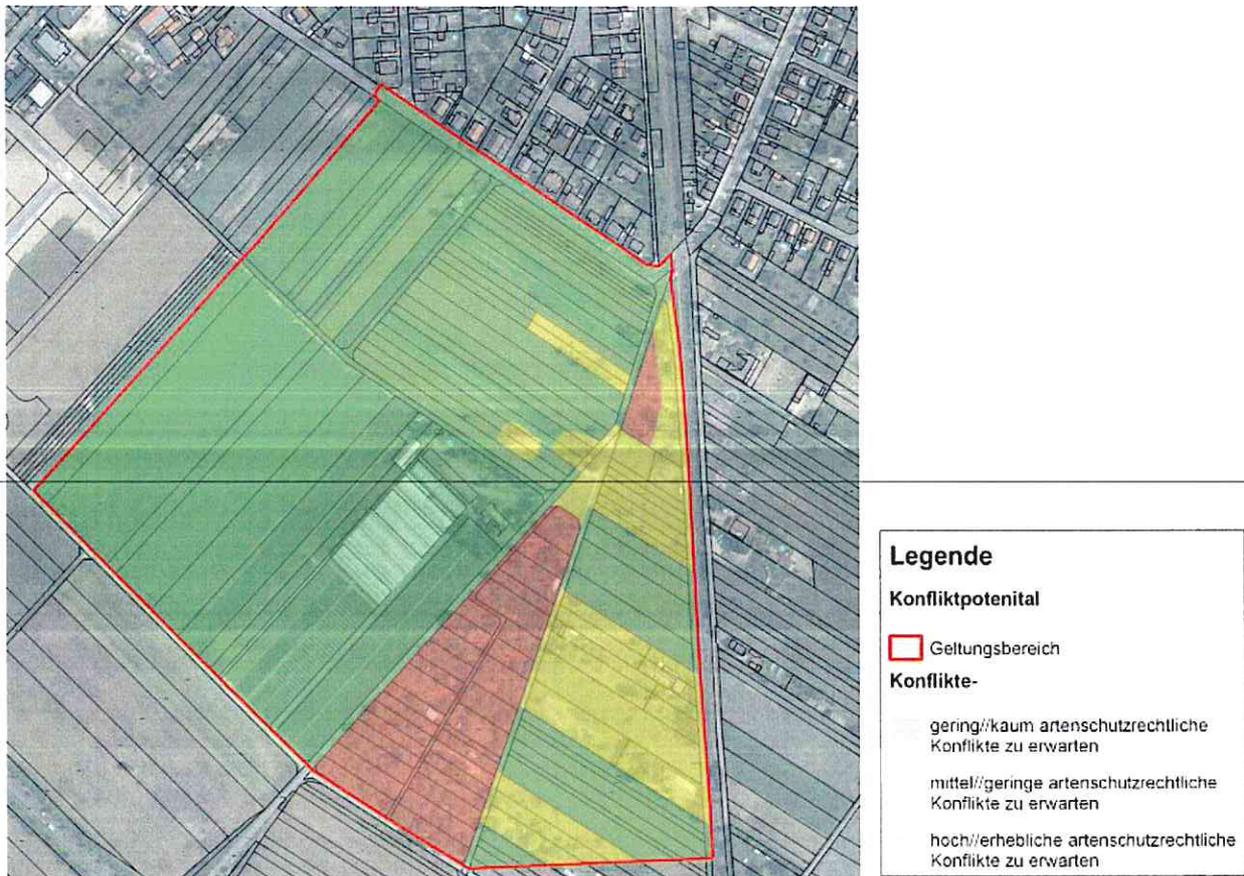


Abb. 9: Konfliktpotenzial Natur- und Artenschutz

In räumlicher Betrachtung handelt es sich bei den Flächen mit geringem Konfliktpotential um die intensiv genutzten Ackerflächen im westlichen Bereich des Planungsraumes. Auf diesen Flächen sind kaum planungsrelevante Arten zu erwarten. Ein Augenmerk ist hier jedoch auf die Feldlerche zu legen, die hier einen möglichen Lebensraum findet.

⁵ Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom März 2019, LPlan Gabriele Ditter, Erlensee, Fortführung der Untersuchungen während der gesamten Vegetationsperiode 2019 bereits beauftragt

Ferner finden sich im Bereich der Feldgehölze kleinere Flächen mit höherem Konfliktpotential. Hier ist besonders auf den Steinkauz zu achten, der möglicherweise eine dortige Nisthöhle nutzt.

Geringes bis mittleres Konfliktpotential ist im östlichen Planungsraum gegeben. Hervorzuheben sind hier die Streuobstbestände mit Strukturen, die für die Zauneidechse relevant sein könnten. Da die Bahntrasse als Ausbreitungselement einzuschätzen ist, ist die Nutzung der angrenzenden Flächen durch diese Art als wahrscheinlich anzusehen. Der vereinzelte Streuobstbestand ist zudem auch als Lebensraum für Höhlenbrüter und Fledermäuse einzuschätzen.

Ein hohes Konfliktpotential ist im Bereich des Obstbaumvereins gegeben. Hier wechseln kleinräumig mehr oder wenig stark genutzte Flächen ab. Es finden sich zahlreiche Totholzhaufen und Lagerflächen, die für die Zauneidechse einen guten Lebensraum darstellen. Der teilweise alte Baumbestand ist zudem für Höhlenbrüter und für Fledermäuse von hoher Relevanz.

Für europäische Vogelarten gilt dies insbesondere für Arten der Streuobst- und Feldvögel (Gartenrotschwanz, Steinkauz und Wendehals, Feldlerche sowie Grauammer). Ferner sind Vertreter aus der Gruppe der Fledermäuse zu betrachten, für die das Gebiet als Nahrungshabitat, aber auch für Tagesquartiere oder Wochenstuben in Frage kommt. Darüber hinaus ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen.

Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten und Reptilien

Zum Schutz europäischer Vogelarten sind daher im Plangebiet verschiedene Maßnahmen zu ergreifen, darunter das Terminieren von Erd- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeiten, Erhalt von Baumhöhlen oder die Anbringung von Nistkästen als Ausgleichsmaßnahme.

Zur Einhaltung des Tötungsverbots geschützter Zauneidechsen oder Fledermäuse sind ebenfalls Maßnahmen zu treffen. So sind neben einer Umsiedlung der örtlichen Population auch ggf. Pufferzonen für den Lebens- und Aktivitätsraum der Art auszuweisen. Hinsichtlich der Fledermäuse sind ähnlich wie bei den Vögeln die Erd- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten zu terminieren, Baumhöhlen soweit möglich zu erhalten und Ausgleichsmaßnahmen anzulegen.

Auf einen weiteren Detaillierungsgrad der Einzelmaßnahmen wird an dieser Stelle verzichtet und auf die einzelnen Bauleitplanverfahren zu gegebener Zeit verwiesen. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass das Gebiet naturschutzfachlich als inhomogen bezeichnet werden kann und das Konfliktpotenzial westlich des Schachenwegs gering, zur Bahn hin hoch und im Bereich des Obstbaumbestands als

2 Standortanalyse

sehr hoch beurteilt werden kann. Dies spiegelt sich auch in dem überschlägig ermittelten Kompensationsaufwand wider. Dieser beläuft sich (zu Quantifizierungszwecken in Ersatzgeld ausgedrückt) nach derzeitigen Erkenntnisstand auf insgesamt ca. 3,18 Mio. € (netto 2,67 Mio. €). Hiervon entfallen rund 2,0 Mio. € (rd. 63%) auf die Flächen östlich des Schachenwegs (rd. 36 % der Nettobaufläche). Ähnlich verhält es sich mit den CEF-Maßnahmen, welche kalkulatorisch mit rund 240.000 € angesetzt wurden, die ebenfalls weit überwiegend im Bereich östlich des Schachenwegs aufzuwenden wären. Zusammenfassend wäre jeder Quadratmeter Nettobauland westlich des Schachenwegs mit einem Aufwand für Zwecke des Natur- und Artenschutzes von etwa 10 €/m² zu beaufschlagen und östlich des Schachenwegs mit etwa 40 €/m² zu beaufschlagen.

2.4.2 Verkehrsprognose⁶

Um das Gebiet zukünftig an das Bestandsnetz anzubinden wurden bei der verkehrstechnischen Untersuchung drei Varianten auf Plausibilität geprüft.

Eine Erschließung des Gebiets über den Westring (mit 1-2 Anschlüssen) sowie eine Erschließung des Gebiets über den Westring und das westlich angrenzende Gewerbegebiet wären hierbei grundsätzlich möglich. Eine Erschließung über einen neuen Anschluss an die L3210 im Süden würde sich ebenfalls bieten, jedoch wurde diese Variante im Vorfeld auf eine Anfrage bei Hessen Mobil als abschlägig beschieden und daher nicht weiter verfolgt.



