

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Einhardstadt Seligenstadt

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28

„Südlich der K185, zwischen Aschaffener Straße und Wasserburg“

Beschlussvorlage zur Abwägung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der
Einhardstadt Seligenstadt

Stand: **06.11.2023**

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1BAUGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.01.2023 bis zum 28.02.2023 statt.

In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen und Anregungen zur Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K185, zwischen Aschaffener Straße und Wasserburg“ vorgebracht, zu denen hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen Im Rahmen der Beteiligung	Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung	Auswirkung auf die Planung
A	<p>Öffentlichkeit 1</p> <p><u>Schreiben vom 14.02.2023:</u></p> <p><i>„Von der Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 28 sind wir als Eigentümer betroffen. Daher erlauben wir uns im Folgenden Hinweise und Vorschläge und bitten Sie, diese in das Änderungsverfahren aufzunehmen:</i></p> <p><i>Grundsätzlich begrüßen wir eine Aktualisierung des B-Plans, vermissen jedoch in der Begründung von Argus Concept ein durch die Stadt Seligenstadt erstelltes städtebauliches Konzept!</i></p> <p><i>Städtebauliche Vorgaben sind verpflichtende Verantwortung der Seligenstädter Kommunalpolitik, liegt das zu planende Areal doch an der schönsten Zufahrt der Stadt, der barocken Achse zur Basilika!</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Im Kapitel 1.1 sind Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung ausführlich dargestellt. Das primäre Ziel ist die:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung des Versorgungssituation von Seligenstadt • Schaffung eines neuen städtebaulichen Schwerpunktes sowie • Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes an die aktuell bereits vorhandene Situation 	<p><u>Auswirkung auf die Planung</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p>

	<p><i>Unsere Stadt braucht eine zukunftsorientierte Gestaltung, die Fehler der Vergangenheit, wie beispielsweise das „Wohnikum“ mit ästhetisch fragwürdigen Carports an der Aschaffenburg Straße vermeidet. Der vorliegende B-Plan Entwurf erlaubt alles bis 11 Meter Höhe. Stadtplanung sieht anders aus!</i></p> <p><i>Aus städtebaulicher und ökologischer Sicht muss eine Begrenzung der Bebauungshöhen und -tiefen an der Aschaffenburg Straße festgelegt werden.</i></p> <p><i>Angrenzend zur Natur und Landschaft müssen die benötigten Parkplätze sowie die Zulieferung der Märkte hinter dieser Bebauung geplant werden. Dies erleichtert die Erschließung und macht sie zugleich kostengünstiger. Städtebaulich erscheint es sinnvoll, die Bebauungshöhe im Bereich der Zufahrten an der Aschaffenburg Straße auf 14 Meter zu erhöhen und die maximale Fassadenlänge, wie im bestehenden B-Plan auf 50 Meter festzulegen.</i></p>	<p>Für im Zusammenhang bebauten Ortsteilen kann zur Erhaltung und Entwicklung der Bereiche ein städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bzw. sonstige städtebauliche Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Im städtebaulichen Rahmenplan ist die Planfläche als Fläche zur Stärkung, Entwicklung und Reparatur der unzureichend ausgeprägten Gebietscharakters definiert. Dies wurde durch den Bebauungsplan beseitigt.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung: Die Bebauungshöhe ist im Bebauungsplan geregelt und auf 11,50 m festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen, ist eine explizit definierte überbaubare Fläche eine sehr einschränkende Festsetzung, welche die Entwicklung genau definiert. Der vorgeschlagenen Erhöhung der Gebäudehöhen auf 14m wird nicht entsprochen, da dies das Maß der städtebaulicher Nachverdichtung (Dichte) wesentlich erhöht und sich nicht in die Umgebung einfügt. Auf eine genaue Festsetzung der Flächen für Parkplätze i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hinter den baulichen Anlagen wurde aus ökologischen Gründen zum Schutz der denkmalgeschützten Grünanlage Wasserburg verzichtet.</p>	<hr/> <p>Keine Auswirkung auf die Planung.</p>
--	---	--	--

	<hr/> <p><i>Sinnvoll ist es auch, eine architektonische Qualitätsbeschreibung mit einer Abstimmungspflicht für die Gestaltung der Stellplätze und Grünflächen in den B-Plan aufzunehmen.</i></p> <hr/> <p><i>Wie wird das Regenwasser von den Stellplätzen und Zufahrten abgeleitet?</i></p>	<hr/> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung: Eine Beschränkung auf 50 m Gebäudelänge ist allein schon aufgrund der vorgesehenen Einzelhandelsmärkte, die größere Gebäudelängen besitzen nicht möglich.</p> <p>Eine architektonische Qualitätsbeschreibung ist in einer Angebotsplanung planungsrechtlich nicht festsetzbar. Dies kann nur durch städtebauliche Verträge und im Rahmen einer bauvorhabenbezogenen Planung vereinbart werden.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung: Das Regenwasser von den Stellplätzen wird über die bestehenden Entwässerungskanäle abgeleitet. Hier ergeben sich durch die Bebauungsplan-Änderung keine Notwendigkeiten zur grundsätzlichen Anpassung.</p>	<hr/> <p>Keine Auswirkung auf die Planung.</p> <hr/> <p>Keine Auswirkung auf die Planung.</p>
--	--	---	---

	<p>Die Energiewende verlangt eine Festlegung der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge; dies fehlt im BPlan ebenso wie eine Angabe zu Lärmemissionen im Kerngebiet.</p> <hr/> <p>Abschließend noch ein formaler Hinweis: Auf Seite 6 §1.10 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen steht:</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung: Eine Festlegung einer Ladeinfrastruktur ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Hier kann jeder Grundstückseigentümer nach freien Stücken entscheiden, Ladeinfrastruktur vorzusehen. Die Immissionen im Kerngebiet ergeben sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der TA Lärm. Seitens der Immissionschutzbehörde wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht keine öffentliche Fläche zur Verfügung, die als öffentliche Mobilitätsstation ausgewiesen werden kann. Anderweitige Verpflichtungen für Privateigentümer sind durch das GEIG geregelt und werden auch in der in Bearbeitung befindlichen städtischen Stellplatzsatzung aufgenommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Die redaktionelle Klarstellung in den Unterlagen erfolgt.</p>	<p>Keine Auswirkung auf die Planung.</p> <hr/> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	---	---	---

	<p>„Zur Erschließung der Gebäude im MI-3 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.“ MI-3 ist nicht vorhanden; es müsste durch MI ersetzt werden.“.</p>		
<p>PARALLELE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB</p> <p>Alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.01.2023 angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Folgende Stellungnahmen und Anregungen wurden zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K185, zwischen Aschaffener Straße und Wasserburg“ vorgebracht, zu denen hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:</p>			
<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB</p>			
Nr.	Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung	Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung	Auswirkung auf die Planung
5	<p>DEUTSCHE TELEKOM AG Oeserstraße 111 65934 Frankfurt</p> <p><u>Schreiben vom 06.02.2023:</u></p> <p>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementspre-</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung</u></p>	<p><u>Auswirkung auf die Planung</u></p>

	<p><i>chend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Ihr Schreiben vom 26.01.2023 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme.</i></p> <p><i>Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)</i></p> <p><i>Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch ausgebaut. Änderungen der öffentlich gewidmeten Wegeflächen (und damit Folgepflicht nach TKG) haben wir nicht festgestellt.</i></p> <p><i>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</i></p> <p><i>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Aufnahme von folgendem Hinweis in Plan und Begründung:</p> <p>Telekommunikationslinien <i>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.</i> <i>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</i> <i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</i> <i>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p> <p>Begründung: Die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom verlaufen in der Aschaffenburger Straße, die als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs.</p>	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	---	--	--

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> der per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Ansprechpartner) zu. Gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gibt es keine Einwände.



