

Einhardstadt Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“

Beschlussvorlage zur Abwägung

zur Öffentlichen Auslegung gem. den Richtlinien der Einhardstadt Seligenstadt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Bauleitplanung i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB

Stand: 15.08.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurf gem. den Richtlinien der Einhardstadt Seligenstadt wurde durch eine öffentliche Veranstaltung am 08.11.2023 und anschließende Offenlage der Planunterlagen in der Zeit vom 09.11.2023 bis zum einschließlich 24.11.2023 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen und Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ vorgebracht.

1	Öffentlichkeit 1	Schreiben vom 17.11.2023	
1.1	<p>vielen Dank für die Informationsveranstaltung am 08.11.2023. Auch wenn an diesem Abend primär die neue Halle das Thema war. Die Unterlagen, die ab 09.11.2023 in der Offenlage sind, entsprechen den Unterlagen, die am 12.09.2023 in der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet wurden.</p> <p>Aus diesem Grund wiederholen wir unsere Bedenken, die Ihnen mit Schreiben vom 06.11.2023, nach der Veranstaltung, übergeben wurden.</p> <p>Die Teilnehmer der Veranstaltung haben aber auch noch neue, sehr gute Anregungen, aufgebracht.</p> <p>So wäre das von [...] angeregte Lernschwimmbecken in die neue Halle einzubringen eine wirklich gute Idee. Es muss uns allen ein Anliegen sein, dass unsere Kinder schwimmen können. Damit könnte sich Seligenstadt hervortun. Außerdem würden auch andere Vereine, wie z.B. die Rheuma-Liga profitieren. Man könnte es ebenso als Therapiebecken nutzen. Denken Sie auch an die Älteren und Kranken, denen die Bewegung im Wasser sicherlich das Leben etwas leichter machen würde.</p> <p>Wie Sie wissen, ist [...] schon sehr lange mit dieser Thematik beschäftigt und ebenso lange mit [...] im Gespräch.</p>		<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Der Anregung wird nicht entsprochen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Planungsrechtlich ist ein Teilbereich als Fläche für Gemeinbedarf – Sporthalle festgesetzt. Die Errichtung einer multifunktionalen Halle ist zulässig. Jedoch sind die Ausstattung und der Aufbau des Gebäudes eine Frage der architektonischen Detailplanung und können nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden. Die Aufgabe der Bauleitplanung ist die Regelung der Flächennutzung. Im Bebauungsplan ist die Nutzung der Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
1.2	<p>Auch wurde darüber diskutiert, die Halle ganz woanders, z.B. an den Stadtrand zu bringen. Dort wären die Vorteile bei der Lärmentwicklung (und damit Belastung für die Anwohner) durch An- und Abfahrten sowie genügend Parkfläche zu sehen.</p> <p>Wir bitten um Beachtung und Änderung des B-Plan Entwurfs 87 — „Alter Stadtwaag“.</p> <p>Vielen Dank.</p>		<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Der Anregung wird nicht entsprochen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die Überprüfung alternativer Standorte für die Errichtung einer Sporthalle, auch aus dem Aspekt der Verkehrsbelastung und Lärmimmissionen ist im Rahmen der Vorplanung überprüft worden. Am 08.06.2020 wurde das</p>

		<p>städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung für den Bereich des Jahnsportplatzes beschlossen. Das Konzept basiert auf Ergebnissen zahlreicher Untersuchungen, Konzeptvarianten, Gutachten, die Ergebnisse der studentischen Arbeiten, eines zweitägigen Workshops und der Bürger-Planungswerkstatt von 2014 sowie des Verkehrskonzepts Kapellenstraße. Im Rahmen der Konzeptdarstellung wurden unterschiedliche Varianten untersucht, ausgewertet und abgewogen. Somit stellt die beschlossene Variante das bestmögliche Entwicklungskonzept dar. Auf Grundlage des Konzeptes wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Auch in der politischen Diskussion und im Austausch mit den Sportvereinen wurde entschieden an dem bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Standort festzuhalten. Dieser Standort stellt ein Pendant zu der Sportanlage im Süden der Stadt und als eine geschlossene bauliche Anlage mit allen Anforderungen an die Nutzungsart ist sie auch im bebauten Stadtteil städtebaulich verträglich. Dadurch werden auch die Fahrten zu den beiden Sportanlagen separiert und entzerrt. Der Nachweis über die notwendige Parkfläche ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
<p>1.3</p>	<p>An dieser Stelle wiederholen wir unser am 06.11.2023 schriftlich bereits mitgeteilten Bedenken zum vorgestellten B-Plan Entwurf 87:</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des B-Plans am 25.09.2023 beschlossen.</p> <p>Als Grundlage dient der durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene städtebauliche Entwurf vom 08.06.2020.</p> <p>Innerhalb der letzten 3 Jahre gab es sicherlich Veränderungen, die zu berücksichtigen sind. Oder?</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Anregung und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die Umsetzung der Planung erfolgt bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Alternativen. Im städtebaulichen Rahmenplan zur Innenentwicklung von 2016 ist festgelegt worden, dass Entwicklungspotenziale innerhalb des Stadtgebietes ausgelotet werden sollen (Innen- vor Außenentwicklung), das betrifft auch die Fläche des Bebauungsplanes. Die Größe der im Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünfläche entspricht der Fläche, die im</p>

	<p>Umweltkatastrophen nehmen immer mehr zu und nachgewiesener Massen ist eine bauliche Verdichtung bzw. Innenverdichtung in einem nicht unerheblichen Maße verantwortlich für diese Tatsache. In Seligenstadt fehlt es an Grünflächen und jetzt soll der einzig freie Fleck auch noch zugebaut werden. Das kann nicht im Sinne der an eine gesunde Stadt gestellten Anforderungen sein. Sinnvoller wäre ein schön gestalteter Park mit vielen Bäumen und Pflanzen von dem alle Bewohner und Besucher der Stadt profitieren werden. Dann hätte Seligenstadt auf jeden Fall ein Alleinstellungsmerkmal, um das andere Städte Seligenstadt beneiden würden.</p> <p>Auch finden wir es schade, dass der Grünzug, der von Herrn Dr. Bastian ins Gespräch gebracht wurde nun zerstört werden soll.</p> <p>Gegen den B-Plan Entwurf vom 08.06.2020 der am 08.11.2023 vorgestellt wird erheben wir folgende Einwände und hoffen dabei auf Ihre Unterstützung.</p>	<p>städtebaulichen Entwurf, sowie der Fläche, die im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Seligenstadt vom Jahr 2016 festgelegt wurde. Durch die Festsetzungen der max. GFZ von 250m²/ Gebäude und der GRZ von 0,8 sowie einer max. Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen sind keine planungsrechtlichen Grundlagen für eine verdichtete Bebauung gegeben. Gemäß dem Klimagutachten vom März 2022 sind bei Realisierung der Bebauung nach dem städtebaulichen Konzept, keine wesentlichen klimatischen Veränderungen zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
1.4	<p>Sicherheit</p> <p>Eine erhöhte Anzahl von Menschen in der Umgebung kann auch Sicherheitsbedenken mit sich bringen. Es ist sicherzustellen, dass angemessene Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden um die Bewohner und Nutzer der Mehrzweckhalle zu schützen. Wir befürchten, dass dieser Aspekt nicht beleuchtet wurde und möchten unsere Bedenken zum Ausdruck bringen.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Durch die künftige Nutzung der Sporthalle und durch die Festsetzungen der max. Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude im Bebauungsplan sind keine wesentlichen Änderungen am Aufkommen von Besuchern zu erwarten. Es ist im Rahmen der Umsetzung zu gewährleisten, dass auf dem gesamten Gelände eine ausreichende Beleuchtung vorhanden ist und weder „Angsträume“ noch schlecht einsehbare Bereiche entstehen. Gefahrenpotenziale durch ein erhöhtes Aufkommen von Menschen werden voraussichtlich das gängige Maß nicht überschreiten. Sicherheitsaspekte sind jedoch konkret im Rahmen der technischen Detailplanung zu klären.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>