Variante 1



Variante 2

Abb. 10: Ableitungsmöglichkeiten des Verkehrs

⁶Quelle: Abschätzung der zusätzlichen Verkehrsbelastung vom März 2019 des Büros Prof. von Mörner

Mit einer abgeschätzten Bewohnerzahl von maximal 2.500 EW wird der zusätzliche Verkehr auf rund 4.500 Kfz-Fahrten/Tag prognostiziert. Die 2.500 Einwohner werden insgesamt etwa 9.500 Wege/Tag zurücklegen, von denen ca. 40 % mit dem Rad, zu Fuß oder mit dem ÖPNV unternommen werden. Pkw-Fahrten und Fahrten des Wirtschaftsverkehrs bzw. der Ver- und Entsorgung werden auf rund 4.500 Kfz-Fahrten abgeschätzt.

Das zu entwickelnde Wohngebiet südwestlich des Westrings kann mit den prognostizierten max. 2.500 Einwohnern an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden. Die Verkehrsbelastung auf dem Westring und den angrenzenden Knotenpunkten wird durch die zusätzlich generierte Nachfrage zunehmen. Für den Westring bedeutet dieses eine Zunahme von derzeit 2.180 Kfz/Tag auf ca. 6.000 Kfz/Tag in Variante 1 und auf 4.750 Kfz/Tag in Variante 2. Für den Kreisverkehr an der Dudenhöfer Straße und Westring ist eine Zunahme von Kreisverkehrsdurchfahrten von derzeit 11.650 Kfz/Tag auf 15.500 Kfz/Tag in Variante 1 und 14.500 Kfz/Tag in Variante 2 prognostiziert. Die aktuelle Verkehrsinfrastruktur ist gut in der Lage, die zusätzlich Belastung aufzunehmen und den Verkehr abzuwickeln.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist Variante 2 mit einem Anschluss des Wohngebiets an den Westring und an das Gewerbegebiet zu präferieren. Unbedingt notwendig ist die Berücksichtigung von Radweg- und Fußwegachsen zum Gewerbegebiet, der Innenstadt, Schulen und ÖPNV-Verknüpfungspunkten. Bei der Gestaltung des Straßenraums für den Westring sollte zukunftsfähig ein stärkerer Mix an Verkehrsmitteln und eine Steigerung des nicht motorisierten Verkehrs berücksichtigt werden, was sich vor allem auf bestehende Radwegachsen – wie dem Westring – auswirken wird.

Auf eine separate Kostenbetrachtung der Varianten 1 und 2 haben wir an dieser Stelle verzichtet, weil die Kostenunterschiede angesichts der Größe der Gesamtmaßnahme zu vernachlässigen sind und durch ausreichende Sicherheiten abgedeckt werden können.

Maßgeblich für eine zukunftsfähige und ressourcenschonende Erschließung ist die Vernetzung von Fuß- und Radverkehr. Insbesondere die Fuß- und Radverbindung zum Bahnhof und der Anschluss an den ÖPNV sind weiter zu attraktiveren.

2.4.3 Lärmimmissionen⁷

Um die aktuellen Schalleinwirkungen auf ein zukünftiges Wohnbaugebiet festzustellen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Schallschutz gilt der allgemeine Grundsatz, im Bedarfsfall „aktiven“ Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) gegenüber passiven Maßnahmen den Vorzug zu geben. Insgesamt ist festzustellen, dass es sich im Hinblick auf Lärmimmissionen um ein konfliktarmes Gebiet handelt und die Standorteignung gut ist. Im Detail hat die Untersuchung zu den folgenden Ergebnissen geführt:

Verkehrslärm

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Östlich des Plangebiets verläuft die Odenwaldbahn (Strecke 4113), südlich die Landesstraße L2310 und im Westen die Dudenhöfer Straße. Von diesen Verkehrswegen gehen Verkehrslärmimmissionen in Höhe von bis zu 66 / 59 dB(A) (L_r, Tag/Nacht) aus, die in unterschiedlicher Weise auf das Plangebiet einwirken. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55/45 dB(A) (OW WA, Tag/Nacht) wird im Tag- bzw. Nachtzeitraum um bis zu 11/14 dB(A) (Δ L_r, Tag/Nacht) überschritten.

Gewerbelärm (Anlagenlärm)

In der Umgebung des Plangebietes entsteht eine Belastung durch Anlagenlärm aus bestehenden und zukünftigen Anlagen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 63. Bei den bestehenden Betrieben handelt es sich um Bürogebäude und im westlichen Bereich um Einzelhandel und eine Tankstelle. Der östliche Bereich ist noch weitestgehend unbebaut. Die Immissionen aus dem Anlagenlärm betragen bis zu 57 / 40 dB(A) (L_r, Tag/Nacht). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 / 40 dB(A) (IRW WA, Tag/Nacht) wird um bis zu +2 / +/-0 dB(A) (Δ L_r, Tag/Nacht) am Tag überschritten und in der Nacht eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen. Mit Anlagenlärm besteht hingegen ein geringes Konfliktpotential, dem durch geeignete Planungsmaßnahmen oder die Umsetzung von geeigneten passiven Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Ostseite des Plangebietes zu Bahn hin zu empfehlen und es sind zusätzlich Vorgaben hinsichtlich der Realisierung von

⁷ Quelle: Schalltechnische Untersuchung vom 08.04.2019 des Büros Krebs + Kiefer

passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu machen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße. Mit einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes ist es möglich die Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes im Erdgeschoss und im Außenbereich um bis zu - 9 /-11 dB(A) ($\Delta L_{r,Tag/Nacht}$) zu reduzieren. Aufgrund der weiterhin bestehenden Überschreitungen der Orientierungswerte in den oberen Geschossen im östlichen Plangebiet sind zusätzlich Schallschutzfenster, eine Grundrissanpassung der Wohnräume und ggf. weitere schalldämmende Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets sollte ein Mindestabstand von ca. 30 m zu dem angrenzenden Gewerbegebiet eingehalten werden, bzw. alternativ an den Fassaden mit Richtwertüberschreitung keine zu öffnenden Fenster an schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden. Eine Ausweisung der Flächen angrenzend an das Gewerbegebiet „Südlich der Dudenhöfer Straße“ als Mischgebiet (MI) ist nicht erforderlich und wird auch nicht empfohlen. Im dortigen Bebauungsplan sind nur Nutzungen erlaubt, die nach Baunutzungsverordnung auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Insofern ist hierdurch bereits eine Pufferwirkung erreicht, die keiner neuerlichen Mischgebietsausweisung bedarf. Zudem brächte eine Festsetzung als Mischgebiet neue Nutzungskonflikte innerhalb der Mischnutzung mit sich.

2.4.4 Bodengutachten⁸

Zur Ermittlung bautechnischer sowie kosten- und planungsrelevanter Kenngrößen wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie ein „Orientierendes Geotechnisches Gutachten“ angefertigt. Im Folgenden werden die Ergebnisse kurz dargestellt:

⁸ Orientierendes Geotechnisches Gutachten vom 09.03.2019 des Büros Geo-Consult Dr. Fechner, Büdigen

Grundwasser

Das Baufeld liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Als bauzeitliche Bemessungswasserstandshöhen (im Sinne höchst möglicher Grundwasserstände) sollten für den Baufeldbereich Punkte angenommen werden, welche jeweils ca. 4 m unter der derzeitigen Geländeoberkante angesiedelt sind. Es muss grundsätzlich für das gesamte Baufeld mit Sicker- und Stauwassereinflüssen bzw. wassergesättigten und durch Wassereinfluss instabilen Bodenzonen gerechnet werden. Entsprechende wasserhaltende Maßnahmen bzw. VerbaufORMen sind zu berücksichtigen.

Versickerung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort grundsätzlich möglich. Die Versickerungsanlagen sind baulich so zu gestalten, dass es zu keinem Wasseraustritt aus den Anlagen oberhalb der ungeeigneten Schichten kommen kann, da ansonsten mit Stauwasserbildung oberhalb der geringer wasserdurchlässigen Schichten zu rechnen ist. Das zu versickernde Wasser ist somit bis zur für die Versickerung geeigneten Schicht durchzuleiten. Neben Schacht- und Rigolen Sickeranlagen sind grundsätzlich auch Sickermulden möglich.

Abfalltechnische Beurteilung

Sollten Schwarzdecken in den Bereichen Westring und Schachenweg aufgenommen werden müssen, so sind diese wegen der nachgewiesenen Teer-/Pechhaltigkeit abfalltechnisch zu behandeln.

