

Stadt Seligenstadt
Stadtteil Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 63
„Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“

B e g r ü n d u n g
m i t U m w e l t b e r i c h t

planungsbüro für städtebau
basan_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr. P990013-P
Bearbeitet: Juli 2002
Geändert: Juli 2003

1 Zweck

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf Flächen, die am südwestlichen Rand des Stadtgebietes von Seligenstadt unmittelbar an der Dudenhöfer Straße liegen und damit über einen direkten Anschluss an die Bundesautobahn A3 verfügen, Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auszuweisen. Diese Maßnahme ist aufgrund der auch weiterhin anhaltenden Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauplätzen erforderlich. Zudem soll durch diese Planung eine Steigerung des Arbeitsplatzangebotes im Mittelzentrum im Verdichtungsraum ermöglicht werden. Weiterhin sieht der Bebauungsplan in seinen Randbereichen entsprechende Kompensationsflächen vor, um die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren zu können bzw. um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Südhessen 2000

Gemäß dem Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) ist die Stadt Seligenstadt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum mit besonderer Bedeutung für die Wohnsiedlungsentwicklung sowie für die Ansiedlung von Betrieben ausgewiesen. Um diese Funktionen zu erfüllen, wurden im RPS umfangreiche Flächen für die weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklung im Südwesten der Stadt vorgesehen. So stellt das Plangebiet mit der im Westen von Seligenstadt bereits begonnenen Entwicklung (Wohngebiete „Spitzäcker“ und „Silzenfeld“) einen Teil der langfristig geplanten Stadterweiterung nach Südwesten dar. Dabei werden bisher weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen dem aktuellen Stadtrand und der geplanten Umgehungsstraße überplant. Trotz des damit verbundenen großflächigen Eingriffs in die Landschaft ist die Stadterweiterung in diesem Bereich noch am ehesten vertretbar, um die o. g. Funktionszuweisungen des RPS zu erfüllen. Denn im Nordwesten und Südosten von Seligenstadt scheiden die potentiellen Flächen entweder aufgrund ihres Schutzstatus aus (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) oder aber eine Bebauung wäre mit noch stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden (z.B. Regionale Grünzüge, Biotop- und Artenschutz, Feuchtgebiete).

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt die zukünftigen Bauflächen, die im Norden durch die Dudenhöfer Straße und im Westen durch die geplante Trasse der Umgehungsstraße begrenzt werden, insgesamt als Industrie- und Gewerbefläche, Zuwachs dar. Die südlich bzw. nördlich davon gelegenen Flächen sind dagegen insgesamt als Siedlungsfläche - Zuwachs ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Gesamtflächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt weist die östlichen Teilflächen des Plangebietes in einer Breite von ca. 200 m als Wohnbaufläche aus. Diese ist Teil einer großen Wohnbauerweiterungsfläche, welche sich, in der o. g. Breite, zwischen der Dudenhöfer Straße im Norden und der Bahnlinie im Süden erstreckt. Die übrigen Flächen sind, einschließlich der Betriebsflächen des in diesem Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesens / Landgasthofes, insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit für diese Flächen insgesamt die gesetzlichen Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ durch den ehemaligen Umlandverband Frankfurt eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Danach ist das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Zum „Ausgleich“ für die dadurch entfallende o. g. Wohnbauerweiterungsfläche wurde, ebenfalls im Rahmen des o. g. Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan, innerhalb der südlich an die o. g. gewerbliche Baufläche angrenzenden Bereiche eine zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Dabei werden Bereiche beansprucht, die im bisher geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind und unmittelbar an die o. g. westlich des Westrings gelegenen Wohnbauerweiterungsflächen angrenzen.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtgebietes von Seligenstadt. Im Norden bildet die Dudenhöfer Straße (L3121) eine deutliche Grenze. Diese stellt eine überörtliche Hauptverkehrsverbindung zwischen den Stadtgebieten von Seligenstadt und Rodgau dar, wobei diese Landesstraße im Wesentlichen die Verbindung zur Anschlussstelle Seligenstadt (BAB 3) bzw. zur Anschlussstelle Rodgau – Jügesheim (B 45) herstellt. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft der Westring, der bereits die unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngebiete an die Dudenhöfer Straße bzw. an die Giselastraße anbindet. Im Westen bildet die neue Umgehungsstraße, welche zwischen der Aschaffenburger Straße (L 2310) im Süden und der Dudenhöfer Straße im Norden verläuft, die Grenze. Südlich des Plangebietes liegen ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet gehört zu den weitgehend ebenen Flächen, die im Westen der Ortslage von Seligenstadt liegen und durch ihre landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind. So wird auch der überwiegende Teil der zukünftigen Bauflächen derzeit ackerbaulich genutzt. Die Flächen werden dabei über Erd-/Graswege erschlossen, die zum Teil an den Westring angeschlossen sind. Eine direkte Anbindung an die Dudenhöfer Straße besteht dagegen nicht. Innerhalb der Ackerflächen stehen einzelne Obstbäume, ansonsten sind diese Flächen völlig gehölzfrei. Neben den landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen befinden sich innerhalb des Plangebietes zudem zwei Gärten, die am Nordost- bzw. Südwestrand der zukünftigen Bauflächen liegen und z.T. reichhaltig mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt sind.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, unmittelbar angelagert an die Straße am Westring, befinden sich die verschiedenen Gebäude eines Aussiedlerhofes, der seine Produkte direkt vermarktet. Darüber hinaus ist ein Landgasthof mit Hotel angegliedert. Die eigentlichen Wirtschaftsgebäude befinden sich dabei im rückwärtigen Bereich, innerhalb der straßenrandnahen Teilflächen des Betriebsgeländes steht ein eigenständiges Gebäude, in dem die o. g. gastronomischen Einrichtungen (Landgasthof, Hotel) untergebracht sind. Zudem wurde in diesem Bereich in jüngster Zeit ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber mit Altenteil errichtet. Die Freiflächen im Bereich des Hotelgebäudes dienen zum einen als Parkplatz für Gäste, die übrigen Bereiche stellen sich dagegen als Rasenflächen dar, die z.T. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind. Da das o. g. Wohngebäude erst in jüngster Zeit errichtet wurde, sind die Grundstücksfreiflächen derzeit noch ungestaltet und stellen sich vielmehr als offener Boden dar. Die östlichen Teilflächen des Betriebsgeländes, die bis an die Wegeparzelle Flur 9 Nr. 67 heranreichen, werden derzeit als Grünland / Weide genutzt. Diese ist in ihren südlichen Teilbereichen mit einzelnen Obstbäumen bepflanzt.

Südöstlich des Betriebsgeländes, lediglich durch einzelne, ackerbaulich genutzte Grundstücke getrennt, befindet sich ein ehemals gärtnerisch genutzter Bereich, dessen Nutzung aber augenscheinlich aufgrund seiner Ausgestaltung (verwildert) bereits seit längerer Zeit aufgegeben wurde. Derzeit wird diese Fläche als Unterstand und Weide für Pferde genutzt.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die neue Umgehungsstraße, die eine direkte Verbindung zwischen der Aschaffener Straße und der Dudenhöfer Straße darstellt. Unmittelbar nordwestlich der zukünftigen Bauflächen befindet sich der Kreuzungsbereich Dudenhöfer Straße / Umgehungsstraße, wobei dieser über eine Ampelanlage gesteuert wird.

Im Süden grenzen ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Eine Ausnahme hinsichtlich dieser Nutzung bildet lediglich ein Grundstück, das, unmittelbar nördlich des Weges Flur 9 Nr. 48, am Westring liegt. Auch dieses wird gärtnerisch genutzt und ist durch Hecken, Gebüsche und Gehölzgruppen umfassend eingegrünt. Weiter südlich befindet sich das Betriebsgelände einer Gärtnerei, zu dem neben Wohngebäuden auch großflächige Treibhäuser (Glashäuser) gehören.

Am Nordostrand der zukünftigen gewerblichen Bauflächen verläuft der Westring, der in Gegenlage des Trieler Rings auf die Dudenhöfer Straße mündet. Zur Verkehrsberuhigung ist diese Straße als 30-km/h-Zone eingestuft. An dessen Nordostrand verläuft ein Gehweg, unmittelbar südwestlich ist zudem ein separater Radweg geführt. Nördlich des Westringes schließt ein großflächiges Wohngebiet an, das sich, zwischen Dudenhöfer Straße im Nordwesten und der Bahnlinie im Osten bis auf Höhe des Seligenstädter Bahnhofs erstreckt. Die einzelnen Grundstücke sind dabei ausschließlich mit freistehenden, ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Während sich die Vorgartenbereiche als Garagenzufahrten bzw. als Stellplätze sowie als Ziergärten darstellen, innerhalb derer verschiedene Laub- und Nadelgehölze anzutreffen sind, werden die rückwärtigen Grundstücke entweder als Zier- oder als Nutzgärten genutzt. Ein Großteil der Grundstücke ist, zur optischen Abschirmung gegen Nachbargrundstücke bzw. zum Straßenraum hin, in seinen Randbereichen mit Laub- und Nadelgehölzen bzw. mit Hecken abgepflanzt.

Im Nordwesten bildet die Dudenhöfer Straße (L 3121) eine deutliche Grenze. Sie verbindet nicht nur Seligenstadt und Rodgau, sondern über sie werden auch die Anschlussstelle Seligenstadt (BAB 3) bzw. die Anschlussstelle Rodgau - Jügesheim (B 45) erreicht. In ihren Randbereichen werden die Fahrbahnen jeweils durch einen parallel geführten Grünstreifen begrenzt, der im Norden zudem durch eine reihige Lindenbaumpflanzung überstellt ist. Nördlich dieser Baumreihe verläuft ein asphaltierter Radweg parallel zur Landesstraße. Die Flächen, die nördlich an die Landesstraße angrenzen, gehören größtenteils zu dem o. g. neuen Wohngebiet „Silzenfeld“. Diese Flächen werden ebenfalls weitgehend ackerbaulich genutzt. Lediglich innerhalb der östlichen Teilflächen wurde bereits in den letzten Monaten mit den Erdarbeiten für die Errichtung der verschiedenen Erschließungsanlagen des o. g. Wohngebietes begonnen.

Unmittelbar südlich der Straße verläuft, durch den o. g. Grünstreifen von den Fahrbahnen abgesetzt, ein landwirtschaftlicher Wendeweg. Am Nordwestrand der geplanten Bauflächen befindet sich im straßenrandnahen Bereich der L 3121 (Grundstück Flur 9 Nr. 28/1) eine Kontroll- und Messstation der Südhessischen Gas und Wasser AG. Zu dieser führt eine Stichleitung einer Gasfernleitung, welche in Nord-Süd-Richtung innerhalb des Diebweges verlegt ist.

Wie aus der Bestandsbeschreibung ersichtlich, ist die bestehende Wertigkeit des Plangebietes unter Zugrundelegung des Biotop- und Artenschutzes als weitgehend entwertete Fläche zu bezeichnen. Durch die intensive ackerbauliche Nutzung ist die Entwicklung von mehrjährigen Vegetationsgesellschaften ausgeschlossen, was zu einer Reduzierung der Flora und Fauna führt. Bis auf einige kleine Teilbereiche, die gärtnerisch oder sonstig genutzt werden, trifft diese Bewertung auf den Großteil der Fläche zu.

In der landschaftsplanerischen Bewertung in Bezug auf Flora, Fauna bzw. Biotoppotential besitzen landwirtschaftliche Bereiche in unmittelbarer Ortsrandlage in der Regel Funktionen hinsichtlich Klima- und Erholungsnutzung. Um auch hier im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung Aussagen zu treffen, wurde der Umweltvorsorgeatlas des Umlandverbandes Frankfurt hinsichtlich dieser Primäraufnahmen und Daten herangezogen. Nach der Klimafunktionskarte der Ausgleichs- und Wirkungsräume hat das Plangebiet hinsichtlich der Kaltluftproduktion keine Ausgleichswirkung und liegt nicht innerhalb regionalbedeutsamer Luftaustauschsysteme. Zwar handelt es sich bei intensiv genutzten Ackerflächen um klassische Kaltluftentstehungsgebiete, wobei durch die topographisch ebene La-

ge sogenannte „Abflussrinnen von Kaltluftströmen“ im Bereich des Plangebietes nicht zu verzeichnen sind. Zusammenfassend bedeutet dies, dass entsprechend der Gesamtbewertungskarte für Klimaschutz und Luftreinhaltung der für eine Bebauung zur Disposition stehende Bereich lediglich eine mäßige Relevanz besitzt.