<p>1.5</p>	<p>Trinkwasserversorgung</p> <p>Wir befürchten, dass die Trinkwasserversorgung nicht gesichert ist — Siehe Artikel vom 17.03.2023 — OP-Online. Wir befürchten, dass durch die Schaffung neuer Wohnflächen die Trinkwasserversorgung gefährdet wird und sich dies nachteilig auf alle Haushalte also auch auf unseren auswirkt.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beteiligt. Die Stellungnahme des ZWO wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
<p>1.6</p>	<p>Klima/Kleinklima</p> <p>Wir befürchten, dass sich das Kleinklima in unserem Wohnumfeld nachteilig verändert und damit unsere Lebensqualität weiter sinkt.</p> <p>Die Auswirkung des Klimawandels sind in den letzten Jahren spürbar geworden. Wir befürchten, dass durch eine weitere Flächenversiegelung durch städtebauliche Nachverdichtung sich das Kleinklima in unserem Wohnumfeld nachteilig verändert. Mehr Versiegelung bedeutet, dass weniger Regenwasser versickern kann und sich die Flächen aufheizen. Eine Grundwasserneubildung die auch für die Grundwassergewinnung erforderlich ist, wird verhindert.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die eventuellen mikroklimatischen Auswirkungen wurden durch das Fachbüro BPI aus Kassel untersucht und im Klimagutachten vom März 2022 dargestellt. Die Analyse der Simulation hat aufgezeigt, dass die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes definierte mögliche Flächenversiegelung (Bebauung) aufgrund des weiterhin hohen Grünflächenanteils, der festgesetzten GF von max. 250 m² und der offenen Bauweise als vergleichsweise gering einzustufen ist. Somit ist keine Verschlechterung der klimatischen Gesamtsituation in dem näheren und weiteren Bereich, um den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ zu erwarten. Die empfohlenen Hinweise zur Dach- und Fassadenbegrünung wurden schon in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone und trägt nicht zur Trinkwassergewinnung bei.</p>

		<p>Siehe auch die Kommentierung zu 1.3.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
1.7	<p>Kanal</p> <p>Wir befürchten, dass das bestehende Kanalnetz nicht für die Neuerrichtung eines ganzen Stadtteils ausgelegt ist. Wie die Leistungsfähigkeit unseres bestehenden Kanalnetzes an seine Grenzen gebracht wurde durften wir am 18.08.2019 erleben als ein Unwetter mit Tornado über das Rhein-Main-Gebiet zog und Kanäle in Seligenstadt zum Überlaufen brachte sowie schwerste Verwüstungen hinterlassen hat. Die Hinterlassenschaften sind heute noch zu besichtigen. Schon mit der bestehenden Grünfläche wurde das Wasser nicht aufgenommen. Wir haben bedenken, dass das bestehende Kanalnetz mit der neuen Flächenversiegelung erst recht nicht ausreichend ist.</p> <p>Da Haus- und Grundstücksbesitzer sich selbst gegen den gefürchteten Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation absichern müssen, möchten wir frühzeitig Bedenken anmelden damit so ein Ereignis erst gar nicht zum Tragen kommt.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsschritten abgearbeitet. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die Kapazität des vorhandenen Kanalnetzes wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft. Die für die Ver- und Entsorgung zuständigen Stadtwerke Seligenstadt wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes beteiligt. Die Auswirkungen der zusätzlichen Belastungen sind bereits im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Dementsprechend wird das Thema Wasser Ver- und Entsorgung im Rahmen der Trägerbeteiligung mit den zuständigen Ver- und Entsorgern geklärt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>Die Begründung wird durch das Thema Wasserversorgung und -entsorgung ergänzt.</p>
1.8	<p>Starkregenereignisse</p> <p>Wir befürchten, dass es bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen und damit Sachbeschädigung unseres Eigentums kommt.</p> <p>Durch eine Versiegelung — Resultat der geplanten städtebaulichen Nachverdichtung - entfallen Flächen, die bei Starkregen als Retentionsraum</p>	<p>Beschlussvorlage:</p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p>

	<p>(Rückhaltung) dienen können. Innerhalb der engen Altstadtbebauung sind Retentionsflächen nicht möglich, daher ist besonderer Fokus auf unbebaute Flächen zu legen.</p>	<p>Durch die geplante Versiegelung im Plangebiet entfällt ein Teil der Grünfläche, die als Retentionsflächen genutzt werden können. Jedoch wurden bereits in großem Maße Grünflächen in der Planung ausgewiesen, um eine angemessene Versickerung im Plangebiet weiter zu gewährleisten und Raum für Rückhaltung von Wasser zu schaffen. Eine angrenzende Grünfläche kann diesen Zweck ebenfalls erfüllen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung verlangsamt den Abfluss des Niederschlagswassers auf den Dächern. Wegen des fehlenden natürlichen Gefälles dient das Plangebiet nicht als natürliche Retentionsfläche bei Starkregenereignissen für die Altstadt. Für das Stadtgebiet wird derzeit ein Gesamtkonzept und Starkregen-Gefahrenkarte durch das Umweltamt erarbeitet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
<p>1.9</p>	<p>Verkehr / Parkdruck / Lärmbelästigung</p> <p>Wir befürchten, dass der Verkehr noch mehr zu- und damit unsere Lebensqualität abnimmt sowie der Parkdruck und die Lärmbelästigung weiter erhöht wird und auch damit unsere Lebensqualität beeinträchtigt wird.</p> <p>Wie wird sichergestellt, dass die neuen Bewohner ihre Stellplätze bzw. Garagen nutzen und nicht die öffentlichen Flächen? Wie viele Parkplätze entfallen aus der Jahnstraße, dessen Parker wir dann in der Grabenstr. begrüßen dürfen? Wie stellt die Stadt sicher, dass das Parken auf den Gehwegen nicht nur in der Altstadt, sondern generell im Stadtgebiet geahndet wird? Ist es nicht so, dass Parken auf Gehwegen generell verboten ist aber in Seligenstadt geduldet? Was ist mit Fußgängern, Rollstuhlfahrern, Nutzern von Rollatoren, Personen mit Kinderwagen? Die alle würden gerne die Wege benutzen, die für sie gebaut wurden — die Gehwege.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Im Bebauungsplanvorentwurf ist die künftige Verkehrsplanung berücksichtigt. Es wurden ausreichende Flächen für die Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Jahnstraße/Kapellenstraße als Verkehrsflächen festgesetzt. Sollte der Kreuzungsbereich Jahnstraße, Ellenseestraße und Kapellenstraße, wie in der Verkehrsplanung vorgesehen, als Kreisverkehrsanlage ausgeführt werden, wird bei einem höheren Verkehrsaufkommen der Verkehrsfluss wesentlich erleichtert. Gemäß dem Verkehrsgutachten bleibt die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur gewährleistet.</p> <p>Die Stellplätze in Verbindung mit den neuen Nutzungen unterliegen den örtlichen Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt. Gemäß der</p>