Bodenuntersuchung gem. BBodSchV im Bereich des Gartenbaubetriebs

Bei der Beurteilung der Pflanzenschutzmittel-Feststoffkonzentrationen anhand von Vorgaben der BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Mensch) zeigte sich, dass die Prüfwerte der strengsten Nutzungsform „Kinderspielflächen“ an den untersuchten Mischproben unterschritten werden.

Ableitungen für den Kanal- und Straßenbau

In den Grabenwänden stehen zumeist die natürlichen Bodenabfolgen (überwiegend gemischtkörnige Böden sowie bereichsweise auch fein- und grobkörnige Böden) sowie bereichsweise auch Auffüllungen an. Insbesondere stärker sandige feinkörnige Böden sowie grob-/gemischtkörnige Böden sind hierbei unter Wassereinfluss fließgefährdet. Die Kanalgrabensohlen werden zumeist in Form von gut tragfähigen gemischtkörnigen Böden (Sand) sowie bereichsweise von gering bis mäßig tragfähigen feinkörnigen Böden gebildet. Bei der angestrebten Kanalgrabentiefe wird eine zusammenhängende Grundwasseroberfläche vermutlich nicht unterschritten werden. Grundsätzlich muss jedoch mit Sicker- und Stauwasserbildung gerechnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die anstehenden Böden ausgesprochen empfindlich gegenüber Wasserzutritt und dynamische Beanspruchung sind. Die Notwendigkeit der Einrichtung einer offenen Wasserhaltung ist kalkulatorisch berücksichtigt. Die Nachverdichtung der Kanalgrabensohle ist vorzusehen.

Bauwerksgründung

Am Projektstandort liegt auf Basis der bisherigen Erkenntnisse eine inhomogene Baugrundsituation vor. Für die Gründung der Wohngebäude sind die gut tragfähigen natürlichen Sand-Ablagerungen sowie steifplastische Lehmlagerungen geeignet. Zur Gründung können grundsätzlich Einzel- und Streifenfundamente vorgesehen werden. Neben den Einzel- und Streifenfundamenten können auch tragende Bodenplatten (Flächengründungen) zur Lastableitung vorgesehen werden, welche sich insbesondere bei inhomogenen Baugrundverhältnissen in den geplanten Bauwerksgrundrissen anbieten.

Bauwerksabdichtung

Auf Basis der bisherigen Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, dass der Bemessungswasserstand (im Sinne des höchsten Grundwasserstands) unter der Bauwerksebene angesiedelt ist. In Folge von Niederschlägen sind jedoch (temporäre) Sickerwasserbildungen zu erwarten, die in den Arbeitsräumen bzw. auf den Erdplanumsebenen zu einem Sickerwassereinstau (in variierenden, d.h. unbekanntem Höhen) führen können. Im Falle von Bauwerksunterkellerungen wird eine Abdichtung bzw. eine weiße Wanne empfohlen.

2.4.5 Kampfmittelvorbeurteilung⁹

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat in seiner Stellungnahme vom 11.02.2019 dargelegt, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Konkrete Verdachtspunkte liegen jedoch außerhalb des Planbereichs. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung sind der genaue Untersuchungsumfang und die Methodik (Prospektion, Sondierung, Luftbildauswertung) noch mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

2.4.6 Archäologische/denkmalfachliche Vorbeurteilung

Gemäß des Portals „BürgerGIS“ des Kreises Offenbach liegen auf dem Planungsgrundstück keine Kulturdenkmäler (Einzelkulturdenkmäler, Gesamtanlagen inkl. denkmalgeschützte Grünanlagen und Wasserflächen) vor¹⁰. Lediglich das alte Wegekreuz wird in der Karte als solches dokumentiert.

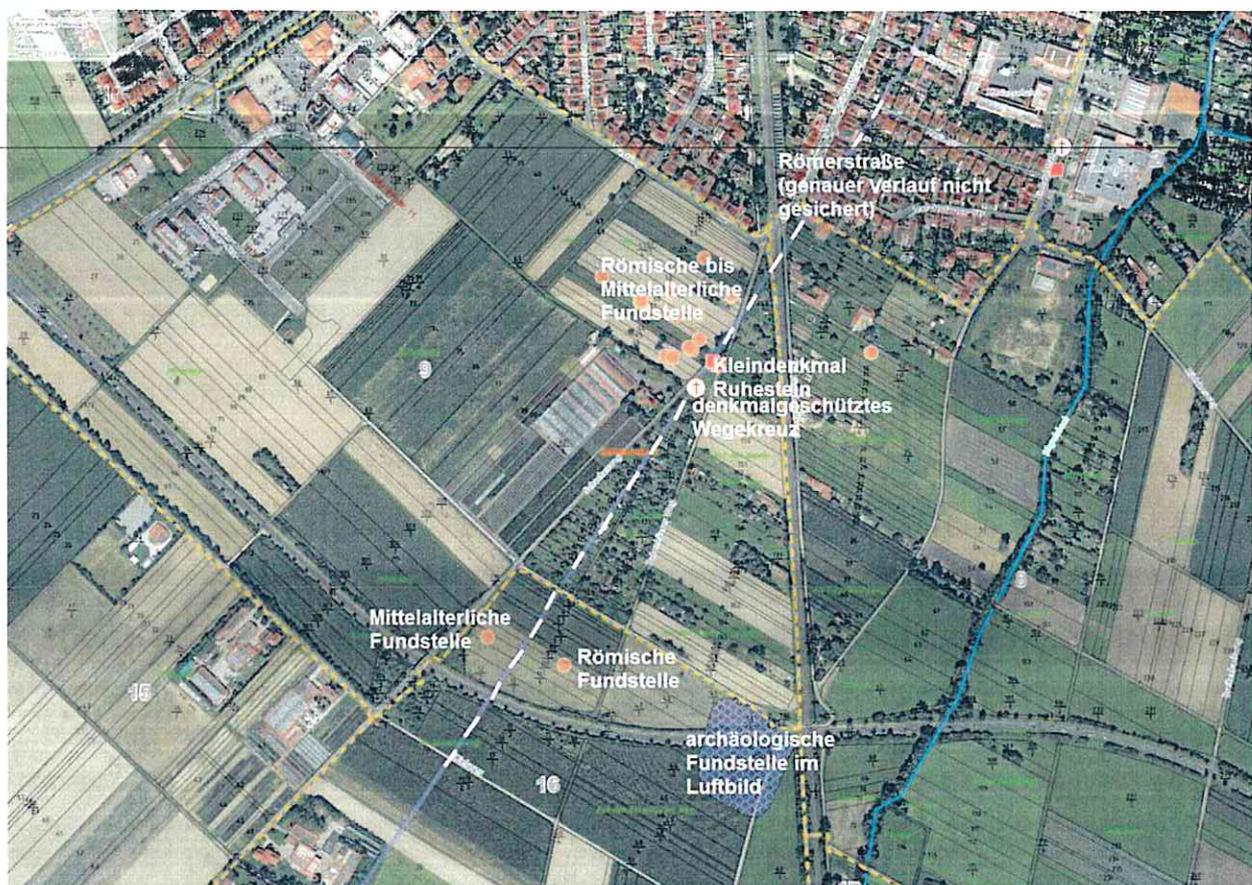


Abb. 11: Kartierung vermuteter Bodendenkmäler

⁹ Stellungnahme zur Kampfmittelbelastung vom 11.02.2019 des RP-Darmstadt

¹⁰ Quelle: <https://buergergis.kreis-offenbach.de/>, Kulturdenkmäler, Aktualität: 1987

Eine erste Stellungnahme des zuständigen Landesamts für Denkmalpflege Hessen - Bereich Archäologie hat darüber hinaus folgende Hinweise auf Fundstellen und Denkmäler gebracht: Im westlichen Teil sind durch verschiedene Fernerkundungsmethoden (Luftbildarchäologie, Auswertung Lidar-Scan) Hinweise auf weitere Bodendenkmäler wie Altwegeverläufe und punktuelle Hügel ohne weitere Ansprache vorhanden. Die Ermittlung der Qualität und Quantität der Bodendenkmäler ist daher im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans durch ein facharchäologisches Gutachten durchzuführen, um eine Grundlage für eine fachgerechte Abwägung durch die Kommune zu ermöglichen.

2.4.7 Pachtverhältnisse

Die Grundstücke westliche des Schachenwegs sind landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt. Im Falle des Gartenbaubetriebs liegt Selbstnutzung und somit keine Verpachtung vor, so dass die Grundstücke zum mit dem Eigentümer gemeinsam festzulegenden Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die übrigen Grundstücke westlich des Schachenwegs sind zumeist mündlich verpachtet. Damit ist eine zweijährige Kündigungsfrist zum jeweiligen Pachtjahresbeginn entsprechend § 594a BGB zu beachten.