Im Bereich des Bodenpotentials bleibt auszuführen, dass entsprechend dem Kartenmaterial des bereits erwähnten Umweltvorsorgeatlases des Umlandverbandes Frankfurt es sich bei den anstehenden Böden um keine natur- und kulturhistorisch bedeutsamen Bereiche handelt. Nach der Bodenkennwertkarte ist als Bodentyp die Braunerde (Terrassensedimente) anzutreffen. Hinsichtlich der Wasserversorgung handelt es sich um einen frischen Standort, wobei der Grundwasserbereich in einer Zone über 2,0 m liegt. Es handelt sich somit nicht um grundwassernahe bzw. staunasse Böden, die hinsichtlich ihrer ökologischen Bewertung bzw. ihres möglichen Potentials für Natur- und Landschaftsschutz höher zu bewerten wären. Nach der Bodenkennwertkarte zur Lebensraum- und Produktionsfunktion wird das Maß für die Eignung des hier anstehenden Bodens für o. g. Inhalte als mittelmäßig bewertet. Dies bedeutet zusammenfassend, dass die Auswirkungen einer Bebauung dieses Areals auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Bodenpotential als gering bis mittelmäßig einzuschätzen sind.

Hinsichtlich der Erholungseignung für den unmittelbar angrenzenden Siedlungsraum bleibt auszuführen, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung dieser weitestgehend ausgeräumten Feldflur die Attraktivität als untergeordnet zu bewerten ist. Unterstützt wird diese Einschätzung durch die unmittelbar angrenzende Landesstraße 3121 (Dudenhöfer Straße), die als Störungselement in Bezug auf die Erholungsnutzung zu sehen ist. Da das Plangebiet weitgehend eben und daher auch hinsichtlich des Fernblickes keine Attraktivität aufweist, ist die Wertigkeit der Erholungsnutzung als untergeordnet zu bezeichnen.

3.3 Topographie

Das gesamte Plangebiet ist, mit Ausnahme von geringen Bodenmodulationen, die vor allem auf die ackerbauliche Nutzung zurückzuführen sind, weitgehend eben.

3.4 Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Durch die geplante gewerbliche Nutzung im Bereich des Plangebietes wird die Bebauung in diesem Bereich von Seligenstadt in westlicher Richtung verschoben.

Wie aus der Bestandsaufnahme und ihrer Bewertung hervorgeht, ist die Bereitstellung der benötigten Gewerbegrundstücke an diesem Standort durchaus vertretbar. Diese Einschätzung beruht darauf, dass in diesem Bereich

- kaum wertvolle Lebensräume für Tiere und für Pflanzen vorhanden sind,
- bereits erheblich anthropogene Vorbelastungen vorhanden sind (landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsflächen in den angrenzenden Bereichen),
- eine sinnvolle räumliche Zuordnung zu den bereits vorhandenen Baugebieten nordöstlich bzw. nördlich des Plangebietes möglich ist und
- der Erholungswert der zukünftigen Bauflächen nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Bestätigt wird diese Einschätzung sowohl durch den Flächennutzungsplan des Umlandverbandes, der im Rahmen einer teilbereichsbezogenen Änderung (vgl. hierzu Kap. 2) gewerbliche Bauflächen ausweist, als auch durch den Regionalen Raumordnungsplan Südhessen, der an dieser Stelle „Industrie- und Gewerbeflächen“ vorsieht.

Wenngleich die vorgesehene Planung aus Sicht der Fachdisziplin Landschaftsplanung als relativ unproblematisch anzusehen ist, so sind doch zur Strukturierung und Gliederung der Bauflächen, zur Erhöhung der Biomasse, zur Minimierung des Eingriffs sowie zur Ausgleichsregulierung grünordnerische Maßnahmen erforderlich, die die mit einer baulichen Nutzung verbundenen Auswirkungen auf die verschiedenen biotischen Faktoren abmildern bzw. kompensieren.

Neben der landschaftsräumlichen Einbindung durch Randbepflanzungen sind zur ortsbildgestalterischen Gliederung der Gewerbeflächen sowie zur Erhöhung der Biomasse Begrünungsmaßnahmen innerhalb der zukünftigen Bauflächen vorzusehen. Dazu bieten sich zunächst Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen an, dies kann aber auch durch die Festsetzung eines Mindestgrün- bzw. -gehölzflächenanteil innerhalb der nicht überbauten Teilflächen der einzelnen Grundstücke erfolgen. Bei allen festzusetzenden Bepflanzungen ist darauf zu achten, dass auf überwiegend einheimische und standortgerechte Laubgehölzarten zurückgegriffen wird. Hierdurch wird eine ökologische Stabilisierung sowie eine Steigerung der Aneignungsfähigkeit für Tiere und Pflanzen gewährleistet.

Im Bereich der Straßenraumbepflanzung sollte die Verwendung von züchterisch veränderten Arten festgesetzt werden, da innerhalb dieser stark anthropogen veränderten Flächen die Anwuchsgarantie sowie die spätere Entwicklung dieser züchterisch veränderten Arten - welche speziell für solche Extremstandorte entwickelt wurden - gewährleistet ist.

Als wesentlicher Punkt des angestrebten Minimierungsansatzes ist die Erhaltung ökologisch bedeutsamer Baum- und Strauchbestände. Zu erwähnen ist hier die entlang im Südwesten des Plangebietes entlang des Diebweges bestehende Baumheckenstruktur, die neben ihrer ökologischen Wertigkeit einen erheblichen Beitrag im Rahmen der Eingrünung bzw. des Landschaftsbildes der neu entstehenden Baulichkeiten gewährleistet.

Neben den rein ökologischen Aspekten dieser Begrünungsmaßnahmen wird durch die Freiflächengestaltung sowie das Anpflanzen von Straßen- und Stellplatzbäumen ein zusätzlicher Beitrag zur Ortsbildgestaltung sowie zur städtebaulichen Gliederung erzielt. Außerdem sind, besonders vor dem Hintergrund der Regelungen des § 1a bzw. § 9 Abs. 1a BauGB, Maßnahmen zu treffen, durch die die durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen oder ersetzt werden können.

4 Planung

4.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Gemäß der übergeordneten Planungen (vgl. hierzu Kap. 2) wird der flächenmäßig größere Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet festgesetzt (Gebiet 1 und 2), wobei der überwiegende Teil der gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO möglichen Nutzungen auch innerhalb dieser zukünftigen Bauflächen zulässig ist. Im Hinblick auf die Tatsache, dass diese Bauflächen aber langfristig den Übergang zwischen der bebauten Ortslage von Seligenstadt und der freien Landschaft darstellen und gleichzeitig, zusammen mit der straßenrandnahen Bebauung im Bereich des geplanten Wohngebietes „Silzenfeld“ die zukünftige Ortseinfahrt von Seligenstadt über die Dudenhöfer Straße prägen werden, sind z. B. Schrottplätze sowie Betriebe, die Recyclingmaterial trennen und aufbereiten, ausgeschlossen. So werden solche Anlagen aufgrund der für derartige Betriebe oftmals charakteristischen großflächigen und ungeordneten Lagerflächen für Autowracks oder für Absetzmulden bzw. Aufschüttungen von Bauschutt u. ä., die das Orts- und Landschaftsbild massiv negativ beeinträchtigen, sowohl aus stadtgestalterischen als auch aus ästhetischen Gründen in diesem zukünftigen Ortseingangsbereich nicht für sinnvoll erachtet.

Im Hinblick auf das städtebauliche Ziel, diese Bauflächen überwiegend für sogenannte „klassische“ Gewerbebetriebe und -unternehmen vorzuhalten, die aufgrund ihrer Betriebs- und Nutzungsstrukturen sowie den daraus resultierenden Immissionen nicht auf andere Standorte im Stadtgebiet ausweichen können, werden im überwiegenden Teil des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe, die zu den sonstigen Gewerbebetrieben zählen, ausgeschlossen (Gebiete 1 bis 3). So soll dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen dazu beitragen, ein weiteres verstärktes Hineindrängen derartiger Unternehmen in das Stadtgebiet von Seligenstadt zu unterbinden. Die bereits vorhandenen Fachmärkte bilden nämlich schon heute eine direkte Konkurrenz zu den Fachgeschäften im innerstädtischen Kernbereich. Auch ist zu befürchten, dass bei einer massiven Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes zukünftig vermehrt im Stadtkernbereich ansässige Einzelhandelsgeschäfte aufgegeben werden, welches letztendlich zu einer „Verödung“ und damit zu einer Verringerung der Erlebnisqualität und Attraktivität des Stadtkerns führen wird. Gleichzeitig sollen aber, um langfristig dennoch in einem gewissen Umfang derart nutzbare Grundstücke anbieten zu können, in einem flächenmäßig untergeordneten Teil des Plangebietes (Gebiet 1.1) auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wobei allerdings nur Lebensmittelmärkte möglich sind. Da diese aber, allein schon aus Marketinggründen, oftmals auf Standorte angewiesen sind, die, z. B. zur Werbung von Neukunden, unmittelbar von überregional bzw. regional bedeutsamen Straßen gut und direkt einsehbar sind, sind derartige Unternehmen lediglich innerhalb einzelner an der Dudenhöfer Straße gelegener Grundstücke möglich. Um allerdings, ebenfalls aus stadtgestalterischen und ästhetischen Gründen, das Entstehen von hohen Werbeanlagen, wie z.B. Werbetürme oder auch großflächige Schilderwände und die daraus resultierenden Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu unterbinden, werden derartige Anlagen sowie Leuchtreklamen mit bewegtem oder Wechsellicht ausgeschlossen.

Auch die Bereiche, die am Südrand des Plangebietes liegen bzw. unmittelbar an den Westring angrenzen (Gebiet 3), werden, mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Betriebes (vgl. hierzu Kap. 3.1) insgesamt als Gewerbegebiet ausgewiesen. Vor dem Hintergrund, dass diese Flächen aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu mit Wohngebäuden bestandenen Grundstücken liegen (Wohngebiete nordöstlich des Westrings) bzw. im Südwesten an Bereiche angrenzen, die im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes als Wohnbauerweiterungsflächen vorgesehen sind (vgl. hierzu Kap. 2), wurde im Rahmen der Abwägung auch der sich aus dem Nebeneinander derartiger Nutzungen ergebenden Immissionsschutzproblematik Rechnung getragen. So sind innerhalb dieser Bereiche lediglich solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen i.S.d. § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Dadurch wird erreicht, dass sich die Immissionen, die durch die innerhalb der o. g. Teilgebiete zulässigen Gewerbebetriebe verursacht werden, lediglich in einem Umfang bewegen, wie er auch bei der Ausweisung eines Mischgebietes möglich wäre. Von der Festsetzung dieser Baugebietsart wird allerdings abgesehen, da dann auch in einem gewissen Umfang Wohnbebauung zulässig wäre. Da diese dann aber unmittelbar an die geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb der Gebiete 1 und 2 angrenzen, würde dies wiederum zu Immissionsschutzkonflikten führen. So ist durch die o. g. Festsetzungen zum Immissionsschutz planungsrechtlich sichergestellt, dass sowohl innerhalb der bestehenden als auch im Bereich der geplanten Wohngebiete keine übermäßigen Lärmbelastungen auftreten werden, die über die im Beiblatt der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete hinausgehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet flächenhaft ausgewiesen, um den Eigentümern einen größtmöglichen gestalterischen Freiheitsgrad bei der Anordnung und Stellung der baulichen Anlagen auf ihren Grundstücken zu gewährleisten. Durch die Regelung, wonach die Gebäude insgesamt in der offenen Bauweise zu errichten sind, können somit lediglich Gebäudelängen von maximal 50 m entstehen. Damit die Gebäude nicht direkt an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden können, sondern vielmehr unbebaute Vorzonen entlang der Erschließungsstraßen entstehen, sind die baulichen Anlagen so auf den einzelnen Grundstücken zu errichten, dass sie jeweils einen gewissen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Wie bereits erwähnt, wird das Plangebiet im Norden durch die Dudenhöfer Straße (L 3121) begrenzt. Gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Straßengesetzes sind Hochbauten entlang von Landesstraßen ausschließlich in einem Mindestabstand von 20 m zulässig. Zur Verdeutlichung, dass diese gesetzlichen Vorgaben auch innerhalb des Plangebietes eingehalten werden, sind die überbaubaren Grundstücksflächen, die entlang der Dudenhöfer Straße ausgewiesen sind, in dem o. g. Mindestabstand zum Fahrbahnrand festgesetzt. Zudem werden, um den Verkehrsfluss auf der Landesstraße nicht zu gefährden, direkte Grundstücksaus-/einfahrten zur L 3121 hin ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einerseits den Erfordernissen eines Gewerbegebietes, ist andererseits aber auch im Hinblick auf den Bodenschutz und die umgebende Bebauung zu sehen. So ermöglichen diese Regelungen einerseits im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, andererseits aber auch vor dem Hintergrund, eine möglichst umfassende bauliche Nutzung innerhalb der gewerblichen Grundstücke. Dabei dürfen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 maximal 80 % mit den innerhalb dieses Baugebietes zulässigen Gebäuden bebaut werden.

Da gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aber auch die oftmals betriebsbedingt notwendigen Garagen, Stellplätze sowie Hof- und Lagerflächen in diese Berechnung einfließen, kann gewährleistet werden, dass keine darüber hinausgehenden Versiegelungen zusätzlicher Grundstücksfreiflächen vorgenommen werden. Durch das o. g. Maß zur baulichen Nutzung wird innerhalb der Gewerbegrundstücke somit ein relativ hoher Versiegelungsgrad ermöglicht, der die Bodenfunktionen beeinträchtigt.

