

BÜRGERINFORMATION / - DIALOG WESTRING STADT SELIGENSTADT

Ergebnisse des Bürgerdialogs am 24.09.2019

Stand: 10.10.2019



Veranstalter

Stadtverwaltung Seligenstadt

Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Moderation und Koordination

Terramag GmbH

Westbahnhofstraße 36
63450 Hanau

Thomas Müller
Telefon: 06181-428999-0
E-Mail: info@terramag.de

Michael Schippers
Telefon: 06131-2401066
E-Mail: m.schippers@terramag.de

planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB

Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt

Claudia Becker
Telefon: 06151-819690
E-Mail: c.becker@planquadrat.com

Jana von Mackensen
Telefon: 06151-819690
E-Mail: j.vonmackensen@planquadrat.com

Fotos

planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB

Dokumentation / Ergebnisbroschüre

planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB

Die Dokumentation der Veranstaltung ist unter [https://www.seligenstadt.de/aktuelles/Entwicklungsgebiet“SüdwestlichdesWestrings](https://www.seligenstadt.de/aktuelles/Entwicklungsgebiet%20SüdwestlichdesWestrings) abrufbar.

Inhalt

1. Zeitpunkt, Ort und Teilnehmende
2. Begrüßung und Einführung
3. Rückblick Bürgerwerkstatt 05. Dezember 2018
4. Einführung in die Planungsgrundlagen
5. Vorstellung der Entwicklungskonzepte
6. Vorgehensweise des Dialogs
7. Information / Dialog
8. Zusammenfassung und Ausblick
9. Gliederung in Themengruppen / Kategorisierung



1. Zeitpunkt, Ort und Teilnehmende

Zeitpunkt:

24. September 2019 von 19:00 bis ca. 21:00 Uhr

Ort:

Bürgerhaus Riesen
Sackgasse 14
63500 Seligenstadt

Begrüßung:

Dr. Daniell Bastian (Bürgermeister Seligenstadt)

Moderation und Dokumentation:

Thomas Müller, Michael Schippers (Terramag GmbH)
Claudia Becker, Jana von Mackensen (planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB)

Teilnehmer:

Öffentlichkeit



2. Begrüßung und Einführung

Herr Dr. Daniell Bastian, Bürgermeister der Stadt Seligenstadt, begrüßt die ca. 140 Bürgerinnen und Bürger herzlich und stellt das Planungsteam und die Moderatoren der Veranstaltung Herr Müller (Terramag GmbH) und Frau Becker (planquadrat) vor.


Ziel des Bürgerdialogs sei es die Öffentlichkeit umfassend über den Planungsprozess und den aktuellen Planstand zu informieren. Im Anschluss an die letzte Bürgerwerkstatt Ende des vergangenen Jahres, sei diese Veranstaltung nun ein weiterer Schritt im Rahmen eines gemeinsamen Beteiligungsprozesses, bei dem die Öffentlichkeit zu verschiedenen Themen ihre Meinung äußern kann.

Im Anschluss begrüßt der Moderator Herr Müller von der Entwicklungsgesellschaft Terramag GmbH alle Anwesenden herzlich und stellt das Programm der Veranstaltung vor:

- Empfang und Begrüßung
- Rückblick letzte Bürgerwerkstatt 05.12.2018
- Vorstellung Planungsprozess und Entwicklungskonzepte
- Bürgerdialog und Information
- Zusammenfassung und Ausblick

„Das Plangebiet betreffende Aspekte“

ERGEBNISSE DER BÜRGERWERKSTATT WESTRING SELIGENSTADT



12.1 Das Plangebiet betreffende Aspekte


Verkehr und Mobilität

- OPW Anbindung zentral - Haltestelle für Busse einplanen
- Tiefgaragen / Quartiersgaragen einplanen - Parken an Straßen vermeiden, keine Flächenverschwendung für Parkplätze
- Öffentliche Besucherparkplätze an Straßen mit einplanen
- Parkplatzflächen wasserundurchlässig gestalten - Versiegelung möglichst gering halten
- Ausbau Westring nach Vorbild der Gieselerstraße (Schulweg, Verkehrssicherheit)
- Keine LKW Durchfahrt im Westring
- Wegverbindung und Anbindung an Bahnhof verbessern (Rad- und Fußverkehr)
- Verkehrsberuhigte Straßen - Spielstraßen für Kinder einplanen
- Verbindung zu Äckern von Süden für Landwirte und LKWs erhalten
- Anbindung an Umgebung
- Entlastung durch Umgehungsstraße erforderlich - Anbindung muss vorher gebaut werden
- Wegs für Naherholung sowie für Spaziergänger - bspw. Schacherweg verlängern
- Durchweisung für Grünstreifen in Verlängerung der Gieselerstraße
- Stadt der kurzen Wege

- Carsharing Möglichkeiten
- Möglichkeit für E-Mobilität schaffen
- Kein umgekehrtes Dachgefälle in der Straße vorsehen
- Lärmproblematik an den Gieseleranlagen beachten

