

**Stadt Seligenstadt**

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“ –**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Stand: 10.11.2020

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

- Nr. 1** Bürger|in 1, 14.10.2020
- Nr. 2** Bürger|in 2, 19.10.2020
- Nr. 3** Bürger|in 3, 21.10.2020
- Nr. 4** Bürger|in 4, 21.10.2020
- Nr. 5** Bürger|in 5, 04.11.2020

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1.	<b>Bürger in 1, 14.10.2020</b>	
1.1	<p>Auf Seite 42 der Begründung steht ein Wert von 3,8 ha für Verkehrsflächen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass es um alle Flächen geht, die dem Straßenanschluss oder dem Parken dienen. 16% der gesamten Fläche sollen demnach der verkehrlichen Erschließung dienen. Das ist viel zu viel! Teilweise ist eine Straßenbreite von 13 1/2 Metern geplant.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegt eine Erschließungsplanung zugrunde, die die Querschnitte (Breite) der Straßen abbildet. Bei der Auswahl der jeweiligen Querschnitte sind Regelwerke zu beachten (u.a. die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS), um einen flüssigen und geordneten Verkehrsablauf zu gewährleisten. Daraus resultieren gewissen Flächenbedarfe für Verkehrsflächen. Bei der Planung wurde darüber hinaus auf eine möglichst effiziente Erschließung des Gebiets geachtet. Zudem ist zu beachten, dass im Plangebiet auch landwirtschaftliche Wege liegen, die nicht zur Erschließung des Gebietes dienen, aber in die Verkehrsflächen miteinberechnet werden müssen. Hierzu werden auch die Wirtschaftswege entlang der Lärmschutzwand und die Quartiersplätze gerechnet.</p> <p>Abschließend ist zu sagen, dass Flächenanteile von ca. 15 % für Verkehrsflächen in Wohngebieten ein guter und üblicher Wert für vergleichbare Wohngebiete sind.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
1.2	<p>Nachhaltiger, klimafreundlicher und ressourcenschonender ist es, ein weitestgehend autofreies Wohngebiet zu konzipieren, in dem die Belange von alternativen Fortbewegungsmöglichkeiten (Radwege und ÖPNV) berücksichtigt werden und Flächen eher für Wohnraum genutzt werden als für Autostellplätze und Autostraßen!</p> <p>Die Lebens- und Wohnqualität würde dadurch gewinnen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Derzeit werden in ganz Deutschland verschiedene neue Modelle für die Verkehrserschließung der Städte und Gemeinden erprobt (Verkehrswende). Die Planung von (ganz oder teilweise) autofreien Quartieren funktioniert hauptsächlich nur in den Großstädten, die einen sehr guten und dichten öffentlichen Personennahverkehr und weitere alternative Mobilitätsangebote anbieten können. Da die Infrastruktur in Seligenstadt dies derzeit noch nicht bieten kann und die Nachfrage nach einem autofreien Quartier sehr gering ist - insbesondere weil die Menschen in Seligenstadt nicht alle vor Ort arbeiten können - wurde auf ein autofreies Quartier verzichtet. Es wurden aber Flächen im Bebauungsplan für Mobilitätsstationen vorgesehen, die alternative Fortbewegungsmittel bieten sollen, damit die Anzahl an ausschließlich privat genutzten Fahrzeugen im Gebiet sinken kann.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
<b>2.</b>	<b>Bürger in 2, 19.10.20</b>	
2.1	<p>1) Bezüglich der Begrünung von Tiefgaragen (S. 12 Punkt 14.5) möchte ich anregen, Blühflächen anzulegen, um die Biodiversität zu erhalten. Allzu oft sind diese Flächen leider nur von Rasen bedeckt, der leider keinen Mehrwert bietet.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Bebauungsplan wurden zur Offenlage zahlreiche grünordnerische Maßnahmen ergänzt und festgesetzt, die die Begrünung von privaten Flächen regeln. Insbesondere wurde auf öffentlichen Grünflächen flächenmäßig große Anteile an Blühflächen festgesetzt. Auf privaten Flächen wurde die Pflicht zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Durch die Vielzahl und die Kombination dieser Maßnahmen soll ein durchgrüntes und artenreiches Wohngebiet entstehen, dass die Biodiversität gegenüber den intensiv genutzten Ackerflächen steigert.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Der Umweltbericht sowie die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen, und die Begründung wurden angepasst.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