1 Nr. 11 BauGB festgesetzt ist. Ansonsten führen Hausanschlussleitungen zu den verschiedenen Gebäuden im Plangebiet, deren verbindliche Festsetzung im Plan nicht erforderlich ist.

<p>14</p>	<p>LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN Bau- und Kunstdenkmalpflege Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden</p> <p><u>Schreiben vom 27.02.2023:</u></p> <p><i>„gegen den vorgelegten Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</i></p> <p><i>Mit der Bitte um Ergänzung wird Folgendes mitgeteilt: Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes zum Einzelkulturdenkmal Wasserburg (gem. § 2 Abs. 1 HDSchG aus wissenschaftlichen, geschichtlichen und künstlerischen Gründen ausgewiesen) sind die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Offenbach sowie das Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Gem. § 18 Abs. 2 HDSchG gilt hier der Umgebungsschutz. Jegliche Veränderungen und baulichen Maßnahmen, die sich in direkter Umgebung zum Kulturdenkmal auf dessen Bestand oder das Erscheinungsbild auswirken, unterliegen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht. Zum Kulturdenkmal Wasserburg zählen auch die Parkanlage mit den ehem. Zier- und Nutzgärten sowie die Terrassenflächen, die Teiche und die Einfriedungsmauer inkl. Toranlagen.</i></p> <p><i>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege.“</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Aufnahme von folgendem Hinweis in Plan und Begründung:</p> <p>Denkmalschutz <i>Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes zum Einzelkulturdenkmal Wasserburg (gem. § 2 Abs. 1 HDSchG aus wissenschaftlichen, geschichtlichen und künstlerischen Gründen ausgewiesen) gilt hier gem. § 18 Abs. 2 HDSchG der Umgebungsschutz. Jegliche Veränderungen und baulichen Maßnahmen, die sich in direkter Umgebung zum Kulturdenkmal auf dessen Bestand oder das Erscheinungsbild auswirken, unterliegen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht. Zum Kulturdenkmal Wasserburg zählen auch die Parkanlage mit den ehem. Zier- und Nutzgärten sowie die Terrassenflächen, die Teiche und die Einfriedungsmauer inkl. Toranlagen.</i></p> <p>Begründung: Das Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt und brachte lediglich einen Hinweis.</p>	<p><u>Auswirkung auf die Planung</u></p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
------------------	---	--	---

<p>15</p>	<p>LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN hessenARCHÄOLOGIE Berliner Allee 58 64395 Darmstadt</p> <p><u>Schreiben vom 23.02.2023:</u></p> <p><i>„gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</i></p> <p><i>Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:</i></p> <p><i>„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“</i></p> <p><i>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.“</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE wird gefolgt. Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Aufnahme von folgendem Hinweis in Plan und Begründung:</p> <p>Bodendenkmäler <i>Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).</i></p>	<p><u>Auswirkung auf die Planung</u></p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
------------------	--	--	---

<p>16</p>	<p>REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN Poststraße 16 60329 Frankfurt am Main</p> <p><u>Schreiben vom 17.02.2023:</u></p> <p><i>„die Stadt Seligenstadt plant die Erweiterung zweier großflächiger Lebensmittel-Discounter und den Abriss und Neubau eines Getränkemarktes am Standort Aschaffener Straße 82 - 90. Dafür soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffener Straße und der Wasserburg“ geändert und erweitert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen im Bereich der Märkte, der Gewerbebetriebe und des Amtsgerichts ein Kerngebiet (MK) und im Bereich der Wohngebäude ein Mischgebiet (MI) vor.</i></p> <p><i>Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.</i></p> <p><i>Zu der vorgelegten Planung bestehen daher hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt RheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</i></p> <p><i>Wir weisen aber aus Sicht des Regionalen Einzelhandelskonzepts auf Folgendes hin:</i></p> <p><i>Der Bereich des Vorhabens befindet sich im unmittelbaren Anschluss an einen baulich verdichteten</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung</u></p>	<p><u>Auswirkung auf die Planung</u></p>
------------------	---	---	--

	<p><i>Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen. Er ist daher als städtebaulich integriert einzuschätzen.</i></p> <p><i>In der beigefügten Auswirkungsanalyse vom Büro GMA Köln, Stand: 03.08.2021, wird mit einer Verkaufsfläche der zwei Discounter von jeweils 1400 m² und einem Getränkemarkt von 600 m² gerechnet.</i></p> <p><i>Zwar wird zur Sicherung der Grundversorgung ein Lebensmitteldiscountmarkt nur bis 1.200 m² Verkaufsfläche als verträglich angesehen, die Vergrößerung der Verkaufsflächen der beiden ansässigen Discounter ist allerdings sowohl mit dem kommunalen als auch regionalen Einzelhandelskonzept bzw. mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) vereinbar. Denn die Analyse legt dar, dass von der Vergrößerung der beiden bestehenden Discounter auf jeweils 1.400 m² VK negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden können.</i></p> <p><i>Gemäß der Begründung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Seligenstadt aber folgende Zielvorstellungen:</i></p> <p><i>„Unter Berücksichtigung der steten Entwicklung des Einzelhandels, des Sortiments, der Lage und der Kaufkraft wurde in Seligenstadt bereits ein Einzelhandelskonzept aufgestellt mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung zum Schutz und zur Stärkung</i></p>		
--	---	--	--

	<p><i>zentraler Versorgungsbereiche. Nach einer genauen Analyse des vorhandenen Bestands, der Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungsperspektiven des jeweiligen Einzelhandelsstandortes wurden Steuerungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet. Für den Standort Aschaffenburg Straße ist zur Sicherung der Versorgung eine Modernisierung/Erweiterung der vorhandenen Betriebe, Ansiedlung von mittel- und großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortiment empfohlen worden. Eine Überplanung des Standortes als Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wurde angeregt.“</i></p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung bezüglich der für Einzelhandel vorgesehenen Fläche als Sondergebiet (SO) i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO wird nicht entsprochen. Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Anpassung von folgender Festsetzung in Plan und Begründung:</p> <p>Kerngebiete (§ 7 BauNVO) <i>siehe Plan</i> Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.</p> <p>Kerngebiete MK 1 und MK 2 <u>Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:</u> Gem. § 7 Abs. 2 BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</i> 2. <i>Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 m² und Vollversorger und Discounter mit einer Verkaufsfläche bis 1.400</i> 	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	--	---	--