Seite 19

ERGEBNISSE DER BÜRGERWERKSTATT WESTRING SELIGENSTADT



12.1 Das Plangebiet betreffende Aspekte


Wohnen

- Keine Blockbebauung
- Maximal 2-3 Vollgeschosse
- Mischung der Wohnformen: Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser
- Keine Wohnungen für 1-2 Personenhaushalte - < 50qm (Mehrfachnutzung)
- Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
- Nicht zu viele Einfamilienhausgrundstücke
- Wenn Blockbau dann verdichtet - mehrgeschossig
- Kein Geschosswohnbau am Rand
- Grundstückgröße ca. 500m²
- Anbindung an Gewerbegebiet - Grünstreifen, Mehrfamilienhäuser als Übergang
- Bebauung nur am Westring „schmale Streifen“
- Bezahlbaren Wohnraum für Geringverdiener / Normalverdiener / familienfreundliche Preise (2.500 Euro/m² IRL)
- Geförderter Wohnraum langfristig sichern
- Soziale Mischung: geforderten Wohnraum zentral und integriert planen - keine Ghettobildung
- Mehrgenerationenwohnen (Barrierefrei)
- Gewerkschaften, Baugruppen - „Gemeinschaft“
- Lärmschutz beachten

- Nicht zu dicht - Raum für Grün vorbehalten (Kaltluftschneisen)
- Verhältnis Grundstück und bebauete Fläche
- Nahmiteinander von Wohnen und Spielplatzflächen
- Dachbegrünung (auch bei Quartiersgaragen)
- Umweltbewusstes Bauen - Solaranlagen, Passivhäuser, energieeffizient
- Geringe Versiegelung der Freiflächen
- Zentrale Energieversorgung mit nachwachsenden Rohstoffen
- Regenwassernutzung vorsehen
- Transparente Informationen über Bauvorhaben - dem Bürger verständlich vermitteln
- Keine großen Bauträger / Investoren - Duale
- Transparente Vergabe der Bauplätze
- Wertschöpfung für die Stadt realisieren
- Keine Planung vom Reißbrett
- Bezugsgerechte Ausweisung / Fläche sparen
- Verkauf nach Sozialkriterien, nicht nach Höchstpreis
- Was ist mit sozialer Wohnen gemeint?
- Wie kann man sicherstellen, dass Grundstücke auch bebaut werden?
- 1.000 Einwohner plus als Grenze (Obergrenze)
- WV Seligenstadt 2000-3000 neue Einwohner

Seite 20

ERGEBNISSE DER BÜRGERWERKSTATT WESTRING SELIGENSTADT



12.1 Das Plangebiet betreffende Aspekte

Grün- und Freiraum

- Muss die ganze Fläche bebaut werden?
- Wieviel Grün muss das Gebiet haben?
- Im Wohngebiet weniger Verdichtung
- Grünzug zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet
- Grünflächen für unterschiedliche Nutzungen - Spielen, Sport, Erholung, Generationenrücke
- Grünzüge als großzügige Frischluftschneisen für die gesamte Stadt
- Grünzug / Grünkeil in der Mitte des Gebiets
- Grünanlage an der Bahntrasse
- Obstbaumallee und alte Pappel sollen erhalten werden
- Fahrad und Fußwege
- Grünzug als Wegverbindung
- Bäume auf den öffentlichen Verkehrsweegen
- Keine Schottervorfälle - Regelung im BfPlan
- Möglichst wenig Flächenversiegelung (u.a. Tiefgaragen)
- Fassadenbegrünung - Beschattung durch Bäume

Soziales und Infrastruktur

- Entwässerung (Kläranlage?)
- Bedarf an Kitas und Schulen muss gedeckt werden
- Wie soll die Lebensqualität erhalten bleiben?
- Zentraler, gut ausgestatteter Spielplatz
- Mehrere kleine Spielplätze besser als ein großer
- Parks, Angebote für Jugendliche (z.B. Skatepark)
- Kreuzigungsgruppe (Wegkreuz) berücksichtigen
- Keine Schlafstadt - lebendigen Stadtleben
- Angebot an Restaurants u.ä. im Gebiet schaffen
- Wohnraumnahme Einkaufsmöglichkeit
- Zentralen Treffpunkt schaffen
- Baumhäuser im neuen Gebiet (unerspekte Lebensmitte)
- Transparente Informationen über Bauvorhaben - dem Bürger verständlich vermitteln
- Betreutes Wohnen

Seite 21

- Aspekte, die in die Entwurfsplanung direkt eingeflossen sind
- Aspekte, die im weiteren Planungsverlauf geprüft werden müssen
- Aspekte, die nach ausführlicher Prüfung nicht in die Planung aufgenommen werden konnten