2.2	<p>2) Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation, wie sie u.a. in der Festsetzung „Behandlung von Niederschlagswasser“ getroffen wird, ist aus meiner Sicht heute so nicht mehr tragbar. Das Regenwasser sollte in Zisternen gesammelt und im Wohngebiet genutzt werden. Ich würde eine entsprechende Festsetzung begrüßen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Plangebiet wird künftig im Trennsystem erschlossen, d.h. mit einem Schmutzwasser- und einem Regenwasserkanal. Das Schmutzwasser wird zu den in den umliegenden Bestandsstraßen liegenden Sammelkanälen transportiert und von dort aus zur örtlichen Kläranlage.</p> <p>Das Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll zunächst auf den Grundstücken verwertet werden. Wenn es nicht auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und verwertet werden kann, wird das Regenwasser in jeweils neu zu errichtende Regenwasserkanäle eingeleitet und von dort in ein System aus unterirdischen Rigolen - die im gesamten Plangebiet verteilt sind - im Plangebiet versickert und so dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Rigolen befinden sich unter den zahlreichen öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus gibt es im Nordosten des Plangebiets in der Fläche „P5“ ein Mulden-Rigolen-Element, dass das anfallende Niederschlagswasser aus den angrenzenden Wohngebieten zunächst oberirdisch aufstaut und dann versickern lässt.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
2.3	<p>3) Leider ist mir in den Unterlagen, die ich sorgfältig gelesen habe, aufgefallen, dass es keinerlei Vorschriften für das Errichten von E-Ladesäulen gibt. Ich möchte anregen, eine diesbezügliche Festsetzung mit aufzunehmen. Eine E-Ladesäule/10 Stellplätzen wäre aus meiner Sicht sinnvoll.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Die Regelung von E-Ladesäulen auf privaten Grundstücken wird derzeit über die Hessische Landesbauordnung (HBO) geregelt. Dies betrifft insbesondere Mehrfamilienhäuser, bei denen ein Anteil an nachzuweisenden Stellplätzen elektrifiziert sein muss. Darüber hinaus wurden aber auch Flächen im Bebauungsplan für Mobilitätsstationen vorgesehen, die alternative Fortbewegungsmittel bieten sollen, damit die Anzahl an ausschließlich privat genutzten Fahrzeugen im Gebiet sinken kann. Hier sind auch Ladesäulen geplant.</p> <p>Ferner wird diese Regelung auch in die städtische Stellplatzsatzung aufgenommen, welche sich z.Z. in Bearbeitung befindet.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
<b>3.</b>	<b>Bürger in 3, 21.10.2020</b>	
3.1	im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 86 Entwicklungsgebiet "südwestlich des Westrings" möchte ich folgende Anregungen geben:	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>
3.2	<p>1) Auf Seite 42 der Begründung steht ein Wert von 3,8 ha für Verkehrsflächen. Ich gehe davon aus, dass es also um alle Flächen geht, die dem Straßenanschluss oder dem Parken dienen 16 % der gesamten Fläche sollen demnach allein der verkehrlichen Erschließung dienen. Das ist meines Erachtens nach zu viel. Aus dem Plan ist ersichtlich, dass teilweise eine Straßenbreite von 13,5 m geplant ist.</p> <p>Ich möchte anregen, ein autofreies Wohngebiet zu planen. Autos sollten in Tiefgaragen untergebracht werden und nicht im öffentlichen Raum stehen. Dann wäre eine weitaus geringere Verkehrsfläche nötig, und das Wohngebiet hätte eine weitaus größere Aufenthaltsqualität.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegt eine Erschließungsplanung zugrunde, die die Querschnitte (Breite) der Straßen abbildet. Bei der Auswahl der jeweiligen Querschnitte sind Regelwerke zu beachten (u.a. die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt), um einen flüssigen und geordneten Verkehrsablauf gewährleisten. Daraus resultieren gewissen Flächenbedarfe für Verkehrsflächen. Bei der Planung wurde darüber hinaus auf eine möglichst effiziente Erschließung des Gebiets geachtet. Zudem ist zu beachten, dass im Plangebiet auch landwirtschaftliche Wege liegen, die nicht zur Erschließung des Gebietes</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>dienen, aber in die Verkehrsflächen miteinberechnet werden müssen. Hierzu werden auch die Wirtschaftswege entlang der Lärmschutzwand und die Plätze gerechnet.</p> <p>Abschließend ist zu sagen, dass Flächenanteile von ca. 15 % für Verkehrsflächen in Wohngebieten ein guter und üblicher Wert für vergleichbare Wohngebiete sind.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