In einem Verpachtungsfalle liegt ein Landwirt mit einer Pachtfläche von ca. 5 ha im Gebiet, der auch von der geplanten Ortsumfahrung (dritter Abschnitt) mit ca. 5 ha bewirtschafteter Fläche betroffen ist. Hier ist im weiteren Verlauf eine Existenzgefährdung zu prüfen und ggf. Ersatzland zu beschaffen. Der Sachverhalt bedarf einer weiteren Prüfung und Abstimmung mit Hessen-Mobil. Eine erste dahingehende Kontaktaufnahme ist bereits erfolgt.

Die Grundstücke im Bereich des Obstbauvereins sind sowohl selbst genutzt als auch verpachtet. Hier liegen überwiegend mündliche Pachtverhältnisse vor, für die die vorgenannte Kündigungsfrist ebenfalls zu beachten ist. Gleiches gilt für die Flächen, die an die Bahnlinie angrenzen.

Für etwaige Pachtaufhebungsentschädigungen sind entsprechende Ansätze in der Kalkulation enthalten. Hierbei ist zu bedenken, dass Pächter nicht verpflichtet werden können, Entschädigungsangebote anzunehmen. Entsprechende Verhandlungszeiträume sind vorgesehen.

2.5 Infrastruktur/ Anbindung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt

Wesentlich für die Beurteilung der technischen und auch wirtschaftlichen Machbarkeit sind die Anbindungsmöglichkeiten des Gebiets an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sowie die weitere Infrastruktur. Zudem sind die weiteren Aufnahmekapazitäten oder Erweiterungsmöglichkeiten von Bedeutung.

2.5.1 Abwasser

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden zur Abschätzung der grundsätzlichen Entwässerungsmöglichkeiten, aber auch des möglichen Entwässerungssystems die wasserwirtschaftlichen Belange untersucht. Das Plangebiet kann demnach im Hinblick auf das Schmutzwasser an den Mischwasserkanal im Westring angeschlossen werden.

Vorbehaltlich der Abstimmung des abschließenden Bebauungsplanentwurfs mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, wird empfohlen, das Gebiet in einem Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser sowie die Straßenwässerung kann dabei in den Mischwasserkanal im Westring eingeleitet werden.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke kann dann entweder dezentral auf den Grundstücken zurückgehalten (Zisternen mit Retentionsvolumen) oder versickert werden (Schluckbrunnen oder Muldenrigolensystem). Alternativ wäre eine zentrale Versickerung mittels versickerungsfähigem Regenrückhaltebecken vorzusehen, welches aus Sicht der Verfasser derzeit als vorzüglichste Variante angesehen wird. In der späteren Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung von der zentralen Versickerungsvariante ausgegangen. Deren Umsetzung lässt sich am besten sicherstellen und langfristig überwachen.

2.5.2 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung bestehen ebenso günstige Voraussetzungen zur Versorgung des Gebiets wie für die Entwässerung auch. Das Gebiet kann ohne weitere Investitionen in die äußere Wasserversorgung an das bestehende Netz angeschlossen werden, ebenfalls in einem noch im Detail festzulegenden Bereich im Westring.

Um entsprechende Versorgungssicherheit zu gewährleisten, ist ein Ringschluss über das Gewerbegebiet „Dudenhöfer Straße“ vorzusehen, der problemlos realisiert werden kann, zumal im Rahmen der derzeit noch laufenden dortigen Umliegung entsprechende Korridore freigehalten werden. Die Wasserlieferung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) und wird auch dort als unproblematisch eingeschätzt. Das Netz wird von den Stadtwerken Seligenstadt betrieben und steht im Eigentum der Stadt.

Die Wasserversorgungshauptleitung wird in den zukünftigen Straßenbereichen vorverlegt. Eine Vorverlegung der Hausanschlüsse erfolgt aus hygienischen Gründen nicht. Die Verlegung der Hausanschlüsse erfolgt nach entsprechender Beantragung durch den Grundstückseigentümer und wird mit diesem auch abgerechnet.

Zur Überprüfung der Bereitstellung erforderlicher Löschwassermengen wurde eine modellgestützte Löschwasserberechnung auf Basis des Rohrnetzmodells der Stadtwerke Seligenstadt in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt. Demnach ist eine flächendeckende Löschwassermenge von deutlich über 60 m³/h zu erwarten. Für ein Wohngebiet ohne Gebäude mit besonderem Löschwasserbedarf sind hingegen nur 48 m³/h erforderlich.

2.5.3 Strom

Zur Stromversorgung wurde die Energienetze Offenbach GmbH (ENO) angefragt. Nach deren Einschätzung sind voraussichtlich zwei Trafostationen (5 x 4 m) zur Gebietsversorgung erforderlich. Die am Gebiet anliegende Stromversorgung ist ausreichend dimensioniert, um das Gebiet zu versorgen. Die Stromhaupttrassen werden verrohrt vorverlegt, ca. 0,8 bis 1,2 m von den Grundstücksgrenzen zu den Baugrundstücken entfernt. Hausanschlüsse werden ähnlich wie bei der Wasserversorgung nicht vorverlegt, sondern erst auf Antrag hergestellt. Die Hausanschlüsse und einen Baukostenzuschuss für die Verlegung der Hauptleitung rechnet der Versorger direkt mit den Grundstückseigentümern ab.

Die derzeit das Gebiet querende 20-kV-Leitung wird auf Kosten des Versorgers im Rahmen der Erschließung erdverkabelt.

Es wird empfohlen, das Gebiet bereits auf E-Mobilität auszulegen. Hierzu erforderliche Kapazitätsberechnungen sowohl im Plangebiet als auch im Bestand können derzeit jedoch noch nicht abschließend durchgeführt werden und sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen.

2.5.4 Gas

Konzessionsnehmer für die Gasversorgung in Seligenstadt ist die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG. Eine Anfrage dort ergab, dass eine Zusage für eine Verlegung einer Erdgasversorgung gegeben wird, wenn eine Kostenübernahme für die Erdarbeiten von der Stadt/vom Entwicklungsträger zugesichert wird. Hausanschlüsse werden nicht vorverlegt, sondern nur auf Antrag hergestellt und direkt mit dem Grundstückseigentümer abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Antragsteller.

2.5.5 Nahwärme

Für eine Nahwärmeversorgung kommen derzeit zwei Anbieter in Frage. Es handelt sich um die Syna GmbH und die ENO. In beiden Fällen wird aber die Versorgung des Gesamtgebiets an die Auferlegung eines Anschlusszwangs für die zukünftigen Bauherren geknüpft, ohne den keine wirtschaftliche Installation eines Nahwärmenetzes möglich sei. Die Refinanzierung erfolge für die Stadt/den Entwicklungsträger kostenneutral und wird mit dem Endkunden abgerechnet. Als Energieträger kommen Erdgas, bei den erneuerbaren Energieträgern Holzhackschnitzel oder Holzpellets in Frage. Auch eine geothermische Tiefenbohrung oder die Nutzung von Wärmepumpen wären vorbehaltlich weiterer Detailprüfungen denkbar. In allen Fällen ist ein Anschlusszwang unumgänglich und Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb.

Es ist für eine weitere Verfolgung einer Nahwärmeversorgung ein politischer Willensbildungsprozess erforderlich, der fachgutachterlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begleitet werden sollte.

Kommt der politische Willensbildungsprozess zu dem Ergebnis, dass kein Anschlusszwang festgesetzt werden soll, weil damit auch ein technischer Stand festgeschrieben wird, der durch technischen Fortschritt in wenigen Jahren überholt sein kann, so kann es dennoch im Bereich der verdichteten Bebauung (Geschosswohnungsbau) oder im Bereich der Kita sinnvoll sein ein kleines Nahwärmenetz (Blockheizkraftwerk) zu installieren. Dies soll der weiteren Bauleitplanung vorbehalten bleiben und zu gegebener Zeit erarbeitet werden.

2.5.6 Breitband, Telekom, Kabel

Für die Breitbandversorgung wurden fünf Unternehmen angefragt. Es handelt sich hierbei um die Telekom, Unitymedia, WMB Kabelservice-Hainburg, Entega-Medianet GmbH und Deutsche Glasfaser, Borken.

Sowohl die Telekom als auch Unitymedia streben eine Versorgung des Gebiets an. Die Telekom würde Glasfaser bis in die Wohnung verlegen (FTTH) mit einer Bandbreite von 1 Gbit. Hausanschlüsse würden vorverlegt und die gesamte Refinanzierung erfolgt über die Anschlussgebühr beim Endkunden. Es werden mehrere Verteilerschränke benötigt.

Unitymedia kann zur Versorgungskapazität erst nach Vorliegen eines ersten Bebauungsplanentwurfes konkrete Angaben machen.