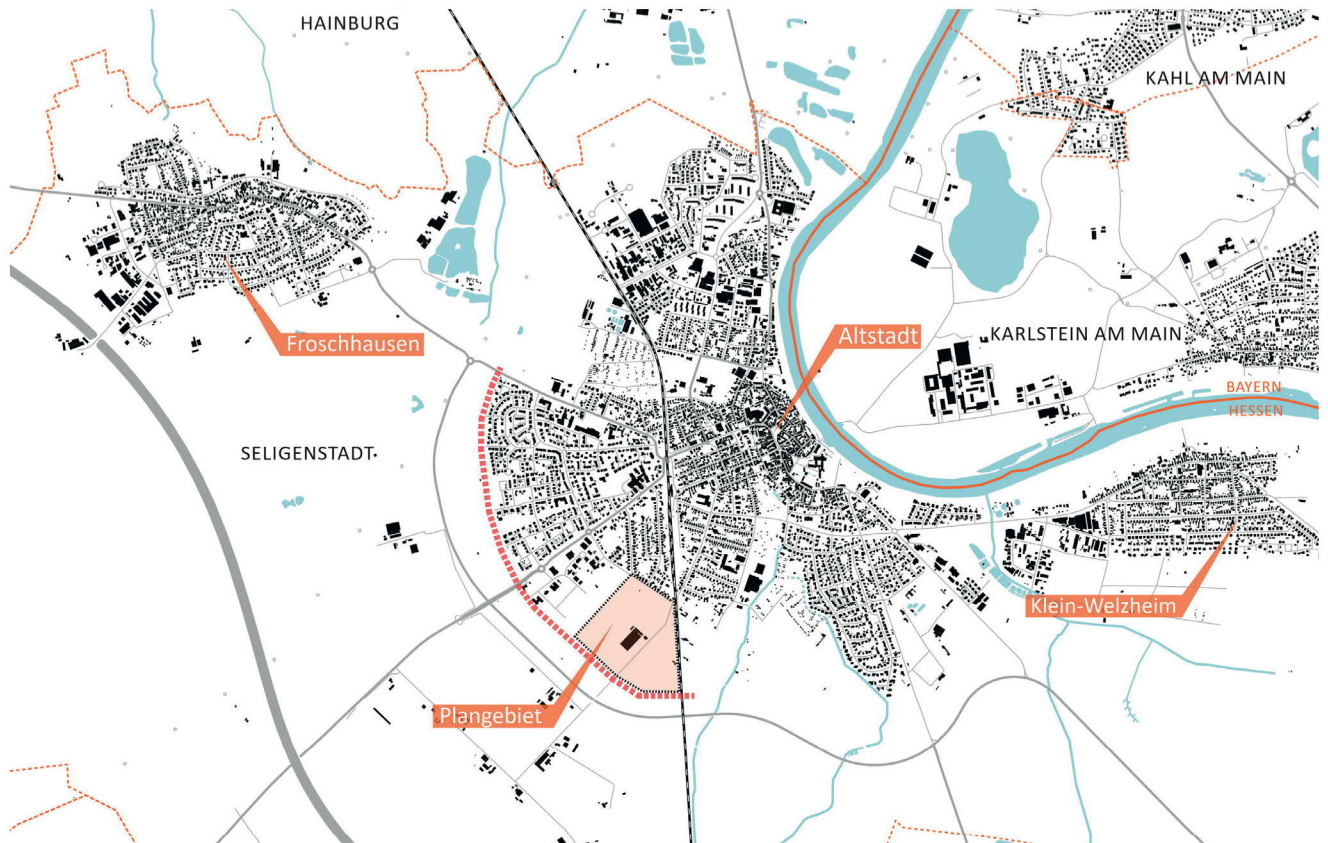
3. Rückblick Bürgerwerkstatt vom 05.12.2018

Herr Müller bietet einen kurzen Rückblick auf die Bürgerwerkstatt vom 05. Dezember 2018 im Bürgerhaus Riesen. Hierbei wurden vielfältige Anregungen und Ideen für die Entwicklung des Plangebiets formuliert. Die gesammelten Aspekte wurden anschließend dokumentiert und in die folgenden drei Kategorien unterteilt:

1. Das Plangebiet betreffende Aspekte
2. Das Plangebiet indirekt betreffende Aspekte
3. Vom Plangebiet unabhängige Aspekte

In den ersten Planungsschritten wurden in erster Linie die Aspekte geprüft, die das Plangebiet unmittelbar betreffen. Die überwiegende Anzahl der Anregungen und Ideen hierbei hatte einen direkten Einfluss auf die Entwicklung der Konzepte. Teilweise können die genannten Aspekte jedoch erst im weiteren Planungsverlauf (Bauleitplanung, Erschließungsplanung) berücksichtigt werden. Nur vereinzelt konnten Anregungen nicht in die Planung aufgenommen werden, da sie nach ausführlicher Prüfung übergeordneten Zielen und Anforderungen entgegenstehen.

Herr Müller erläuterte diesbezüglich eine ausführliche Auflistung aller Aspekte und die entsprechende Kategorisierung. Zusätzlich verwies er auf zwei ausgedruckte Plakate an Stellwänden, auf denen die Auflistung im Nachhinein gerne erneut eingesehen und diskutiert werden könnte.



4. Einführung in die Planungsgrundlagen

Herr Müller stellte die Grundlagen der Planung dar. Hierzu zählte eine ausführliche städtebauliche Analyse und die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, die unterschiedliche Restriktionen wie beispielsweise Artenschutz, Schallschutz und Verkehr aufzeigte. Außerdem galt es, die vielfältigen Anforderungen und Zielformulierungen aus Regionalverband, kommunaler Verwaltung und politischen Gremien in den Entwurfsprozess miteinzubinden. Aufgrund der vielfältigen Erkenntnisse entstanden zwei städtebauliche Entwicklungskonzepte als Vorentwurfsvarianten, die das Grundgerüst der weiteren Planung definieren.