Wesentliche Folgen sind dabei

- beschleunigter Oberflächenabfluss (Versiegelung),
- fortschreitende Verkleinerung und Zerschneidung von Freiräumen,
- Entfernung der Vegetation (Einschränkung der Verdunstung einschließlich des Abtrags oberflächennaher Bodenschichten),
- Verdichtung des Oberbodens sowie
- Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus.

Damit greift die Bodenversiegelung u. a.

- in den Prozess der Grundwasserneubildung,
- in das Potential unzerschnittener Freiräume sowie
- in den Haushalt des örtlichen Kleinklimas ein.

Trotz der o. g. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wird im Rahmen der Abwägung einer möglichst ökonomischen Grundstücksausnutzung der Vorrang vor einem uneingeschränkten Bodenschutz eingeräumt. Dabei wird eine Regelung, die für die Befestigung von Freiflächen ausschließlich die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien vorschreibt, nicht aufgenommen. So kann nämlich aufgrund der gewerblichen Nutzungen eine daraus resultierende Verunreinigung des von den o. g. Freiflächen (z. B. Stellplätze und Zufahrten) abfließenden Niederschlagswassers und ein damit verbundener Schadstoffeintrag ins Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Dieses Wasser sollte deshalb grundsätzlich der Kanalisation zugeführt werden. Allerdings enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach auf den Grundstücken Zisternen zu errichten sind. Dadurch kann erreicht werden, dass z. B. bei Starkregenereignissen, das anfallende Oberflächenwasser zeitlich gepuffert in das Kanalnetz abgegeben werden kann.

Um der Ortsrandlage dieses zukünftigen Gewerbegebietes in ausreichender Form Rechnung tragen zu können, sind nur solche Gebäude zulässig, die von ihrer Höhenentwicklung her einen ausreichenden Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten. So wird durch die Festsetzung der Geschosflächenzahl von 1,6 (Gebiete 1 und 3) bzw. von 2,2 (Gebiet 2) zwar in einem gewissen Umfang auch die Errichtung mehrgeschossiger Betriebsgebäude ermöglicht. Da allerdings die maximale Höhe eines Vollgeschosses gesetzlich nicht geregelt ist, werden deshalb auch Festsetzungen zu den absoluten Gebäudehöhen getroffen. So sind auf den Bauflächen, die unmittelbar entlang der Dudenhöfer Straße angeordnet sind bzw. am zukünftigen Westrand des Plangebietes und damit im unmittelbaren Übergangsbereich zur freien Landschaft liegen, ausschließlich Gebäude in einer Höhe von maximal 11 m zulässig. Gleiches gilt auch für die als Gebiet 3 ausgewiesenen Teilflächen, da diese sich in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender bzw. zukünftig geplanter Wohnbauflächen befinden. Im „Kernbereich“ des zukünftigen Gewerbegebietes (Gebiet 2) sind dagegen auch Gebäudehöhen von maximal 15 m zulässig. Diese Regelungen werden da-

bei so gewählt, dass zum einen dem öffentlichen Interesse am Erhalt eines möglichst ungestörten Landschaftsbildes Rechnung getragen werden kann, andererseits aber auch ökonomisch sinnvoll ausgestaltete nutzbare Gebäude erstellt werden können, die aufgrund ihrer möglichen Höhe in ausreichendem Umfang gewerblich nutzbar sind. Maßgebend für die Bestimmung der Gebäudehöhen ist jeweils die Oberkante der im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungsstraßen. Oftmals ist es aber notwendig, um eine ökonomisch sinnvolle Führung der Abwasserkanäle zu erreichen, dass die zukünftigen Erschließungsstraßen nicht mit dem derzeit natürlichen Gelände verlaufen, sondern geringfügig angehoben werden müssen. Da somit das derzeitige natürliche Gelände im Bereich der zukünftigen Bauflächen dann ein von den Erschließungsstraßen abweichendes Höhenniveau aufweist, kann in diesen Fällen der Bezugspunkt für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhen bzw. für die Berechnung der notwendigen bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstandsflächen nicht eindeutig bestimmt werden. Deshalb enthält der Bebauungsplan zudem eine klarstellende Regelung, wonach die Straßenoberkante gleichzeitig als Geländeoberkante gemäß § 2 Abs. 5 HBO festgelegt wird.

Wie bereits in Kap. 3.1 dargelegt, befindet sich innerhalb des Plangebietes, unmittelbar am Westring gelegen, ein Aussiedlerhof mit Hotel- und Landgasthof. Da der Eigentümer bereits im Vorfeld der Planung darauf hingewiesen hat, dass auch langfristig dieser Betrieb am derzeitigen Standort erhalten bleiben soll und kein Interesse an einer zukünftig zulässigen gewerblichen Nutzung besteht, wird diesem Anliegen dahingehend Rechnung getragen, dass die derzeit baulich genutzten Teilflächen des Betriebes als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Dabei sind die wesentlichen ein Dorfgebiet charakterisierenden Nutzungen des Katalogs des § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO möglich. Neben land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sind somit u. a. auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, so dass die in diesem Bereich derzeit vorhandenen Nutzungen insgesamt planungsrechtlich abgesichert sind. Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei zudem, in einem städtebaulich vertretbaren Umfang, auch bauliche Erweiterungen möglich.

Da der landwirtschaftliche Betrieb u. a. auch Schweinehaltung betreibt (nach Aussagen des Betriebsinhabers ist der Betrieb für 120 Mastschweine und 40 Stück Großvieh ausgelegt), ist im Hinblick auf benachbarte Nutzungen auch diesem Immissionsaspekt (Geruch) Rechnung zu tragen. So können gemäß der VDI-Richtlinie 3471 (Emissionsminderung, Tierhaltung - Schweine) rechnerisch die Mindestabstände zwischen Stallanlagen und Wohnbebauung ermittelt werden, wobei die jeweiligen Abstände sich aus der Bestandsgröße, der Ausgestaltung der Stallungen sowie der Verwendung und Lagerung der Futtermittel ergeben. Die derzeitigen Stallungen wurden in einem Abstand von ca. 60 m zu der vorhandenen Wohnbebauung am Westring errichtet. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich im unmittelbaren Nahbereich der Ställe das betriebseigene Hotel der Familie Neubauer befindet. Vor diesem Hintergrund werden deshalb in einem 60-m-Radius um die bestehenden Stallungen innerhalb des Plangebietes die in einem Gewerbegebiet ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausgeschlossen. Weitergehende diesbezügliche Regelungen werden allerdings nicht vorgesehen. So ist nämlich der landwirtschaftliche Betrieb aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung am Westring sowie aufgrund des o. g. Hotels, welche gegenüber Geruchsemissionen eine wesentlich höhere Empfindlichkeit aufweisen als die geplante gewerbliche Nutzung, bereits heutzutage zur Rücksicht-

nahme verpflichtet. Auch werden die damit verbundenen Restriktionen durch die innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen gegenüber der derzeitigen Situation nicht verschärft, sodass sich somit auch zukünftig durch die ermöglichte Gewerbebebauung keine betrieblichen Einschränkungen für die Landwirtschaft ergeben, die über die heutzutage eventuell schon bestehenden hinausgehen.

Im Hinblick darauf, dass der o. g. Grundstückseigentümer zudem bekundet hat, die im rückwärtigen Bereich seines Betriebsgeländes gelegenen Flächen weiterhin ausschließlich landwirtschaftlich, aber in keiner Weise baulich nutzen zu wollen, werden diese insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, sodass in diesen Bereichen landwirtschaftsfremde Nutzungen ausgeschlossen sind. Da für eine ordnungsgemäße Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB aber nicht nur „nicht-bauliche“ Nutzungen, sondern auch der Landwirtschaft dienende bauliche Anlagen gehören können, sind gemäß der einschlägigen Rechtsprechung auf den als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Bereichen auch privilegierte bauliche Anlagen i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig (vgl. hierzu Urteil des BVerwG vom 17.12.1998 - 4NB 4/97, NVwZ Nr. 9/1999). Im vorliegenden Fall soll das o. g. Grundstück zwar weiterhin für eine Freiflächennutzung i.S.d. Landwirtschaft zur Verfügung stehen, d.h. dass neben einer ackerbaulichen auch die Nutzung als Weide für die Tierhaltung möglich ist. Die o. g. landwirtschaftlichen Gebäude (z.B. Scheunen, Stallungen, Maschinenhallen) sollen aber innerhalb dieses Bereiches nicht erstellt werden können, da sie aufgrund ihrer Kubatur und baulichen Ausgestaltung (oftmals hohe, ungegliederte Fassaden- und Giebelfronten) aus städtebaulicher Sicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu langfristig ausschließlich gewerblich genutzten Bereichen nicht sinnvoll sind. Zur Verdeutlichung dieser Planungsabsicht wird dieser Bereich deshalb zudem als von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen (gemäß der o. g. Rechtsprechung kann mit dieser Festsetzung das vorgenannte Planziel erreicht werden). Dabei werden im Rahmen der Abwägung die damit verbundenen einschneidenden Bestimmungen und Schranken des Grundeigentums i.S.d. Art. 14 GG hintangestellt und vielmehr den o. g. Gründen der Vorrang eingeräumt, besonders im Hinblick darauf, dass der derzeitige Grundstückseigentümer auch langfristig ausschließlich die durch diesen Bebauungsplan eröffneten Nutzungsmöglichkeiten im Bereich seines Grundstücks durchführen möchte.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Um eine ausreichende Durch- bzw. Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen und eine Einbindung der zukünftig entstehenden Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Festsetzungen, wobei diese besonders der Ortsrandlage des Gebietes Rechnung tragen.

An der Dudenhöfer Straße stehen bereits derzeit entlang des Radweges reihig gepflanzte Linden. Da es langfristiges Ziel ist, in diesem Ortseingangsbereich eine Baumallee zu entwickeln, sind auch unmittelbar südlich der L 3121 Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Diese Maßnahme trägt dabei sowohl zur optischen Aufwertung des Straßenraums bei, gleichzeitig dient sie der Geschwindigkeitsreduzierung und Leitung der Verkehrsteilnehmer. Allerdings bleibt die Durchführung und Pflege von Pflanzungen im Straßenraum gemäß HStrG vorrangig dem Straßenbauträger vorbehalten. Deshalb werden die o. g. Baumstandorte, unter Einhaltung des erforderlichen Mindestabstandes von 4,5 m zum Fahrbahn-

rand, zur Verdeutlichung der o. g. Planungsabsichten, nur als Hinweis in das Planbild aufgenommen.

Auch sind, um im Bereich der Straßen, die die zukünftigen Bauflächen erschließen, eine ansprechende Gestaltung und Gliederung sowie eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, hochstämmige Einzelbäume anzupflanzen. Die Auswahlliste der zu verwendenden Arten enthält neben verschiedenen einheimischen Baumarten auch deren züchterisch veränderte Formen. Da nämlich gerade die letztgenannten Sorten einen geringeren Kronendurchmesser aufweisen, trockenheitsverträglicher und schnellwüchsiger sind, sind sie wesentlich besser für derart extreme innerörtliche Standorte geeignet als die nicht züchterisch veränderten Arten. Dabei können diese Straßenbäume, über den gestalterischen Aspekt hinaus, durch Schattenwurf, Wasserverdunstung Staubbindung und Sauerstoffproduktion zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas beitragen. Eine zu starke Reglementierung individueller Gestaltungsmöglichkeiten erfolgt in diesem Zusammenhang aber nicht, da von einer direkten Festsetzung der Einzelbaumstandorte im Bebauungsplan abgesehen wird. So steht nämlich oftmals erst nach der Bodenordnung die genaue Lage der Grundstücke und deren Zufahrten fest. Auch kann erst im Laufe der Detailplanung die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitung im Straßenraum bestimmt werden. Deshalb werden die Baumstandorte nicht definitiv im Planbild ausgewiesen, sondern über eine Mindestanzahl anzupflanzender Einzelgehölze im Straßenraum festgesetzt.

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken wird auch die Anlage von Stellplatzflächen für Mitarbeiter und/oder Kunden/Anlieferer erforderlich sein. Durch die Anpflanzung von Stellplatzbäumen, deren Mindestanzahl sich aus dem Umfang der notwendigen Stellplätze ergibt, werden diese ausreichend beschattet. Außerdem leisten diese Baumpflanzungen, i. V. m. den Einzelbäumen im Straßenraum, einen weiteren Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes und komplettieren den Gesamteindruck bzw. das Erscheinungsbild des Plangebietes.

Ihre Ergänzung finden die vorzunehmenden Eingrünungsmaßnahmen sowie die Baumpflanzungen durch die Festsetzung, dass auch innerhalb der einzelnen Grundstücke ein Mindestanteil der Baugrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen ist, innerhalb derer zudem einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden müssen. Zudem wird, zur Erhöhung des Grünpotentials, die Begrünung von Dächern vorgeschrieben. Allerdings sind im Hinblick darauf, dass bei gewerblich genutzten Betriebsgebäuden oftmals aus betrieblichen oder Brandschutzgründen spezielle Dachkonstruktionen notwendig sind, die dann eine Begrünung nicht zulassen bzw. dies nur mit einem sehr hohen Konstruktions- und Kostenaufwand möglich ist, derartige Dächer von dieser Regelung ausgenommen.