WMB Kabelservice ist nur interessiert, wenn kein anderer Bewerber das Gebiet versorgt und möchte eine Wettbewerbssituation vermeiden.

Die Entega-Medianet GmbH wird nach aktuellem Stand aufgrund der Konkurrenzsituation keine Versorgung anbieten wollen, bittet aber vor Beginn der Erschließung nochmals um eine Erinnerung.

Die Deutsche Glasfaser ist an einer Versorgung interessiert, weist jedoch darauf hin, dass die Verlegung von zwei Versorgungsnetzen langfristig keinen Sinn mache. Der damit einhergehende vermeintlich erzeugte Wettbewerb werde mit der Unterhaltung zweier unabhängiger Netze vergleichsweise teuer erkaufte, die dann wiederum nur annähernd von der Hälfte der Anlieger bezahlt werden müssten. Die Wettbewerbssituation stelle sich vielmehr später durch die verschiedenen Provider, ähnlich wie beim Gas- und Stromnetz ohnehin ein.

2.6 Zusammenfassung

Die Entwicklung des Gebiets ist durch die Festsetzung als Siedlungserweiterung Wohnbaufläche im regFNP bereits gut vorbereitet. Der überwiegende Teil der Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt bzw. der Stadtwerke und der sonstigen Versorgungsunternehmen sind deshalb bereits auf die Erweiterung ausgerichtet und vorbereitet. Im Bereich Entwässerung ergeben sich durch gesetzliche Änderungen neue Anforderungen, denen zwar mit erhöhtem Aufwand durch Herstellung eines Trennsystems im Kanalbau aber gut nachgekommen werden kann. Aus Sicht der Ver- und Entsorgung stehen der Entwicklung somit keine Hindernisse entgegen.

Hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes und den daraus resultierenden Konflikten ergeben sich keine unüberwindbaren Einschränkungen für die Entwicklung des Plangebiets zu einem Wohngebiet. Jedoch sind im Bereich östlich des Schachenwegs um den Faktor 4 höhere Aufwendungen zu tätigen als im Bereich westlich des Schachenwegs. Zudem ist für die Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich erheblicher Grunderwerb zu tätigen, der die Flächenkonkurrenz zur Landwirtschaft noch verschärfen dürfte. Die Akzeptanz für Eingriffe in die Bereiche östlich des Schachenwegs innerhalb der Politik und der Bevölkerung ist umstritten und Bedarf weiterer Untersuchungen.

Aus verkehrlicher Sicht ist eine zusätzliche Anbindung des Plangebiets an das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet zu empfehlen. Aber auch die Anbindung ausschließlich über den Westring ist zahlenmäßig möglich und denkbar.

Die Untersuchung der Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken hat ergeben, dass sich Einschränkungen bzw. notwendige Maßnahmen ausschließlich an den Randbereichen entlang der Bahnstrecke im Osten sowie in einem sehr schmalen Bereich an der Nord-West-Grenze zum Gewerbegebiet hin ergeben. An der Bahnlinie ist eine Lärmschutzwand erforderlich, während angrenzend an das Gewerbegebiet „Dudenhöfer Straße“ passiver Schallschutz ausreicht und sich empfiehlt, um eine Wohnbebauung realisieren zu können.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden nur punktuell Belastungen mit PAK/Teer im Bereich vorhandener Straßen und Wege festgestellt. Der Boden ist ab einer Tiefe von 1,5 m bis 2,5 m zur Versickerung geeignet. Die Wasserempfindlichkeit des Bodens sowie zu erwartendes Sicker- und Schichtenwasser sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Da sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet, ist vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen daher grundsätzlich auszugehen. Es sind weitere Untersuchungen (Prospektion, Sondierung, ...) vorzusehen und deren Umfang mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich im Norden mehrere Bodendenkmäler sowie ein denkmalgeschütztes Wegekreuz, das erhalten werden muss. Dies ist bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Bodendenkmäler sind im Rahmen der weiteren Planungen näher zu erkunden.

3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Neben der planerischen Darstellbarkeit und technischen Entwicklungsmöglichkeit ist die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wesentliches Element der Machbarkeitsstudie. Es soll hierdurch überprüft werden, ob die Entwicklung ohne haushalterische Mittel vorgenommen werden kann, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Folgekosten. Der Fokus liegt hierbei auf den Herstellungskosten für Erschließung, naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und verbundene Infrastruktur sowie auf den Kosten für deren Erweiterung. Nicht Gegenstand der Betrachtung können laufende Kosten und Betriebskosten sein. Diese sind in der Regel über Verbrauchs- und Benutzungsgebühren gegen zu finanzieren. Es soll somit überprüft werden, ob die Gegenfinanzierung der Entwicklung aus der Bodenwertsteigerung, die aus der Planwertsteigerung resultiert, dargestellt werden kann.

3.1 Immobilienmarktsituation

3.1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung¹¹

Ein wesentlicher Faktor für die Zuverlässigkeit der Prognose ist die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland und in der Metropolregion Rhein-Main. In Zeiten gesamtwirtschaftlichen Wachstums, positiver Arbeitsmarktzahlen, anhaltend wachsender Investitionen und steigenden Konsumausgaben ist auch weiterhin von einer hohen Investitionsbereitschaft im Immobilienbereich auszugehen. Zwar dürfte das Wachstumstempo bedingt durch Fachkräftemangel und produktionsseitige Probleme in der Automobilindustrie etwas an Dynamik verlieren, allerdings wird eine Fortsetzung des Aufschwungs, wenn auch auf etwas niedrigerem Niveau erwartet. Die weiterhin expansiv ausgerichtete Geld- und Fiskalpolitik dürfte für eine anhaltend hohe Nachfrage an Grund und Boden sorgen.

3.1.2 Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose

Für das Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain wird bis zum Jahr 2030 ein Zuwachs der Bevölkerung um bis zu 200.000 Einwohner auf 2,4 Mio. Einwohner erwartet. Dies stellt einen Anstieg um 8,5% dar. In dessen Folge besteht bis 2030 ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von 184.000 Wohnungen oder durchschnittlich 10.900 Wohnungen pro Jahr. In den Jahren 2010 bis 2014 wurden

¹¹ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2018/19

3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

durchschnittlich knapp 6.500 Wohnungen pro Jahr erstellt. Der Gesamtwohnungsbedarf bezogen auf das Jahr 2013 wird mit 16,6% für das Verbandsgebiet geschätzt.

Für Seligenstadt gibt der Regionalverband gemeinsam mit dem Institut für Wohnen und Umwelt, Darmstadt (IWU) einen Bevölkerungszuwachs von 8,7% an, der damit dem erwarteten Zuwachs im Verbandsgebiet entspricht. Bezogen auf den Gesamtwohnungsbedarf in Seligenstadt kommt der Regionalverband auf 18,2% und liegt damit 1,6 Prozentpunkte über dem durchschnittlichen Gesamtbedarf im Verbandsgebiet. Seligenstadt liegt damit auf Rang 12 der Städte und Gemeinden mit dem höchsten Wohnungsbedarf im Verbandsgebiet der 75 Städte und Gemeinden.¹²

Der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030

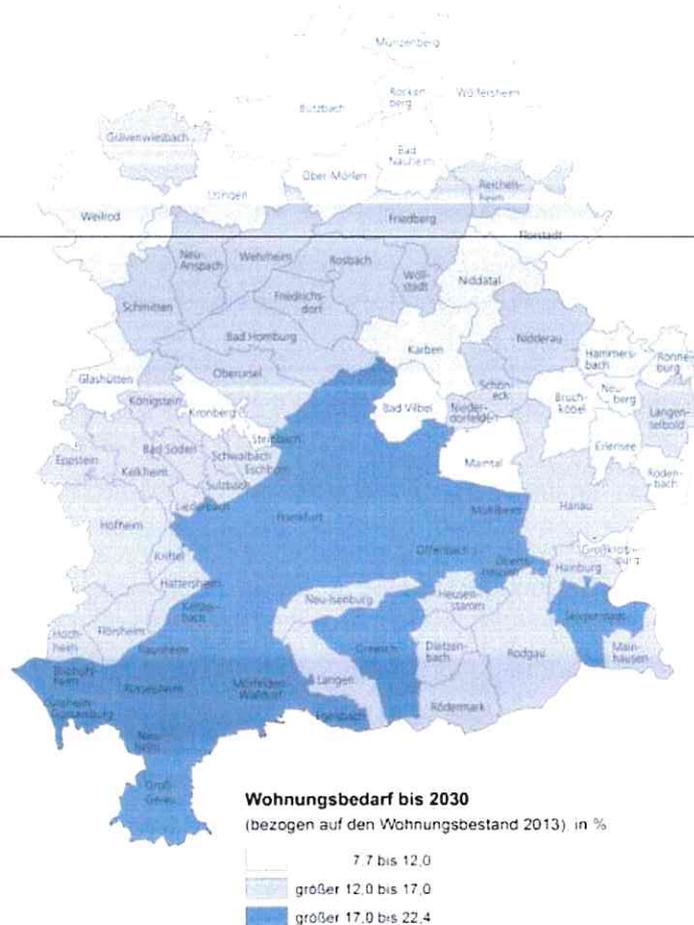


Abb. 12: Wohnungsbedarfsprognose bis 2030
Quelle: Regionalverband FrankfurtRhein-Main, Wohnungsbedarfsprognose