3.3	<p>2) Für die Punkte 5 auf Seite 5 und 1.1 auf Seite 14 der textlichen Festsetzungen werden folgende Ausführungen zu den Dachformen und Ausrichtung der Gebäude gemacht:</p> <p>„Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung) bei Satteldächern (SD) ist einzuhalten. Für untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise abweichende Stellungen zugelassen werden. Es ist ausschließlich die Errichtung von Satteldächern (SD) mit einer Neigung von 30-40° oder von Flachdächern (FD) mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig. Die beiden Dachneigungen bei Satteldächern sind gleich auszugestalten. Die Flachdächer sind zu begrünen (ziehe Ziff. 1 Nr. 14.6).“</p> <p>Ich möchte anregen, die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass die Dachform, die Dachneigung und die Gebäudeausrichtung für Photovoltaik-Anlagen zu optimieren ist. Jedes Haus ist mit einer mindestens 5KwP-Photovoltaikanlage auszustatten. Ein Quartiersspeicher ist einzurichten.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Festlegung der Ausrichtung der Satteldächer wurde insbesondere unter dem Gesichtspunkt zur Nutzung der solaren Energie festgesetzt. Darüber hinaus sind besonders entlang des Westrings städtebauliche Aspekte (u.a. Übergang vom Bestand in ein Neubaugebiet, Belichtung und Besonnung des Bestandes) in die Ausrichtung der Dachflächen eingeflossen. Des Weiteren sind die heutigen Solaranlagen so effizient geworden, dass Sie auch auf nicht optimal ausgerichteten Dachflächen genügend Energie erzeugen können, sodass sich diese für die Besitzer finanziell rechnen.</p> <p>Ein (Quartiers-)Speicher für einzelne Häuser und Quartiere im Gebiet ist grundsätzlich möglich und wird durch den Bebauungsplan nicht verhindert. Ein durch die Stadt Seligenstadt betriebener Quartiersspeicher ist nicht vorgesehen.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
3.4	<p>3) Ich möchte Sie bitten, die auf Seite 15 unter Punkt 5 getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt:</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Seligenstadt über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder- Stellplatzsatzung, soweit im Folgenden keine anderslautenden Regelungen getroffen werden zu überarbeiten.</p> <p>Für dieses Baugebiet sollten eigene Regeln aufgestellt werden. Ich halte Quartiersparken - am besten unterirdisch für wesentlich geeigneter, als wertvolle Fläche für das Abstellen von Kfz zu nutzen.</p>	<p>Die Stadt Seligenstadt hat eine Stellplatzsatzung beschlossen, die für das gesamte Stadtgebiet gilt. Diese wird derzeit überarbeitet. Es könnten darin künftig auch einzelne Gebiete besonderes geregelt werden. Dazu benötigt es aber eine quartiersübergreifende Strategie, da die Verringerung von Stellplätzen in einzelnen Gebieten Parkdruck auf benachbarte Gebiete auslöst. Dies führt unweigerlich zu Konflikten. Eine solche weitgreifende Entscheidung ist daher nicht in einem Bebauungsplan zu treffen, sondern sollte politisch über die Anpassung der Stellplatzsatzung beschlossen werden. Daher wurde von einer anderslautenden Stellplatzregelung im Bebauungsplan Abstand genommen.</p> <p>Darüber hinaus werden in ganz Deutschland verschiedene neue Modelle für die Verkehrserschließung der Städte und Gemeinden erprobt (Verkehrswende). Die Planung von (ganz oder teilweise) autofreien Quartieren und Quartiersgaragen funktioniert insbesondere in Großstädten, die einen sehr guten und dichten öffentlichen Personennahverkehr und weitere alternative Mobilitätsangebote anbieten können. Da die Infrastruktur in Seligenstadt dies derzeit noch nicht bieten kann und die Nachfrage nach einem Autofreien Quartier oder Quartiersparken sehr gering ist, da die Menschen in Seligenstadt nicht alle vor Ort arbeiten können, wurde auf ein Autofreies oder -armes Quartier verzichtet. Es wurden aber Flächen im Bebauungsplan für Mobilitätsstationen vorgesehen, die alternative Fortbewegungsmittel bieten sollen, damit die Anzahl an ausschließlich privat genutzten Fahrzeugen im Gebiet sinken kann.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
<b>4</b>	<b>Bürger in 4, 21.10.2020</b>	
4.1	<p>nach eingehender Prüfung der veröffentlichten Unterlagen und Beschreibungen sehe ich mich veranlasst, Einspruch gegen die vorgesehene Bebauung zwischen der Bahnlinie und der Obstanlage zu erheben und zwar aus folgenden Gründen:</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>mit der Bebauung dieses Geländestreifens und der Bebauung am Schachenweg auf der andern Seite des Obststückes besteht nur noch auf der stadtabgewandten Seite eine offene Fläche zur unbebauten Feldgemarkung.</p> <p>Damit wird das Obstbaumstück fast abgeschlossen von der freien Gemarkung, sodass das Einfliegen von Insekten zu den Obstbäumen sehr erschwert und damit deren Bestäubung verringert und damit auch deren Ertrag. Auch anderen Insekten und Tieren, z.B. Igeln wird der bekannte Weg abgeschnitten.</p>	<p>Ein Verzicht auf die Bebauung der östlichen Fläche im Geltungsbereich ist nicht vorgesehen. Der Erhalt der Obstgartenanlage, die Neuerrichtung von zahlreichen strukturreichen Grünflächen und die Neuerrichtung der CEF-Flächen für Zauneidechse im Geltungsbereich sorgen für eine strukturreiche Flächengestaltung in Seligenstadt. Zur allgemeinen Strukturhöhung der umliegenden Flächen sorgen weiterhin zusätzlich geplante Streuobstwiesen sowie die Anlage eines Blühstreifens mit Brache (Lerchenhabitat).