Der Betriebsablauf innerhalb gewerblicher Unternehmen macht oftmals auch die Errichtung von den jeweiligen Gewerbebetrieben direkt zugeordneten Lagerflächen auf den einzelnen Grundstücken notwendig. Um hier den optisch negativen Eindruck dieser Betriebsflächen zu mindern, enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach derartige Grundstücksteile, die nur unzureichend zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu Nachbargrundstücken hin optisch abgeschirmt werden, mit einer mindestens 2 m hohen Laubgehölzpflanzung zu umgeben sind.

Zur äußeren Eingrünung werden umfassende Flächen ausgewiesen, wobei diese als Streuobstwiesen anzulegen sind. Diese Festsetzung wird deshalb für sinnvoll erachtet, da auch eine entsprechend ausgestaltete Fläche, die, unmittelbar an

den Südwestrand des Plangebietes angrenzend, zwischen zukünftiger Umgehungsstraße und den geplanten gewerblichen Bauflächen liegt und ebenfalls als Obstwiese auszugestalten ist (Ausgleichsfläche für die o. g. Umgehungsstraße) kann durch diese Maßnahme ein gleichförmig ausgestalteter Übergangsbereich mit ökologisch bedeutsamer Arealgröße zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft entstehen. Diese Eingrünungsmaßnahmen werden zusätzlich durch heckenartig ausgestaltete Anpflanzungen unterstützt, wobei diese insgesamt dazu beitragen, die Bauflächen gegen den freien Landschaftsraum optisch abzusichern.

4.3 Verkehr

4.3.1 Erschließung des Plangebietes

Es ist vorgesehen, das Plangebiet in Gegenlage der Anbindung des Wohngebietes „Silzenfeld“ an den vorhandenen Kreisverkehrsplatz an der Dudenhöfer Straße (L 3121) anzuschließen. Hinsichtlich seiner Dimensionierung ist er mit einem Außendurchmesser von 35 m und einem Innendurchmesser von ca. 22 m so bemessen, dass ihn auch Lastzüge ohne Probleme befahren können. Die Knotenpunktzu- und -ausfahrten sollen mit Fahrbahnnteilern ausgestattet werden, um einerseits die Fußgänger sicher über die Anschlusspunkte führen zu können, andererseits aber auch die Wartepflicht für die Autofahrer zu verdeutlichen. Dieser Kreisverkehrsplatz wird so angeordnet, dass die Landesstraße in ihrer ursprünglichen Lage verbleiben kann. Andererseits können durch geringfügige Fahrbahnverschwenkungen in der Dudenhöfer Straße die Fahrgeschwindigkeiten der Kraftfahrzeuge, die aus westlicher Richtung in das Stadtgebiet einfahren bzw. von Osten her über die Dudenhöfer Straße das Stadtgebiet verlassen, wesentlich reduziert werden, wodurch besonders die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer zunimmt. Um den eigentlichen Kreisverkehr herum werden zudem Geh- und Radwege geführt, wobei durch die o. g. Fahrbahnnteiler fahrrad- und fußgängergerechte Kreuzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Neben der Erhöhung der Verkehrssicherheit wird aus verkehrsplanerischer Sicht die Errichtung eines Kreisels gegenüber einer Lichtsignalsteuerung unter wirtschaftlichen Aspekten als wesentlich günstiger angesehen, da langfristig Wartungs- und Reparaturkosten, die z. B. bei Ampelanlagen entstehen, nicht anfallen.

Der überwiegende Teil der gewerblichen Bauflächen wird durch eine Ringstraße erschlossen. Zwischen diese sind zwei weitere Erschließungsstraßen dahingehend „eingehängt“, dass auch innerhalb dieser Flächen gewerbliche Grundstücke in einem ökonomisch sinnvollen Umfang gebildet werden können. Angebunden wird diese Ringstraße an den o. g. Knotenpunkt. Die nordöstlichen Teilflächen sind über eine Stichstraße erschlossen, die von den o. g. Straßen abzweigt und in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage mündet. Lediglich die unmittelbar am Westring liegenden Gewerbegrundstücke erhalten - wie der bereits bestehende Aussiedlerhof - direkte Zufahrten auf den Westring. Die südöstlichen Teilflächen des Plangebietes werden über eine Straße erschlossen, die zwischen der o. g. Ringstraße und dem Westring verläuft. Dabei soll diese - im Hinblick auf die bestehende Wohnbebauung am Westring - aber nur eine Umleitungsstrecke im Bedarfsfall darstellen, d. h. ständige Durchfahrtsmöglichkeiten für Lkws sollen ggf. durch Beschilderungen oder aber durch einen entsprechenden Ausbau (z. B. durch Querschnittsreduzierung der Fahrbahnen) unterbunden werden. Zur Klärung dieses Sachverhalts wird deshalb der entsprechende Straßenabschnitt als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Im Zuge der Straßenneubaumaßnahmen, die im Bereich des Trieler Rings aufgrund der Erschließung des Baugebietes „Silzenfeld“ notwendig sind, soll auch im Kreuzungsbereich Dudenhöfer Straße / Trieler Ring / Westring ein Kreisverkehrsplatz errichtet werden. Dabei soll dieser, analog zum o. g. Kreis mit separat geführten Geh- und Radwegen sowie entsprechenden Querungshilfen ausgestattet werden. Diese Geh- und Radwege sollen dabei so geführt werden, dass sie, im Anschluss an den Kreisverkehrsplatz, jeweils an die bereits bestehenden Geh- und Radwege im Bereich des Westrings bzw. der Dudenhöfer Straße stadteinwärts bzw. auf den o. g. bereits bestehenden Fuß-/Radweg stadtauswärts (unmittelbar nördlich der Dudenhöfer Straße) angebunden werden können. Um auch für den Bau dieses Kreisels die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sollen die dafür benötigten Flächen im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Im Silzenfeld“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Nach Fertigstellung der Baugebietes „Silzenfeld“ und des geplanten Gewerbegebietes südlich der Dudenhöfer Straße bestehen Überlegungen, die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) derart verlegt werden, dass sich die beiden Kreisverkehrsplätze innerhalb des OD-Bereichs und nicht in dem zur freien Strecke zählenden Abschnitt der Dudenhöfer Straße befinden.

Um auch einen aus verkehrsplanerischer Sicht reibungslosen Verkehrsablauf innerhalb des Plangebietes gewährleisten zu können, sieht der Bebauungsplan für die HAUPTerschließungsstraßen einen Querschnitt von 15 m, ansonsten einen Straßenquerschnitt von 12 m vor. Damit können neben zwei beidseitig angeordneten Geh-/Radwegen auch zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum als Längsparkierung vorgesehen werden, um sowohl Pkw als auch Lkw als Stellplatz dienen zu können. Weitere Parkmöglichkeiten sollen aber auch auf einzelnen kleineren öffentlichen Parkplätzen, die außerhalb des eigentlichen Straßenkörpers liegen, vorgesehen werden. Insgesamt wird diese Möglichkeit, auch Parkflächen im öffentlichen Straßenraum anbieten zu können, vor dem Hintergrund getroffen, da z. B. außerhalb der Arbeits- bzw. Betriebs-Öffnungszeiten die privaten Stellplätze auf dem jeweiligen Betriebsgelände in der Regel nicht mehr genutzt werden können, andererseits aber zu diesen Zeiten durchaus Kunden- oder Lieferverkehr nicht ausgeschlossen werden kann. Gleichzeitig soll den Besuchern / Kunden die Möglichkeit gegeben werden, ohne das jeweilige Betriebsgelände befahren zu müssen, ihren Pkw auch im öffentlichen Straßenraum abstellen zu können. Die Stichstraßen, die die am Ostrand des Plangebietes gelegenen Bauflächen erschließen und in für Lkw ausreichend dimensionierten Wendeanlagen münden, weisen zwar einen geringeren Querschnitt als die o. g. HAUPTerschließungsstraßen auf. Sie sind aber ebenfalls so bemessen, dass auch innerhalb dieser Verkehrsflächen öffentliche Parkplätze als Längsparker angeordnet werden können.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs wird das Plangebiet durch die Buslinie 969, die, von Rodgau kommend, über die Dudenhöfer Straße (Kreisquerverbindung) in Richtung Stadtzentrum geführt wird. Die nächste Haltestelle befindet sich auf Höhe des Kreiskrankenhauses. Um aber zukünftig auch attraktive Haltestellen-Standorte in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes bzw. des nördlich der L 3121 gelegenen Wohngebietes „Im Silzenfeld“ anbieten zu können, sieht der Bebauungsplan - für jede Fahrtrichtung - jeweils eine Busbucht vor. Diese sind dabei so bemessen, dass - gemäß RAS-Ö - ausreichende Aufstellflächen für die Busse bzw. die erforderlichen Warteflächen für Fahrgäste sowie Flächen für Wartehäuschen / Fahrradständer vorhanden sind. Das Plange-

biet liegt zudem mit einem Abstand von ca. 500 m und 1.000 m Luftlinie (bezogen auf den äußersten Randbereich des geplanten Gewerbegebietes) und damit in fußläufig zumutbarer Entfernung zum Bahnhof Seligenstadt. Entlang der Dudenhöfer Straße verläuft ein befestigter Fuß- und Radweg in Richtung Stadtkern (dieser ist im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen).

Um Besuchern der Stadt Seligenstadt bereits am Ortseingang die Möglichkeit zu geben, sich an Hand eines Stadtplans / einer Informationstafel besser orientieren zu können bzw. die Suche nach einer bestimmten Straße / städtischen Einrichtung zu erleichtern, ist geplant, an der Dudenhöfer Straße stadteinwärts eine solche Einrichtung vorzunehmen. Der Bebauungsplan sieht deshalb auch hierfür einen Standort vor.

4.3.2 Innerörtliche Gesamtplanung

Um langfristig eine geordnete Verkehrsabwicklung sowohl für den überörtlichen Verkehr als auch für die Wohn- und Gewerbegebiete in Seligenstadt dahingehend gewährleisten zu können, so dass der überörtliche Verkehr aus dem Stadtgebiet weitgehend heraus gehalten werden kann und somit innerörtliche Straßen nicht zusätzlich belastet werden, wird schon seit vielen Jahren die Notwendigkeit und der Verlauf einer Umgehungsstraße diskutiert. Konkret wurde eine Umgehungsstraße schon im ersten Generalverkehrsplan aus dem Jahr 1969 empfohlen. Auch der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt sieht eine mögliche Trasse vor, die südlich des Stadtgebietes von Seligenstadt von der L 2310 in westlicher Richtung abzweigt, zwischen Seligenstadt und Froschhausen diese Landesstraße quert und nördlich der Kernstadt auf die L 3065 nach Hainburg trifft. Für den Trassenabschnitt zwischen Aschaffener Straße und Dudenhöfer Straße konnte die Planfeststellung bereits abgeschlossen werden. Der nördliche Teil dieses Trassenabschnitts verläuft dabei in einem Abstand von ca. 30 m westlich des Plangebietes, wo er auch auf die Dudenhöfer Straße trifft. Zur Verdeutlichung dieser Planung sind sowohl der Verlauf der Umgehungsstraße als auch die Lage einer im Rahmen dieser Straßenbaumaßnahmen vorgesehenen Fläche für ausgleichende Maßnahmen (vgl. hierzu auch Kapitel 4.2), die unmittelbar an den Südwestrand des Plangebietes angrenzt, im Planbild gekennzeichnet.

5 Umweltbericht

5.1 Vorbemerkungen

Gemäß der Richtlinie des Rates 97/11/EG vom 03.03.1997 unterliegen bestimmte Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 27.07.2001 BGBl. I S. 1950 sind dabei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf nachfolgend aufgeführte Schutzgüter und Parameter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

- a) Menschen, Tiere und Pflanzen,
- b) Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- c) Kultur- und sonstige Sachgüter sowie

d) Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Ziel dieser Bewertung und Ermittlung ist es, das Ergebnis dieser Umweltverträglichkeitsprüfung so früh wie möglich bei allen Entscheidungen über die Vorhaben Zulässigkeit zu berücksichtigen. Zu den Vorhaben, die gemäß § 3 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, gehört gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sobald eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr erreicht wird. Die im Rahmen des Bebauungsplanes erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung belegt, dass der o. g. Schwellenwert von 100.000 m² bei vorliegender Planung überschritten wird, sodass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

Primärer Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Zusammenstellung der relevanten Daten und Unterlagen in Form eines „Umweltberichtes“ gemäß § 2a des Baugesetzbuches (BauGB). Inhaltlich beschäftigt sich dieser Umweltbericht mit den Aussagen zu den Umweltauswirkungen, ggf. einer Prüfung von Alternativen und einer Beschreibung möglicher Minimierungsmaßnahmen. Am Ende des Umweltberichtes steht sodann die nach § 2a (3) BauGB erforderliche, allgemeinverständliche Zusammenfassung. Dies entspricht dem Gedanken der EU-Richtlinie bzw. des vorher genannten UVPG des Bundes, die Umweltauswirkungen eines Vorhabens auch für die Öffentlichkeit transparent darzulegen.