5. Vorstellung Entwicklungskonzepte

Aufbauend auf den Erkenntnissen der städtebaulichen Analyse und der Machbarkeitsstudie, erläuterte Frau Becker vom Planungsbüro planquadrat die zwei Entwicklungskonzepte. Ziel der Erarbeitung zweier Varianten sei es, unterschiedliche Möglichkeiten im Umgang mit der Verkehrsführung, der Wohndichte, 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 Variante 1 eine Wohndichte von etwa 37 Wohnungen je Hektar vor, zwei verkehrliche Anschlüsse an den Westring, einen Anschluss ans Gewerbegebiet und einen Quartierspark, der diverse Erholungsangebote zentral im Quartier bündelt. Variante 2 sieht eine Wohndichte von etwa 47 Wohnungen je Hektar vor, nur einen verkehrlichen Anschluss an den Westring, einen Anschluss ans Gewerbegebiet und ein Grünkonzept mit kleinen sogenannten „Pocket Parks“, anstatt eines großen zusammenhängenden Grünzugs.

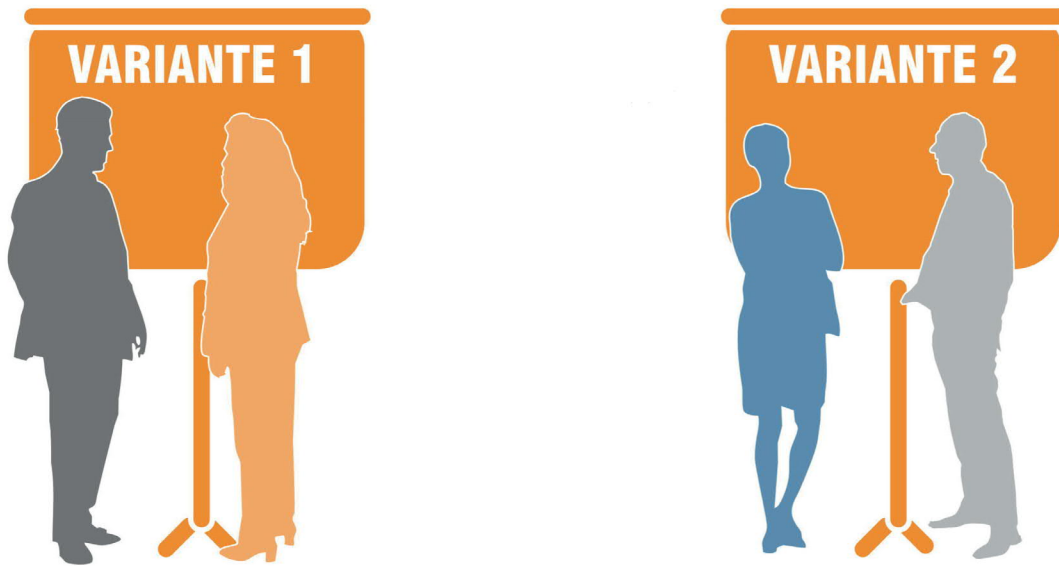
Optional ist in beiden Varianten ein zweiter Anschluss ans Gewerbegebiet und ein Anschluss an die L2310 eingeplant. Diese Optionen müssen im weiteren Verfahren geprüft werden.

Beide Varianten zeichnen sich durch eine Mischung an unterschiedlichen Wohnformen (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) aus. Variante 2 weist hierbei einen größeren Anteil an Mehrfamilienhäusern auf und erzeugt somit eine höhere Wohndichte gegenüber Variante 1, die wiederum eine etwas höhere Anzahl an Reihenhäusern aufzeigt.

Anhand verschiedener Plandarstellungen führte Frau Becker die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der zwei Varianten weiter aus und gab einen Überblick über die städtebaulichen Kennwerte.

In einer kurzen Fragerunde konnten erste Verständnisfragen geklärt werden.

Anschließend lud Frau Becker alle Besucher zu einem Dialog ein, um Fragen, Anregungen und Ideen zu den Entwicklungskonzepten sammeln und diskutieren zu können.