		<p><i>m² je Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes</i></p> <p>[...]</p> <p>Begründung: Neben der seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zitierten Zielvorstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Seligenstadt noch folgende weitere Zielsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt:</p> <p><i>„Mittelfristiges Ziel der Einhardstadt Seligenstadt ist nicht nur die Stärkung der Versorgungssituation von Seligenstadt sondern auch die Schaffung eines neuen städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Aus diesem Grund soll das Plangebiet entgegen der in 1.1.1 zitierten Begründung zum Aufstellungsbeschluss auch nicht als Sondergebiet ausgewiesen werden, sondern als Kerngebiet.</i></p> <p><i>Durch die Ausweisung des Kerngebietes kann die zentralörtliche Funktion von Seligenstadt weiter gestärkt werden. Kerngebiete machen die Schaffung vielfältiger Nutzungen sowie die Bereitstellung eines urbanen Angebotes an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und der Wohnbevölkerung möglich. In Kerngebieten sind überregionale und zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und / oder Kultur vorhanden, die sich an die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs und an die die Besucher der Stadt richten. Mit</i></p>	
--	--	---	--

	<p>_____</p> <p><i>Daher wird empfohlen, die in der Analyse festgelegten Verkaufsflächengrößen auch im Bebauungsplan festzusetzen, da der Bebauungsplan ansonsten keine Steuerungsmöglichkeit entfaltet.</i></p> <p><i>Wie wir in den Gesprächen der letzten Jahre bereits mitgeteilt haben, würden wir eine Nutzungsmischung (vor allem mit Wohnen) an diesem Standort ausdrücklich begrüßen.</i></p> <p>_____</p> <p><i>Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ggf. der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.</i></p> <p>_____</p> <p><i>Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer</i></p>	<p><i>dem Amtsgericht am nördlichen Rand des Plangebietes besteht bereits eine solche Einrichtung im Plangebiet, die geplanten großflächigen Märkte ergänzen diese Einrichtung sinnvoll. Zudem bietet sich hier die Möglichkeit über den Märkten weitere funktional sinnvolle Nutzungen unterzubringen.“</i></p> <p>_____</p> <p>Beschlussvorschlag: Dieser Anregung wird entsprochen und die Verkaufsflächengrößen (VK) werden gem. dem Gutachten festgesetzt. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 m² und Vollversorger und Discounter mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.400 m² je Betrieb, zulässig.</p> <p>Begründung: siehe oben.</p> <p>_____</p> <p>Der rechtswirksame Bebauungsplan wird immer dem Regionalverband FrankfurtRheinMain zur Verfügung gestellt. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p> <p>_____</p> <p>Die bereitgestellten Daten der strategischen Umweltprüfung wurden im Rahmen der Ausar-</p>	<p>_____</p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
--	--	---	--

	<p><i>Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.“</i></p>	<p>beitung der Begründung ausgewertet und berücksichtigt. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p>	
<p>17</p>	<p>REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, DEZERNAT REGIONALE SIEDLUNGS- UND BAULEITPLANUNG Wilhelminenstraße 1-3 64283 Darmstadt</p> <p><u>Schreiben vom 21.02.2023:</u></p> <p><i>„unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Die vorgesehene Fläche liegt mit 2,98 ha innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Bestand bzw. in einer gemischten Baufläche, Bestand. Zudem sind 1,87 ha Fläche für den Straßenverkehr, 2,61 ha Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Vorranggebiet Regionaler Grünzug betroffen und 1,06 ha Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 7,56 ha. Der Geltungsbereich hat in Beikarte 2 zum RPS/RegFNP 2010</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Neben der seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zitierten Zielvorstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Seligenstadt noch folgende weitere Zielsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt:</p> <p><i>„Mittelfristiges Ziel der Einhardstadt Seligenstadt ist nicht nur die Stärkung der Versorgungssituation von Seligenstadt sondern auch</i></p>	<p><u>Auswirkung auf die Planung</u></p> <p>Keine Auswirkung auf die Planung.</p>

	<p><i>keine Kennzeichnung erfahren, gehört also weder zum zentralen Versorgungsbereich für Seligenstadt noch zum Versorgungskern.</i></p>	<p><i>die Schaffung eines neuen städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Aus diesem Grund soll das Plangebiet entgegen der in 1.1.1 zitierten Begründung zum Aufstellungsbeschluss auch nicht als Sondergebiet ausgewiesen werden, sondern als Kerngebiet.</i></p> <p><i>Durch die Ausweisung des Kerngebietes kann die zentralörtliche Funktion von Seligenstadt weiter gestärkt werden. Kerngebiete machen die Schaffung vielfältiger Nutzungen sowie die Bereitstellung eines urbanen Angebotes an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und der Wohnbevölkerung möglich. In Kerngebieten sind überregionale und zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und / oder Kultur vorhanden, die sich an die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs und an die die Besucher der Stadt richten. Mit dem Amtsgericht am nördlichen Rand des Plangebietes besteht bereits eine solche Einrichtung im Plangebiet, die geplanten großflächigen Märkte ergänzen diese Einrichtung sinnvoll. Zudem bietet sich hier die Möglichkeit über den Märkten weitere funktional sinnvolle Nutzungen unterzubringen.“</i></p>	
	<p><i>Das ca. 7,56 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Seligenstadt zwischen der Klein-Welzheimer-Straße im Norden und der Aschaffener Straße im Südwesten. Das Teilplanungsgebiet 1 liegt lt. RPS/RegFNP 2010 mit einer Fläche von 2,98 ha in einer „gemischten Baufläche, Bestand“. Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des</i></p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat zu der Planung diesbezüglich keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Keine Auswirkung auf die Planung.</p>

	<p><i>RPS/RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Das Teilplanungsgebiet 2 (Grünfläche) liegt mit 2,61 ha im „Vorranggebiet für Natur und Landwirtschaft“, „ökologische bedeutsame Fläche“, sowie im „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“. Weiterhin liegt ca. 1,06 ha in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasser“. Dadurch, dass im Plangebiet „eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft“ beabsichtigt ist, kann das Vorhaben bzgl. des Teilplanungsgebietes 2 als mit dem RPS/RegFNP 2010 übereinstimmend erachtet werden.</i></p> <p><i>Zusätzlich ist zu beachten, dass der Teilplanungsbereich 2 den Regionalparkkorridor schneidet. Dieser Belang wird vom Regionalverband Frankfurt RheinMain vertreten.</i></p> <hr/> <p><i>Gemäß Ziel Z3.4.3-2 Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Zur Sicherung der Grundversorgung</i></p>	<hr/> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Schutz und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs beschließt die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt die Anpassung von folgender Festsetzung in Plan und Begründung:</p> <p>Kerngebiete (§ 7 BauNVO) siehe Plan</p>	<hr/> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	---	--	--

	<p>und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbraucher-nahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren - INGE.</p> <p>Nach Ziel Z3.4.3-4 Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne sind regional bedeutsame</p>	<p>Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.</p> <p>Kerngebiete MK 1 und MK 2 <u>Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:</u> Gem. § 7 Abs. 2 BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 2. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 m² und Vollversorger und Discounter mit einer Verkaufsfläche bis 1.400 m² je Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes <p>[...]</p> <p>Begründung: Neben der seitens des RP Darmstadt zitierten Zielvorstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Seligenstadt noch folgende weitere Zielsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt:</p> <p>„Mittelfristiges Ziel der Einhardstadt Seligenstadt ist nicht nur die Stärkung der Versorgungssituation von Seligenstadt sondern auch die Schaffung eines neuen städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Aus diesem Grund soll das Plangebiet entgegen der in 1.1.1 zitierten Begründung zum Aufstellungsbeschluss auch</p>	
--	--	--	--

<p><i>großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste) nur in den - für die Mittel- und Oberzentren in der Beikarte 2 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.</i></p> <p><i>Für die geplanten Nutzungen ist daraus folgendes zu schließen:</i></p> <p><i>Seligenstadt als Mittelzentrum ist grundsätzlich für großflächigen Einzelhandel im Sinne des vorgenannten Ziels geeignet. Gleichwohl müssen die vorgenannten Rahmenbedingungen erfüllt sein, insbesondere keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der betreffenden Gemeinde sowie in anderen Gemeinden. Mit der vorgelegten Auswirkungsanalyse wird die Einhaltung dieser Parameter zunächst grundsätzlich bestätigt.</i></p> <p><i>In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 1.1.1 folgendes ausgeführt:</i></p> <p><i>„Unter Berücksichtigung der steten Entwicklung des Einzelhandels, des Sortiments, der Lage und der Kaufkraft wurde in Seligenstadt bereits ein Einzelhandelskonzept aufgestellt mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche. Nach einer genauen Analyse des vorhandenen Bestands, der Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungsperspektiven des jeweiligen Einzelhandelsstandortes wurden Steuerungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet. Für den</i></p>	<p><i>nicht als Sondergebiet ausgewiesen werden, sondern als Kerngebiet.</i></p> <p><i>Durch die Ausweisung des Kerngebietes kann die zentralörtliche Funktion von Seligenstadt weiter gestärkt werden. Kerngebiete machen die Schaffung vielfältiger Nutzungen sowie die Bereitstellung eines urbanen Angebotes an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und der Wohnbevölkerung möglich. In Kerngebieten sind überregionale und zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und / oder Kultur vorhanden, die sich an die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs und an die die Besucher der Stadt richten. Mit dem Amtsgericht am nördlichen Rand des Plangebietes besteht bereits eine solche Einrichtung im Plangebiet, die geplanten großflächigen Märkte ergänzen diese Einrichtung sinnvoll. Zudem bietet sich hier die Möglichkeit über den Märkten weitere funktional sinnvolle Nutzungen unterzubringen.“</i></p>	
--	--	--

	<p><i>Standort Aschaffenburger Straße ist zur Sicherung der Versorgung eine Modernisierung/Erweiterung der vorhandenen Betriebe, Ansiedlung von mittel- und großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortiment empfohlen worden. Eine Überplanung des Standortes als Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wurde angeregt.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <hr/> <p><i>Die Zielvorstellungen der Bebauungsplan-Änderung lassen sich somit zusammenfassen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vergrößerung und Modernisierung der vor Ort ansässigen Einzelhandelsunternehmen.</i> • <i>Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Einhardstadt Seligenstadt.</i> • <i>Stärkung der mittelzentralen Funktion von Seligenstadt.</i> • <i>Verbesserung der Nahversorgungssituation im südlichen Teil von Seligenstadt.</i> • <i>Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächliche städtebauliche Situation im Plangebiet; u.a. weichen die vorhandenen drei Wohnhäuser von den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes ab, da sie teilweise außerhalb der Baufenster errichtet wurden.</i> • <i>Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 um die im Südosten angrenzenden Grundstücke des Aldi-Marktes sowie des Getränkemarktes."</i> 		
--	---	--	--

<p><i>Der Auswirkungsanalyse lagen als geplante künftige Verkaufsflächen (VK) für LIDL und ALDI jeweils 1.400 m² VK sowie für den Getränkeshop 600 m² VK zugrunde.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund sind die geplanten Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanes wie folgt zu bewerten:</i></p> <p><i>Die Umsetzung der in den Kerngebieten als allgemein zulässig festgesetzten Wohnnutzung ab dem 1. OG würde gerade in Kombination mit den geplanten Einzelhandelsnutzungen im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie des angestrebten neuen städtebaulichen Schwerpunktes ausdrücklich begrüßt und sollte forciert werden.</i></p> <p><i>Nach der Auswirkungsanalyse sind die geplanten Einzelhandelsnutzungen, insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente, nicht als regional bedeutsam zu werten, weshalb zunächst kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.3-4 festzustellen ist. Weiteres siehe jedoch weiter unten im nächsten Absatz.</i></p> <p><i>Gemäß Kapitel 1.1.2 soll abweichend von der Empfehlung der Ausweisung eines Sondergebietes ein Kerngebiet bzw. einzelne Kerngebiete MK1 und MK2 ausgewiesen werden, um einen neuen städtebaulichen Schwerpunkt zu entwickeln. Dies ist grundsätzlich in einer gemischten Baufläche bzw. einem Vorranggebiet Siedlung möglich. Gleichwohl ist jedoch zu konstatieren, dass die in der Auswirkungsanalyse genannten Zielgrößen bei den geplanten Verkaufsflächen, die der Bewertung, dass</i></p>	<p>Beschlussvorschlag: Dieser Anregung wird entsprochen und die VK soll gem. dem Gutachten festgesetzt werden. Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Anpassung von folgender Festsetzung in Plan und Begründung:</p> <p>Kerngebiete (§ 7 BauNVO) <i>siehe Plan</i> <i>Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.</i></p> <p>Kerngebiete MK 1 und MK 2 <u>Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:</u> Gem. § 7 Abs. 2 BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</i> 2. <i>Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 m² und Vollversorger und Discoun-ter mit einer Verkaufsfläche bis 1.400 m² je Betrieb, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes</i> <p>[...]</p> <p>Begründung: Neben der seitens des Regierungspräsidiums zitierten Zielvorstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Seligenstadt aber noch folgende</p>	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	---	--

	<p><i>keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten seien, keinen Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden haben. Somit wären nach jetzigem Stand Einzelhandelsbetriebe im Grunde quasi unbegrenzt möglich und die gewünschte städtebauliche Ordnung würde nicht erreicht bzw. die schädlichen Auswirkungen würden nicht ausgeschlossen werden. Zudem könnte dann auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass kein Zielverstoß gegen Ziel Z3.4.3-4 vorliegt.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, die auch in einem Kerngebiet die Verkaufsflächen auf das Maß, das in der Auswirkungsanalyse genannt wurde (s.o.), begrenzen. Nur dann kann der Bebauungsplan als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</i></p> <p><i>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regional-planerischer Sicht in der vorgelegten Form zunächst Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an dieser Stelle noch nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</i></p>	<p>weitere Zielvorstellung in dem angesprochenen Kapitel 1.1.2 der Bebauungsplan-Begründung aufgeführt:</p> <p><i>„Mittelfristiges Ziel der Einhardstadt Seligenstadt ist nicht nur die Stärkung der Versorgungssituation von Seligenstadt sondern auch die Schaffung eines neuen städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Aus diesem Grund soll das Plangebiet entgegen der in 1.1.1 zitierten Begründung zum Aufstellungsbeschluss auch nicht als Sondergebiet ausgewiesen werden, sondern als Kerngebiet.</i></p> <p><i>Durch die Ausweisung des Kerngebietes kann die zentralörtliche Funktion von Seligenstadt weiter gestärkt werden. Kerngebiete machen die Schaffung vielfältiger Nutzungen sowie die Bereitstellung eines urbanen Angebotes an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und der Wohnbevölkerung möglich. In Kerngebieten sind überregionale und zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und / oder Kultur vorhanden, die sich an die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs und an die die Besucher der Stadt richten. Mit dem Amtsgericht am nördlichen Rand des Plangebietes besteht bereits eine solche Einrichtung im Plangebiet, die geplanten großflächigen Märkte ergänzen diese Einrichtung sinnvoll. Zudem bietet sich hier die Möglichkeit über den Märkten weitere funktional sinnvolle Nutzungen unterzubringen.“</i></p>	
--	--	--	--

	<p><i>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).</i></p> <p><i>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</i></p> <p><i>Gegen den vorgelegten Änderungsentwurf werden keine Einwendungen erhoben. Folgende Anmerkungen und Hinweise bitte ich aufzunehmen:</i></p> <p><u><i>Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)</i></u></p> <p><i>Risikogebiet: Das Plangebiet liegt im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vom Main, welche bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder die bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Für diese Risikogebiete gilt gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach §</i></p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird entsprochen. Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Aufnahme von folgender nachrichtlicher Übernahme in Plan und Begründung:</p> <p>Hochwasserschutz <i>Das Plangebiet liegt im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten vom Main, welche bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder die</i></p>	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	--	---	--

	<p><i>30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend; außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Stellen Sie bitte im Bebauungsplan die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich dar, wie dies nach § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB für Bebauungspläne in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gesetzlich geregelt wurde.</i></p>	<p><i>bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Für diese Risikogebiete gilt gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend; außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.</i></p> <p>Begründung: Nach den durch den Kreis Offenbach zur Verfügung gestellten digitalen Daten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar an einem Überschwemmungsgebiet. Teile der Fläche für Schutz-, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) liegt innerhalb des Risikogebietes. Die</p>	
--	---	---	--

	<p><i>Abflussregelung: Die Versickerung bzw. Verwertung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist in der Änderung des Bebauungsplanes verbindlich festzuschreiben. Sofern dies nicht möglich ist, muss nachgewiesen werden, wie der durch die geplante Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag abgeführt werden soll. Bei Einleitung in einen Vorfluter (durch Kläranlagen/ Regenentlastungen/Trennkanalisation) ist dessen Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Der Bebauungsplan ist dann entsprechend zu überarbeiten.</i></p>	<p>Risikogebietsgrenzen werden im Plan dargestellt.</p>  <p>orte, Badegewässer sonderer Bedeutung</p> <p>Risikogebiete: Retlichbruch von Klein-Weiheim</p> <p>Abbildung 1: Hochwasserrisikomanagementplan</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Aufnahme von folgender Festsetzung in Plan und Begründung:</p> <p>Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf eigenem Grundstück zurückzuhalten (Rigolen/Versickerungsmulden) und zu versickern.</p> <p>Begründung:</p>	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	--	---	--

	<p>_____</p> <p><i>Starkregen: Das Stadtgebiet von Seligenstadt wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einen Starkregen-Index von „Erhöht“ bis „Hoch“ zugeordnet. Ich empfehle zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann entsprechende Daten zur Verfügung stellen. https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte).</i></p> <p>_____</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p><i>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</i></p>	<p>Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Abwasserentsorgung, einschließlich des Niederschlagswassers, bereits vorhanden. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers wird dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>_____</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Aufnahme von folgender Festsetzung in Plan und Begründung:</p> <p>Starkregen <i>Das Stadtgebiet von Seligenstadt wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einen Starkregen-Index von „Erhöht“ bis „Hoch“ zugeordnet. Das Plangebiet liegt in einem Bereich der in der Starkregen-Hinweiskarte als mittel bis erhöht eingestuft wird.</i></p> <p>Begründung: Das Plangebiet liegt in einem Bereich der in der Starkregen-Hinweiskarte als mittel bis erhöht eingestuft wird.</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p> <p>_____</p>
--	--	---	--

	<p><i>„Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bestehenden Märkte (Aldi, Lidl, Profi- Getränkemarkt) durch Neubauten zu ersetzen und die Außenanlagen und Stellplatzflächen neu zuordnen. Zudem wird der Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 in seiner Gesamtheit an die heutige Situation angepasst.“</i></p> <p><i>Nachsorgender Bodenschutz: Die Abfrage in der Altflächendatei Hessen hat folgende 3 Einträge ergeben: 438.013.030-001.218, 438.013.030-000.026, 438.013.030-001.343. Auf der Fläche der Aschaffenburger Straße 80 befindet sich ein Autohaus. In den Jahren 1969 bis 1978 befand sich an dieser Stelle eine Tankstelle. Da das Bebauungsplanverfahren im Wesentlichen auf die Lebensmittelmärkte Aldi und Lidl in der Aschaffenburger Straße 84 und 86 abzielt, kann hier auf eine Vorlage einer Einzelfallrecherche für den Altstandort mit der ALTIS-Nr. 438.013.030-001.218, ehem. Tankstelle, verzichtet werden und im Falle einer Umnutzung in einem Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden. Auf der südlichen Fläche des projektierten Erweiterungsgeländes des Lidl-Marktes befand sich in der Vergangenheit eine Autowerkstatt und eine Tankstelle. Der Altstandort mit der ALTIS-Nr. 438.013.030-001.343 wurde im Jahr 2021 erfolgreich im Rahmen eines bodenschutzrechtlichen Verfahrens saniert. Im nördlichen Bereich ist eine Altablagerung mit der ALTIS-Nr. 438.013.030-000.026 verzeichnet. Zu dieser Altablagerung gibt es weder Informationen zum Ablagerungsmaterial noch zu der genauen Lage. Beden-</i></p>		
--	---	--	--

	<p><i>ken bestehen für diese Fläche hinsichtlich der Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich nicht.</i></p> <p><i>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</i></p> <p><i>Vorsorgender Bodenschutz: Die überbaubaren Flächen im Plangeltungsbereich sind durch die bisherige Nutzung (Bebauung, Parkplätze) bereits größtenteils anthropogen überprägt. Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad nehmen die Böden in diesem Bereich bereits keine natürlichen Bodenfunktionen mehr wahr. Durch die Umstrukturierung der bestehenden Einzelhandelsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes wird diese Situation nicht verändert.</i></p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Aufnahme von folgendem Hinweis in Plan und Begründung:</p> <p>Mögliche Bodenverunreinigungen <i>Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</i></p> <p>Begründung: Da es seitens des RP Darmstadt- Abteilung Bodenschutz keine Bedenken bestehen, ist es nicht erforderlich die Verdachtsstellen planungsrechtlich zu kennzeichnen. Die Entsprechend der Anregung zum nachsorgenden Bodenschutz wird ein Hinweis im Hinblick auf</p>	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	--	---	--

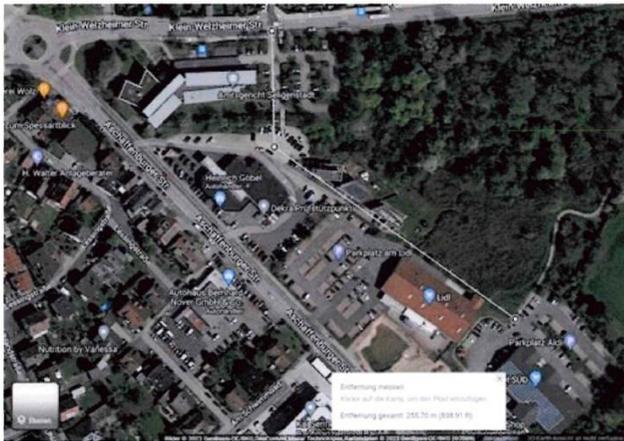
	<p><u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u></p> <p><i>Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.</i></p> <p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> <i>Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Seligenstadt und der Gemarkung Klein-Welzheim. Die Fläche ist bereits angeschlossen und entwässert im Mischsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Schleifbach zugeführt. Die hier nachgeschaltete Mischwasserentlastungsanlage ist der Regenüberlauf R02 (RS02). Betreiber der Mischwasserentlastung ist ebenfalls der Abwasserverband Schleifbach. Sowohl Kläranlage als auch die Entlastungsanlage weisen noch Kapazitäten auf. Bei Nachverdichtung oder Erweiterungen im Bestand, sollte immer auch die Leistungsfähigkeit der bestehenden Abwasseranlagen (Kanäle etc.) überprüft werden. Das unbelastete Niederschlagswasser im Plangebiet soll ggfls. versickert werden. Hierfür ist eine Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der zuständigen Wasserbehörde (hier Wasserbehörde des Kreises Offenbach) zu beantragen. Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Dezernates 41.4 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, grundsätzlich keine Bedenken.</i></p>	<p>mögliche Bodenverunreinigungen in Plan und Begründung aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Ergänzung der Beschreibung der Entwässerungssituation in der Begründung.</p> <p>Begründung: Die zusätzlichen Informationen können im nachfolgenden Bauantragsverfahren dienlich sein und werden in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	---	---	--

	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p><i>Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 "Südlich der K 185, zwischen Aschaffenburg Straße und der Wasserburg" hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</i></p> <p><i>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Be-</i></p>		
--	--	--	--

	<p><i>triebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.</i></p> <p><i>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 1 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de.</i></p> <p><i>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.“ (Anlage)</i></p>		
--	--	--	--

<p>23</p>	<p>RHEIN-MAIN-VERKEHRSBUND GMBH (RMV) Alte Bleiche 5 65719 Hofheim / Taunus</p> <p><u>Schreiben vom 09.02.2023:</u></p> <p><i>„vielen Dank für die Beteiligung an den o.g. Verfahren.“</i></p> <p><i>Zu der im Internet eingesehenen Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass die Erschließung nach den Standards des lokalen Nahverkehrsplan des Kreis Offenbach vorzusehen ist.</i></p> <p><i>Des Weiteren regen wir wegen der wichtigen Bedeutung des Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung an, in Abstimmung mit der KVG Offenbach eine feste Haltestelle für den Hopper als On-Demand-System vorzusehen und diese barrierefrei auszubauen.</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise zur ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Nahverkehrserschließung des Baugebietes ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Das Baugebiet ist bereits durch die Aschaffenburger Straße erschlossen. Eine Einrichtung von Haltestellen bedarf keine planerische Festsetzung.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Von der Haltestelle Aschaffenburger Straße kommt man über straßenbegleitende Fußwege zu den Märkten. Eine direktere fußläufige Anbindung des Planungsgebietes, wie vorgeschlagen, ist aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich.</p>	<p><u>Auswirkung auf die Planung</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p>
------------------	---	---	---

Für eine mögliche Verkürzung des Fußweges regen wir an, eine direkte Wegeverbindung (siehe Bildausschnitt mit GoogleMaps erstellt) von der Bushaltestelle zu den Supermärkten zu prüfen. Die in der Planung beschriebene Anbindung stellt einen Umweg entlang der Straßen und Zufahrten dar.



Wir bitten unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.“

		<p>Festsetzung grundsätzlich nichts geändert werden.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren i.S.d. § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Daher können keine neuen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden und die Festsetzung der Maßnahmen für den Ausgleich aus den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden übernommen.</p> <p>Da sich inzwischen durch die natürliche Sukzession eine Vegetation entwickelt hat, welche als artenreiche Saumvegetation feuchter Standorte eingestuft werden kann, ist keine Veränderung der Ausgleichsfläche geplant.</p>	
<p>51</p>	<p>HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ E.V. Kaiser-Karl-Straße 30 63500 Seligenstadt</p> <p><u>Schreiben vom 22.02.2023:</u></p> <p><i>„vielen Dank für die Unterlagen zu Ihrer Planung in Seligenstadt. Wir haben uns die Unterlagen angeschaut und nehmen hierzu wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Zu „1.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung</u></p>	<p><u>Auswirkung auf die Planung</u></p>

	<p><i>„P 1- Anlage einer Streuobstwiese“</i></p> <p><i>Finden wir prinzipiell gut. Der Baumabstand sollte aber wegen der Pflege auf 10 - 12 m festgelegt werden. Die Mahd wird bei einem Baumabstand von 8 m etwas schwierig. Das vorgesehene Gelände weist partiell Schilfbewuchs auf. Der Boden dürfte eventuell Staunässe aufweisen. Auf der Fläche P2 war am 21.2.23 eine Wasserlache am Wegesrand zu sehen. Das Wasser steht dort wohl länger?</i></p> <p><i>Daher würde sich auf dieser Fläche die Anlage kleinerer Tümpel für Amphibien anbieten, die aufgrund des Fischbesatzes in den Wasserburgteichen keine oder kaum Chancen zur erfolgreichen Eiablage haben.</i></p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen und Hinweise werden z.K. genommen.</p> <p>Begründung: Da die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren i.S.d. § 13 BauGB durchgeführt wird und im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, können keine neue Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Daher werden die Festsetzungen für die Maßnahmen für den Ausgleich aus den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes übernommen. Ferner weist der Bebauungsplan keine zusätzliche überbaubare Fläche als der Ursprungsplan aus, sodass sich kein Bedarf für zusätzlichen Ausgleich ergibt.</p> <p>Die Festsetzung zur Anlage einer Streuobstwiese wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Eine Anpassung des Baumabstandes in den Festsetzungen ist prinzipiell möglich, wird aber aus den o.g. Gründen im vorliegenden Fall nicht durchgeführt.</p> <p>Die Festsetzung P 2 regelt den Erhalt von Gehölzen. Sollten sich hier kleine Tümpel entwickeln, die von Amphibien genutzt werden können, steht dies dieser Festsetzung nicht entgegen. Die künstliche Anlage von Tümpeln hält die Stadt Seligenstadt aber aufgrund des sehr dichten Gehölzbestandes in der Fläche für nicht</p>	<p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p>
--	--	--	--

	<p><i>„P 2 - Erhaltung von Bäumen und Hecken“</i></p> <p><i>Hier würden wir uns wünschen, dass der Passus: „Erhaltung von stehendem Totholz“ aufgenommen würde (unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht) liegendes Starkholz sollte auf der Fläche verbleiben. Die Erweiterung des Parkplatzes des Amtsgerichtes im Westen von P2 sollte überprüft werden. Gibt es hierfür wirklich Bedarf? Im Moment sind beide Flächen durch die Brombeeren optimal geschützt. Das Öffnen der Fläche schafft eventuell Probleme der bodennah brütenden Vogelarten, die im Moment dort gute Brutmöglichkeiten besitzen. Hier wäre die Anlage einer Schutzpflanzung der geplanten Wegeparzelle sinnvoll (z.B. Prunus spinosa, Crataegus, Rosa canina oder Rubus - gilt auch für die geplante Streuobstwiese!).</i></p> <p>Zu „1.12 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)“</p> <p><i>Statt der Aufforstungsfläche von 1 1/2ha in der Gemarkung Klein-Welzheim (Flur 4, Flurstück 4) wäre auch ein Ausgleich im Umfeld des Bebauungsplanes vorstellbar. Z.B. Sanierung des nördlichen Wasserburgteiches oder Renaturierung des Schleifbaches? Bei der Aufforstung besteht im Moment die Gefahr der aktuellen Trockenheit zum Opfer zu fal-</i></p>	<p>zielführend, da dies nur durch Eingriffe in den Wurzelraum möglich wäre und damit bestehende Gehölze geschädigt werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Festsetzung wird im Hinblick auf die Erhaltung von Totholz ergänzt. Die Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschließt die Ergänzung der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt:</p> <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>P 1 – Anlage einer Streuobstwiese Als Ausgleich für den durch die Bebauung zu erwartenden Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts ist eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Es sind hochstämmige Obstbäume in traditionellen Sorten mit einem Stammabstand von 10 – 12 m zu pflanzen. Der Boden hat eine ständige Vegetationsdecke in Form einer blütenreichen, extensiv gepflegten Wiese zu tragen. Zulässig ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, jedoch nicht vor dem 01. Juli. Das Anpflanzen anderer Gehölze, insbesondere Nadelgehölze ist nicht zulässig. Der Einsatz von Bioziden und mineralischem Dünger ist nicht zulässig.</i></p>	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	---	--	--

	<p><i>len. Hier würden wir uns eine verstärkte Unterstützung der Naturverjüngung wünschen! Z.B. Bodenschutz durch Baumschnittreiser zum Schutz aufwachsender Sträucher und Bäume.“</i></p>	<p><i>P 2 – Erhaltung von Bäumen und Hecken</i> <i>Die standortgerechten Bäume und Hecken sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Falls abgegangene Gehölze aus Verkehrssicherungsgründen zu entfernen sind, sind sie in Art und Umfang entsprechend zu ersetzen. Abgegangene Gehölze, die aus Verkehrssicherungsgründen nicht entfernt werden müssen, sind als stehendes oder liegendes Totholz zu erhalten.</i></p> <p>Begründung: Im Bereich des Amtsgerichtes wurde das Bau- fenster aus dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Planungsrechtlich wurde damit kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet.</p> <p>Die nachteilige Rückabwicklung des vorhandenen Rechts führt zu planungsbedingten Schäden und löst Entschädigungsansprüche nach den §§ 40 ff BauGB aus. Um die Risiken zu vermeiden, werden die vorhandene Festsetzungen übernommen.</p> <p>Auch bezüglich der externen Ausgleichsfläche wurde die Festsetzung aus dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Da der neue Bebauungsplan keinen weiteren ausgleichspflichtigen Eingriff vorbereitet, sieht die Stadt Seligenstadt keine Notwendigkeit zur Festsetzung weiterer Ausgleichsflächen.</p>	
--	--	--	--

<p>59</p>	<p>LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN GEMEINDEN IN HESSEN Hebelstraße 6 60316 Frankfurt / Main</p> <p><u>Schreiben vom 16.02.2023:</u></p> <p><i>„unter den Bedingungen, dass</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <i>evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in den Bebauungsplan einbezogen und</i> 2) <i>später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden,</i> <p><i>haben wir keinen Widerspruch einzulegen.</i></p> <p><i>Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.</i></p> <p><i>Außerdem weisen wir daraufhin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsfläche ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.</i></p> <p><i>Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Jüdische Friedhöfe sind durch die Planung nicht betroffen.</p>	<p><u>Auswirkung auf die Planung</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p>
-----------	--	--	---

	<p><i>meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.</i></p> <p><i>Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.“</i></p>		
<p>63</p>	<p>ADFC SELIGENSTADT HAINBURG MAINHAUSEN EV.V. Dudenhöfer Straße 32 63500 Seligenstadt</p> <p><u>Schreiben vom 27.02.2023 + 28.02.2023:</u></p> <p>„5.8.1 Anlagen für erneuerbare Energien <i>Anlagen für erneuerbare Energie, wie Photovoltaikanlagen, sind auf den Dachflächen zulässig.</i></p> <p><i>Wird ersetzt durch</i></p> <p><i>Dachflächen sind mit Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) auszustatten oder intensiv zu begrünen. Unverschattete Parkplätze sind bereits ab 10 Stellflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Es sind öffentliche Lade- und Carsharingparkplätze einzurichten.</i></p> <p><i>Für Grundstück- und gebäudeübergreifende Energiekonzepte aus erneuerbaren Quellen sind Durchleitungsrechte durch vertragliche Vereinbarung zu gewährleisten.</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag/fachliche Begründung</u></p> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung: Obwohl es sich bei den im § 1a Abs. 5 BauGB genannten Erfordernissen des Klimaschutzes und den Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen um Grundsätze der Bauleitplanung handelt, haben sie keinen zwingenden Charakter, obwohl sie als "Soll-Vorschrift" gefasst sind.</p> <p>Da in diesem konkreten Fall die durch die Grundsätze der Bauleitplanung geschützten Belange mit den privaten Belangen kollidieren</p>	<p><u>Auswirkung auf die Planung</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p>

	<p>5.5.1 Verkehrliche Konzeption</p> <p><i>Zur Erschließung mit dem Fahrrad führt der Entwurf unter „5.5.1 Verkehrliche Konzeption, Fußläufige Anbindung „nur einen fehlerhaften Satz aus:</i></p> <p><i>Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über straßenbegleitende Fußwege.</i></p> <p><i>Vermutlich wurden die straßenbegleitenden Radfahrstreifen in der Aschaffenburger Straße und Klein-Welzheimer Straße vergessen. Diese Ergänzung muss aufgenommen werden, die Aussage das Radfahrer straßenbegleitende Fußwege, also Gehwege nutzen sollen, ist eine Aufforderung zur Ordnungswidrigkeit.</i></p>	<p>(Belangenkollision), wird die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energie nicht als "Soll-Vorschrift" festgesetzt.</p> <p>Da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Bebauungsplanes und nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes handelt, sollen im Sinne der Gleichbehandlung aller Eigentümer im Plangebiet keine verbindlichen zusätzlichen Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Ferner kollidiert diese Festsetzung mit der Festsetzung der Dachbegrünung. Außerdem ist es nicht notwendig die Gesetzesgrundlagen, die bei Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind durch einen Bebauungsplan festzusetzen (z.B. GEG, EnEV, HEG).</p> <p>Beschlussvorschlag: Aufgrund der Stellungnahme des ADFC beschließt die Stadt Seligenstadt die Ergänzung der Begründung bezüglich der Erreichbarkeit des Plangebietes wie folgt:</p> <p><i>„Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über straßenbegleitende Fußwege und die straßenbegleitenden Radfahrstreifen in der Aschaffenburger Straße und Klein-Welzheimer Straße.“</i></p>	<p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	---	---	--

	<p><i>Weiter wird auf Seite 19 ausgeführt:</i></p> <p><i>Wichtig ist, dass im Zuge der Weiterentwicklung des Plangebietes die Fußwege im Umfeld der Wasserburg weiterhin fußläufig erreichbar bleiben. Im Plan ist die gelb-weiß markierte Fläche als Privater Weg, Fußgängerweg zur Wasserburg bezeichnet.</i></p> <p><i>Mindestens seit 2009 gibt es diese Verbindung, die in der Praxis als Geh- und Radweg, zwischen der Aschaffenburg Straße, über die Wasserburg, Mittelinsel Klein-Welzheim-Straße zum Mainuferweg, genutzt wird. Aktuell ist der Übergang vom „Privater Weg, Fußgängerweg zur Wasserburg“ zur Fahrbahn mit knapp 2 Meter Breite zu schmal und die Anbindung ist nicht barrierefrei.</i></p> <p><i>Die Stadtverordnetenversammlung hat Ende 2012 diese Verbindung im Rahmenplan Radwegenetz aufgenommen.</i></p> <p><i>Deshalb muss der Bebauungsplan sicherstellen, dass ein öffentlicher, dauerhaft nutzbarer, ausreichend breiter, barrierefreier Weg für zu Fuß gehende und Rad fahrende ausweist.</i></p> <p><i>Zudem würde eine Beleuchtung die Verbindung zusätzlich aufwerten.</i></p> <p><i>Zusätzlich muss sichergestellt werden, dass die Supermärkte auf direktem Weg angefahren werden können, ohne über die AB-Straße fahren zu müssen. (Aktuell kann der Lidlmarkt nicht direkt zu Fuß</i></p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der Fußweg im Plangebiet ist bereits in einer Breite von 3,5 m im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p>
--	--	--	--

	<p><i>und mit Rad erreicht werden, die Menschen müssen über die AB-Straße.</i></p> <p><i>Dies gilt auch für die Querungshilfe Mittelinsel Aschaffener Straße Höhe Straße "Am Schwimmbad". Der BBP muss sicherstellen, dass nach Querung, die Supermärkte und der Verbindungsweg Wasserburg direkt erreicht werden ohne erneut auf die AB-Straße zu müssen.</i></p> <p><i>Dadurch entsteht ein Gehweg- und Fahrradachse zwischen Mainuferweg, Wasserburg, Supermärkte, Schwimmbad mit der Verlängerung zum Sportzentrum und Rödchesweg.</i></p> <hr/> <p>ÖPNV</p> <p><i>Zur Bushaltestelle Hörsteiner Weg ist zu ergänzen, dass die Supermärkte in gleicher Entfernung zur Bushaltestelle Schwimmbad (Linie 85 und 58) stehen (ca. 400 Meter). Deshalb ist die direkte Anbindung der Märkte über die Querungshilfe in der AB-Straße wichtig.</i></p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Die Aschaffener Straße ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Für die genaue Gestaltung der Aschaffener Straße im Hinblick auf mögliche Querungshilfen bestehen im Bebauungsplanung keine Festsetzungsmöglichkeiten. Diese müssen nachfolgenden Verkehrsplanungen festgelegt werden.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Aufgrund der Stellungnahme des ADFC beschließt die Stadt Seligenstadt die Ergänzung der Begründung bezüglich der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes wie im Hinblick auf die Bushaltestelle Schwimmbad wie folgt:</p> <p><i>„Mit der Bushaltestelle „Hörsteiner Weg“ in der Nähe des Amtsgerichtes in der Klein-Welzheimer Straße ist das Plangebiet auch in das Netz des ÖPNV eingebunden. Hier verkehrt in regelmäßiger, ca. halbstündiger Taktung die Buslinie OF 86 „Zellhausen → Mainflingen → Seligenstadt → Hainburg → Obertshausen“ der Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach.</i></p>	<p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p> <hr/> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.</p>
--	--	--	---

	<p>Zudem regen wir an, einen direkten Fußweg (ca. 200m) von der Bushaltestelle im Hörsteinerweg zu den Märkten einzuplanen.</p> <hr/> <p>Für gehbehinderte Menschen ist der Hopper die bessere Wahl, deshalb sollte ein Haltepunkt zwischen den Märkten vorgesehen werden.</p> <hr/> <p>Zum Thema Stellplätze für Fahrräder gibt es keine Ausführungen und die Stellplatzsatzung der Stadt für Fahrräder ist veraltet. Bei der letzten Änderung 2019 wurden keine notwendigen Anpassungen vorgenommen.</p>	<p><i>Zusätzlich sind die Supermärkte in gleicher Entfernung (ca. 400m) über die Bushaltestelle Schwimmbad und die Linien 85 und 58 zu erreichen.“</i></p> <p>Begründung: Die Ausführungen zur ÖPNV-Anbindung des Plangebietes werden im Hinblick auf die Bushaltestelle Schwimmbad noch ergänzt.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung: Eine direktere fußläufige Anbindung des Plangebietes vom Hörsteiner Weg, wie vorgeschlagen, ist aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Eine verbindliche Verkehrslösungs-Planung im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p> <hr/> <p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p> <hr/> <p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p>
--	--	--	--

	<hr/> <p><i>Deshalb wird der BBP ergänzt:</i></p> <p><i>Für Fahrräder sind überdachte Stellplätze in Markteingangsnähe mit Ständer zum sicheren Anlehnen und Anschließen (z.B. Bügel) auszuführen. Der Bügelabstand muss mindesten 80 cm (lichter Abstand) betragen, damit die Lastenräder und Velos verletzungsschadensfrei abgestellt werden können und ein Beladen einfach erfolgen kann.“</i></p>	<p>Begründung: Fahrradstellplätze sind als Nebenanlagen im Umfeld der Märkte zulässig. Weitere Regelungen zur Gestaltung der Fahrradstellplätze sind planungsrechtlich im Bebauungsplan nicht möglich. Das Thema wird im Zuge der aktuellen Bearbeitung der Stellplatzsatzung aufgenommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung: Die Anregung ist nicht umsetzbar. Die technische Ausstattung von Nebenanlagen kann nicht planungsrechtlich geregelt werden.</p>	<hr/> <p>Keine Auswirkungen auf die Planung.</p>
--	---	--	--