Gemäß § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens ist Bestandteil der Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB. Infolgedessen wird die Umweltverträglichkeitsprüfung auch in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach BauGB einbezogen. So erfolgt die „Beteiligung anderer Behörden“ gemäß § 7 UVPG im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 bzw. § 3 (2) BauGB und die „Einbeziehung der Öffentlichkeit“ gemäß § 9 UVPG im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB.

Der Untersuchungs- bzw. Bewertungsrahmen ergibt sich aus dem Gesamtcharakter der Planung. So ist für die unterschiedlichen Umweltgüter zu berücksichtigen, inwieweit Auswirkungen des Vorhabens über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen, sodass auch ggf. großräumige Auswirkungen in die Betrachtung einzubeziehen sind.

5.2 Beschreibung des Planvorhabens

5.2.1 Angaben zum Standort

Sowohl der Regionalplan Südhessen 2000 als auch der Flächennutzungsplan des jetzigen Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main weisen am Südwestrand von Seligenstadt großflächige Bauerweiterungsflächen für Wohn- und Gewerbegebiete aus. So stellt das Plangebiet mit der im Westen von Seligenstadt bereits begonnenen Entwicklung (Wohngebiet „Spitzäcker“ und „Silzenfeld“) einen Teil der langfristig geplanten Stadterweiterung in südwestlicher Richtung dar. Durch die unmittelbar angrenzende Dudenhöfer Straße (L 3121)

besitzt das Plangebiet einen direkten Anschluss an die Bundesautobahn A3, wobei dieser Standortvorteil unter Berücksichtigung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben als äußerst positiv zu sehen ist. Ausgelöst wurde diese Planungsmaßnahme durch den anhaltenden Druck bzw. die Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen. Ergänzend hierzu soll durch diese Planung eine Steigerung des Arbeitsplatzangebotes im Mittelzentrum im Verdichtungsraum ermöglicht werden.

Weitere Erläuterungen zum Anlass der Planung befinden sich im Kapitel 1 und 2.

5.2.2 Art des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ weist - entsprechend dem städtebaulichen Leitziel - unterschiedliche Nutzungsformen aus. So sind vorgesehen:

- Im überwiegenden Teil sind Grundstücke für „klassische“ produzierende Gewerbebetriebe vorgesehen, wobei allerdings Speditions- und Transportbetriebe, Autobusunternehmen u. Ä. sowie Anlagen zum Sammeln und Aufbereiten von Recyclingmaterial, Müllumladestationen oder Schrottplätze, aber auch Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind (mit Ausnahme des Gebietes 1.1, in dem Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe möglich sind).
- Auf den Grundstücken, die an den Westring angrenzen bzw. am Südostrand des Plangebietes liegen, dürfen ausschließlich sogenannte nicht störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 BauNVO errichtet werden, um sowohl der bestehenden Wohnbebauung östlich des Westringes als auch der geplanten Siedlungserweiterungsfläche (Wohnbauflächen) auf dem südöstlich des Plangebietes gelegenen Flächen gerecht werden zu können.
- Planungsrechtliche Absicherung eines vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich Landgasthof und Hotel auf Grundstücken, die unmittelbar an den Westring angrenzen.

Innerhalb der gesamten gewerblichen nutzbaren Flächen ist eine Grundflächenzahl von 0,8 bzw. eine Geschossflächenzahl von 1,6 (Gebiet 1 und 3) sowie von 2,2 (Gebiet 2) vorgesehen. Die Gebäude dürfen dabei eine Firsthöhe von 11 m erreichen, lediglich im „Kernbereich“ sind Gebäude mit Höhen von maximal 15 m zulässig.

Im Bereich des o. g. landwirtschaftlichen Betriebes sind bei einer GFZ von 0,6 und einer GRZ von 1,2 dagegen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen möglich.

Im Hinblick darauf, dass der o. g. Grundstückseigentümer zudem bekundet hat, die im rückwärtigen Bereich seines Betriebsgeländes gelegenen Flächen auch weiterhin ausschließlich landwirtschaftlich, aber in keiner Weise baulich nutzen zu wollen, werden diese insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen bzw. - zur Verdeutlichung der o. g. Planungsabsichten - zudem als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt über ausreichend dimensionierte Straßen, wobei neben einer Ringstraße, zur Erschließung der nordöstlichen Teilflächen, zudem eine Stichstraße vorgesehen ist. Die Grundstücke im südöstlichen Teil des Plan-

gebietes liegen beiderseits einer Straße, die zwischen dem Westring und der o. g. Ringstraße verläuft. Die unmittelbar am Westring liegenden Grundstücke erhalten dagegen - wie der bereits bestehende Aussiedlerhof - direkte Zufahrt auf den Westring. Alle Straßen sind so dimensioniert, dass auch die Errichtung von Parkplatzflächen innerhalb des Straßenraumes möglich ist, z.T. sind aber auch, vom Straßenkörper abgesetzte öffentliche Flächen für Parkplätze vorgesehen.

Um eine umfassende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können, werden, neben der Ausweisung von Einzelbaumstandorten entlang der Straßen, auch Regelungen zur Dach- und Grundstücksfreiflächenbegrünung getroffen. Außerdem sieht der Bebauungsplanentwurf am Südwestrand seines Geltungsbereiches großflächige Bereiche vor, innerhalb derer Streuobstwiesen anzulegen sind, zudem sind heckenartige Gehölzpflanzungen vorgesehen (Kompensationsmaßnahmen).

Weitere Informationen und Details sind dem Kap. 4 zu entnehmen.

5.2.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich der Dudenhöfer Straße“ hat eine Größe von ca. 23,2 ha, wobei ca. 18,5 ha einer intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung unterliegen. Ca. 1,6 ha werden derzeit durch bauliche Anlagen genutzt bzw. sind versiegelt. Die übrigen Flächen sind als Straßenbegleitgrün bzw. als Grünland (2,0 ha) sowie als Gärten (1,1 ha) bewirtschaftet.

Zukünftig werden ca. 19,3 ha baulich genutzt (Bruttobaufläche), ca. 1,55 ha sind als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese zu entwickeln, ca. 0,5 ha entfallen auf die als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Bereiche. Die restlichen Flächen werden als Verkehrsflächen bzw. Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Die genauen Flächenangaben ergeben sich aus dem Kapitel 6 (städtebauliche Daten) bzw. aus der als Anlage beiliegenden Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung.

5.2.4 Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ enthält folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet (mit den in Kap. 5.2.2 erläuterten Nutzungseinschränkungen): gilt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes.
- Gewerbegebiet (ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 BauNVO): festgesetzt für die Grundstücke entlang des Westrings sowie für die Bereiche am Südostrand des Plangebietes.
- Dorfgebiet: Diese Festsetzung beschränkt sich ausschließlich auf den bestehenden Aussiedlerhof am Westring (Anwesen Westring Nr. 3A / 3B).

- Fläche für die Landwirtschaft im Bereich des Grundstücks Flur 9 Nr. 30/3, das unmittelbar südwestlich an den o. g. Aussiedlerhof angrenzt.
- Straßenverkehrsflächen: Diese halten die Grundsätze des Bodenschutzes und die Vorgaben der EAE ein.
- Fuß- und Radwege: Sie sind auf unmittelbar nördlich der Dudenhöfer Straße gelegenen Flächen und, durch eine bereits weitgehend bestehende Baumreihe von der Fahrbahn abgesetzt, ausgewiesen.
- Zusammenhängende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Westrand des Plangebietes, wobei innerhalb dieser Bereiche die Anlage von Streuobstwiesen vorgesehen ist.
- Maß der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die GRZ und die GFZ sowie die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe baulicher Anlagen - für die einzelnen o. g. Teilbereiche des Plangebietes unterschiedlich - festgesetzt. Während in den Gewerbegebieten eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 (Gebiet 1 und 3) bzw. von 2,2 (Gebiet 2) vorgesehen sind, sind im Bereich des Dorfgebietes eine GRZ von 0,6 bzw. eine GFZ von 1,2 ausgewiesen.
- Baugestalterische Festsetzungen: Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen, auf die Betriebsflächen im Freigelände, auf die Ausgestaltung von Werbeanlagen. Im Bereich der gewerblich genutzten Bauflächen entlang des Westrings werden zudem Regelungen zu Dachform und -neigung getroffen.
- Stellplätze und Garagen: Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Stellplätze dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die notwendige Anzahl richtet sich nach der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Seligenstadt, wobei der Nachweis im jeweiligen Bauantragsverfahren zu führen ist.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind im Kapitel 4 enthalten bzw. den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanentwurfes zu entnehmen.

5.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Plangebietes

5.3.1 Bestandsbeschreibung

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Plangebietes ist dem Kapitel 3, insbesondere den Kapiteln 3.2 und 3.3. zu entnehmen. Außerdem kann die derzeitige Nutzung der einzelnen Grundstücke sowie das gesamtthetliche Nutzungsgefüge des Plangebietes der der Begründung beiliegenden Bestandskarte entnommen werden.

Wesentliche Nutzungsmerkmale innerhalb des Plangebietes

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsfläche	Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Ausiedlerhof am Westring. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen steht im mittleren Teil des Plangebietes eine Gerätehalle, an dessen Südwestrand befindet sich ein verfallener Schuppen. Innerhalb des verwilderten Gartens am Westring wurden einzelne Stallungen für Pferde errichtet.
Erholung	Das Plangebiet dient der Erholung der Bewohner der östlich und nordöstlich gelegenen Siedlungsteile.
Landwirtschaftliche Nutzung	Aufgrund der vorhandenen Böden herrscht eine intensive Landwirtschaft mit großen Ackerschlägen vor. Im nordöstlichen Teilbereich an der L 3121 existieren zudem Flächen mit Grünlandnutzung.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Forstwirtschaftlich nutzbare Waldbestände sind nicht vorhanden.
Verkehr	Die das Plangebiet begrenzenden über- und innerörtlichen Straßen (Dudenhöfer Straße, Westring, Umgehungsstraße) sorgen für die äußere Erschließung des Plangebietes. Innerhalb existieren lediglich asphaltierte und befestigte Feldwege.
Versorgung	Am Nordrand unmittelbar der parallel zur L 3121 verläuft eine Fernwasserleitung.
Entsorgung	Entsorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Anfallendes Oberflächenwasser wird teils durch Drainagen abgeführt oder versickert.

5.3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Fast alle Schutzgüter sind in mehr oder minder ausgeprägter Weise betroffen und damit untersuchungsrelevant. Eine entsprechende Abgrenzung des jeweiligen Untersuchungsraumes wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst in der Regel das Plangebiet sowie die benachbarten Randbereiche des Bebauungsplanes.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die planungsbezogenen Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden nachfolgend aufgezeigt.

5.3.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes, aber auch wirtschaftliche Funktionen, wie die der Land- und Forstwirtschaft im Rahmen der weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich, unmittelbar am Westring gelegen, ein Aussiedlerhof vorhanden, in dem zudem neben einem Landgasthof auch ein Hotel untergebracht sind. Das gesamte räumliche Umfeld wird ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen gebildet. Östlich des Westringes bzw. nördlich der Dudenhöfer Straße überwiegen dagegen Wohngebiete, die entweder bereits derzeit baulich genutzt sind oder aber zurzeit erschlossen werden (Baugebiet „Silzenfeld“). Dabei handelt es sich ausschließlich um größere zusammenhängende Wohngebiete mit zumeist Einzelhausbebauung und einem entsprechend hohen Freiflächen- bzw. Grünanteil.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebietes nur eingeschränkt vorhanden, da erholungsrelevante Infrastruktureinrichtungen sowie landschaftsbildprägende Strukturelemente weitgehend fehlen. Da aber diese Freiräume, lediglich durch Westring und Dudenhöfer Straße getrennt, unmittelbar an die o. g. großen Siedlungsbereiche angeschlossen sind, ist die Bevölkerungszahl relativ hoch, die das Plangebiet im Rahmen der Feierabend- und Wochenenderholung (kurze Spaziergängen, Joggingmöglichkeiten usw.) potentiell nutzen kann. Aufgrund der hier beschriebenen Rahmenbedingungen dürften diese Erholungsmöglichkeiten allerdings eingeschränkt sein, u. a. bedingt durch die Lärmvorbelastungen, die von der Dudenhöfer Straße ausgehen.