</p> <p>Wie bereits von Seiten der HGON (hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.) beschrieben, entstehen und entstanden Verluste des Steinkauzes bzw. der Habitatqualität bereits durch die existierende Umgehungsstraße L2310 und die weit verbreitete monotone, intensive Landwirtschaft im Umfeld des Planungsvorhabens. Bereits bei einem Monitoring im Jahr 2019 wurden verwaiste Nester vorgefunden. Demzufolge trägt nicht das geplante Vorhaben zum Verlust der Habitate bzw. der Habitatqualität bei, sondern die bereits existierenden Störfaktoren Intensivlandwirtschaft und Umgehungsstraße.</p> <p>Für die eventuelle Qualitätsverringerung der Lebensräume, insbesondere der Jagdreviere, die durch die geplante Bauleitplanung entstehen könnten sowie teilweise für die Kompensation der bereits entstandenen Qualitätsverluste durch die realisierten Planungen (bspw. BPlan se 63), ist im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen auf den Grundstücken in der Gemarkung Seligenstadt Flur 8 Flurstücke 18, 26 und 29 in der Umgebung des Vorhabens Ausgleichsflächen zu schaffen. Diese führen zu einer allgemeinen Strukturhöhung der um den Geltungsbereich liegenden Flächen und wirken damit der monotonen Agrarlandschaft entgegen.</p> <p>Im Rahmen der Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden neben der bereits geplanten strukturreichen Streuobstwiese im Südosten des Geltungsbereiches als Ersatzhabitat für die Zauneidechse <b>noch drei weitere Flächen östlich des Geltungsbereiches als Streuobstwiese</b> angelegt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Weiterhin wird auch die im Umfeld des Geltungsbereiches anzulegende Ausgleichsfläche für die Feldlerche (Blühstreifen mit Brache) jagdbaren Raum für Steinkauz und Gartenrotschanz darstellen. Insgesamt werden strukturreiche Habitats (Streuobst und Blühstreifen) in der Größe von rd. 2,5 ha geschaffen.</p> <p>Für Kleintiere wie den Igel wurde die Festsetzung getroffen, dass Einfriedungen und Hecken ein 0,1 m hoher Streifen über dem Boden für die Tierwelt offen zu halten ist.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden zudem zur Offenlage zahlreiche grünordnerische Maßnahmen ergänzt und festgesetzt, die die Begrünung von privaten Flächen regeln. Insbesondere wurde auf öffentlichen Grünflächen flächenmäßig große Anteile an Blühflächen festgesetzt. Auf privaten Flächen wurde die Pflicht zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Durch die Vielzahl und die Kombination dieser Maßnahmen soll ein durchgrüntes und artenreiches Wohngebiet entstehen, dass die Biodiversität gegenüber den intensiv genutzten Ackerflächen steigert.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, der Umweltbericht sowie Textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung wurden angepasst.</p>
4.2	<p>Dazu kommt ein zweiter Gesichtspunkt, der gegen eine Bebauung des Geländes zwischen der Bahnlinie und dem Obstbaumstück spricht:</p> <p>In dem Klimagutachten aus den siebziger Jahren, das ich als damaliger Vorsitzender des Bau- und Planungsausschusses eingehend studiert hatte, war u.a. dargestellt, dass eine Frischluftschneise vom Zellerbruch über die freie Fläche im Süden einschließlich der Bahnlinie und den Gärten hinter der Einhardstraße bis zum Stadtinneren führt.</p> <p>Die Bebauung der Fläche zwischen Bahnlinie und dem Obstbaumstück würde zu einer starken Reduzierung der zur Durchlüftung der Stadt erforderlichen Freiflächen führen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Plangebiet ist im RegFNP/Regionalplan nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Östlich angrenzend an das Gebiet sind größere Grünflächen für Klimafunktionen vorbehalten, unter anderem die Grünzäsur entlang des Riegelsbaches, die für die Frischluftzufuhr in die Innenstadt sorgt.</p> <p>Das Thema Klima wird zudem im Umweltbericht zum Bebauungsplan fachgerecht und nach gesetzlicher Grundlage abgearbeitet und beschrieben.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Das Freihalten dieser Flächen ist im Hinblick auf die Klimaentwicklung erforderlich.</p> <p>Andere Städte haben bereits auf die zu befürchtende Entwicklung des Klimas reagiert und entsprechend gehandelt.</p>	<p><u>Fazit:</u></p> <p>Der Umweltbericht wurde ergänzt. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>
<b>5</b>	<b>Bürger in 5, 04.11.2020</b>	
5.1	<p>Die Planunterlagen, die auf der Homepage der Stadt Seligenstadt zur Verfügung stehen, wurden durchgesehen und es werden hierzu folgende Anmerkungen/ Stellungnahmen vorgebracht:</p> <p><b>1.) Ökologische/artenschutzrechtliche Problematik</b></p> <p>Wie aus den Unterlagen, aber auch aus der unmittelbaren Anschauung des Plangebietes hervorgeht, handelt es sich hierbei um ökologisch hochwertige Flächen, was bereits in der Besiedlung durch bedrohte Tierarten zum Ausdruck kommt.</p> <p>Beispielhaft sei hier die Besiedlung durch den Steinkauz herausgegriffen:</p> <p>Diese in Hessen, aber auch anderen Bundesländern bedrohte Art hat seit Jahren ein stabiles Brutvorkommen im genannten Gebiet. Dies liegt allerdings auch daran, daß – anders, als im artenschutzfachlichen Gutachten des Büros Ditter dargestellt- diese Art nach eigener Beobachtung des Unterzeichner ihre Jagd- und Aufenthaltsbereiche durchaus nicht nur im Obstbaumgelände, sondern den gesamten umliegenden Flächen, insbesondere auch im Bereich rund um die derzeitige Gärtnerei Neubauer am Schachenweg , sowie den Garten – und Brachflächen entlang der Bahnlinie, hat.</p> <p>Die auf S. 86ff. (nach Gesamtzählung der angezeigten Seiten) des genannten Gutachtens aufgestellte Behauptung, das Brutvorkommen werde durch die Verwirklichung des Baugebietes nicht beeinträchtigt, kann auf diesem Hintergrund durchaus nicht nachvollzogen werden.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Ein Verzicht auf die Bebauung der östlichen Fläche im Geltungsbereich ist nicht vorgesehen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat aufgezeigt, dass die Planung unter Einhaltung strenger Anforderungen des Umweltschutzes realisierbar ist. Daher erfolgen der Erhalt der Obstgartenanlage und die Errichtung der CEF-Fläche für Zauneidechse im Geltungsbereich. Diese Maßnahmen sorgen für eine strukturreiche Flächengestaltung in Seligenstadt. Ferner ist nicht unbeachtlich die Festsetzung zahlreicher großflächiger Grünflächen im Geltungsbereich und deren anspruchsvolle Grüngestaltung. Zur allgemeinen Strukturerhöhung der umliegenden Flächen sorgen weiterhin zusätzlich geplante Streuobstwiesen sowie die Anlage eines Blühstreifens (2.500 m²) mit Brache (Lerchenhabitat).</p> <p>Wie bereits von Seiten der HGON (hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.) beschrieben, entstehen und entstanden Verluste des Steinkauzes bzw. der Habitatqualität bereits durch die existierende Umgehungsstraße L2310 und die weit verbreitete monotone, intensive Landwirtschaft im Umfeld des Planungsvorhabens. Bereits bei einem Monitoring im Jahr 2019 wurden verwaiste Nester vorgefunden. Demzufolge trägt nicht das geplante Vorhaben zum Verlust der Habitate bzw. der Habitatqualität bei, sondern die bereits existierenden Störfaktoren Intensivlandwirtschaft und Umgehungsstraße.</p> <p>Für die eventuelle Qualitätsverringerung der Lebensräume, insbesondere der Jagdreviere, die durch die geplante Bauleitplanung entstehen könnten</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Auch wenn die aus naturschutzfachlicher Sicht durchaus zu begrüßende Erhaltung des Obstbaumgeländes als gewährleistet erscheint, wird dies nicht ausreichen, den Steinkauz als Brutvogel zu erhalten, wenn die umliegenden Aufenthalts- und Jagdräume wegfallen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, daß bei einem Wegfall der genannten Gebiete durch Wohnbebauung und auch die damit verbundenen menschlichen Störungen der Steinkauz in diesem Gebiet nicht mehr brüten, sondern auf Dauer als Brutvogel wegfallen wird.</p> <p>Damit wäre eines der letzten Brutvorkommen dieser Art in Seligenstadt erloschen.</p> <p>Es wird daher <b>angeregt</b>, zum Schutz des genannten Brutvogels in seinem Aufenthalt- und Jagdgebiet auf Bebauung zu verzichten.</p> <p>Konkret würde dies bedeuten, daß die Bebauung zwischen Obstbaumgelände und Bahnlinie südlich des Feldkreuzes zu unterbleiben hat sowie westlich an den Schachenweg angrenzende Flächen als Aufenthalts- und Jagdraum für den Steinkauz ebenfalls von Bebauung freizuhalten wären.</p> <p>Dies gilt vor allem für das Gebiet zwischen Bahnlinie und Obstbaumgelände in einem weiteren Maße, da hier auch weitere gefährdete Vogelarten wie Goldammer und Klappergrasmücke vorkommen.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, wie deren Lebensraum mit der geplanten Bebauung aufrechterhalten werden soll.</p> <p>Den Aussagen des Gutachten kann insoweit nicht gefolgt, über die zugrundeliegende Motivation nur gemutmaßt werden, was hier allerdings nicht vertieft werden soll.</p>	<p>sowie teilweise für die Kompensation der bereits entstandenen Qualitätsverluste durch die realisierten Planungen (bspw. BPlan se 63), ist im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen auf den Grundstücken in der Gemarkung Seligenstadt Flur 8 Flurstücke 18, 26 und 29 in der Umgebung des Vorhabens Ausgleichsflächen zu schaffen. Diese führen zu einer allgemeinen Strukturhöhung der um den Geltungsbereich liegenden Flächen und wirken damit der monotonen Agrarlandschaft entgegen.</p> <p>Im Rahmen der Aktualisierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden neben der bereits geplanten strukturreichen Streuobstwiese im Südosten des Geltungsbereiches als Ersatzhabitat für die Zauneidechse <b>noch drei weitere Flächen östlich des Geltungsbereiches als Streuobstwiese</b> angelegt.</p> <p>Weiterhin wird auch die im Umfeld des Geltungsbereiches anzulegende Ausgleichsfläche für die Feldlerche (Blühstreifen mit Brache) jagdbaren Raum für Steinkauz und Gartenrotschanz darstellen. Insgesamt werden strukturreiche Habitate (Streuobst und Blühstreifen) in der Größe von rd. 2,5 ha geschaffen.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, der Umweltbericht sowie Textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung und die Begründung wurden angepasst.</p>
5.2	<p><b>2.) Problematik der wegfallenden Kaltluftschneisen</b></p> <p>Diesem Problem wurde, soweit ersichtlich, in den vorliegenden Unterlagen keinerlei Aufmerksamkeit geschenkt.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Dies ist umso unverständlicher, als es sich bei dem Plangebiet um eine der wichtigsten verbliebenen Kaltluftschneisen für das Seligenstädter Stadtgebiet handelt, wie schon allein an warmen Sommertagen durch Beobachtung der Temperaturunterschiede zwischen jetziger Wohnbebauung und den heutigen noch freien Flächen unschwer festgestellt werden kann.</p> <p>Ferner kommt dieser Problematik auf dem Hintergrund der bevorstehenden Klimaveränderungen durch zunehmende Erwärmung besondere Bedeutung zu.</p> <p>Zu der Eigenschaft als Kaltluftschneise tragen alle Gebiete des Plangebietes bei, insbesondere das Gebiet zwischen Schachenweg und Bahnlinie.</p> <p>Bei der vorgesehenen Bebauung wird kein durchgehender Grünzug als Kaltluftschneise erhalten.</p> <p>Es wird daher angeregt, aus Gründen des für die Zukunft lebenswichtigen Erhalts einer Kaltluftschneise für das Stadtgebiet das Gebiet zwischen Obstbaumgelände und Bahnlinie von Bebauung frei zu halten.</p> <p>Dies käme auch den oben ausgeführten artenrechtlichen Schutzaspekten zu Gute.</p> <p>Im Rahmen der restlichen Bebauung westl. des Schachenweges ist die Einrichtung eines ausreichend dimensionierten Grünzuges in West-Obst-Richtung vorzusehen, um die wichtige Funktion der Kaltluftschneise auch in diesem Bereich aufrechtzuerhalten.</p>	<p>Das Plangebiet ist im RegFNP/Regionalplan nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Östlich angrenzend an das Gebiet sind größere Grünflächen für Klimafunktionen vorbehalten, unter anderem die Grünzäsur entlang des Riegelsbaches, die für die Frischluftzufuhr in die Innenstadt sorgt.</p> <p>Das Thema Klima wurde zudem im Umweltbericht zum Bebauungsplan fachgerecht und nach gesetzlicher Grundlage abgearbeitet und beschrieben.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Der Umweltbericht wurde ergänzt. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung</p>
5.3	<p><b>3.) Verkehrsproblematik</b></p> <p>Der Problematik eines durch fast 3000 Bewohner erheblich zunehmenden motorisierten Privatverkehrs wurde in den Betrachtungen keine ausreichende Beachtung geschenkt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, daß 3000 zusätzliche Bewohner auch mindestens 2500 zusätzliche Privatfahrzeuge bedeuten, die das ohnehin durch den</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Für die Anzahl zukünftiger Bewohner kann von einem Wert zwischen 2.500 und 2.800 neuen Einwohnern ausgegangen werden. Folglich ist von 5.200 Kfz-Fahrten pro Tag auszugehen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>starken Individualverkehr belastete örtliche Verkehrsnetz noch weiter belasten werden.</p> <p>Da davon auszugehen ist, daß ein großer Teil des zu- und abfließenden Verkehrs über den Westring und die Giselastr. erfolgen wird, wird die Verkehrsbelastung dort erheblich zunehmen.</p> <p>Dabei sind die beiden Straßenzüge schon jetzt, insbesondere zu den Stoßzeiten, erheblich belastet und zusätzlich durch die langen Schließzeiten am Bahnübergang Giselastr. im Verkehrsfluß behindert.</p> <p>Zudem ist noch die Problematik als Zuweg zu den Schulen an der Einhard - und Giselastr. zu berücksichtigen, wo schon heute jeden Morgen und Mittag sehr viele Schüler auf Rädern oder Kickboards wie auch zu Fuß , oft ohne viel Vorsicht gegenüber dem motorisierten Verkehr, unterwegs sind.</p> <p>Durch die starke Zunahme der Bewohnerzahl wird zwangsläufig auch der Schulverkehr neben dem sonstigen Verkehr stark zunehmen, wodurch eine erhebliche Zunahme an Konflikt- und Gefahrensituationen zu erwarten ist, zumal der Status des „Nicht-Radweges“ entlang des Westrings nach wie vor ungeklärt ist und bei einer Umgestaltung sich wohl auch nicht wesentlich ändern wird.</p> <p>Des weiteren sind durch die langen Schließzeiten und einen ggf. in der Zukunft zu erwartenden Ausbau der Bahnstrecke lange Rückstaus im Bereich um den Übergang zu erwarten, die den Verkehrsfluß bis in angrenzende Seitenstraßen empfindlich stören und zu Lärm- und Abgasbelastung in den Wohngebieten führen werden, zumal für das Plangebiet keine eigenen Schulen vorgesehen sind.</p> <p>Da eine Lösung über die Anbindung an die Umfahrung ungewiß und in ihrer Wirkung zweifelhaft ist, weil sie auch zusätzlichen Verkehr in die Stadt ziehen kann, ist die Verkehrsproblematik als ungelöst zu bezeichnen.</p> <p>Dies wird im Gutachten überhaupt nicht ausreichend problematisiert oder bagatellisiert.</p>	<p>Das Wohngebiet ist über zwei Anschlüsse an den Westring und zwei weitere Anschlüsse im Gewerbegebiet an das bestehende Straßennetz angeschlossen.</p> <p>Der Fachbeitrag Verkehr kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden kann. Die Verkehrsbelastung auf dem Westring und den angrenzenden Knotenpunkten wird durch die zusätzlich generierte Nachfrage zunehmen. Allerdings ist die aktuelle Verkehrsinfrastruktur auch in der Lage, die zusätzliche Belastung aufzunehmen und den Verkehr abzuwickeln.</p> <p>Für die verkehrliche Anbindung sind neben den Straßen zusätzlich Radachsen geplant, welche die Durchwegung des Gebiets mit dem Rad fördern. Die vorhandenen Rad- und Fußwegverbindung zu den Schulen wird entlang der Straße Westring ausgebaut und fortgeführt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>Eine Lösung dieser Problematik kann nur in einer deutlichen Reduzierung der Einwohnerzahl bzw. Wohneinheiten dieses Gebiets gesehen werden.</p> <p>Eine Einwohnerzahl des Plangebiets erscheint daher nur einer Zahl vertretbar, die deutlich unter der jetzigen Grenze liegt, also bei ca. 1500 bis 1700.</p>	
5.4	<p><b>4.) unwiederbringlicher Verlust von Frei- und Naherholungsflächen</b></p> <p>Derzeit wird das Gebiet überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.</p> <p>Wie vor allem an schönen Tagen und Wochenenden zu beobachten ist, wird das gesamte Plangebiet von der Wohnbevölkerung der umliegenden Gebiete intensiv als Naherholungsgebiet und Hundeausführfläche genutzt.</p> <p>Durch die vorgesehene Bebauung entfallen diese Funktionen praktisch gänzlich, wertvoller Ackerboden geht dauerhaft verloren. Naherholungsgebiete für die Bewohner der Stadt rücken wieder in weitere Entfernung, auch verbunden oft mit weiterer Verkehrsbelastung.</p> <p>Die Zielsetzung, wertvolle stadtnahe Naherholungsgebiete und verbrauchernahe Erzeugerflächen landwirtschaftlicher Produkte zu erhalten, entfällt hiermit gänzlich, allein um das Ziel zu erreichen, die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen und damit der Tendenz, an der Peripherie des Rhein-Main-Gebietes ständig weitere Flächen unwiederbringlich zuzubetonieren, Vorschub zu leisten.</p> <p>Die ständige Vermehrung von Siedlungsflächen intensiviert die Gefahr, den gewachsenen Charakter Seligenstadts zu beeinträchtigen, wenn nicht gar zu zerstören.</p> <p>Dem kann, wenn schon eine weitere Bebauung erfolgen soll, nur mit einer äußerst maßvollen Bebauung entgegengewirkt werden.</p> <p>Entsprechende Maßzahlen wurden bereits beim vorigen Punkt genannt.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das aktuell überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch geprägte Plangebiet wird von der Wohnbevölkerung der umliegenden Gebiete als Naherholung und zum Hundeausführen genutzt. Die Planung sieht diverse neue Grünflächen vor, wovon vor allem die öffentlichen Grünflächen P1-P3 als Parkanlagen, Spielplatz sowie kleinflächiger Quartierspark entwickelt werden. Durch die Begrünung und Anlegung dieser Flächen als Rasen- und Wiesenflächen mit Spielflächen und Sitzmöglichkeiten sowie Baumgruppen und Strauchpflanzen, steigt in diesen Bereichen der Naherholungsfaktor.</p> <p>Auch die CEF-Flächen die im Ausgleich für den Steinkautz dienen, werden als Blühfläche und Streuobstwiesen im Umfeld des Plangebietes angelegt, welche als positive Entwicklung als Erholungsfläche in der ansonsten monotonen Agrarlandschaft Seligenstadts gewertet werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung..</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
5.5	<p><b>5.) mangelnde Überprüfung vorhandener Infrastruktur im Hinblick auf die Planung</b></p> <p>Es ist kein Gutachten ersichtlich, das die Eignung der vorhandenen Infrastruktur im Hinblick auf ihre Belastungsfähigkeit durch die massive Neubebauung untersucht hat.</p> <p>Dies stellt einen erheblichen Mangel dar, da die vorhandene Infrastruktur wie Wasserver- und Entsorgung, Grundwasser usw. durch die Neubebauung erheblichen zusätzlichen Belastungen ausgesetzt wird.</p> <p>Durch die zunehmende Versiegelung entfallen wertvolle Flächen für die Bildung von Grundwasser, dessen Stand durch die zunehmende Klimaerwärmung und Trockenheit ohnehin bedroht ist.</p> <p>Mangels hinreichender Untersuchungen ist daher davon auszugehen, daß die bisherige Infrastruktur den neuen Belastungen nur unzureichend gewachsen sein wird.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Erschließung des Gebietes wird derzeit durch ein Ingenieurbüro erarbeitet. Grundsätzlich ist eine Erschließungsplanung jedoch nicht Gegenstand eines Angebotsbebauungsplan, läuft jedoch zumeist parallel zum Bebauungsplanverfahren, da die Erschließung des Gebietes gesichert sein muss. Im Rahmen dieser Planung wurde die vorliegende Infrastruktur geprüft und sichergestellt, dass das künftige Plangebiet hinsichtlich Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, etc.) erschlossen werden kann.</p> <p>Hinsichtlich Umgang mit Niederschlagswasser wird das Plangebiet künftig im Trennsystem erschlossen, d.h. mit einem Schmutzwasser- und einem Regenwasserkanal. Das Schmutzwasser wird zu den in den umliegenden Bestandsstraßen liegenden Sammelkanälen transportiert und von dort aus zur örtlichen Kläranlage. Bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie erfolgte eine Vorprüfung bezüglich der Ver- und Entsorgung des Baugebietes. Das Baugebiet ist bei der Erstellung des Generalentwässerungsplanes berücksichtigt worden. Die städtische Kläranlage ist so dimensioniert, dass sie die Entsorgung des Gebiets aufnehmen kann.</p> <p>Das Regenwasser von den privaten Grundstücken wird – wenn es nicht auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und verwertet wird - in jeweils neu zu errichtende Regenwasserkanäle eingeleitet und von dort in ein System aus unterirdischen Rigolen - die im gesamten Plangebiet verteilt sind – im Plangebiet versickert und so dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt. Die Rigolen befinden sich unter den zahlreichen öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus gibt es im Nordosten des Plangebiets in der Fläche „P5“ ein Mulden-Rigolen-Element, dass das anfallende Niederschlagswasser aus den angrenzenden Wohngebieten zunächst oberirdisch aufstaut und dann versickern lässt.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung..
5.6	<p><b>6-) Lärmbelastung des Plangebiets durch die A 3</b></p> <p>Soweit ersichtlich ebenfalls nicht thematisiert wurde auch die Lärmbelastung durch die A 3, an die das Wohngebiet recht nahe heranrückt wie auch die bestehende Umgehungsstraße.</p> <p>Das Wohngebiet müsste zum Lärmschutz der Anwohner mit einem entsprechenden Wall Richtung Westen ausgestattet werden.</p> <p>Hiervon sehen die Planungen merkwürdigerweise überhaupt nichts vor.</p> <p>ES wird daher angeregt, entsprechende Schutzeinrichtungen in die Pläne aufzunehmen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Ein ausreichender Schutz vor den Geräuscheinwirkungen und gesunde Wohnverhältnisse wurde geschaffen.</p> <p>Die vorgesehene Lärmschutzwand wirkt zudem abweisend gegenüber Abgase, Funkenflug sowie Abriebe des Bahnbetriebs.</p> <p>Gemäß der schalltechnischen Untersuchung hat der Lärm durch die A3 keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Demnach müssen in diesem Bereich keine schallschutztechnischen Maßnahmen umgesetzt werden. Die Umgehungsstraße ist in die Festsetzungen zu den schallschutztechnischen Maßnahmen im Gebiet eingeflossen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden angepasst. Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung und die Begründung.</p>
5.7	<p><b>7.) Fazit</b></p> <p>Die Planung in der bisher vorliegenden Form berücksichtigt zahlreiche wichtige Aspekte nicht oder nur unzureichend, was zu ersichtlichen Abwägungs- und Planungsfehlern führt.</p> <p>Der Grundgedanke ist offenbar vor allem die erhebliche Vermehrung von Wohneinheiten, wobei andere Belange sehr unzureichend gewertet werden.</p> <p>In der jetzigen Form wird daher das Baugebiet längerfristig kein Gewinn für Seligenstadt sein, sondern zu einem erheblichen Verlust an noch intakten Freiflächen sowie zu weiteren Verkehrs- und Wärmebelastungen in den Bestandsgebieten führen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Offenlage**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	Dem läßt sich nur – wie ausgeführt- durch eine erhebliche Überarbeitung der Pläne und Reduzierung des Umfangs der Wohneinheiten und bebauten Fläche begegnen.	