	<p>Wie wird sichergestellt, dass und wo die Hallenbesucher parken können? Was ist mit den Elterntaxis? Wie wird sichergestellt, dass in Seligenstadt nicht so wie in anderen Städten das bloße Chaos entsteht?</p> <p>Mehr Menschen bedeutet immer auch weniger Rücksichtnahme. Wer kontrolliert und ahndet dies besonders auch am Wochenende, wenn z.B. die Mehrzweckhalle genutzt wird?</p> <p>Der KFZ-Verkehr nimmt in Seligenstadt ständig zu. Wir befürchten, dass der ohnehin schon große Parkdruck zunimmt und die Grabenstraße noch mehr als bisher befahren bzw. zugeparkt wird. Außerdem befürchten wir, dass durch das geplante Gebiet der Verkehr nochmals zu- und damit unsere Lebensqualität weiter abnimmt. Schon heute ist es kaum möglich sich auf dem Balkon aufzuhalten. Verbunden mit der Zunahme des KFZ-Verkehr befürchten wir noch mehr Verkehrslärm aber auch mehr Schadstoffbelastung in der Luft.</p>	<p>Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt können die baulichen Anlagen nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Anzahl notwendiger Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung nachgewiesen ist. Die Regelungen zur Herstellungspflicht, Größe, Zahl, Beschaffenheit und Standort von Stellplätzen sind ebenso in der Stellplatzsatzung der Stadt festgelegt. Auch die Stadt Seligenstadt muss als Bauvorhabenträger für öffentliche Gebäude die notwendigen Stellplätze in ausreichender Anzahl sichern. Die konkrete Umsetzung erfolgt jedoch im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung. Der Bebauungsplan stellt lediglich den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung dar.</p> <p>Die Überwachung der ordnungsgemäßen Nutzung der Parkplätze obliegt der örtlichen Ordnungsbehörde. Fragen des unzulässigen Parkens im Geltungsbereich des Bebauungsplans können nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
<p>1.10</p>	<p>Öffentliche Verkehrsmittel</p> <p>Ist angedacht, die Mehrzweckhalle mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen?</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die Erschließungsqualität eines Planungsgebiets wird anhand des Einzugsbereichs bewertet, der im Allgemeinen als Radius um jede Haltestelle definiert ist. Die Bushaltestelle „Seligenstadt Steinweg“ ist ca. 100 Meter entfernt und liegt innerhalb des Einzugsbereichs. Ebenfalls die ca. 200 m entfernte Bushaltestelle „Seligenstadt Querstraße“ liegt im Einzugsbereich, sodass das Plangebiet ausreichend erschlossen ist. Der Bahnhof Seligenstadt ist mit einer Entfernung von ca. 1.000 Meter vom Plangebiet ebenfalls gut fußläufig erreichbar. Dadurch wird die Mobilität der Kunden und Bewohner des Gebiets auch ohne die Nutzung eines PKWs gewährleistet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist somit ausreichend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.</p>

		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird in der Begründung erläutert.</p>
<p>1.11</p>	<p>Das Verkehrsgutachten hat den Stand September 2021 — mitten in der Coronazeit - wo der Verkehr tatsächlich nicht so angefallen ist wie unter normalen Umständen. Seither sind aber 2 Jahre vergangen und wir duften letztens erst erleben was passiert, wenn der Verkehr durch die Grabenstraße geleitet wird. Es war als Fußgänger oder Radfahrer kaum möglich, die Jahnstraße zu überqueren.</p> <p>Auszug aus dem Verkehrsgutachten Stand 21.09.2021 - Tabelle 8 Anmerkung: Mitten in der Zeit der Corona</p> <p>Annahme Mu 1 III + S (3 Geschosse + Staffel) 50 Wohnungen 125 Einwohner 240 Kurzfahrten / 24 Stunden</p> <p>Mu 2 III + S 8 Wohnungen 20 Einwohner</p> <p>Mu 3 11 + S 8 Wohnungen 20 Einwohner</p> <p>Mu 4 II 26 Wohnungen 65 Einwohner</p> <p>Summe = 92 Wohnungen = 230 Einwohner</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Bei einem Verkehrsgutachten handelt es sich um rechnerisch komplexe Berechnungen, welche durch die Zählungen zum Zeitpunkt der Erstellung den Datensatz ergänzen können. Bei besonderen Umständen (z.B. Epidemie mit Einschränkung der Bewegungen, Baustellen, zeitlich relevanten Straßensperrungen u.ä.) kann der Wert unvollständig sein. Daher werden statistisch ermittelte Höchstwerte in die Rechnung eingezogen. Im Verkehrsgutachten wird das gezählte Verkehrsaufkommen der maßgebenden Stundengruppe (Zählzeiträume) zugeordnet und anhand von typischen Tagesganglinien für den entsprechenden Zähltag auf den 24-Stunden-Wert hochgerechnet. Der durchschnittliche werktägliche Verkehr wird dann mittels eines weiteren Faktors bestimmt, der das im Allgemeinen höhere Verkehrsaufkommen an Werktagen berücksichtigt. Somit sind die bekannten höheren Werte, unabhängig von dem Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bereits berücksichtigt worden. Wie bereits im Verkehrsgutachten angemerkt erfahren die Kapellenstraße und die Jahnstraße eine wesentliche Verkehrsentslastung durch die Fertigstellung des 3. Bauabschnitts der Umgehungsstraße. Durch die neue Verkehrsführung und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den grundstückseigenen Flächen, ist das Mehraufkommen des Individualverkehrs auf ein tolerierbares Maß reduziert.</p>

	<p>Dazu noch die anderen Nutzungen aber das Verkehrsgutachten kommt zum Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung funktioniert???. Diese Behauptung sollte noch einmal unter realen Bedingungen und nicht in Pandemiezeiten geprüft werden.</p> <p>Aus unserer Sicht ist dies deutlich zu viel. Zu viele Wohnungen, zu viele Menschen zu viel Verkehr, zu viel Lärm.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
1.12	<p>Wir zweifeln an, dass für Seligenstadt der Bedarf an weiterer Wohnbebauung an dieser Stelle gedeckt werden sollte. Zwar sieht der Regionale Flächennutzungsplan dies so vor, die Aktualität ist aber in Frage zu stellen.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Seit der Novellierung 2013 steht im Baugesetzbuch der Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ festgeschrieben. Ferner sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln und den anzupassen.</p> <p>Der Wohnbedarf in Seligenstadt zeigt sich durch inzwischen leichte Bevölkerungsabwanderung. Zudem verdeutlicht die vorhandene Warteliste der Bewerber auf städtische Baugrundstücke und Wohnungen, die aktuell etwa 500 Personen umfasst, diese Knappheit an Wohnraum. Zusätzlich sind in Seligenstadt ca. 200 Personen mit Wohnberechtigungsschein registriert. Dies unterstreicht die Bedeutung der Bauleitplanung für das Areal, auch für die Wohnnutzung.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
1.13	<p>Zwischenzeitlich haben sich die Anforderung an eine gesunde Stadt verändert. Zwar ist eine Bebauung mit begrünten Flachdächern geplant, dies wird aber keinesfalls die negativen Auswirkungen abmildern. Auch sehen wir eine Bebauung mit Flachdächern, im Hinblick auf die Einbindung in das Stadtbild als kritisch an.</p>	<p>1.12 Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p>