Im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ sind auch die Immissionschutzaspekte zu berücksichtigen. So werden, im Hinblick auf die östlich des Westringes gelegene Wohnbebauung, die unmittelbar an den Westring angrenzenden zukünftigen Baugrundstücke insgesamt als „eingeschränktes“ Gewerbegebiet ausgewiesen. Dadurch kann gewährleistet werden, dass in diesem Bereich lediglich solche Betriebe angesiedelt werden können, die hinsichtlich ihrer Immissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Ein weiterer Schutzaspekt resultiert aus dem am Westring gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb und aus den damit verbundenen Geruchsbelästigungen. So werden in einem Radius von 60 m um das Betriebsgelände - dieser Abstand entspricht der jetzigen Entfernung zwischen dem landwirtschaftlichen Anwesen und der Wohnbebauung am Westring - die ansonsten gemäß § 8 BauNVO zulässigen Wohnungen ausgeschlossen. Durch das vorgesehene innere Erschließungssystem wird der zukünftig zu erwartende Verkehr über einen Kreisell, der in einem Abstand von ca. 300 m westlich des Wohngebietes am Westring errichtet werden soll, direkt auf die Dudenhöfer Straße (L 3121) abgeführt. Lediglich die unmittelbar am Westring gelegenen Grundstücke sollen über diese Straße erschlossen werden. Im Hinblick darauf, dass in diesem Bereich aber ausschließlich die o. g. nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig sind und aufgrund der vorgesehenen Flächengrößen dieser Grundstücke kann davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen Verkehrslärmeinwirkungen auf die o. g. Wohnbaugrundstücke keine unzumutbaren Beeinträchtigungen mit sich bringen werden. Diese Einschätzung erfolgt dabei auch trotz der vorgesehenen Straßenverbindung zwischen Westring und der geplanten Ringstraße innerhalb des Gewerbegebietes. So soll nämlich diese Straße nur als Umleitungsstrecke im Bedarfsfall genutzt werden können, eine ständige

Durchfahrtsmöglichkeit für Lkw soll vielmehr durch eine entsprechende Beschilderung bzw. durch einen entsprechenden Ausbau (z.B. Fahrbahnverengung) unterbunden werden. Auch für die zukünftige Wohnbebauung im Bereich „Silzenfeld“ sind durch die Ausweisung der Gewerbebauflächen keine Negativwirkungen zu erwarten, da allein schon zur Abschirmung des Verkehrslärms von der Dudenhöfer Straße(L3121), am Südrand des Baugebietes „Silzenfeld“ und damit parallel zur Landesstraße ein durchgehender Lärmschutzwall errichtet wird.

Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche bestehen in erster Linie durch die Landwirtschaft, aus forstwirtschaftlicher Sicht ist das Plangebiet unbedeutend.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen bestehen zum größten Teil aus Äckern, die aufgrund ihrer Größe, ihrer Länge und der durch die Bodenzahlen vorgegebenen potentiellen Bodenfruchtbarkeit relativ günstige Voraussetzungen zur Erzielung von Erträgen bieten.

5.3.2.2 Schutzgut Pflanzen

Die im Plangebiet vorkommenden Vegetationsstrukturen wurden im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme vor Ort kartiert. Die Ergebnisse in Form von Bestandsbeschreibung und -bewertung sind dem Kapitel 3.2 sowie der der Begründung beiliegenden Bestandskarte zu entnehmen.

Schutzgutbezogene Funktionen der betroffenen Flächen und unter Umständen vorhandene Vernetzungsfunktionen wurden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Biotoptypenbewertung) berücksichtigt.

5.3.2.3 Schutzgut Tier

Aufgrund der derzeitigen Strukturen und der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes besitzt dieses, da überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden, erfahrungsgemäß allenfalls eine geringe Bedeutung für kulturfolgende und störungsverträgliche Arten der Tierwelt. Da zudem aufgrund der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten ist, dass das Plangebiet Lebensraum für bedrohte oder besonders seltene Tierarten bietet, wird deshalb im Rahmen dieses Umweltberichts von der Erstellung eines faunistischen Gutachtens abgesehen.

5.3.2.4 Schutzgut Boden

Naturräumlich gesehen befindet sich das Plangebiet innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Untermainebene und hier in der Grundeinheit der Auheim - Kleinostheimer Manniederung. Gemäß der bodenkundlichen Übersichtskarte von Hessen ist im Bereich der zukünftigen Bauflächen lediglich eine Bodenart anzutreffen. Dabei handelt es sich um lehmigen Sand bis sandigen Lehm, der durch tiefgründige, leichte bis mittlere Böden in ebener Lage bzw. durch Braunerden geringer Sättigung gekennzeichnet ist.

Abgeleitet aus der ökologischen Feuchte- und Staunässestufe, der potentiellen Kationen-Austauschkapazität und der pH-Profilstufe weisen die Bodenkennwertkarten (Umweltatlas des ehemaligen UVF) das Plangebiet bezüglich seiner Bo-

deneignung als trockene bis schwach frische Sonderstandorte aus. Diesen wird eine mittlere Lebensraumfunktion und damit ein mittleres Biotopentwicklungspotential für mäßig spezialisierte Vegetationsgesellschaften zugeordnet.

Bezüglich der Regelungsfunktion im natürlichen Wasser- und Stoffkreislauf (Maß für das Ausgleichsvermögen im Wasserhaushalt und für das Filter- und Puffervermögen), wird den Böden innerhalb des Plangebietes nur eine geringe Bedeutung zugemessen. Abgeleitet aus Bodenart, mittlerer Hangneigung, Oberflächendirektabfluss und aktueller Nutzung besteht für das Plangebiet lediglich eine sehr geringe Erosionsgefährdung durch Wasser. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber dem Eintrag von Säuren und Säurebildern, wird dagegen als hoch eingestuft. Hinsichtlich der Gesamtbewertung des Bodens nach Funktion, Empfindlichkeit und Belastung kommt der Umweltatlas zu dem Ergebnis, dass den Flächen innerhalb des Plangebietes eine mittlere Archiv- und/oder Lebensraumfunktion bei gleichzeitig hoher Empfindlichkeit zugesprochen wird.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Bereichen nicht bekannt (nur das Anwesen Westring Nr. 4 wird als Altstandort eingestuft).

5.3.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut „Wasser“ sind die Bereiche „Grundwasser“ und „Oberflächengewässer“ zu unterscheiden. Dabei liegt das Plangebiet nicht im Einzugsbereich eines Fließgewässers, auch sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Zur Hanau-Seligenstädter Senke gehörend, besitzt das Plangebiet eine große Grundwasserergiebigkeit, wobei die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als wechselnd groß bis mittel einzustufen ist (Umweltatlas ehemaliger UVF).

Als Parameter für die potentielle Grundwasserneubildung wurden im Bereich des Plangebietes für ein feuchtes Jahr (1981) 300 - 375 mm pro Jahr, für ein trockenes Jahr (1982) dagegen lediglich 150 - 225 mm pro Jahr ermittelt. Auch für das jährliche Mittel (Zeitraum von 1978 - 1983) bedeutet dies eine Sickerwasserbildung von durchschnittlich 150 - 225 mm pro Jahr (Umweltatlas des ehemaligen UVF). So werden der Untermainebene hinsichtlich Versickerung und Grundwasserneubildung annähernd identische Werte zugesprochen, da das gesamte Sickerwasser in den Terrassensanden des Mains ungehindert bis zum Grundwasser gelangen kann.

5.3.2.6 Schutzgut Luft

Die Luftqualität eines Raumes wird von vielen unterschiedlichen Emittentengruppen beeinflusst. Dazu zählt insbesondere die Verbrennung fossiler Brennstoffe, beispielsweise in der Industrie, bei der Stromerzeugung, im Verkehr sowie bei der Gebäudeheizung. Dies bedeutet für das Plangebiet, dass mit Ausnahme des Aussiedlerhofes (75 - 90 g Schwefeldioxid/qm, mehr als 75.000 g Kohlendioxid/qm) keine Belastungen gemessen wurden.

Der Stickoxidanteil durch straßenverkehrsbedingte Emissionen liegt im maßgebenden Abschnitt der Dudenhöfer Straße bei 6.000 - 8.300 kg/Jahr, der Rußan-

teil bei ca. 80 - 120 kg/Jahr. Der Jahresmittelwert in diesem Straßenabschnitt beträgt für Benzol 100 - 150 kg/Jahr. Gemäß der Luftgütekarte, die auf dem Ergebnis zweier Flechtenkartierungen basiert, wird das Plangebiet in die Luftgüteklasse 3 und damit als hoch bis sehr hoch belastet eingestuft (Angaben gemäß Umweltatlas ehemaliger UVF).

5.3.2.7 Schutzgut Klima

Die Klimafunktionskarte (Umweltatlas ehemaliger UVF) beschreibt die klimaökologische und lufthygienische Situation sowie die regionalbedeutsamen Luftaustauschsysteme. Inhalte sind die aus dem Geländere relief abgeleiteten Kaltluftzugsgebiete sowie deren Produktivität, die Tal- und Hangabwindssysteme sowie die Flurwinde. Ebenso wird die lufthygienische Belastung durch Kfz-Verkehr wiedergegeben.

Bezüglich der klimaökologischen Situation besitzt das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet keine Ausgleichswirkungen, d. h. die entstehende Kaltluft wird nicht weiter transportiert. Im Landschaftsrahmenplan werden weder das Plangebiet noch die benachbarten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete eingestuft. Stickoxidbelastungen werden im Plangebiet nicht verzeichnet, für den entsprechenden Straßenabschnitt der Dudenhöfer Straße besteht geringes Handlungspotential bezüglich der Stickoxydbelastung im Straßenraum. Auch sind keine Tal- und Hangabwindssysteme betroffen. Gleiches gilt auch für übergeordnete Austauschströmungen und Flurwinde. Die vorhandene Bebauung östlich des Westrings besitzt dabei als Austauschhindernis mittlere Wirksamkeit. Die Klimakarte weist für das Plangebiet eine mittlere Oberflächentemperatur zwischen 10°C und 11,5°C auf. Die Temperaturdifferenz zwischen Abend- und Morgenbefliegung liegt zwischen 2°C und 3°C.

Kleinklimatisch gesehen liegt das Plangebiet am Rand der Siedlungsflächen von Seligenstadt, wobei diese im Norden und Osten, jeweils durch den Westring bzw. die Dudenhöfer Straße bzw. den Westring getrennt, an die zukünftigen Bauflächen heranreichen. Im Süden und Westen liegen dagegen landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Somit ist das Plangebiet bereits heute weitgehend durch die klimatischen Bedingungen des Siedlungsraumes gekennzeichnet.

Obwohl durch die zukünftig mögliche Bebauung der Luftaustausch zwischen freiem Landschaftsraum und Siedlungsbereich reduziert wird, sind gemäß der o. g. Planaussagen keine Veränderungen der kleinklimatischen Bedingungen zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes können sich aber kleinklimatische Veränderungen können sich aber durch die möglichen Flächenversiegelungen ergeben.

5.3.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird vor allem durch die vorgegebene Topographie und die heutigen Nutzungen bestimmt. So ist insbesondere durch die intensive Landwirtschaft und den dadurch bedingten Mangel an gliedernden und belebenden Landschaftselementen der gesamte Raum von fast allen Punkten aus erlebbar und überschaubar. Aufgrund der Größe und Ausgestaltung des Gebietes entsteht für den Betrachter der Eindruck, sich im Außenbereich zu befinden.

Eingerahmt wird das Plangebiet - mit Ausnahme der westlichen und südlichen Grenzen - durch die Randbebauung bzw. die angrenzenden Straßen. Als markantes Gliederungselement ist in diesem Bereich besonders die vorhandene Baumreihe entlang der Dudenhöfer Straße hervorzuheben.

Der ansonsten durch große Ackerflächen monoton wirkende Landschaftsraum wird nur durch einzelne Grünlandflächen geringfügig aufgelockert. Andererseits sind, besonders im östlichen Teil des Plangebietes mehrere Gärten sowie eine z. T. mit Obstbäumen bestandene Grünlandfläche zu nennen, die für eine weitere Anreicherung sorgen und gleichzeitig als Sichtkulisse fungieren.

5.3.2.9 Schutzgut Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler sowie denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles vorhanden bzw. bekannt.

5.3.2.10 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und landwirtschaftlicher Nutzflächen, deren tatsächliche Bewirtschaftungserträge und Flächengrößen einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

5.3.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der einzelnen Schutzgüter entstehen.