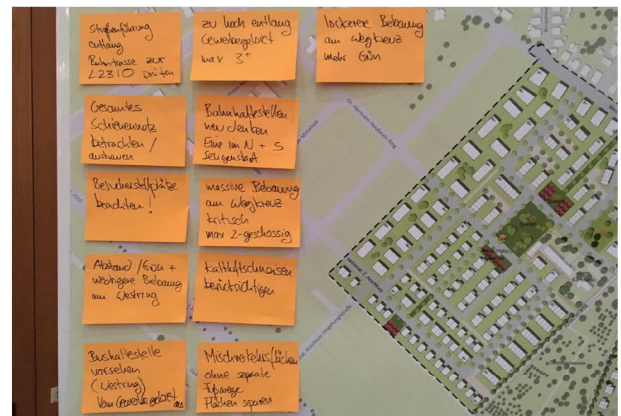
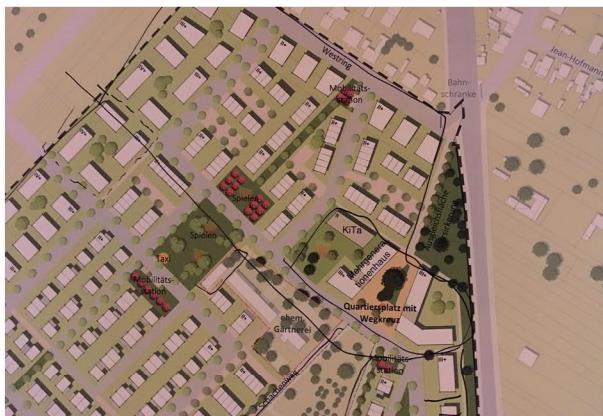


6. Vorgehensweise des Dialogs

An vier Stellwänden hatten die Teilnehmer der Veranstaltung die Möglichkeit, zu den zwei vorgestellten Varianten Ihre Anregungen und Ideen für die Entwicklung des Plangebiets einzubringen und mit den anderen Besuchern zu diskutieren.

Die Moderation der Themenstände erfolgte durch die Mitarbeiter der Terramag GmbH und des Architekturbüros planquadrat. Die vielfältigen Anmerkungen wurden auf Moderationskarten und direkt am Plan notiert und gesammelt.

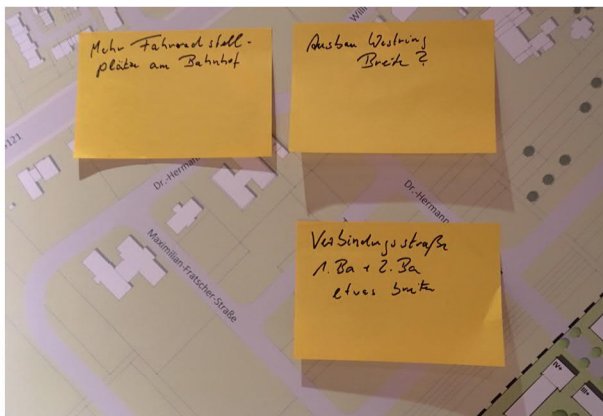
Auf den folgenden Seiten sind die Anregungen und Ideen der jeweiligen Diskussionsgruppen dokumentiert:



7. Information / Dialog

Variante 1

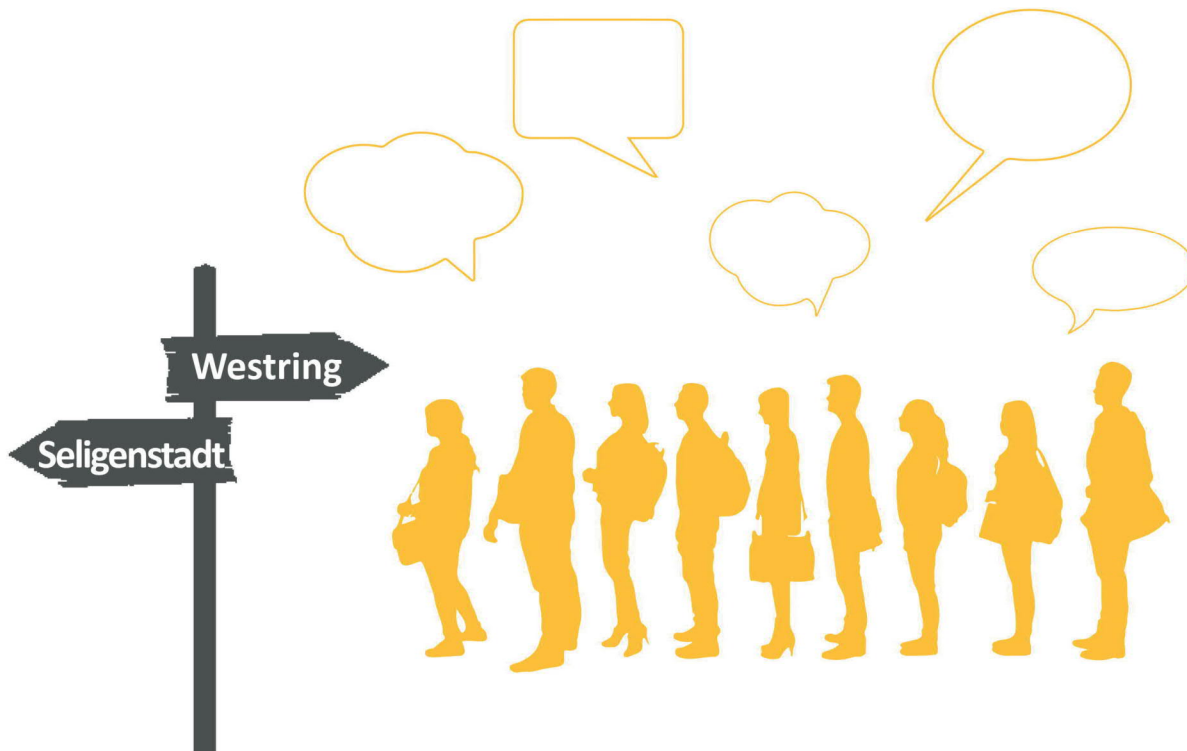
- Erschließung sollte aufgrund der Baulandknappheit nicht in zu vielen Abschnitten erfolgen. Auch wird eine sehr lange Gesamtbauphase befürchtet.
- Der bestehende Bahnübergang wird als Flaschenhals für den verkehrlichen Abfluss betrachtet.
- Das Obstbaugelände sollte als Bauland überplant werden.
- Die Grundstücksgrößen für die Einzel- und Doppelhausbebauung sollten nicht zu groß sein, damit man sich die Grundstücke noch leisten kann.
- Es müsste dafür gesorgt werden, dass die Bauflächen auch zum Verkauf kommen und nicht bevorratet werden.
- Im Geschosswohnungsbau soll kein sozialer Brennpunkt entstehen, ausgewogene Mischung und gute Qualität wichtig.
- Die Straßen sollten für die Bauphase zunächst nur als Baustraße ausgebildet werden, um Beschädigungen zu vermeiden.
- Die Verbindungsstraße zwischen dem nördl. und südl. Bereich, entlang der Grünfläche sollte etwas breiter werden, sodass dort auch ein Bus fahren könnte.
- Eine alternative Pkw Erschließung entlang der Bahntrasse mit Anschluss an die L2310 sollte geprüft werden. Könnte bereits bestehenden Verkehrsdruck entlasten.
- Eine Bushaltestelle im Gewerbegebiet oder entlang des Westrings sollte vorgesehen werden.
- Das gesamte Schienennetz im Stadtgebiet sollte erneut betrachtet und ausgebaut werden.
- Standorte für Bahnhöfe sollten im Rahmen der Planung neu überdacht werden um bessere Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten. Vorschlag ein Haltepunkt im Norden von Seligenstadt und einen im Süden, direkt am Plangebiet.
- Besucherstellplätze sollten beachtet werden. Dies sei bereits im bestehenden Netz ein riesen Problem.
- Entlang des Westrings sollte eine niedrigere Bebauung und ein Abstandsgrün vorgesehen werden.
- Kaltluftschneisen müssten berücksichtigt werden. Befürchtung, dass durch die hohe Bebauung am Gewerbe und die Mehrfamilienhäuser am Westring keine Frischluft mehr in die Bestandsstrukturen nördlich des Westrings eindringe.
- Im Übergang zum Gewerbegebiet sei die Bebauung viel zu hoch. Hier sollte maximal eine Dreigeschossigkeit plus Dach geplant werden.
- Mischverkehrsflächen planen um Flächen zu sparen (keine separaten Fußwege etc.).
- Große Gebäudestrukturen am Wegkreuz werden als sehr massiv empfunden und kritisch betrachtet. Entspricht nicht dem offenen ursprünglichen Charakter und der Bedeutung des historischen Ortes.
- Am Wegkreuz wird eine lockerere Bebauung und mehr Grünflächen gewünscht.
- Bitte um Beteiligung der Pfarrei St. Marcellinus und Petrus bei der Planung rund ums Wegkreuz.