¹² Regionalverband FrankfurtRhein-Main, Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030

3.1.3 Preisentwicklung für Wohnbaugrundstücke in Seligenstadt

Ein weiterer Indikator für einen hohen Bedarf an bebaubarem Land stellt die Preisentwicklung für Wohnbaugrundstücke dar. Bei Betrachtung der generalisierten Bodenwerte seit dem 01.01.2014 für die Gemarkung Seligenstadt, wird ein kontinuierlicher Anstieg erkennbar, der dafür spricht, dass die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Die Werte stellen sich wie folgt dar:

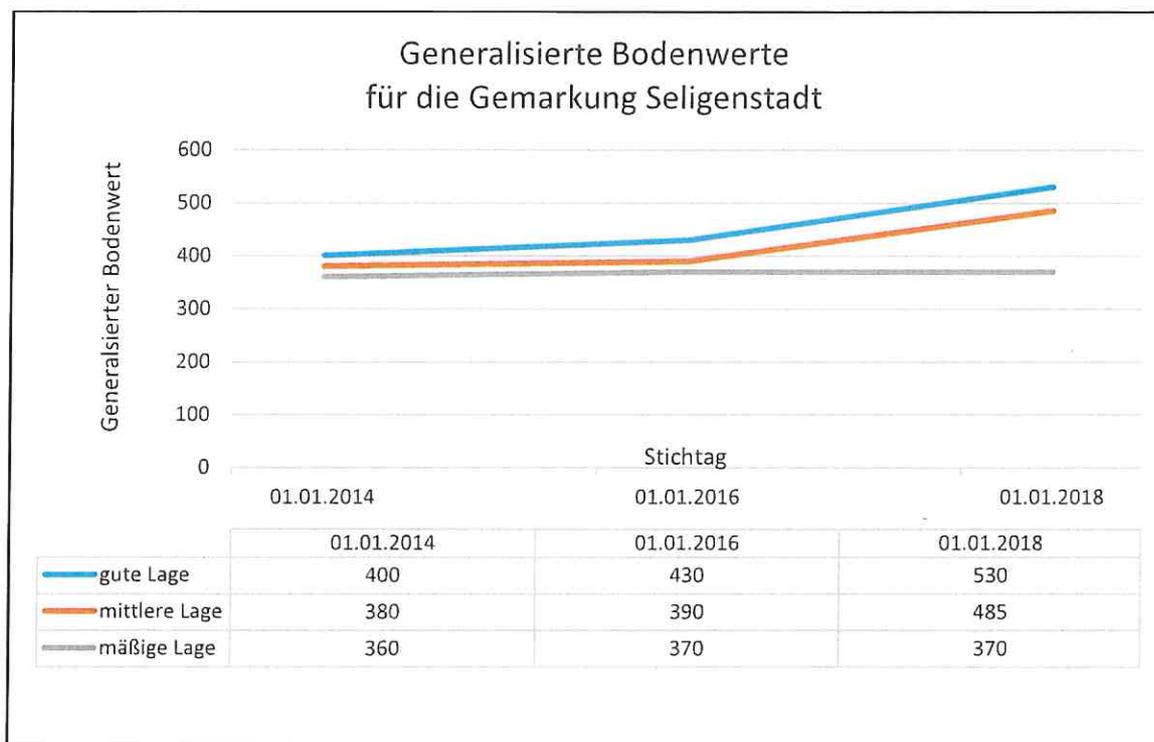


Abb.13: Generalisierte Bodenwerte

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Hessen

Die generalisierten Bodenwerte werden durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) aus den Bodenrichtwerten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ermittelt. Die Bodenrichtwerte, die zum jeweiligen Stichtag festgelegt werden, stellen den Durchschnittswert aus Verkäufen der letzten beiden Jahre vor dem Stichtag dar. Damit ergibt sich aus der Tabelle ein Überblick über die Preisentwicklung in der Gemarkung Seligenstadt für Wohnbauland in erschließungsbeitragsfreiem Zustand über den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2017, somit sechs Jahre. Aktuellere amtliche Zahlen liegen derzeit nicht vor. Die jüngste Trend-

meldung der ZGGH aus dem Januar 2019 gibt für Südhessen einen gleichbleibenden durchschnittlichen Bodenwert für das Jahr 2018 im Vergleich mit dem Jahr 2017 an.¹³ Eine Rückfrage im Stadtplanungsamt zeigte, dass für zuletzt in den Jahren 2018/19 gehandelten unbebaute Grundstücke Spitzenpreise bis über 600 €/m², für Bauträgergrundstücke bis rund 900 €/m² gezahlt wurden. Insofern scheint die Stabilisierung des bis zum 31.12.2017 erreichten Preisniveaus derzeit nicht für Seligenstadt zu gelten und es scheint, dass sich die Preisentwicklung hier sogar verstärkt fortsetzt.

Der Wertentwicklung kann entnommen werden, dass die Zahlungsbereitschaft für bebaubares Land in den letzten Jahren, insbesondere in guten und mittleren Lagen seit 2012 um nahezu 25% zugenommen hat. Pro Jahr entspricht dies einem Anstieg von etwa 4,1%. Auf einen weiterhin hohen Bedarf an Wohnbauland kann somit geschlossen werden.

3.1.4 Bewerberliste

Bei der Stadt Seligenstadt wird unabhängig von der Entwicklung des nun anstehenden Wohnbaugebiets seit vielen Jahren eine Bewerberliste geführt. Derzeit sind dort mehr als 300 Interessenten verzeichnet. Ein Angebot an städtischen Wohnbauflächen besteht nicht. Im Gebiet „Südwestlich des Westrings“ können nach überschlägiger Ermittlung etwa 300 Baugrundstücke entstehen, vorbehaltlich jeder Detailplanung und angestrebten Ausnutzungsziffern. Auf Grund des knappen Angebots an Wohnbauflächen kann unabhängig von der Preisentwicklung weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Bauland ausgegangen werden.

3.1.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend sprechen die erwartete Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Main-Gebiet, der prognostizierte Wohnraumbedarf, die Bewerbersituation in Seligenstadt und der starke Preisanstieg der letzten Jahre für eine Ausweitung des Angebots an Wohnbauland. Die zwar etwas abgeschwächte prognostizierte gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die in der letzten Trendmeldung der ZGGH gemeldete Stabilisierung des aktuellen Preisniveaus lassen einen Angebotsüberhang oder einen Einbruch der aktuellen Nachfrage insbesondere in Seligenstadt dennoch derzeit nicht erwarten.

¹³ Entwicklung Immobilienmarkt des Landes Hessen, Trendmeldung Januar 2019

3.2 Projektkalkulation

Zur Abschätzung der wirtschaftlichen Darstellbarkeit der Entwicklung wurde eine Gesamtkalkulation als Prognoserechnung erstellt. Hierfür sind Annahmen zu treffen, die als Eingangsdaten in die Kalkulation eingehen. Beim Treffen der Annahmen, wurde von folgenden Grundsätzen ausgegangen:

Kaufmännische Vorsicht

Bei allen anzunehmenden Vorgaben wird von mäßigen Werten ausgegangen. Extremwerte gehen nicht in die Vorgaben ein. Das gilt insbesondere für Erlöse und anzunehmende Verkaufspreise. Umgekehrt werden auf der Kostenseite keine besonders günstigen Werte angenommen, sondern auch hier wird von mittleren Werten ausgegangen. Im Falle der Zinsen wurde kalkulatorisch von 1,5% ausgegangen, wobei das aktuelle Niveau niedriger liegt, nämlich bezogen auf den 3-Monats Euribor-Zinssatz bei einem Aufschlag von 0,4%. Im Zweifelsfall wird vom ungünstigeren Wert ausgegangen (Worst-Case), um entsprechende Sicherheiten aufzubauen. In den Anhängen Nr. 1 – 3 (Terminrahmenplan, Kostenrahmenplan, Finanzrahmenplan) sind die zu erwartenden Kosten detailliert beigefügt in ihrer Gesamtheit beigefügt. In 3.2.1 bis 3.2.4 werden diese Kosten aggregiert dargestellt.

Einbeziehung sachverständiger Stellungnahmen

Alle Aussagen, die im Rahmen der Kalkulation getroffen werden, basieren entweder auf belegten Erfahrungswerten oder sind durch sachverständige Stellungnahmen, wie sie im Abschnitt 2.4 vorgestellt werden unterlegt. Damit gibt es innerhalb der Kalkulation keine „gegriffenen“ oder spekulativen Ansätze, sondern alle Annahmen sind nach zu diesem Zeitpunkt vorliegenden besten Wissen und Gewissen getroffen.

Unüberwindbare Entwicklungshemmnisse

Für unüberwindbare Entwicklungshemmnisse findet keine Einpreisung statt. Sollten solche auftreten, wäre die Entwicklung insgesamt gefährdet. Bislang sind keine unüberwindbaren Hemmnisse festgestellt worden.

Bauabschnitte

Die Festlegung von Planungs- und Bauabschnitten bleibt den beiden im Anschluss an die Machbarkeitsstudie aufzustellenden Entwicklungskonzepten vorbehalten. Da die Bauabschnittsbildung Einfluss auf die Gesamtkalkulation hat, wird hier rein fiktiv von drei Bauabschnitten ausgegangen. Dies ist auch im Zeit- und Finanzrahmenplan entsprechend berücksichtigt. Die Vernachlässigung der Bauabschnitte würde zu einer verfälschenden Zinsbelastung führen. Der Vorfinanzierungsaufwand würde sehr hoch ausgewiesen und die Kapitalintensität in der Maßnahme würde höher dargestellt als sie in der späteren Umsetzung tatsächlich ausfallen würde.

3.2.1 Eingangsdaten / Kennzahlen / Kosten der Baureifmachung

Entsprechend den vorstehenden Randbedingungen, haben wir folgende Eingangsdaten für die Projektkalkulation angesetzt:

Flächenbilanz

Bruttofläche des Gebiets:	210.432 m ²	100%
Öffentliche Flächen:	72.041 m ²	34%
Nettobaupfläche:	138.391 m ²	66%

Generalisierter Bodenwert in mittlerer Lage zum 01.01.2018¹⁴

Wohnbauflächen **485 €/m²**

Wir kalkulieren mit dem generalisierten Bodenwert als fiktiver Verkaufspreis für Wohnbauflächen in Seligenstadt, ausgegeben vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte in Hessen zu Stichtag 01.01.2018. Es handelt sich um den Bodenwert in mittlerer Lage und es stellt für uns den mäßigen Verkehrswert dar. Er bildet sich aus dem Durchschnittspreis der in den Jahren 2016 und 2017 in der Gesamtstadt verhandelten Wohnbauflächen. Er liegt unterhalb des Bodenrichtwerts und lässt damit

¹⁴ <https://hvb.g.hessen.de/sites/hvb.g.hessen.de/files/Generalisierte%20Bodenwerte%20Landkreis%20Offenbach.pdf>
Seite 38 von 44

Spielräume für ein Angebot an „bezahlbarem Wohnraum“, konjunkturelle Veränderungen und Veränderungen in den Kostenpositionen zu.

Kosten der Baureifmachung

Unter den Kosten der Baureifmachung werden die eigentlichen Erschließungskosten (Kanal, Wasser, Straße, Ausgleich), Kosten der Planung, Bodenordnung, sämtliche vorbereitenden Aufwendungen und aus Darstellungsgründen auch die Zinsen hier verstanden. Es handelt sich hierbei nicht um Beiträge im Sinne des HessKAG oder des BauGB.

Kosten der Baureifmachung

	€ brutto	€/m ²
Bauleitplanung	489.090,00	3,53
Baufeldfreimachung	916.300,00	6,62
Erschließungsplanung	2.111.555,60	15,26
Bodenordnung	484.016,31	3,50
Kanal	5.945.802,99	42,96
Straße	7.340.759,33	53,04
Wasser	431.993,68	3,12
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	3.673.261,31	26,54
Sachverständige/Gutachten/Entschädigungen	276.182,86	2,00
Kindergarten	5.000.000,00	36,13
Spielplatz	300.000,00	2,17
Bushaltestelle	300.000,00	2,17
Honorar/Rechtsberatung	2.239.901,50	16,19
Lärmschutz	589.050,00	4,26
Sonstiges	1.232.055,60	8,90
	31.329.969,19	226,39

In Anhang 2 liegt die Aufstellung als geforderter Kostenrahmenplan ausführlicher bei.

3.2.2 Infrastruktur- und Folgekosten

An Infrastruktur- und Folgekosten sind bislang die Kosten für die Errichtung eines fünfgruppigen Kindergartens, ggf. zwei Bushaltestellen und etwaige Baukostenzuschüsse für Versorgungsunternehmen für Gas, Telekommunikation u.ä. vorzuhalten. Sollten sich im Rahmen der weiteren Planungen Fördermöglichkeiten ergeben, werden diese selbstverständlich akquiriert und dann mindernd auf die Entwicklungskosten angerechnet.

3.2.3 Finanzierungskosten

Über den voraussichtlichen Entwicklungszeitraum liegt ein Finanzierungsangebot vor. Der Zins ist variabel und orientiert sich am 3-Monats Euribor-Zinssatz mit einem Aufschlag von 0,4%. Insgesamt wird im Verfahren nach derzeitigem Kenntnisstand von einer absoluten Zinsbelastung in einer Größenordnung von 1 Mio. € (ca. 7,20 €/m² Nettofläche) ausgegangen.

3.2.4 Finanzrahmenplan

Der Finanzrahmenplan stellt quasi die Gesamtkalkulation des Projekts dar und enthält auch die Kosten für etwaigen Grunderwerb. Da die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erst festgestellt werden kann, wenn ein konkreter Bebauungsplan vorliegt und den Eigentümern ein konkretes monetäres Angebot unterbreitet werden kann, wird hier zunächst von einem vollständigen Grunderwerb ausgegangen. Da die Eigentümer für einbehaltene Baugrundstücke die vollständigen Erschließungs-, Entwicklungs- und Folgekosten zu entrichten haben, verändert dies die Gesamtkalkulation kaum und erscheint dann als „durchlaufender Posten“. Lediglich die Zinsbelastung wird sich verringern, was die zu gegebener Zeit festzulegenden Einwurfs- und Zuteilungswerte zu Gunsten der Eigentümer nochmals beeinflussen wird. Die Gesamtkalkulation ist u.a. durch folgende besonders hervorzuhebende Zahlen gekennzeichnet:

- | | |
|-------------------------|---|
| - Ausgleichsmaßnahmen | 3,7 Mio. € (davon ca. 2 Mio. östl. des Schachenwegs) |
| - Erschließung | 16,4 Mio. € |
| - Grunderwerb | 27 Mio. € (fällt in der Umlegung tatsächlich niedriger aus) |
| - Öffentl. Baumaßnahmen | 5,6 Mio. € (Kita, Lärmschutzwand u.a.) |

Im Anhang Nr. 3 liegt die Gesamtkalkulation als geforderter Finanzrahmenplan bei.

3.2.5 Kalkulation auf Kostendeckung

In der von den Verfassern erstellten Gesamtkalkulation der Maßnahme wird zunächst auf die Kostendeckung abgezielt. Dies bedeutet, dass alle entstehenden Kosten für Planung, Erschließung, Infrastruktur- und Folgekosten aus dem Projekt heraus abgedeckt werden sollen und kein Überschuss des Projekts angestrebt wird. Sicherheiten in einer Größenordnung von etwa 10% des Umsatzes sollen vorgehalten werden.

Die Gesamtkalkulation liefert in diesem Stadium folgendes aggregiertes Ergebnis:

Summer aller Einnahmen	67.119.681 € (aus städtischen Bauplatzverkäufen)
<u>Summer aller Ausgaben</u>	<u>61.182.769 € (aus dem Treuhandkonto)</u>
<u>Sicherheiten (ca. 8,8%)</u>	<u>5.936.912 € (zu Gunsten der Stadt, soweit nicht verbraucht)</u>

3.2.6 Ableitbare Einwurfs- und Zuteilungswerte

Es ergibt sich unter dem Kostendeckungsaspekt und unter Zugrundlegung der vorstehend geschätzten Erschließungskosten, Entwicklungs- und Folgekosten ein fiktiver Bauerwartungs- bzw. Rohbaulandwert für das Baulandumlegungsverfahren in Höhe von **130 €/m²**, der sowohl als Entschädigungswert im Sinne des § 59 (4) BauGB als auch als sogenannter Einwurfswert nach den Regelungen des §57 (2) einer (vereinbarten) Umlegung zu Grunde gelegt werden kann .

Als erschließungsbeitragsfreier Zuteilungswert stellt sich der generalisierte Bodenwert für WA-Flächen mit **485 €/m²** dar. Es handelt sich hierbei nicht um den vorgeschlagenen Verkaufspreis für die späteren Baugrundstücke, sondern lediglich um die kalkulatorische Annahme. Der Vorschlag zur Kaufpreisfestlegung wird erst nach Vorliegen von Submissionsergebnissen für die Erschließungsmaßnahmen unterbreitet. Der erschließungsbeitragspflichtige Wert für WA-Flächen beläuft sich dann in einem Bereich um ca. **290 €/m²**, wobei stets eine erschließungsbeitragsfreie Zuteilung empfohlen wird.

Damit ist nachweisbar, dass das städtische Entwicklungsziel einer vollständigen Refinanzierung maßnahmenbedingter Kosten über das vorstehende Wertegerüst erfüllt werden kann. Den Eigentümern verbleibt ein erheblicher Teil der planungsbedingten Wertsteigerung, sodass die Umlegung auch in einer vereinbarten Variante einem angemessenen Interessenausgleich gerecht wird. Innerhalb des dargelegten Wertgerüsts sind verschiedene Wahlvarianten darstellbar, die es dem Eigentümer ermöglichen, individuell die Höhe seines jeweiligen Flächen- und/oder Wertbeitrages nach

den eigenen Vorstellungen und Vermögensverhältnissen zu skalieren. Eine genauere Ausarbeitung einer Umlegung mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ist dem weiteren Dialogprozess mit den Eigentümern vorbehalten und kann nach weiterem Planungs- und Erkenntnisfortschritt geliefert werden.

3.2.7 Sicherheiten / Überschüsse / sich verändernde Rahmenbedingungen

Die Kostenschätzung basiert auf dem aktuellem Baupreisniveau. Es wird davon ausgegangen, dass konjunkturelle Kostensteigerungen innerhalb der Baubranche (aktueller Preissteigerung im Baugewerbe 3% bis 4%¹⁵ jährlich) durch die Steigerungen des Preisindex für Bauland (zuletzt 13,1%¹⁶) überkompensiert werden. Zudem wurden bei der Annahme der Verkaufspreise mäßige mittlere Werte angenommen. Auch hier entstehen somit kalkulatorische Sicherheiten, die die Risiken in der Herstellung der Erschließungsanlagen übersteigen.

Insgesamt wird damit eine sehr vorsichtige, konservative Herangehensweise an die Gesamtkalkulation entsprechend den bereits benannten Grundsätzen des vorsichtigen Kaufmanns deutlich. Insgesamt ist gezeigt, dass ausreichend Möglichkeiten bestehen, hinreichende Sicherheiten im Projekt aufzubauen.

¹⁵ <https://www.bki.de/baupreisindex.html>

¹⁶ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html

4 Fazit und Empfehlung

Für die vorliegende Machbarkeitsstudie werden alle relevanten Parameter durch sachverständige Gutachten oder Stellungnahmen der zuständigen Stellen zusammengetragen und überprüft. Die gesammelten Informationen stellen die Grundlage für die Schätzung der Kosten der Baureifmachung und die Kosten der Entwicklung dar.

Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre in Verbindung mit der bei der Stadt Seligenstadt geführten Bewerberliste sowie die aktuelle gesamtwirtschaftliche Entwicklung werden bewertet und gehen in die wirtschaftliche Betrachtung der Studie ein.

Die hier abgeschätzten Einwurfs- und Zuteilungswerte für das Baulandumlegungsverfahren stellen sich im aktuellen Marktgeschehen gut dar und lassen eine wirtschaftliche Entwicklung erwarten. Für die Eigentümer ist eine angemessene Beteiligung am Planungsgewinn zu erwarten und die Stadt Seligenstadt kann deren Kostendeckungsinteressen unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gut abbilden.

Rein technisch sind alle erforderlichen Bau- und Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen der Bodenwertsteigerung abdeckbar und es bestehen ausreichende Puffer für derzeit noch nicht absehbare Aufwendungen.

Der ökologische Ausgleich ist durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglich und aus der Maßnahme heraus gut finanzierbar. Allerdings ist der Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich östlich des Schachenwegs durchaus als sehr schwerwiegend zu beurteilen und bereits jetzt in der Eigentümerschaft und in der Bevölkerung umstritten. Neben den rein wirtschaftlichen Überlegungen im Hinblick auf die Entwicklung im Bereich östlich des Schachenwegs ist im weiteren Projektverlauf eine politische Diskussion zur Verhältnismäßigkeit des Eingriffs zu führen und planungsrechtlich eine Alternativenprüfung zu empfehlen.

Abschließend ist festzustellen, dass die Entwicklung insgesamt wirtschaftlich außer Zweifel steht und die städtebaulichen und planerischen Interessen sowohl der Eigentümer als auch der Stadt gut dargestellt werden können. Es wird empfohlen, zwei Entwicklungskonzepte wie im Treuhand- und Entwicklungsvertrag vorgesehen in Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und den politischen Gremien zu erarbeiten und als Planungsgrundlage für einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorzulegen.

Hanau, 25.04.2019

Terramag GmbH

(mit redaktionellen Überarbeitungen vom 03.05.2019) GEV mbH

Verzeichnis der Untersuchungen und Stellungnahmen

Die Machbarkeitsstudie basiert u.a. auf folgenden Untersuchungen und Stellungnahmen

Archäologie

Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen/Außenstelle Hessen vom 02.04.2019

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vorprüfung (März 2019), Gabriele Ditter Büro für Landschafts- und Gewässerökologie

Bodengutachten

Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt von Geo-Consult GmbH (März 2019)

Kampfmittel

Stellungnahme des RP Darmstadt/Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 05.02.2019

Lärm

Schalltechnische Untersuchung/Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen der Voruntersuchung zum Bebauungsplan (April 2019) von Krebs + Kiefer

Verkehr

Mobilität und Verkehr/ Erschließung des Baugebiets „Südwestlich des Westrings“

von Planungsbüro von Mörner (März 2019)

Kinderbetreuung

Bedarfsplan der Stadt Seligenstadt für Kindertageseinrichtungen 2018/2019 mit Ausblick auf die Jahre 2019/2020 und 2020/2021

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Verkaufserlöse	0	0	0	7.646.353	8.341.476	12.740.404	13.140.307	7.972.691	7.502.908	5.001.473	4.774.069	67.119.681
Erschließungskostenrückfluss (brutto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgleichsabgaben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
												67.119.681
01 Vorerhebungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
02 Altlastenbeseitigungen	0	0	0	368.900	368.900	0	0	0	0	0	0	737.800
03 Ausgleichsmaßnahmen	0	0	0	154.540	618.160	618.160	618.160	618.160	618.160	463.620	0	3.708.961
04 Bauleitplanung	0	0	313.068	0	0	0	109.345	0	66.677	0	0	489.090
05 Entschädigungen	0	0	0	0	23.800	0	0	0	0	0	0	23.800
06 Erschließung (netto)	0	0	0	4.078.064	0	4.867.386	0	3.199.950	0	1.694.711	0	13.840.111
07 Grunderwerb	0	0	17.326.565	0	0	0	6.043.309	0	3.685.110	0	0	27.054.984
08 Förderprogramme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09 Gutachten	0	252.383	0	0	0	0	0	0	0	0	0	252.383
10 öffentl. Baumaßnahmen	0	0	0	0	700.000	2.800.000	2.100.000	0	0	0	0	5.600.000
11 Verrechnungskonten	0	0	0	774.832	0	924.803	0	607.991	0	321.995	0	2.629.621
12 Projektsteuerung	32.565	130.261	130.261	130.261	130.261	130.261	130.261	130.261	130.261	130.261	97.696	1.302.614
13 Gebühren	0	484.268	645.691	645.691	161.423	0	0	0	0	0	0	1.937.074
14 sonstiges	0	319.171	425.562	425.562	106.390	0	0	0	0	0	0	1.276.685
15 Umlegung	0	201.673	242.008	40.335	0	0	0	0	0	0	0	484.016
16 Vermarktung	0	0	0	86.442	94.300	144.030	148.551	90.131	84.820	56.542	53.971	758.788
17 Vermessung	23.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23.800
18 Zinsen und Verfahrenskosten	141	11.201	101.967	303.059	251.484	185.704	111.779	75.459	21.038	1.210	0	1.063.042
<small>Berechnungsbasis unterjährig nachschüssig</small>												61.182.769
SOLL (T€)	57	1.399	19.185	7.008	2.455	9.670	9.261	4.722	4.606	2.668	152	
HABEN (T€)	0	0	0	7.646	8.341	12.740	13.140	7.973	7.503	5.001	4.774	
SALDO (T€)	-57	-1.455	-20.641	-20.002	-14.115	-11.045	-7.166	-3.915	-1.019	1.315	5.937	5.936.911
												(Rundungsdifferenz 1 €)