- Schutzgut Mensch: große ausgeräumte Schläge → monotone Erholungslandschaft mit fehlenden Landschaftselementen → mittlere Aussichtsmöglichkeiten
- Schutzgut Pflanze: landwirtschaftlich geprägte Vegetation → einseitige durch Eutrophierung beeinflusste Pflanzendecke → Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- Schutzgut Tier: große ausgeräumte Schläge → fehlende Habitatstrukturen
- Schutzgut Boden: mäßig bis mittlere Ertragsleistung des Bodens → zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr → Auswaschung in das Grundwasser → Nährstoffanreicherung
- Schutzgut Wasser: Ertragsoptimierung durch Meliorationsmaßnahmen (Drainagen) → schnellere Abführung des Oberflächenwassers → Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes → Veränderung der Standortfaktoren → Verschiebung des natürlichen Artenspektrums

- Schutzgut Klima: mäßig hohe Pflanzendecke → hohe langwellige Ausstrahlung → Kaltluftproduktion → ungehinderter Kaltluftabfluss durch große ausgeräumte Schläge
- Schutzgut Luft: große ausgeräumte Schläge → Ventilationsbahn
- Schutzgut Landschaft: große ausgeräumte Schläge → nur geringe Erlebbarkeit aufgrund weitgehend fehlender Landschaftselemente

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die bezüglich der Umweltauswirkungen der Planung relevant sein könnten, sind zunächst insofern gegeben, als dass die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen der Nutzung des Plangebietes fast in jedem Fall gleichzeitig mehrere Umweltgüter betreffen. So beeinflusst die bauliche Inanspruchnahme des Gebietes naturgemäß nicht nur die Bodenfunktionen bisher unbefestigter Flächen, sondern vermindert zunächst auch die Wertigkeit des Plangebietes als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten deutlich. Die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die Grundstücksfreiflächenbegrünung, die Dachbegrünung sowie die festgesetzten Bäume im Straßen- und Stellplatzbereich wirken in positiver Hinsicht gleichzeitig auf das Geländeklima, die Biotopfunktionen und auf das Orts- und Landschaftsbild. Besonders starke Wechselwirkungen bestehen zunächst zwischen den natürlichen Umweltgütern, wobei die stärksten, auf der örtlichen Betrachtungsebene relevanten Beziehungen zwischen den Umweltbestandteilen Boden, Wasserhaushalt, Vegetation und Tierwelt bestehen.

Auch zwischen den Bestandteilen der menschgemachten Umwelt bestehen selbstverständlich umfangreiche Wechselwirkungen. Zukünftiger nutzungsbedingter Verkehr bedingt Emissionen und hat Einfluss auf Aspekte der Wohnqualität. Die Siedlungsstruktur des Stadtgebietes bedingt die bereits bestehende Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen. Im Hinblick hierauf erhalten die Umweltaspekte eine Beeinflussung der natürlichen Böden durch Bebauung und Versiegelung und der Verkehrsaspekt eine besondere Gewichtung.

Spezielle plangebietsbezogene Wechselwirkungen, die bislang nicht erfasst wurden, sind jedoch nicht ersichtlich, sodass die vorangehende, auf die Umweltgüter abgestellte Bewertung als ausreichend angesehen wird.

5.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.4.1 Zu erwartende Auswirkungen durch die Planung

Die in Kapitel 5.2.4 aufgelisteten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies sind insbesondere die verschiedenen Nutzungstypen und die mit ihnen verbundenen baulichen Elemente, deren Bau, Anlage und Betrieb die in § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB - Änderungsgesetz aufgezeigten Wirkungen erzeugen. Aus diesen, von der Planung ausgehenden Wirkungen resultieren wiederum verschiedene Auswirkungen und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Für eine erste Ermittlung dieser zu erwartenden Wirkungen wird die folgende Matrix herange-

zogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen vorgibt.

Gefüge zwischen Verursacher-Wirkung-Betroffenem

Schutzgüter	Zu erwartende Wirkungen						
	Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust	gas- u. staub. Emission	Lärm	Abfall	Abwasser
Mensch	x	x	x	x	x	x	x
Pflanze	x	x					
Tier	x	x	x				
Boden	x	x				x	
Wasser	x	x		x			x
Klima	x	x					
Luft				x	x		
Landschaft	x	x	x	x	x		
Kulturgüter							
Sachgüter	x	x					

Die in den nachfolgenden Kapitel 5.4.2 bis 5.4.4 formulierten umweltrelevanten Maßnahmen sind nach ihrer Art und Struktur sowie aufgrund ihres Umfangs geeignet, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter bzw. der an diese gebundenen naturhaushaltlichen Funktionen zu vermeiden, zu vermindern und, so weit dies möglich ist, auszugleichen.

Schon mit Beginn der Bauarbeiten für die Erschließungsstraße, mit der Errichtung der ersten Gewerbebauten sowie weiterer infrastruktureller Einrichtungen werden eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein, die sich nach Fertigstellung des Baugebietes durch anlagebedingte Auswirkungen langfristig manifestieren. Die Ursachen für derartige Beeinträchtigungen sind dabei durch Veränderungen der physikalisch-energetischen sowie der stofflichen Prozesse mit Sekundär- und Wechselwirkungen im Bereich aller Naturfaktoren begründet. Darüber hinaus sind durch die zukünftige Nutzung weitere Wirkungen in Form von Lärm durch zusätzliches Verkehrsaufkommen sowie von Emissionen (Heizungen, Verkehr) zu erwarten.

Eine vereinfachte Darstellung über diese Auswirkungen liefert die nachfolgende Tabelle.

Mensch:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust der derzeitigen Struktur und Charakteristik des Erholungsraumes ➤ Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe ➤ Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
Pflanzen:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zerstörung der Vegetationsdecke ➤ Biotopverlust
Tiere:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z.B. Nahrungsraum)
Boden:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung und Versiegelung ➤ Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung etc.)
Wasser:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung in Bodenabtragsbereichen ➤ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ➤ Beschleunigung des Gebietsabflusses ➤ Veränderung der natürlichen Vorflut
Klima:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlust des Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet ➤ Ausweitung der städtischen Wärmeinsel ➤ Verlust der Funktion des Freiraumes als Ventilationsbahn
Luft:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen (befristet), Verkehr, Heizungen)
Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart ➤ Verlust von Freiraum ➤ Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen
Kultur-/Sachgüter:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine Auswirkungen zu erwarten, da nicht existent ➤ Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
Wechselw.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verschiebung von Artengemeinschaften ➤ Veränderung des Wasserhaushaltes

5.4.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Diese Möglichkeit scheidet im vorliegenden Fall allerdings aus, da sonstige Alternativflächen im Nordwesten oder Südosten von Seligenstadt aufgrund ihres Schutzstatus ausscheiden (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) oder aber eine Bebauung mit noch stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wäre (z.B. regionale Grünzüge, Biotop- und Artenschutz, Feuchtgebiete). Zu diesem Ergebnis kommen auch der Regionalplan Südhessen 2000 sowie der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, der in der Kernstadt Seligenstadt ausschließlich in diesem Bereich großflächige Bauerweiterungsflächen vorsieht.

5.4.3 Minimierungs- und Schutzmaßnahmen

Um eine möglichst umfassende bauliche Nutzung innerhalb der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen, wird mit Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,8 die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete erreicht. Obwohl aufgrund des damit verbundenen beschleunigten Oberflächenabflusses (Versiegelung), der fortschreitenden Verkleinerung und Zerschneidung von Freiräumen, der Entfernung der Vegetation sowie der Verdichtung des Oberbodens und der Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft negativ beeinflusst werden, sind diese Regelungen andererseits im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu sehen. So können durch diese Maßnahmen, wonach eine möglichst umfassende bauliche Nutzung zugelassen wird, weitere Außenbereichsflächen von Versiegelung freigehalten werden. Im Hinblick auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ wird allerdings eine Regelung, die ausschließlich die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Befestigung von Freiflächen vorschreibt, nicht aufgenommen. So kann nämlich aufgrund der gewerblichen Nutzungen eine daraus resultierende Verunreinigung des von den Freiflächen abfließenden Niederschlagswassers und ein damit verbundener Schadstoffeintrag ins Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch die strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden.

Für den Menschen bestehen insbesondere Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen, besonders im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung. So kann durch die im Bebauungsplan festgesetzte Zonierung der Baugebiete bzw. durch den Ausschluss von Wohnungen im Nahbereich des landwirtschaftlichen Betriebes (Gebiet 4) auch zukünftig die Beibehaltung gesunder Wohnverhältnisse in den östlich und nördlich gelegenen Wohngebieten gewährleistet, andererseits aber auch die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in die Biotopstruktur und das Landschaftsbild (z.B. Zerstörung der Vegetationsdecke, Biotopverlust und Verlust von Lebens- und Teillebensräumen sowie von Landschaftselementen) können durch die vorgesehenen grünordnerischen Regelungen minimiert werden. So sind die Dachflächen der Gebäude - soweit es konstruktionsbedingt zumutbar ist bzw. aus Brandschutzgründen zulässig ist, aber auch die nicht für bauliche Anlagen benötigten Grundstücksfreiflächen sowie die Lagerplätze zu begrünen. Ebenso übernehmen die vorgesehenen Einzelbäume sowie die in den Randbereichen des Plangebietes ausgewiesenen Flächen für Anpflanzungen ausgleichende Funktionen. Gleiches gilt auch für die am Westrand des Plangebietes festgesetzten Streuobstwiesen (vgl. hierzu auch Kapitel 5.4.4).

5.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel dargelegt, setzt der Bebauungsplan neben verschiedenen Minimierungsmaßnahmen auch Flächen für Ausgleichsmaßnahmen fest (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiesen).

Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen und die damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen werden, zumindestens für die derzeitigen Grundstückseigentümer, durch den Verkauf der Flächen als Bauland finanziell kompensiert. Ansonsten wird die Beanspruchung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der Abwägung hingenommen. Da nämlich die für die in diesem Bereich vorgesehenen baulichen Nutzungen benötigten Flächen innerhalb der bebauten Ortslage von Seligenstadt und seinen Stadtteilen nicht zur Verfügung stehen, müssten somit auch bei Alternativstandorten Flächen beansprucht werden, die in den Randbereichen der bebauten Ortslagen liegen und ebenfalls landwirtschaftlich genutzt sind.

5.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen

Die Beeinträchtigung der nachfolgend abiotischen Funktion der Schutzgüter kann durch die in den vorgenannten Kapiteln aufgezeigten Maßnahmen nur bedingt oder nicht vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Teilweise entstehen Entlastungseffekte, insbesondere durch die vorgesehene Nutzungsänderung und die damit verbundene Einstellung der intensiven Landwirtschaft und der daraus resultierenden Vorbelastung.

So ist die Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung, insbesondere in den Bodenabtragsbereichen auf die Bauphase beschränkt. Hier sind entsprechende Vorkehrungen während des Baubetriebes zu ergreifen. Nach Fertigstellung des Baugebietes ist im Vergleich zur heutigen Nutzung mit deutlich weniger Schadstoffeinträgen zu rechnen, sodass sich dieser Effekt langfristig eher positiv auf die Qualität des Grundwassers auswirken wird.

Die Beschleunigung des Gebietsabflusses und die Veränderung der natürlichen Vorflut sind Effekte, die auch heute schon durch die Landwirtschaft in Form der vorhandenen Drainagen in gewissem Umfang vorhanden sind. Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung, auch des anfallenden Schmutzwassers, sind im Rahmen der nachfolgenden tiefbautechnischen Planung Entwässerungsvarianten im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit und die dadurch entstehenden Kosten zu untersuchen (Trennsystem, Mischsystem).

Der Verlust des Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehende Ausweitung der städtischen Wärmeinsel werden zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist aber nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarten Wohngebiete, da diese einen hohen Freiflächen- und Grünanteil aufweisen.

Inwieweit der Verlust der Funktion des Freiraumes als Ventilationsbahn Auswirkungen auf das Stadtklima von Seligenstadt und die dortige lufthygienische Situation hat, lässt sich ohne entsprechende Untersuchungen abschließend nicht klären. Vor dem Hintergrund der heute als relativ günstig einzustufenden Immissions-situation und der zu erwartenden allenfalls geringfügigen Verschlechterung er-scheint ein solcher Untersuchungsaufwand allerdings unverhältnismäßig. Diese Einschätzung wird auch durch die entsprechenden Aussagen des Landschafts-rahmenplanes bzw. des Umweltatlases des ehemaligen UVF unterstützt (vgl. hierzu auch Kap. 5.3.2.7).

Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr und Heizun-gen nach Fertigstellung und Bezug des Baugebietes dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die damit zu vernachlässigen sind. Auch der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm im Bereich des Wohngebietes und den Erschließungsstraßen dürfte im Bereich der übrigen Hin-tergrundbelastungen liegen. In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal auf die Störungen durch Lärm, Staub und Unruhe hinzuweisen, die während der Bau-phase auf die benachbarten Siedlungsbereiche einwirken. Diese lassen sich durch o. g. Maßnahmen nur in geringem Umfang vermindern, sind allerdings hinnehm-bar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind und primär auch nur die direkt an das Plangebiet angrenzende Bebauung betrifft.

Die verkehrlichen Auswirkungen (insbesondere Zunahme des Verkehrs), verur-sacht durch das neue Gewerbegebiet, wird sich auf die vorhandene benachbarte Bebauung am Westring nur unwesentlich auswirken, da nur ein geringer Flächen-anteil des zukünftigen Gewerbegebietes direkt über den Westring erschlossen ist. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist über einen neuen Kreislauf dagegen unmittelbar an die Dudenhöfer Straße angeschlossen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Pla-nung verbleiben werden, auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ableitbar sind.

5.6 Standortalternativen und Begründung der Auswahl

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes südlich der Dudenhöfer Straße, aber auch durch das Wohngebiet „Silzenfeld“, werden bzw. wurden die derzeitigen Bau-landreserven im westlichen Stadtgebiet mobilisiert, um der erheblichen Nachfrage an Grundstücken sowohl für den Eigenheimbau als auch für gewerblich nutzbare Grundstücke nachkommen zu können. Damit werden die im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes dargestellten und damit auch hinsichtlich möglicher alter-nativer Standorte geprüften Varianten für Gewerbegebietserweiterungsflächen nunmehr planungsrechtlich weiter abgesichert. Dies geschieht auch vor dem Hin-tergrund, da sich dieser Raum, wie bereits erwähnt, im Vergleich zu anderen Al-ternativflächen im Stadtgebiet auch aufgrund seiner insgesamt geringen ökologi-schen Konflikte als Gewerbestandort anbietet (vgl. hierzu auch Kap. 2 und 5.4.2).

