

Eingang Stv-Büro: 10.12.2020  
Drucks. 16-375/I/1546 16-21 A NEU

Präsidium der  
Stadtverordnetenversammlung  
Stadtverordnetenbüro  
Marktplatz 1  
63500 Seligenstadt

**CDU FRAKTION SELIGENSTADT**  
Frankfurter Str. 77  
63500 Seligenstadt

info@cdu-fraktion-seligenstadt.de  
www.cdu-fraktion-seligenstadt.de

Seligenstadt, 10.12.2020

## **ÄNDERUNGSANTRAG - NEUFASSUNG**

**Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ im Stadtteil Seligenstadt  
Antrag des Magistrats vom 16.11.2020 – Drucks. 16-375/I/1546 16-21**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

- 1. Die massive vorgesehene Bebauung von 43 WE/ha ist zu vermeiden und auf 35 WE/ha zu reduzieren. Daraus folgend soll auch die Maximalgeschosshöhe auf 2+ Geschosse über das ganze Baugebiet beschränkt und ein ausgewogenes Verhältnis der Bauformen erreicht werden. Sollte so eine Unterschreitung der 35 WE/ha erfolgen, kann der fehlende Anteil an WE z. B am Rand zum Gewerbegebiet zur Verfügung gestellt werden.**
- 2. An geeignete Stelle wird ein Altenwohnheim vorgesehen und textlich festgesetzt.**
- 3. Der Schachenweg wird durchgängig für das Befahren durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sowie Anlieger der Aussiedlerhöfe freigehalten, die Festsetzung: „Fußgänger- und Fahrradweg“ entfällt.**
- 4. Die Verkehrserschließung wird dahingehend optimiert, dass eine direkte Anbindung an die Umgehungsstraße vorgesehen wird.**
- 5. Der Bebauungsplan ist für eine künftige Bebauung in mindestens 3 Abschnitte aufzuteilen.**

**Begründung:** Der „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ sieht 35-50 WE/ha vor. Bereits durch die Erschließung des Baugebietes „Südwestlich des Westrings“ kommen wir dem Drang nach neuen Wohnungen im Ballungsgebiet Rhein-Mainr nach. Dennoch sollten wir darauf Rücksicht nehmen, dass sich das neue Wohngebiet in das Seligenstädter Bild einfügt. Das betrifft sowohl die Anzahl der Wohneinheiten, die Größe der Häuser, als auch genügend große Gärten zur qualitativen Aufwertung des Wohnens und des benötigten Spielraumes der Kinder.



**CDU FRAKTION SELIGENSTADT**

Frankfurter Str. 77  
63500 Seligenstadt

[info@cdu-fraktion-seligenstadt.de](mailto:info@cdu-fraktion-seligenstadt.de)  
[www.cdu-fraktion-seligenstadt.de](http://www.cdu-fraktion-seligenstadt.de)

Durch den Bebauungsplan wird eine massive Bebauung ausgewiesen. Insbesondere rund um den Quartierpark und am Obstgarten befinden sich III+ Geschosshöhen. Durch die vorgesehene Bebauung werden die Erholungsgebiete „eingemauert“, so dass sie für die umliegende Nachbarschaft hinter den hohen Häusern versteckt liegen und so die Grünanlagen weniger zu der Aufwertung der Wohngegend beitragen, als sie eigentlich könnten. Weiterhin würde durch die maximale Geschosshöhe von 2+ ein homogeneres Bild entstehen und sich so besser in die landschaftliche Umgebung einfügen. Hierdurch erreicht man auch eine bessere Identifizierung des Baugebietes mit den vorhandenen angrenzenden Bestandsgebieten, wie z. B. der Mittelbeune.

Weitere und wichtige Vorteile wären, dass durch eine weniger dichte Bebauung der Frischluftversorgung besser Rechnung getragen werden und dass auch auf das schon jetzt sinkende Grundwasser Rücksicht genommen wird.

Hinsichtlich des ausgewogenen Verhältnisses der Bauformen lässt sich Folgendes sagen: Die aktuelle Bebauung sieht ein unausgewogenes Verhältnis der Bauformen vor. Geplant sind ungefähr 73 % Mehrfamilienhäuser, 14 % Reihenhäuser, 7 % Einzelhäuser, 4 % Doppelhäuser und 2 % Kettenhäuser. In der Beantwortung der Anfrage A4 / 2020 durch das Amt für Stadtentwicklung geht hervor, dass erst eine weitere Steuerung der Verdichtung erfolgen kann, wenn die Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten erfolgen wird und dass es hierbei vorkommen könnte, dass die aktuell ausgewiesene Einzelhausbebauung in eine Doppel- und/oder Kettenhausbebauung umgewidmet werden kann und anders herum. Allerdings hätte auch eine Zusammenlegung aller dreier Bauformen lediglich einen ungefähren prozentualen Anteil von 13 % was immer noch einem unausgewogenen Verhältnis entspricht. Wir bitten daher um die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses der Bauformen.

Weiterhin geht aus der Anfrage A5 / 2020 hervor, dass sich von den 427 Personen, die sich auf der Bauplatzbewerberliste befinden, ungefähr:

- 50 % ein freistehendes Haus 1-geschossig,
- 87 % ein freistehendes Haus 2-geschossig,
- 50 % ein Doppelhaus und
- 25 % ein Reihnhaus gerne hätten.\*

\*Mehrfachnennungen waren möglich

182 Personen, die ihren Wohnsitz außerhalb von Seligenstadt haben, befinden sich ebenfalls unter den Befragten. Somit ist auch außerhalb von Seligenstädtern das Interesse nach einem freistehenden Haus groß.



**CDU FRAKTION SELIGENSTADT**

Frankfurter Str. 77  
63500 Seligenstadt

[info@cdu-fraktion-seligenstadt.de](mailto:info@cdu-fraktion-seligenstadt.de)  
[www.cdu-fraktion-seligenstadt.de](http://www.cdu-fraktion-seligenstadt.de)

Aktuell liegt eine mündliche Stellungnahme des Bürgermeisters zu dem Thema Altenwohnheim vor, die wir sehr begrüßen. Jedoch sollte dies zusätzlich (wie bei der Kita bereits geschehen), textlich festgehalten und ein geeigneter Platz dafür ausgewiesen werden. Es gibt einen steigenden Bedarf an Altenwohnheimen, so dass mit der Planung frühzeitig begonnen werden muss damit auch das Wohngebiet und die Verkehrsverbindungen drum herum angemessen ausgelegt werden können.

Der Schachenweg, der seit Bestehen der Aussiedlerhöfe als Zufahrt zur Stadt existiert und von den Landwirten finanziert wurde, muss zukünftig als direkte Verbindung erhalten bleiben. Aus versicherungsrechtlichen Gründen sollte die Festlegung als „Fußgänger- und Fahrradweg“ entfallen.



**Joachim Bergmann**  
Fraktionsvorsitzender