7. Information / Dialog

Variante 2

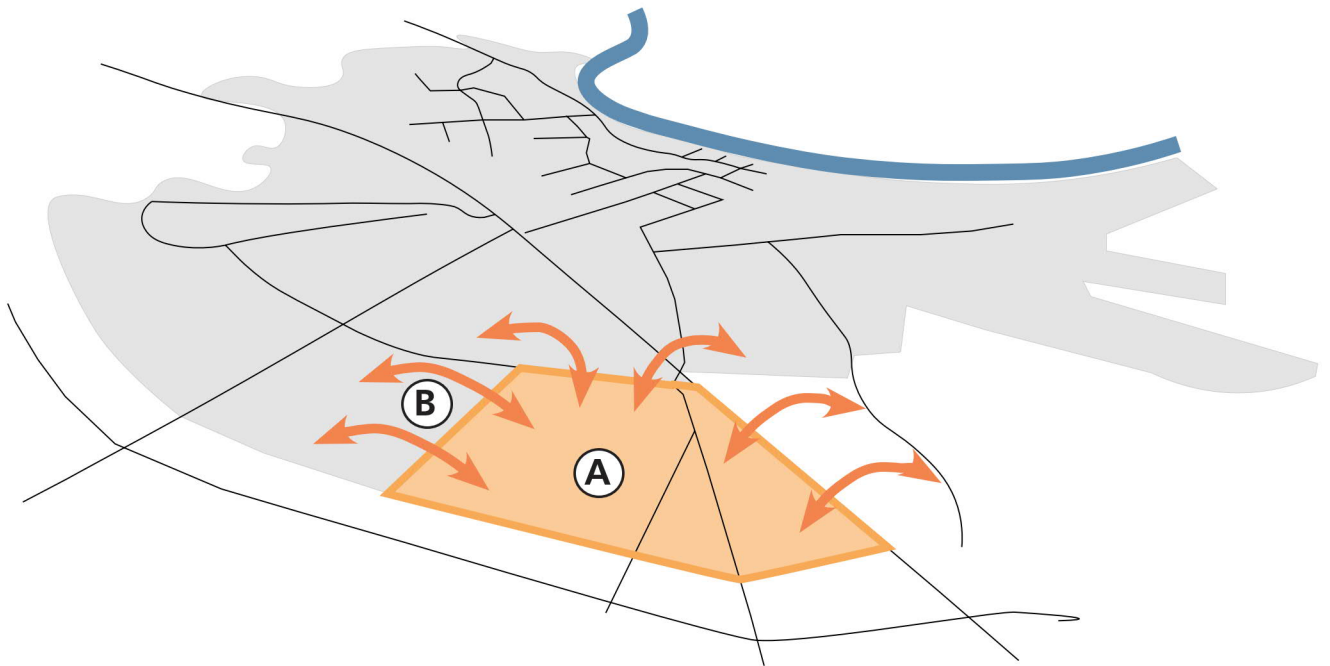
- Es bestehen Zweifel an der ausreichenden Leistungsfähigkeit des Westrings angesichts der erhöhten Verkehrsbelastung.
- Frage ob der Schachenweg in seiner jetzigen Breite und als Wirtschaftsweg erhalten bliebe.
- Die Verkehrswende hin zum Fahrrad könne nur gelingen, wenn vor dem Bahnhof mehr Fahrradstellplätze (besser noch abschließbare Fahrradboxen) errichtet werden.
- Bitte der Anlieger am Westring, ein Durchfahrtsverbot für LKW's am Westring erneut zu prüfen.
- Die Flächen des Obstbauvereins müssten auf jeden Fall erhalten bleiben.
- Es wird gebeten, ein Mobilitätskonzept zu entwickeln.
- Mobilitätsstation weglassen.
- Mobilitätsstation ausbauen.
- Es braucht eine Apotheke im Plangebiet (barrierefrei zugänglich).
- Bitte breitere Straßen im Bereich der verkehrsberuhigten Erschließung planen.
- Pappel am Wegkreuz soll durch neuen Baum ersetzt werden.
- Pappel am Wegkreuz soll bleiben.
- Entlang des verkehrsberuhigten Bereichs braucht es eine stärkere Vernetzung.
- Gegenüber der Mehrfamilienhäuser entlang des Gewerbes sollen lieber Stadthäuser anstelle der Einzelhäuser entstehen. Mehr Wohneinheiten.
- Es sollten Besucherstellplätze am Quartiersrand vorgesehen werden anstatt straßenbegleitendes Parken.
- Fußwege sollten getrennt von Straßen geführt werden.
- Gibt es Interessentenlisten bei der Stadt für Wohnungen und Häuser?
- Es sollte ein „Seligenstädter Modell“ bei der Vergabe geben.
- Es sollte mind. 250 WE öffentlich geförderte Wohnungen geben.
- Im Bereich der Gieselastraße und am Bahnübergang wird auf die Schule und die Eltern hingewiesen, die mit dem Auto anfahren und hierdurch eine Unfallgefahr entstehe.
- Eine zusätzliche Bushaltestelle an der Abfahrt der L3121 ins Gewerbegebiet sollte eingeplant werden. Oder Haltestelle im Gewerbegebiet entlang des Dr. Hermann-Neubauer- Rings Richtung Plangebiet. Kein Sammeltaxi.
- Buslinie sollte von der L3121 in den Westring umgelegt werden mit einem zusätzlichen Haltepunkt am Plangebiet.
- Bitte um Beteiligung der kvGO hinsichtlich der Planungen beim Busverkehr.
- Am Ortsrand sollten lieber größere Grünflächen vorgesehen werden für Spiel und Kaltluft.
- Themen für die Freianlagen sollten konkretisiert werden.
- Die Notwendigkeit einer Schallschutzwand wird in Frage gestellt.
- Gibt es ein Zugriffsreglement beim Grundstückskauf?
- Auf den Flächen des Obstbauvereins wird darauf hingewiesen, dass viele Leute die Bäume nicht pflegen.
- Kronberger Obstpfad als Beispiel für Obstbau.
- Es werden mehr Fahrradstellplätze am Bahnhof benötigt.
- Der Westring sollte breiter ausgebaut werden.
- Verbindungsstraße zwischen nördlichem und südlichem Teilbereich breiter planen.



8. Zusammenfassung und Ausblick

Nach Abschluss der Arbeit an den Themenständen kamen alle Besucher im großen Saal zusammen. Die Moderatoren, Frau Becker und Herr Müller fassten die Ergebnisse und ersten Eindrücke der geführten Diskussion kurz zusammen. Die gesammelten Anregungen fließen nun in die weitere Diskussion und in die parlamentarische Entscheidungsfindung ein.

Die Moderatoren bedankten sich herzlich für die spannende Diskussion und die zahlreichen Anmerkungen und Ideen und sie seien gespannt auf die weitere Entwicklung des Projektes.



9. Gliederung in Themengruppen / Kategorisierung

Im Anschluss an die Bürgerwerkstatt wurden die gesammelten Anregungen umfassend gesichtet. Hierbei fiel auf, dass sich einige der genannten Belange wiederholen bzw. inhaltlich überschneiden. Gleichzeitig wurde deutlich, dass sich die genannten Aspekte in vier wesentliche Themengruppen untergliedern lassen:

- Erschließung
- Bebauung
- Freiflächen und Nutzungen
- Vergabe und Verkauf

Außerdem fanden sich Hinweise, die die weitere Planung des Untersuchungsgebiets nicht unmittelbar betreffen, sondern vorwiegend im gesamtstädtischen Kontext zu verstehen sind. Daher wurden die gesammelten Ergebnisse nicht nur thematisch gegliedert, sondern auch den folgenden zwei Unterkategorien zugeordnet:

A. Das Planungsgebiet direkt betreffende Aspekte:

Belange und Anregungen, die die weitere Entwurfsplanung unmittelbar betreffen.

B. Das Planungsgebiet indirekt betreffende Aspekte:

Belange und Anregungen, die auf mögliche Wechselwirkungen mit der Entwurfsplanung geprüft werden müssen.

Mit der vorgenommenen Kategorisierung bzw. Einteilung in Themenbereiche soll keine Wertung vorgenommen werden. Die Zusammenfassung trifft keinerlei Aussage dazu, in welchem Maße die jeweiligen Belange im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

9. Gliederung in Themengruppen / Kategorisierung

A. Das Planungsgebiet direkt betreffende Aspekte:

Erschließung:

- Verbindung zwischen nördl. und südl. Bereich für Bus ausbauen.
- Stärkere Vernetzung zwischen nördl. und südl. Bereich (Variante 2).
- Verkehrsberuhigte Straßen breiter planen.
- Straßen zunächst nur als Baustraßen ausbilden - Beschädigungen vermeiden.
- Alternative Erschließung entlang Bahntrasse bis zur L2310 prüfen.
- Buslinie verlegen um Plangebiet mit zu erschließen.
- KvgOF bei Busplanungen beteiligen.
- Zusätzliche Bushaltestelle entlang Westring oder im Gewerbegebiet vorsehen.
- Kein Sammeltaxi sondern Bus.
- Besucherstellplätze beachten.
- Besucherstellplätze am Rand anstatt entlang der Straßen.
- Mischverkehrsflächen um Flächen für Straßen zu sparen.
- Leistungsfähigkeit Westring prüfen - breiter ausbauen.
- Schachenweg als Wirtschaftsweg erhalten.
- Durchfahrtsverbot für Lkws am Westring
- Mobilitätskonzept.
- Mobilitätsstationen ausbauen / reduzieren.
- Fußwege getrennt von Straße führen.
- Erschließung in wenigen Bauabschnitten - lange Gesamtbaubauzeit vermeiden.

Bebauung:

- Obstbaugelände als Bauland überplanen.
- Flächen des Obstbauvereins erhalten - nicht überbauen.
- Grundstücksgrößen für EFH nicht zu groß bzw. teuer.
- Ausgewogene Mischung und hohe Qualität bei MFH - kein Brennpunkt.
- Niedrige Bebauung entlang Westring und Abstandsgrün.
- Bebauung zum Gewerbe zu hoch - max. III+.
- Kaltluftschneisen berücksichtigen - Befürchtung MFH blockieren Frischluftzufuhr für bestehende Gebiete.

- Bebauungsstrukturen am Wegkreuz zu massiv - offenen, historischen Charakter des Ortes beachten.
- Lockere Bebauung am Wegkreuz mit mehr Grün.
- Pfarrei St. Marcellinus und Petrus bei Planung am Wegkreuz beteiligen.
- Gegenüber der MFH am Gewerbe Stadthäuser anstatt EFH - mehr Wohneinheiten.
- Mind. 250 WE öffentlich geförderte Wohnungen.
- Notwendigkeit der Schallschutzwand prüfen.

Freiraum und Nutzungen:

- Bestandsbaum am Wegkreuz erhalten / durch neuen Baum ersetzen.
- Größere Grünflächen am Ortsrand für Spiel und Kaltluft.
- Themen für Freiflächen konkretisieren.
- Apotheke im Plangebiet nötig.
- Bäume auf Flächen des Obstbauvereins nicht gepflegt.
- Kronberger Obstpfad als Beispiel für Flächen des Obstbauvereins.

Verkauf und Vergabe:

- Verkauf der Bauflächen sichern - keine Bevorratung.
- Interessentenlisten bei Stadt.
- „Seligenstädter Modell“ bei Vergabe.
- Zugriffsreglement beim Grundstückskauf.

B. Das Planungsgebiet indirekt betreffende Aspekte:

Erschließung:

- Bahnübergang als Flaschenhals - kritisch.
- Unfallgefahr im Bereich Giselastraße und Bahnübergang - Schul-Abholverkehr.
- Gesamtes Schienennetz im Stadtgebiet ausbauen.
- Bahnhöfe neu verorten - eine im Norden des Stadtgebiets und eine am Plangebiet.
- Zusätzliche Fahrradstellplätze am Bahnhof.