Im Vorfeld des eigentlichen Bebauungsplanentwurfes wurden unterschiedliche Strukturkonzepte entwickelt. Dabei wurden diese allerdings im Laufe mehrerer

Planungsschritte besonders hinsichtlich der inneren Erschließungssysteme dahingehend abgeändert, dass durch Optimierung in der Straßenführung der Flächenanteil für öffentliche Verkehrsflächen reduziert und damit die baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes optimiert werden konnten.

5.7 Zusammenfassung (des Umweltberichtes)

Die übergeordneten Planungen weisen großflächige Bauerweiterungsflächen am Südwestrand von Seligenstadt aus. Neben dem Wohngebiet „Silzenfeld“, welches derzeit erschlossen wird, sollen durch diesen Bebauungsplan unmittelbar südlich der Dudenhöfer Straße gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden.

Der überwiegende Teil der Grundstücke ist für „klassische“ produzierende Gewerbebetriebe vorgesehen, wobei allerdings Speditions- und Transportbetriebe u. Ä. sowie Anlagen zum Sammeln sowie Aufbereiten von Recyclingmaterial, Müllumladestationen oder Schrottplätze sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Innerhalb der Grundstücke, die an den Westring angrenzen bzw. am Südostrand des Plangebietes liegen, dürfen ausschließlich sogenannte nicht störende Gewerbebetriebe errichtet werden, d. h. sie sind hinsichtlich ihrer Immissionen mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich. Weiterhin soll der bereits vorhandene landwirtschaftliche Betrieb mit Landgasthof und Hotel abgesichert werden.

Die innere Erschließung erfolgt über ausreichend dimensionierte Straßen, wobei die Haupterschließung eine Ringstraße übernimmt, die über einen neuen Kreisverkehrsplatz direkt an die Dudenhöfer Straße angeschlossen ist.

Um eine umfassende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können, werden, neben der Ausweisung von Straßenbaumstandorten auch Regelungen zur Dach- und Grundstücksfreiflächenbegrünung getroffen, zudem ist auch die Anlage von Streuobstwiesen sowie von heckenartigen Gehölzpflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen.

Zukünftig werden ca. 19,3 ha baulich genutzt, ca. 1,5 ha sind für die Anlage der o. g. Streuobstwiese vorgesehen.

Durch diese Planung werden durch den zukünftigen Bau im Bereich der Gewerbegrundstücke und Straßen verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter und deren jeweilige Ausprägung ausüben.

- a) Schutzgut „Mensch“:
 - Verlust der derzeitigen Struktur und Charakteristik des Erholungsraumes,
 - Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm,
 - Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen.
- b) Schutzgut „Pflanzen“:
 - Zerstörung der Vegetationsdecke,
 - Biotopverlust
- c) Schutzgut „Tiere“:
 - Verlust von Lebensräumen (Nahrungsraum)

- d) Schutzgut „Boden“:
 - Verlust und Einschränkung der Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung
- e) Schutzgut „Wasser“:
 - Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung,
 - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate,
 - Beschleunigung des Gebietsabflusses
- f) Schutzgut „Klima“:
 - Ausweitung der städtischen Wärmeinsel
- g) Schutzgut „Luft“:
 - Erzeugung von Emissionen (Verkehr, Heizung)
- h) Schutzgut „Landschaft“:
 - Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes,
 - Verlust von Freiraum
- i) Kultur-/Sachgüter:
 - Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen.

Um die o. g. Auswirkungen vermeiden, vermindern bzw. ausgleichen zu können, sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. So enthält der Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Regelungen, wie z. B. zur Dachbegrünung, zur Begrünung der nicht für bauliche Anlagen benötigter Grundstücksfreiflächen und Lagerplätze, Einzelbaumpflanzungen im Straßenraum sowie in den Randbereichen des Plangebietes ausgewiesene Flächen für die Anpflanzung von Streuobstwiesen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden, auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ableitbar sind.

Diese Aspekte sind zudem auch schon im Vorfeld im Rahmen der Standortausweisung in übergeordneten Planungen (Regionalplan Südhessen 2000, Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main) beleuchtet worden. So bietet sich der vorgesehene Raum als Gewerbestandort im Vergleich zu anderen Flächen im Stadtgebiet von Seligenstadt als Gewerbestandort aufgrund seiner insgesamt geringen ökologischen Konflikte an.

6 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	ca. 23,20 ha	
Bruttobaufläche	ca. 19,30 ha	
davon:		
Nettobaufläche	ca. 16,65 ha	= 86,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,65 ha	= 13,8 %
Verkehrsfläche L 3121 incl. Verkehrsbegleitgrün	ca. 1,75 ha	
Verkehrsfläche Westring	ca. 0,30 ha	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 1,55 ha	
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,50 ha	

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes. Versorgungsträger ist die Energieversorgung Offenbach AG, die auch die Planung übernimmt. Zur Sicherstellung der Stromversorgung werden zwei Standorte für Transformatorenstationen ausgewiesen.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Seligenstadt - als reiner Wasserverteilungsbetrieb - wobei diese aber nur Trink- und Brauchwasser liefern. Der Trink-, Brauch- und Löschwasserbedarf wird durch Fremdbezug beim Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) gedeckt. Dieser ist auch zuständig für die gelieferte Trinkwasserqualität.

Da die Wasserrechte des ZWO in den nächsten Jahren auslaufen, erstellt dieser derzeit ein Wasserversorgungskonzept, das als Grundlage für die Entscheidung über die Höhe der zukünftig zu erteilenden Wasserrechte dient. Sollte der ZWO Wasserrechte nicht in dem erforderlichen Umfang erhalten, so besteht jedoch die Möglichkeit, auf andere Versorgungsalternativen zurückzugreifen (Infiltration von Mainwasser, Verbundförderung mit anderen Wasserversorgern).

Die Fläche des Plangebietes ist nur teilweise in der Rohrnetzanalyse „Wasserversorgung“ vom August 1981 berücksichtigt, weshalb sie neu zu überrechnen ist. Praktische Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass die Wasserversorgung der Erweiterungsfläche an das bestehende Netz keine Probleme darstellen wird. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung, ebenso wenig liegt es in einem festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Es ist geplant, die zukünftigen gewerblichen Bauflächen an das bestehende städtische Kanalnetz anzuschließen. Für das gesamte Stadtgebiet von Seligenstadt einschließlich der Stadtteile Froschhausen und Klein-Welzheim wurde 1981 eine Generalnetzanalyse mit Sanierungsvorgaben (GEP) aufgestellt. Das geplante Gewerbegebiet war flächenmäßig bereits beinhaltet. Eine hydraulische Mehrbelastung des Hauptsammlers West (Westring, Trieler Ring, Jahnstraße) ist grundsätzlich ohne Kanalvergrößerungen möglich. Allerdings ist dieser Sachverhalt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung durch eine instationäre Kanalnetzrechnung bis zum RÜB 7 nachzuweisen.

Das für den Bebauungsplan zuständige RÜB 7 besitzt nach dem SMUSI-Nachweis für den Endausbau eine gewisse Reserve. Die spezifische Entlastungsfracht liegt noch deutlich unter dem Grenzwert. Auch hier ist allerdings bei der nachfolgenden Entwässerungsplanung ein neuer SMUSI-Rechenlauf mit geänderten Flächendaten erforderlich.

Als Vorfluter steht der Main zur Verfügung.

Die Gewässergüteklasse II ist noch nicht erreicht. Durch den Anschluss des geplanten Gewerbegebietes ist jedoch keine Verschlechterung der Gewässergüte zu befürchten, da in den letzten Jahren alle Entlastungsanlagen und die Kläranlage den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechend ausgebaut wurden.

Die Kläranlage ist für 35.000 Einwohnerwerte bemessen. Laut Abwasserabgabekläranlage 1995 (Stand 30.06.95) sind bereits 14.642 Einwohner angeschlossen. Die zusätzliche Kläranlagenbelastung beträgt 7.000 EW.

Die Mindestanforderungen nach § 7 a WHG / Rahmenabwasser VwV werden derzeit eingehalten und können auch nach Anschluss des Plangebietes problemlos gewährleistet werden.

Die Kläranlage wurde vor einigen Jahren umgebaut und erweitert. Die Einleitung des gereinigten Abwassers erfolgt in den Vorfluter Main. Die gesamten Entwässerungsanlagen einschließlich der Kläranlage sind nach den jüngsten Ausbaumaßnahmen auf dem neuesten Stand der allgemein anerkannten Technik.

Das aus dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser und das gereinigte Abwasser wird in den Main eingeleitet.

Die Leistungsfähigkeit der Wasserschiffahrtsstraße Main ist bei weitem ausreichend, um die zusätzlich anfallende Wassermenge aus dem Baugebiet aufzunehmen.

7.4 Fernleitungen

Entlang der Dudenhöfer Straße (L 3121) verläuft eine Fernwasserleitung (300 GGG / 300 GG).

Am Nordwestrand des Plangebietes, unmittelbar an der Dudenhöfer Straße gelegen, befindet sich eine Kontroll- und Messstation der Südhessischen Gas und Wasser AG. Zu dieser führt - parallel zur L 3121 - eine Stichleitung einer Ferngasleitung, welche, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, innerhalb des Diebweges (Wegeparzelle Flur 9 Nr. 98) verlegt ist.

8 Altablagerungen

Das Anwesen Westring Nr. 4 wird als Altstandort eingestuft. Sonstige Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten oder Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Nähe liegen zurzeit nicht vor.

9 Eingriffs-/Ausgleichsbewältigung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist in die Abwägung einzustellen, inwieweit die auf der Grundlage eines Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Bebauung bzw. Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten. Mit Hilfe der als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen. Für die Ebene der Bauleitplanung gibt es keine vorgeschriebene Bilanzierungsmethode zur Quantifizierung der zu erwartenden Eingriffe und des ermöglichten Ausgleichs. Für die Bauleitplanung haben sich allerdings solche Verfahren als praktikabel erwiesen, die in einer Wertliste verschiedene bestehende und geplante Biotoptypen bewerten und einstufen. Die in der als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angewandte Methodik orientiert sich dabei an der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09. Februar 1995 des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz.

Das Ergebnis dieser rechnerischen Methode konstatiert einen verbleibenden überschlägigen Wertunterschied bzw. eine Wertminderung von 590.000 Wertpunkten, bezogen auf die Flächeneinheit qm. Da es sich aber lediglich um eine überschlägig ermittelte Flächenbilanzierung handelt und zudem vom maximal zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen wird, wird deshalb kein Erfordernis gesehen, sonstige externe Flächen im Stadtgebiet für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen. Auch von der Festsetzung zusätzlicher grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des derzeitigen Plangebietsbereiches wird abgesehen, da den zukünftigen Bauherren die bisher zulässigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten auch weiterhin zugestanden werden sollen. Deshalb wird im Rahmen der Abwägung das verbleibende Ausgleichsdefizit hingenommen.

Einer Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB bedarf es für den vorliegenden Bebauungsplan nicht. So sollen die ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese sowie die im Straßenraum vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen ausschließlich als Ausgleich für öffentliche Baumaßnahmen (Straßen) dienen (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135 BauGB bedürfen öffentliche Maßnahmen keiner speziellen Zuordnung). Die Eingriffe, die durch die auf den Grundstücken ermöglichten Baumaßnahmen verursacht werden, sind dagegen ausschließlich mit den auf diesen Grundstücken vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (z.B. Freiflächenbegrünung, Dachbegrünung, Zisternen u. Ä.) zu kompensieren, sodass die o. g. Zuordnung nicht notwendig ist.

10 Kostenschätzung

Die Erschließungskosten wurden überschlägig ermittelt und betragen bei einem Gesamtausbau:

Straßenbau ca. 26.500 m ²	à	100,00 €	2.650.000,00 €
Straßenbeleuchtung ca. 65 Leuchten	à	1.500,00 €	97.500,00 €
Straßenbäume ca. 140 Stück	à	750,00 €	105.000,00 €
Kanalisation incl. Straßenentwässerung ca. 1.500 lfd. m	à	600,00 €	900.000,00 €
Wasserleitung ca. 1.500 lfd. m	à	150,00 €	225.000,00 €
			<hr/>
			3.977.500,00 €
			=====

11 Finanzierung

Soweit die Kosten nicht nach den Beitragssatzungen der Stadt Seligenstadt auf die Grundstückseigentümer verteilt werden, erfolgt eine Finanzierung aus Haushaltsmitteln.

12 Bodenordnung

Es ist ein Bodenordnungsverfahren nach dem 4. Kapitel des ersten Teils des Baugesetzbuches vorgesehen.

Anlagen

Bestandskarte
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung