



DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 13. September 2019

Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 16-260/I/1086 16-21

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	09.09.2019		
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	16.09.2019		

**Betreff: Baugebiet "Südwestlich des Westrings"
Erläuterung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte
- Vorlage des Magistrats vom 09.09.2019 - BERICHT -
Drucks. 16-260/I/1086 16-21**

Entsprechend § 5 Abs. 1 des Treuhand- und Entwicklungsvertrags mit der Terramag GmbH wurde die Machbarkeitsstudie vorgelegt und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.2019 befürwortet.

Im Weiteren hat die Terramag nun entsprechend § 6 Abs. 3 zwei Entwicklungskonzepte zu erarbeiten und diese in den politischen Gremien sowie in einer Bürgerversammlung vorzustellen. Die Ergebnisse der Versammlungen und Beratungen sind zusammenzustellen und in die Konzepte einzuarbeiten. Im Ergebnis resultiert dann ein städtebaulicher Entwurf, der Grundlage für das anstehende Bauleitplanverfahren darstellen soll. Es ist vorgesehen, bis Jahresende 2019 den städtebaulichen Entwurf den Gremien vorzulegen und einen Aufstellungsbeschluss zum Starten des Bauleitplanverfahrens fassen zu lassen.

Die vorliegenden Unterlagen zeigen die Erarbeitung und Herleitung der geforderten städtebaulichen Entwicklungskonzepte auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie auf und beinhalten auch die beiden Entwicklungskonzepte selbst. Ein direkter Vergleich der Konzepte wird ermöglicht und zur Diskussion gestellt.

Plangebiet und Planungsziele:

Das Plangebiet „Südwestlich des Westrings“ liegt am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Seligenstadt und umfasst etwa 21 ha.

Das Plangebiet selbst ist weitgehend eben. Ein besonderes Augenmerk gilt der Entwicklung eines lebendigen Wohngebiets mit vielfältigen Wohnlagen, attraktiven Straßen- und Freiräumen sowie der Ausbildung von Raumkanten und eines Ortsrands. Unter anderem sind hierbei Themen des Schallschutzes und Artenschutzes ebenso zu beachten wie die verkehrliche Erschließung und der Bezug zum Bestand.

Am Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsachsen Schachenweg und Babenhäuser Weg, befindet sich zudem das denkmalgeschützte Wegkreuz mit erhaltenswertem Baumbestand. Gemeinsam mit den südlich angrenzenden Flächen des Obstbauvereins, entsteht hier eine räumlich prägende Situation, die durch den identitätsstiftenden Charakter ein einzigartiges Merkmal des Gebiets darstellt.

In zentraler Lage des Plangebiets befindet sich derzeit eine Gärtnerei. Diese wird mittelfristig aufgegeben, so dass nur das Wohnhaus und ein kleiner Teil der Nebengebäude als Bestandsstruktur erhalten bleiben.

Folgende Planungsziele für die städtebauliche Konzeptentwicklung wurden auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und der städtebaulichen Analyse definiert:

1. Bestandsstrukturen als identitätsstiftende Merkmale hervorheben (Wegkreuz)
2. Naturräumlich prägende Elemente (z.B. Obstbauverein) erhalten und durch attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen ergänzen
3. An bestehende Wegeverbindungen anbinden und Achsen als prägende Elemente integrieren
4. Städtebauliche Raumkanten im Norden, Westen und Osten sowie einen erkennbaren Siedlungsabschluss im Süden ausbilden
5. Attraktive Vielfalt an Lagequalitäten und Wohntypologien schaffen

Städtebauliche Entwicklungskonzepte:

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie und der städtebaulichen Analyse entstanden zwei städtebauliche Entwicklungskonzepte als Vorentwurfsvarianten, die das Grundgerüst der weiteren Planung definieren.

Ziel der Erarbeitung zweier Varianten ist es, unterschiedliche Möglichkeiten im Umgang mit der Verkehrsführung, der Dichte aber auch den öffentlichen Freiflächen aufzuzeigen, um Vor- und Nachteile diskutieren zu können und letztendlich einen bestmöglichen städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet und das weitere Verfahren zu entwickeln.

So sieht die **Variante 1** eine Dichte von etwa 38 Wohnungen je Hektar vor, zwei Anschlüsse an den Westring und einen Quartierspark, der diverse Erholungsangebote zentral im Quartier bündelt.

Variante 2 sieht eine Dichte von etwa 46 Wohnungen je Hektar vor, nur einen Anschluss an den Westring und ein Grünkonzept mit kleinen sogenannten „Pocket Parks“, anstatt eines großen zusammenhängenden Grünzugs.

Im Folgenden wird die Grundkonfiguration der beiden Entwicklungskonzepte beschrieben und alle Unterschiede nach Themenbereichen nochmals genauer erläutert.

Nutzungen:

Das Gebiet ist als neues Wohngebiet mit einer Mischung an unterschiedlichen Wohnformen konzipiert. Um den zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder und Kinder durch die neuen Bewohner decken zu können, ist zusätzlich eine Kita in zentraler Lage eingeplant. Am Quartiersplatz ist eine alternative Wohnform, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, vorstellbar. In diesem Rahmen könnten ein kleines Café und flexibel nutzbare Räumlichkeiten entstehen, die den Platz bespielen und den neuen Bewohnern als Nachbarschaftstreff dienen.

Typologien / Geschossigkeiten / Dichte:

Das neue Quartier bietet viel Raum für unterschiedlichste Gebäudetypologien. Aufgrund schalltechnischer Anforderungen und unter Rücksichtnahme des Bestands ergeben sich vielfältige Lagequalitäten, die in den zwei Varianten teilweise unterschiedlich dargestellt werden.

Im Norden entlang des Westrings nimmt in der Variante 1 eine Reihe an zweigeschossigen Punkthäusern mit Staffelgeschoss Bezug zum Bestand auf.

Im Westen wird der Übergang zum Gewerbegebiet durch unterschiedlich ausgeformte Hausgruppen als Mehrfamilienhäuser definiert. Entlang der Plangebietsgrenze ist hier eine viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss angestrebt. In Teilbereichen sind hier zusätzliche planerische Maßnahmen, wie Grundrissorientierung, vorgesehen, um die Wohnbebauung vor möglichen Immissionen aus dem Anlagenlärm zu schützen. Dreigeschossige Mehrfamilienhäuser schaffen die Abstufung zu den im Inneren liegenden, niedrigeren Einfamilienhausstrukturen.

Der südliche Siedlungsrand wird durch überwiegende Einzelhausbebauung geformt.

Entlang der Bahnlinie im Osten des Plangebiets sind eine 3,0m hohe Lärmschutzwand und zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Hier variieren die zwei Varianten; während in Variante 1 zusätzlich zur Lärmschutzwand eine Reihe an Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, sind in der Variante 2 Reihenhauszeilen mit einem Geschoss geplant, welche die Dichteabstufung zur dahinterliegenden Einfamilienhausbebauung darstellen.

Die besondere Lage am Gelände des Obstbauvereins wird im Osten entlang des Babenhäuser Wegs durch eine Reihe an Doppelhäusern betont. Im Westen entlang des Schachenwegs formen in Variante 1 mehrere Reihenhauszeilen den Abschluss, während in Variante 2 eine Reihe an Kettenhäusern die besondere Lage kennzeichnet.

Der Quartiersplatz am Wegekreuz, als zentraler urbaner Raum wird durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser betont. Im Inneren zeichnen sich die nördlichen Quartiere durch eine höhere Dichte aus; in Variante 1 in Form von Reihenhäusern, in Variante 2 durch Mehrfamilienhaus-Gruppen. Die südlichen Quartiere werden durch eine lockerere Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) geprägt.

Beide Varianten zeigen eine Abstufung der Dichte vom westlichen und östlichen Rand ins Innere der Quartiere und von Norden nach Süden. Während die Bebauung Richtung Gewerbegebiet die höchste Dichte aufweist, zeichnet sich der südliche Rand durch eine aufgelockerte Bebauung und geringere Dichte aus.

Über das gesamte Plangebiet betrachtet, weist Variante 1 mit ca. 37 WE/ha eine geringere Dichte auf als Variante 2 mit ca. 47 WE/ha. Die höhere Dichte ergibt sich hierbei in erster Linie durch den höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern.

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch eine Vielfalt an öffentlichen Grün- und Freiflächen aus, die die verschiedenen Quartiere räumlich strukturieren und den Bewohnern Raum zur Erholung und zum Spiel geben.

Das bestehende Wegekreuz entlang des Schachenwegs, mit dem dort vorhandenen Kleindenkmal, bildet als identitätsstiftendes Merkmal den Fokus des neuen Quartiersplatzes. Gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Obstbauverein, der als naturräumlich prägendes Element in das Konzept integriert wird, entsteht hier eine für das Wohngebiet markante Achse, die als Verbindungsglied zwischen der Bestandsbebauung im Norden und dem Landschaftsraum im Süden, sowie den Quartieren östlich und westlich des Obstbauvereins, fungiert.

In **Variante 1** wird das Freiflächenkonzept durch einen zentralen Park geprägt. Hier werden auf einer Fläche verschiedene Angebote für alle Altersgruppen angeboten. Eine durchgehende Wegeverbindung mit begleitendem Grünstreifen führt vom Westring über den Park bis zum südlichen Siedlungsrand.

In **Variante 2** hingegen prägen dezentrale kleinere „Pocket Parks“ den Entwurf. Sie liegen an wichtigen Wegeachsen und Kreuzungspunkten und dienen somit den unterschiedlichen Quartieren als Orientierungs- und Treffpunkte. Durch ihre vielfältige Ausgestaltung, bieten Sie den unterschiedlichen Zielgruppen Raum für diverse Aktivitäten.

Im Nordosten des Wohngebiets befindet sich eine bestehende Grünfläche, die als Ausgleichs- und Retentionsfläche dient (wird im weiteren Verfahren geprüft). Ein Grünstreifen entlang der Bahntrasse erhöht den Abstand zur Lärmquelle und kann zusätzlich als Fläche für eine Lärmschutzmauer oder ggf. als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Am südlichen Siedlungsabschluss soll eine bilanzierte Ortsrandbegrünung auf den Grundstücken vorgesehen werden.

Erschließung

Ein Netz an unterschiedlichen Wegeverbindungen zieht sich durch das gesamte Plangebiet. Es verbindet die Quartiere untereinander und verknüpft das Gebiet gleichzeitig mit den angrenzenden Quartieren und Landschaftsräumen. Bestehende Wegeverbindungen aus der Umgebung werden aufgenommen und neue Verknüpfungen an relevanten Stellen geschaffen.

Fuß- und Radverkehr

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Ziele (Nahversorgung, soziale Infrastruktur, kulturelle Angebote, ÖPNV Anschluss), die fußläufig (max. 1km Radius) oder mit dem Rad (max. 5km Radius) erreicht werden können.

Die bestehende Radwegeverbindung entlang des Westrings soll erhalten und ausgebaut werden. Auch die wichtige Wegeverbindung entlang des Schachenwegs und Babenhäuser Wegs wird als direkte Verbindung in den Landschaftsraum in das Konzept integriert und aufgewertet. Zusätzlich wird das Wohngebiet über neue Zuwegungen an das bestehende Netz angebunden.

ÖPNV und Mobilitätsstationen

In der Dudenhöfer Straße liegt die Bushaltestelle „Westring“. Die Haltestelle sowie der Bahnhof Seligenstadt im Norden des Plangebiets befinden sich in fußläufiger Nähe zum Plangebiet.

Zusätzlich soll im Baugebiet ein weiterer Haltepunkt für z.B. Sammeltaxis an einer zentralen Stelle entstehen.

Das Konzept für das Wohngebiet sieht mehrere dezentrale Mobilitätsstationen u.a. mit Car-Sharing Angeboten sowie Ladestationen für Pedelecs und E-Autos vor.

PKW Verkehr

An die Straßen innerhalb der Quartiere bestehen verschiedene Anforderungen mit unterschiedlichen Bedarfen an Fläche und Infrastruktur, denen mit drei verschiedenen Straßenquerschnitten entsprochen werden soll.

In **Variante 1** ist das Wohngebiet über zwei Anschlüsse am Westring und einen weiteren Anschluss im Gewerbegebiet an das bestehende Straßennetz angeschlossen.

In **Variante 2** hingegen gibt es neben dem Anschluss ans Gewerbegebiet nur einen Anschluss am Westring.

Optional ist auch ein weiterer Anschluss ans Gewerbegebiet und ein Anschluss an die Umgehungsstraße im Süden des Plangebiets in beide Varianten berücksichtigt.

Der östliche Teil des Plangebiets ist durch eine Erschließungsstraße südlich des Quartiersplatzes an den westlichen Teilbereich angeschlossen.

In beiden Varianten soll Durchgangsverkehr vom Westring ins Gewerbegebiet vermieden werden, aber eine Verknüpfung des Wohngebiets untereinander gewährleistet bleiben. Deshalb wurde in Variante 1 ein Versatz im Straßenverlauf eingeplant, um ein einfaches und schnelles Durchfahren des Gebietes zu vermeiden. In Variante 2 ist alternativ ein Teilbereich der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Haupteerschließungsstraße als schmale verkehrsberuhigte Straße ausgebildet.

Parken

Für die Quartiere gilt die Stellplatzsatzung der Stadt. Die privaten Stellplätze sind auf privaten Grundstücken entweder in offenen Stellplätzen, Carports, Garagen oder im Gebäude integriert zu organisieren. Für Teilbereiche der Reihenhausbauung wird der zweite Stellplatz auf Quartiersparkplätzen nachgewiesen. Für den Geschosswohnungsbau sind Tiefgaragen vorgesehen. Öffentliche Stellplätze werden als Längsparker straßenbegleitend angeordnet.