	<p>Aus unserer Sicht wird Seligenstadt durch seine Altstadt und Kleinteiligkeit geprägt. Satteldächer sind aus unserer Sicht die angemessene Dachform und nicht Flachdächer.</p> <p>Wir haben unsere Immobilienkaufentscheidung getroffen, weil wir Seligenstadt vor dem Kauf als etwas ganz Besonderes erlebt haben. Mit der Umsetzung Ihrer angedachten Pläne würden Sie Seligenstadt zu einer Stadt von vielen machen und der Reiz, den diese Stadt einmal haften wäre verflogen. Wenn man Lärm und dichte Bebauung möchte, kann man ja auch nach Dietzenbach ziehen.</p> <p>Wir denken, dass die Grabenstraße /Jahnstraße in der letzten Zeit genug Zumutungen für die Anwohner bereitgehalten hat. Die Lärmbelästigung nimmt ständig zu. Und mit Zuzug weiterer Bewohner wird es sicherlich nicht besser.</p> <p>Fangen wir beim Parkdeck an, das Jugendliche für Ihre abendlichen Veranstaltungen nutzen, kommen wir zum Badehaus, die Ihre Veranstaltungen ohne Rücksicht durchführen und gehen zur TSG-Halle, wo über den Sommer eine Pizzeria Einzug hielt und auch gerne Ihre Tanzveranstaltungen auf der dazugehörigen Terrasse abgehalten hat.</p> <p>Schon da wurde den Anwohnern weder vom Ordnungsamt noch der Polizei geholfen. Einzig der Kreis hat sich beim Badehaus eingeschaltet und seitdem ist es etwas ruhiger geworden.</p>	<p>Im Plangebiet sind entsprechend der Lage der Teilflächen unterschiedliche Dachformen festgesetzt. Für das MI 1 und die Flächen für die Sporthalle und die Gemeinbedarfsfläche, welche zu der Jahnstraße liegen sind Flachdachformen vorgesehen. In diesen Teilbereichen ist die Errichtung größerer Gebäude möglich. Durch die Realisierung mit geneigten Dachformen (Satteldach) werden sehr hohe Gebäude entstehen, die das in der Umgebung vorhandenen Maß sprengen. Da diese Teilbereiche im Norden zur Jahnstraße durch die breite Grünfläche von dem Bestand abgeschirmt werden und im Süden an die Konrad-Adenauer-Schule angrenzen (die auch ein Flachdach hat), stellen sie aus städtebaulicher Sicht eine eigene Quartiersbildung dar. Die Quartiersprägung wird in diesem Fall auch durch die einheitliche Dachform (Flachdach) definiert. Im Gegensatz dazu orientiert sich die Teilbereiche MU 4 – MU 6 an der Dachstruktur der benachbarten Gebäude. Dort sind Satteldächer vorgesehen, die sich harmonisch in die Umgebung einfügen und zur Schaffung einer durchgängigen architektonischen Einheit beitragen. Somit sind in den Übergangsbereichen und an den Grundstücken, die an den bebauten Kern angrenzen, geneigte Dächer vorgesehen. Zudem tragen die Maßnahmen wie die Begrünung von Flachdächern bei größeren Gebäuden wesentlich zur Minderung klimatischer Auswirkungen bei.</p> <p>s. Abwägung zu 1.11</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
<p>1.14</p>	<p>An dieser Stelle kommt die Frage auf, was ist mit dem Baugebiet Westring? Kommt dieses nicht und muss deshalb jetzt unser Wohnumfeld darunter leiden?</p> <p>Wir erheben daher Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwag“.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

			<p>Begründung</p> <p>Auch die Stadt Seligenstadt ist rechtlich verpflichtet die Ziele der Raumordnung zu verfolgen und vor Inanspruchnahme der Außenbereiche die zur Verfügung stehenden Innenflächen durch die Nachverdichtungsmaßnahmen zu entwickeln. Auf der brachliegenden Fläche des ehemaligen Jahnsportplatzes sollen die ortskerntypischen und nahen Nutzungen wie z.B. Sport in Verbindung mit den sozialen und kirchlichen Nutzungen in einer qualifizierten Grünfläche auf dem Gelände Synergieeffekte entwickeln, welche am Ortsrand verloren gehen. Die direkte Anbindung an den Ortskern fördert das Ziel „Stadt der kurzen Wege“ und den Verzicht auf den motorisierten Verkehr. Eine wesentliche Veränderung des Gebietscharakters ist daher nicht zu erwarten. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu sichern und zu fördern.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
2	Öffentlichkeit 2	<i>Schreiben vom 22.11.2023</i>	
2.1	<p>zu dem im Betreff genannten Bebauungsplanvorentwurfes geben wir folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Der Bau einer Sport- und Wettkampfhalle an dem geplanten Standort ist aufgrund der innerstädtischen Lage für uns nicht nachvollziehbar. Sofern der Neubau eines solchen Gebäudes in Seligenstadt erforderlich sein sollte, ist dies hinsichtlich der damit verbundenen Folgen durch zusätzliche massive Verkehrs- und Klimaauswirkungen an diesem Standort als problematisch anzusehen. Ein solches Gebäude nebst Verkehrserschließung und -belastung macht nach unserer Ansicht allenfalls im Peripheriebereich unserer Stadt Sinn.</p>		<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen</i></p> <p>Begründung</p> <p>Entsprechend des Klimagutachtens von Fachbüro BPI ist nicht von einer planungsrelevanten Verschlechterung der klimatischen Gesamtsituation im näheren und weiteren Bereich, um den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ auszugehen. Im Planungsgebiet befindet sich bereits eine Sporthalle, deren langjährige Nutzung und Standort keinen klimatischen und verkehrstechnischen Kollaps verursacht hat. Das</p>

		<p>verkehrstechnische Gutachten von ISA Ingenieure bestätigt, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens sichergestellt werden kann und die vorhandene Verkehrssituation in der Lage ist, den zusätzlichen Verkehr leistungsfähig abzuwickeln. Zu den Standortbedenken siehe Punkt 1.2 und 1.14</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
2.2	<p>In der öffentlichen Versammlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit am 08.11.2023 wurde von Teilnehmenden unter anderem darauf hingewiesen, dass in dem vorgesehenen Bereich des möglichen künftigen Standortes der Sport- und Wettkampfhalle der Baugrund möglicherweise als problematisch hinsichtlich des beabsichtigten Baues der Sport- und Wettkampfhalle mit Tiefgarage angesehen werden muss. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des Baues der Tiefgarage und den damit verbundenen immensen Kosten bei problematischen Baugründen wie hier zu erwarten (massive Grundwasserproblematik).</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</i></p> <p>Begründung</p> <p>Im Bodengutachten werden Maßnahmen definiert, die bei Bauen im Plangebiet zu beachten sind. Die Erkenntnisse werden zusätzlich im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gutachterlich vertieft betrachtet und entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
2.3	<p>Seitens der Verantwortlichen der Stadt wurde in dieser Versammlung die Frage nach der benötigten Anzahl von Parkplätzen für ein solches Gebäude mit der Zahl „etwa 75“ angegeben. Ebenso wurde an diesem Abend mitgeteilt, dass im unmittelbaren Bereich ebenerdig Parkplätze nur für die Andienung der künftigen Halle sowie erforderliche Parkplätze für Menschen mit Einschränkungen gebaut werden. Dies steht im Widerspruch zur derzeitigen „Bring- und Abholpraxis“, wo Elterntaxis zum Teil auch im Bereich der Fahrbahn parken.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen</i></p> <p>Begründung</p> <p>Im Bebauungsplanvorentwurf sind die Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Es wurden ausreichende Flächen für die Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Jahnstraße/Kapellenstraße als Verkehrsflächen festgesetzt. Sollte der Kreuzungsbereich Jahnstraße, Ellenseestraße und Kapellenstraße, wie in der Verkehrsplanung vorgesehen,</p>

		<p>als Kreisverkehrsanlage ausgeführt werden, wird bei einem höheren Verkehrsaufkommen der Verkehrsfluss wesentlich erleichtert. Gemäß dem Verkehrsgutachten bleibt die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur gewährleistet.</p> <p>Die Stellplätze in Verbindung mit den neuen Nutzungen unterliegen den örtlichen Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt können die baulichen Anlagen nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Anzahl notwendiger Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen ist. Die Regelungen zur Herstellungspflicht, Größe, Zahl, Beschaffenheit und Standort von Stellplätzen sind ebenso in der Stellplatzsatzung der Stadt festgelegt. Auch die Stadt Seligenstadt muss als Bauvorhabenträger für öffentliche Gebäude die notwendigen Stellplätze in ausreichender Anzahl sichern. Die konkrete Umsetzung erfolgt jedoch im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung. Der Bebauungsplan stellt lediglich den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung dar.</p> <p>Die Überwachung der ordnungsgemäßen Nutzung der Parkplätze obliegt der örtlichen Ordnungsbehörde. Fragen des unzulässigen Parkens im Geltungsbereich des Bebauungsplans können nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
2.4	<p>Alle baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage vorgesehen und — so sinngemäß die Aussage von den Verantwortlichen der Stadt, „sollte dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, wird das Parkdeck Ecke Graben-/Steinheimer Str. um zwei Etagen aufgestockt“. Hierzu folgende Anmerkung: Sollte das Parkdeck sich hinsichtlich statischer Anforderungen um zwei weitere Etagen aufstocken lassen und baurechtlich zulässig sein— was wir nicht beurteilen können so würden bei zwei zusätzlichen Decks 60 Parkplätze entstehen. Diese Zahl</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen</i></p> <p>Begründung</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf setzt die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb der Teilfläche MU 1 und MU 2 (Fläche für Gemeinbedarf) fest. Innerhalb weiterer Teilflächen sind die Bauherren verpflichtet Lösungen eigenständig</p>

	<p>korrespondiert nicht mit den in der Versammlung genannten „etwa 75 benötigten Parkplätzen“ im Falle eines Neubaus. Zur Gesamtparksituation in besagtem Areal des Bebauungsplanentwurfes äußerte sich Herr Bürgermeister [...] dahingehend, dass alle privaten künftigen Gebäude bzw. Grundstücke im künftigen Bebauungsplanbereich die erforderlichen Stellplätze auf ihren jeweiligen Grundstücken errichten müssen. Zur sowieso schon prekären Parksituation, entfällt der jetzige Parkstreifen entlang des Jahnsportplatzes komplett. Somit fallen geschätzt ca. 40 Parkplätze ersatzlos weg. Die beschriebene Parkraumsituation wird somit weiter verschärft und verlagert sich weiter zunehmend in die angrenzenden Straßen. Letzten Endes wird auch nach einem möglichen Abriss der TGS-Halle und Neunutzung dieser Fläche der Verkehr zunehmen und die Parksituation am Knotenpunkt Graben-/Jahnstraße sich noch weiter verschlechtern.</p>	<p>vorzubringen. Die Zahl der benötigten Stellplätze wird anhand der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt ermittelt. Eine Verschlechterung der Parkraumsituation ist nicht zu erwarten. Nach den Planungsabsichten der Stadt werden lediglich die für die Erschließungsmaßnahmen notwendige Bereiche der Jahnstraße in Anspruch genommen. Nur in diesem Bereich werden die Stellplätze verloren gehen. Ein vollständiger Wegfall der vorhandenen Stellplätze entlang der Jahnstraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
<p>2.5</p>	<p>In der Versammlung wurde von [...] der Aspekt eines Lehrschwimmbeckens im Falle eines Neubaus angeregt. Wir halten diesen Vorschlag für äußerst sinnvoll, insbesondere vor dem Hintergrund, dass immer weniger Möglichkeiten für Kinder bestehen, das Schwimmen zu erlernen und sich Seligenstadt, was ja auch für die Ansiedlung und den Nichtwegzug junger Familien in Seligenstadt wirbt, einen „Standortvorteil“ gegenüber den benachbarten Kommunen für sich verbuchen könnte.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</i></p> <p>Begründung</p> <p>Planungsrechtlich ist im Bebauungsplanvorentwurf die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Errichtung eines Lehrschwimmbeckens wäre planungsrechtlich zulässig. Die Ausstattung, der Aufbau der Gebäude und die Festlegung von einzelnen Sportarten ist jedoch im Rahmen der architektonischen Detailplanung zu klären.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
<p>2.6</p>	<p>Als unmittelbar betroffene Eigentümer des Flurstückes ... sehen wir uns gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern der unmittelbar an der Grabenstraße liegenden Bestandsgebäude durch die beabsichtigten Einschränkungen des Bebauungsplanentwurfes benachteiligt. Auf unserem</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Der Anregung wird nicht entsprochen</i></p>

<p>Grundstück wäre nach rechtskräftigem Beschluss des Bebauungsplanes keine zusätzliche Schaffung weiteren - in Seligenstadt dringend benötigten - Wohnraums durch z.B. Umbau bzw. Aufstockung - zulässig. Wir sehen hierin einen Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung und einen nicht hinnehmbaren Eingriff in unsere Rechte als Grundstückseigentümer. Wir beziehen uns diesbezüglich auf die Planzeichnungslegende des Entwurfes des in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung am 12.09.2023 behandelten Tagesordnungspunktes Nr. 9. Demnach unterläge unser Grundstück den Vorgaben MU3 und nicht den nach MU2 wie die Bestandsgebäude unmittelbar an der Grabenstraße wie z.B. Flurstück [...]. Weiterhin wird uns als Grundstückseigentümer eines Bestandsgebäudes hinsichtlich der künftig der Einschränkung unterliegenden Bebaubarkeit - was die der Legende nach den braun eingezeichneten Grundstücksbestandteilen entspricht — das Recht auf Erweiterung unseres Hauses genommen.</p>	<p>Begründung</p> <p>Angaben zur Bebauungsdichte und andere Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in der Bauleitplanung in Abhängigkeit der jeweiligen Rahmenbedingungen - verfügbarer Fläche, Grundstückstiefe und der Zielsetzung einer maßstäblichen Nachverdichtung - für einzelne Teilbereiche gesondert getroffen. Das städtebauliche Konzept sieht für die Grabenstraße eine rückwärtige Bebauung vor. Sich unterscheidende Festsetzungen stellen damit keine Benachteiligung der betroffenen Anwohnerschaft dar. Die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung haben schützenswerte Wirkung für alle Grundstückseigentümer und wird nach Möglichkeit für die jeweiligen Grundstücke gleichwertig festgesetzt.</p> <p>Die Stadt Seligenstadt ist verpflichtet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern, die gleichzeitig die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Auch für die Baugrundstücke an der Grabenstraße wird eine Nachverdichtung durch die zusätzliche Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Diese Bereiche sind bereits tlw. durch die Hauptgebäude bebaut. Nach Gleichberechtigungsprinzip wurde auch auf den benachbarten Grundstücken, entsprechend den tatsächlichen Möglichkeiten eine weitere Grundstücksnutzung ermöglicht. Da es für den gesamten Teilbereich das gleiche Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf die Grundstücksgröße festgesetzt ist, entsteht keine Benachteiligung einzelner Eigentümer.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>

<p>2.7</p>	<p>Sollte an dem Neubau einer Sport- und Wettkampfhalle festgehalten werden, so sollte diese soweit wie möglich nach Nordwesten in Richtung des künftigen Kreisels an der jetzigen Kreuzung Kapellen-/Ellenseestraße und Jahnstraße ihren Standort finden. Damit wäre auch eine bessere Anbindung für die Nutzung durch die Schule möglich. Diesen Standort sah ja eine bereits 2020 offensichtlich nicht mehr weiter verfolgte Variante hinsichtlich der künftigen Bebauung des Jahnsportplatzgeländes vor.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Der Anregung wird nicht entsprochen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die Überprüfung alternativer Standorte für die Errichtung einer Sporthalle, auch aus dem Aspekt der Verkehrsbelastung und Lärmimmissionen sowie klimatischen Beeinträchtigung wurde im Rahmen der Vorplanung durchgeführt. Am 08.06.2020 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung das städtebauliche Konzept für den Bereich des Jahnsportplatzes beschlossen. Das Konzept basiert auf zahlreichen Untersuchungen, Konzeptvarianten, Gutachten, die Ergebnisse der studentischen Arbeiten, und eines zweitägigen Workshops der Bürger-Planungswerkstatt von 2014 sowie des Verkehrskonzepts Kapellenstraße. Die fachliche Abwägung führt zu der beschlossenen Variante und stellt das bestmögliche Entwicklungskonzept dar. Auf Grundlage des Konzeptes wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Auch in der politischen Diskussion und im Austausch mit den Sportvereinen wurde entschieden an dem bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Standort festzuhalten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
<p>2.8</p>	<p>Abschließend stellen wir uns die Frage, warum die Beteiligung der Öffentlichkeit bei dieser Veranstaltung so gering war. Wir bedauern dies sehr, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die künftige Bebauung für weitere Bereiche des Stadtgebietes große Auswirkung haben wird. Von den Verantwortlichen der Stadtverwaltung hätten wir uns gewünscht, dass es für diese Veranstaltung einen Terminhinweis in Form einer Pressemitteilung auf der Homepage der Stadt sowie entsprechende Hinweise z.B. im Heimatblatt oder auch im „Der Seligenstädter“ gegeben hätte. Die amtliche Bekanntmachung auf der Homepage in der entsprechenden Rubrik war doch nicht unbedingt „auf das</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die Veröffentlichung der Amtlichen Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß den rechtlichen Bestimmungen durchgeführt. Bekanntmachung der Bürgerveranstaltung und amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am</p>

	Allgemeininteresse“ fokussiert wie auch das Pendant in der Ausgabe der Offenbach-Post am Samstag, den 28.10.23.	28.10.2023 ortsüblich in der „Offenbach Post“ verkündet, sowie auf der Homepage der Stadt Seligenstadt eingestellt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan keine
2.9	Im Rahmen dieses Bauleitplanungsverfahrens bitten wir um anonyme Behandlung unserer Stellungnahme. Dies bezieht sich neben unseren Namen und Adressdaten auch auf genannte Flurstücksnummern.	Beschlussvorlage <i>Der Anregung wird entsprochen.</i> Begründung Die privaten Daten wurden geschwärzt bzw. ausgeschnitten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan keine
3	Öffentlichkeit 3	<i>Schreiben vom 24.11.2023</i>
3.1	Stellungnahme zu B-Plan Nr. 87 "Alter Stadtwaag" Seligenstadt (bevollmächtigt durch den BUND Landesverband Hessen): Die Grünfläche entlang der Jahnstraße sollte auch am Eckgrundstück zur Grabenstraße auf die Mindestbreite entlang der Jahnstraße ausgeweitet werden wie es im Städtebaulichen Rahmenplan von 2016 (4.1 Entwicklungsziele) empfohlen wird. Damit würde eine städtebauliche Fehlentwicklung korrigiert und eine klimatologisch vorteilhafte Verbindung Richtung Mainufer geschaffen.	Beschlussvorlage <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</i> Begründung Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2016 sieht den Planbereich tlw. als Bestandteil eines zu entwickelnden Grünzugs von der Kleingartenanlage „Am Eichwald“ bis zum Main vor. Im Geltungsbereich liegt der Schwerpunkt in Entwicklung und Verbindung der Grünfläche von Bleiche mit dem Mainufer. Das beschlossene städtebauliche Konzept für den Bereich des Jahnsportplatzes hat die Fläche des Grünzugs übernommen. Auf Grundlage dieses städtebaulichen Konzepts wurde der Bebauungsplanvorentwurf erstellt. Der Bebauungsplan sieht an der Ecke

		<p>Grabenstraße / Jahnstraße eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von ca. 8 m sowie 4 m breite nicht überbaubarer Flächen, die zu begrünen ist, vor. Somit ist das Entwicklungsziel des städtebaulichen Rahmenplans im Bebauungsplan umgesetzt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
3.2	<p>Die oberirdische Weiterführung des Stadtmühlbaches sollte innerhalb des Grünstreifens planerisch dargestellt werden.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die Freilegung des Stadtmühlbaches liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist nicht Gegenstand einer weiteren städtebaulichen Planung. Die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen obliegt der nachfolgenden Freiflächenplanung und wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt. Um planerische Freiheiten der nachfolgenden Planung nicht unnötig einzuschränken, wird die Gestalt des Freiraums nicht durch den Bebauungsplan geregelt. Daher wird von Festsetzungen von Gewässer abgesehen. Eine offene Fortführung des Bachlaufes ist auch ohne die Festsetzung zulässig.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
3.3	<p>Die Verwendung von Niederschlagswasser sollte im B-Plan für die Nutzung und Versickerung festgeschrieben werden (wie es in neuen B-plänen erforderlich ist) um den Trinkwasserbedarf für Toilette und Garten zu substituieren und die Grundwasseranreicherung zu verbessern.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Der Anregung wird entsprochen.</i></p>

		<p>Begründung</p> <p>Um eine entsprechende Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, wurden bereits in großem Maße Grünflächen und entsprechende Dichtewerte in der Planung ausgewiesen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird festgesetzt (Rigolen, Zisternen, Versickerungsmulden) und die Widernutzung zur Bewässerung empfohlen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung für den Bebauungsplan Nr. 87 wurden bereits angepasst.</p>	
3.4	<p>Der effiziente Einsatz von Photovoltaikanlagen und -thermieanlagen sollte verbindlich geregelt werden, da dies nicht im Widerspruch zu den vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünungen steht.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Der Anregung wird entsprochen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Obwohl seit dem 1. Januar 2024 rechtlich bereits geregelt ist, dass in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur Heizungen installiert werden dürfen, die auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basieren, wird auf die Rechtsgrundlage hingewiesen. Auf eine konkrete Festsetzung auf bestimmte Art der erneuerbaren Energieanlagen wird verzichtet, da dies eine erhebliche Einschränkung für den Eigentümer bedeutet. Somit ist dem jeweiligen Eigentümer überlassen über die erwünschte Art der erneuerbaren Energie selbst zu entscheiden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	

4	Öffentlichkeit 4	Schreiben vom 24.11.2023	
4.1	<p>Bebauungsplan Nr.87 Anmerkungen [...]</p> <p>wir bedanken uns für die freundliche und kooperative Zusammenarbeit anlässlich unserer Sichtung der Bauunterlagen zum BP Nr.87 am 24.11.2023.</p> <p>Heute übermitteln wir Ihnen nach Bewertung der Unterlagen, fristgerecht unsere Bemerkungen und Einwände zum BP Nr.87 aus Sicht des Altstadtvereins übermitteln. Sie betreffen die Punkte: Wärmeplan, Klima in der Altstadt – Beeinträchtigung der Frischluftschneise,</p> <p>1.1 Im Städtebaulichen Rahmenplan zeigt die Tabelle 4.1 Entwicklungsziele, Stadtstruktur/Orientierung anschaulich die beiden wichtigsten Frischluftschneisen, die die Altstadt, mit ihrer dichten Bebauung, mit frischer Luftströmung versorgen. Diese darf aus unserer Sicht nicht unterbrochen oder stark verengt werden und damit die Durchlüftung gravierend beeinträchtigen. Daher ist es notwendig, die Grünfläche in der gesamten Breite an der nördlichen Seite zur Jahnstraße zu belassen und den Engpass zur Grabenstraße aufzulösen.</p>		<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen</i></p> <p>Begründung</p> <p>Der städtebauliche Rahmenplan zur Entwicklung dieses Gebiets aus dem Jahr 2016 sieht die Entwicklung eines Grünzugs von der Kleingartenanlage „Am Eichwald“ bis zum Main vor. Der Schwerpunkt dieser Entwicklung liegt auf der Verbindung der Grünfläche von Bleiche mit dem Mainufer. Das beschlossene städtebauliche Konzept für den Bereich des Jahnsporplatzes hat die Fläche des Grünzugs übernommen. Auf Grundlage dieses städtebaulichen Konzepts wurde der Bebauungsplanvorentwurf erstellt. Auch wenn sich die Grünfläche Richtung der Grabenstraße verjüngt, sieht der Bebauungsplan an der Ecke zur Grabenstraße / Jahnstraße eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von ca. 8 m sowie 4 m breite nicht überbaubarer Flächen, die zu begrünen ist, vor. Somit ist das Entwicklungsziel des städtebaulichen Rahmenplans im Bebauungsplan umgesetzt und eine Verbindung zum Main eröffnet. Eine vollständige Auflösung ist wegen den, außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen, Parkdecks ist z. Z. leider nicht möglich. Die Stadt ist bemüht diese Ziele im Rahmen weiterer Planungsprozesse zu berücksichtigen.</p>
	<p>1.2 Der Stadtmühlbach soll über die Bleiche und auf dem Grünstreifen parallel zur Jahnstraße oberirdisch geführt werden.</p>		<p>Die Freilegung des Stadtmühlbaches liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist Gegenstand einer anderen städtebaulichen Planung. Die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen obliegt der nachfolgenden Freiflächenplanung. Um planerische Freiheiten der nachfolgenden Planung nicht unnötig einzuschränken, wird die Gestalt des Freiraums nicht durch den</p>

		<p>Bebauungsplan geregelt. Daher wird von Festsetzungen von Gewässer abgesehen. Eine offene Fortführung des Bachlaufes ist zulässig.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
<p>4.2</p>	<p>Geotechnischer Bericht, Grundwasser, Eingriffe in die Grundwasserströme,</p> <p>a. Der Eingriff in die oberflächennahen Grundwasserströme ist durch die geplanten Tiefgaragen unter Halle und Wohnbebauung erheblich und könnte Störungen im Betrieb historischer Brunnen im Bereich „Klaa Frankreich“ verursachen, vorhandene wassergeführte Wärmepumpen stören sowie negative Auswirkungen auf den Baumbewuchs haben.</p> <p>b. Da der durch 9 Bohrungen festgestellte Wasserstand in diesem Bereich bereits an einer Tiefe ab 1.20 m gemessen wurde, ist von einer sehr großen Wasserabsenkung während der Baumaßnahmen auszugehen, wie sie auch vor Jahren bei Baumaßnahmen im Stadtgraben problematisch auftraten.</p> <p>c. Nach Abschluss der Bauarbeiten muss sichergestellt werden, dass keine weiteren Grundwasserentnahmen erfolgen.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken und Hinweisen werden zur Kenntnis genommen</i></p> <p>Begründung</p> <p>a. Die hohen Grundwasserstände aufgrund der Nähe zum Main sind der Stadt bewusst. Nach dem geotechnischen Bericht der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner GmbH könnten zum Zeitpunkt der Untersuchung die Grund-, Schicht oder Stauwasser in der Tiefen zwischen 1,20 m bis 1,8 m nachgewiesen werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Grundwasserspiegel Schwankungen unterliegen. Außerdem können infolge variierender Wasserstände des Mains Änderungen in Grundwasserständen auftreten. Durch Einbau oder Rückbau von Bauwerken im Grundwasser kann es zu Durchflussveränderungen und Bildung neuer Fließwege kommen. Eventuell ist es auch möglich, dass zwei Grundwasserleiter miteinander verbunden werden.</p> <p>Alternative Lösungen wie z.B. die Aufstockung oder ein Neubau des Parkdecks auf dem Nachbargrundstück werden parallel zum Bauleitplanungsprozess überprüft. Die Entnahme von weiterem Grundwasser nach den Bauarbeiten in erheblichen Mengen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>

<p>4.3</p>	<p>Verkehrsbelastung im Betrieb der großen Mehrzweckhalle (Olympia Standard)</p> <p>Hier sehen wir vor allem bei überregionalen Veranstaltungen in der Sporthalle große Probleme im Bereich des ruhenden Verkehrs (Parkplatzangebot). Eine Erweiterung des Parkdecks Altstadt um eine Etage fängt den Mehrbedarf in keiner Weise ab.</p> <p>Das dadurch zukünftig entstehende Verkehrsaufkommen insbesondere bei Großveranstaltungen würde nicht nur die Altstadt durch Parkplatzsuchverkehr, sondern vor allem den Bereich Kapellen,- Ellensee,- und Jahnstraße stark belasten bzw. überfordern.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf setzt lediglich die überbaubare Fläche und die Art der baulichen Nutzung fest. Die Planung der künftigen Halle obliegt den nachfolgenden Planungsprozessen und kann nicht durch einen Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Im Bebauungsplanvorentwurf sind die Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Die gutachterliche Betrachtung hat auch überregionale Veranstaltungen in die Berechnung einbezogen (worst-case scenario). Es wurden ausreichende Flächen für die Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Jahnstraße/Kapellenstraße als Verkehrsflächen festgesetzt. Sollte der Kreuzungsbereich Jahnstraße, Ellenseestraße und Kapellenstraße, wie in der Verkehrsplanung vorgesehen, als Kreisverkehrsanlage ausgeführt werden, wird bei einem höheren Verkehrsaufkommen der Verkehrsfluss wesentlich erleichtert. Gemäß dem Verkehrsgutachten bleibt die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur gewährleistet.</p> <p>Die Stellplätze in Verbindung mit den neuen Nutzungen unterliegen den örtlichen Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt können die baulichen Anlagen nur errichtet werden, wenn eine ausreichende Anzahl notwendiger Stellplätze auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen ist. Die Regelungen zur Herstellungspflicht, Größe, Zahl, Beschaffenheit und Standort von Stellplätzen sind ebenso in der Stellplatzsatzung der Stadt festgelegt. Auch die Stadt Seligenstadt muss als Bauvorhabenträger für öffentliche Gebäude die notwendigen Stellplätze in ausreichender Anzahl sichern. Die konkrete Umsetzung erfolgt jedoch im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung. Der Bebauungsplan stellt lediglich die Angebotsplanung dar.</p>
-------------------	---	--

		<p>Die Bedenken werden an das zuständige Amt weitergeleitet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
<p>4.4</p>	<p>Allgemeine Anmerkungen</p> <p>Zum Abschluss möchten wir darauf hinweisen, dass [...] den Standort eine Mehrzweckhalle mit überregionalem Anspruch direkt am Rande der Historischen Altstadt für ungeeignet halten. Ein Hallenstandort im Bereich der bereits vorhandenen Sportanlagen am Stadion könnte für alle Beteiligten von Vorteil sein. Frühere Überlegungen und Pläne haben dies ja auch empfohlen.</p> <p>Wir hoffen mit unseren Vorschlägen einen sinnvollen Beitrag zur weiteren guten Entwicklung unserer Stadt gegeben zu haben und würden uns über eine Antwort freuen. Für weitere Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die Überprüfung alternativer Standorte für die Errichtung einer Sporthalle, auch aus dem Aspekt der Verkehrsbelastung und Lärmimmissionen wurde im Rahmen der Vorplanung durchgeführt. Am 08.06.2020 wurde das städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung für den Bereich des Jahnsporplatzes beschlossen. Das Konzept basiert auf Ergebnissen zahlreicher Untersuchungen, Konzeptvarianten, Gutachten, die Ergebnisse der studentischen Arbeiten, eines zweitägigen Workshops und der Bürger-Planungswerkstatt von 2014 sowie des Verkehrskonzepts Kapellenstraße. Im Rahmen der Konzeptdarstellung wurden unterschiedliche Varianten untersucht, ausgewertet und abgewogen. Somit stellt die beschlossene Variante das bestmögliche Entwicklungskonzept dar. Auf Grundlage des Konzeptes wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Auch in der politischen Diskussion und im Austausch mit den Sportvereinen wurde entschieden an dem bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Standort festzuhalten. Dieser Standort stellt ein Pendant zu der Sportanlage im Süden der Stadt dar und als eine geschlossene bauliche Anlage mit allen Anforderungen an die Nutzungsart ist sie auch im bebauten Stadtteil städtebaulich verträglich. Dadurch werden auch die Fahrten zu den beiden Sportanlagen separiert und entzerrt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>

5	Öffentlichkeit 5	Schreiben von 26.11.2023	
5.1	<p>Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“</p> <p>Sehr geehrte</p> <p>am 22.11. hatte ich die Unterlagen zum Bebauungsplan eingesehen und wir hatten darüber gesprochen, was ich mit diesem Schreiben noch einmal kurz zusammenfasse. Für den Bereich der Sporthalle ist eine bebaubare Fläche von 55,50 x 46,00 m vorgesehen. Die sollte meiner Meinung nach vergrößert werden. Die jetzige Einhardshalle hat schon Außenmaße von 55 x 45 m und da sind keine zusätzlichen Räumlichkeiten für weitere umfängliche Vereinstätigkeiten, Gaststätte usw. vorhanden. Die Parkmöglichkeiten werden wohl unter der Halle in einem Tiefgeschoss vorgesehen werden können. Bei einer Vergrößerung der bebaubaren Fläche wird auch für den kommenden Planungswettbewerb bestimmt eine bessere Lösung sich herausstellen.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die überbaubare Fläche für die Errichtung der Sporthalle wird auf 55,50 m*47 m erweitert.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die überbaubare Fläche für die Sporthalle wird von 46,00 Meter breite auf 47,00 Meter erweitert. Die Grundsätze der Planung bleiben unberührt.</p> <p>Eine weitere Erweiterung der überbaubaren Fläche ist aus städtebaulichen, verkehrstechnischen und klimatischen Gründen nicht möglich.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>Die Planzeichnung wird angepasst</p>	
5.2	<p>Bei dem Baugebiet MU1 ist lediglich eine 2-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vorgesehen. Dies ist meiner Meinung nach nicht zu verstehen. Wir haben eine Wohnraumnot in ganz Deutschland, die immer größer wird und jetzt hat die Stadt Seligenstadt die Möglichkeit im neuen Bebauungsplan durch eine höhere zulässige Bebauung dem entgegen zu wirken. Diese Chance wird vertan. Aus städtebaulicher Sicht meine ich wie auch Sie, dass dort ohne weiteres eine höhere Bebauung vertretbar ist. Die vorgesehen Ausnutzung von GRZ =0,8 und GFZ von 2,4 deutet ja auch auf eine mögliche höhere Bebaubarkeit hin. Bei der II+SG Bebauung wird das nie erreichbar sein. Auch die maximale Geschossfläche von 250 qm je Gebäude sollte man überdenken. Hier kommen dann etwa 200 qm reine Wohnfläche je Geschoss heraus. Bei 3 Wohnungen je Geschoss wären das etwa 66 qm je Wohnung und demzufolge etwa max. 8 Wohnungen je Haus. Welche Wohnungsgrößen will man denn erreichen? Vielleicht sollte man die 250 qm je Gebäude doch vergrößern?</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Der Anregung wird nicht entsprochen.</i></p> <p>Begründung</p> <p>Im Teilgebiet MU1 des Bebauungsplans ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen, die GFZ liegt bei 2,4. Die Grundlage für diese Festsetzung ist das städtebauliche Konzept. Dieses sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Urbanes Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen und Maße vor, welches sich in Höhenabwicklung an die bestehende Wohnstruktur orientiert. Durch die Festsetzung GF auf max. 250 m² sollen innerhalb der überbaubaren Flächen mehrere Gebäude errichtet werden, deren Baumassen aus der Umgebung abgeleitet sind.</p>	

		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
5.3	<p>Die gesamte überbaubare Fläche von etwa 3400 qm wird als Tiefgaragenfläche erforderlich werden. Durch die vorhandenen schlechten Bodenverhältnisse und die erforderliche Ausführung der Tiefgarage als weiße Wanne wegen den Grundwasserverhältnissen kommen erhebliche Kosten zusammen, die vom Projektentwickler auf die wenigen Wohnungen bei einer 2-geschossigen Bebauung umgelegt werden. Das heißt im Klartext, dass die Wohnungen sehr, sehr teuer werden, wobei die momentane Baupreisentwicklung nicht abzusehen ist. Bei einer höheren zulässigen, vertretbaren Bebauung hätte dies eine Reduzierung der Wohnungskosten und Mietkosten zur Folge, was sicher auch die politischen Gremien befürworten. Ein weiterer positiver Gesichtspunkt wäre auch, dass bei einer höheren, vertretbaren Bebauung auch die Grundstückspreise an die Projektentwickler erheblich höher zu bewerten wären. Dies komme dann der Stadt Seligenstadt zusätzlich entgegen, da hier die Kosten für die Sporthalle und die Kindertagesstätte von der Stadt zu stemmen sind.</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</i></p> <p>Begründung</p> <p>Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten mit dem Ziel die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch die Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Vielzahl unterschiedlicher Belange, soweit möglich in Einklang zu bringen. Bei der Planung ist die Gemeinde bemüht die vorhandenen Konflikte zu lösen und Grundlage für die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu sichern. Daher werden im Plangebiet auch Flächen für Gemeindebedarf ausgewiesen, auf den auch Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen geschaffen werden kann. Die Art und Form der Grundstücksveräußerung der restlichen städtischen Grundstücke ist im nachfolgenden Ausschreibungsverfahren zu definieren und kann nicht durch das Instrument der Bauleitplanung geregelt werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
5.4	<p>Auch im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf kann die Bebauung auf III-SG aus städteplanerischer Sicht vertreten werden. Über einer 2-geschossigen Kita können ohne weiteres noch 2 Ebenen soziale Wohnflächen ausgeführt werden. Ansonsten gilt das gleiche, was ich im Gebiet MU1 dargelegt habe. Eine Erhöhung um 1 Geschoss wäre anzuraten. Außerdem sollte um die Anzahl der Wohnungen pro Geschoss nachgedacht</p>	<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Anregung wird nicht entsprochen.</i></p> <p>Begründung</p>

	<p>werden, die mit 8 WE zu gering angesetzt ist. Ich hoffe, dass ich mit meinen Darlegungen weitere Beratungen in den politischen Gremien angeregt habe. Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Auf den kommenden Seiten habe ich noch versucht, meine obigen Überlegungen skizzenhaft darzulegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p>Bereits bei der Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurde die Geschossigkeit im Plangebiet stark diskutiert und die Errichtung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen als städtebaulich verträglich festgestellt. Jedoch soll nach Auffassung der Stadtverordnetenversammlung die festgesetzte Geschossigkeit innerhalb der Teilflächen MU1 und den Flächen für Gemeinbedarf -KITA und soziales Wohnen - reduziert werden. Gemäß dem entsprechenden Beschluss wurde die Zahl der Vollgeschosse angepasst. Allerdings ist zu erwähnen, dass innerhalb dieser Teilflächen die Errichtung von Staffelgeschosse zulässig sind. Das Staffelgeschoss hat entsprechend der Obergrenze des §2 Abs. 5 Satz 4 HBO eine maximale Fläche von dreiviertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Durch den Geschossversatz wird der Lichteinfallwinkel der gegenüberliegenden Gebäude verbessert und ein städtebaulicher Übergang durch Höhenentwicklung zu benachbarten Gebieten geschaffen. Außerdem ist die festgesetzte Geschossigkeit aus dem umgebenen Bestand abgeleitet. Um eine verträgliche, ortstypische und auf die zulässigen Höhen und Vollgeschosse des Planungskonzeptes abgestellte Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
6	Öffentlichkeit 6	<i>Schreiben von 10.01.2024</i>	
6.1	<p>Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ Sehr geehrter Herr Bürgermeister, Sehr geehrter [...],</p> <p>mit großer Verwunderung- aber auch Verwirrung- haben wir die aktuellen Pläne der Stadt Seligenstadt bezüglich des Bebauungsplanes 87 "Alter Stadtwaag" zur Kenntnis genommen. Laut Ihrer NACH unserem gemeinsamen Rathaus-Termin am [...] (Stichwort: Bebauungsplan 88) veröffentlichten Amtlichen Bekanntmachung (25.10.2023 bzw. in</p>		<p>Beschlussvorlage</p> <p><i>Die Bedenken und Anregung werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Begründung</p>

<p>Offenbach Post am 28.10.2023) verfolgen Sie mit dem B-Plan 87 Ziele, die die Ergebnisse des Seveso-III- Gutachten des BImSchG-Sachverständigen [...] ignorieren. So beabsichtigen Sie neben der Sicherung der vorhandenen Sport- und Wohnbebauungen die Schaffung neuer, also weiterer-Wohnflächen durch städtebauliche Nachverdichtungen. Als verantwortlicher und -bewusster [...] eines der Seveso-III-Verordnung unterliegendem Störfallbetriebes der Oberen Klasse sehen wir uns bei dieser Zielsetzung dieses B-Plans 87 gezwungen, Sie respektive die Stadt Seligenstadt erneut an die Ergebnisse des von Ihnen in Auftrag gegebenen Seveso-III-Gutachtens zu erinnern. Entgegen dem B-Plan 88 liegt das Areal des B-Plans 87 zwar nicht gänzlich innerhalb des gutachterlich ermittelten LUP-Achtungsabstandes. Jedoch überdeckt der einzuhaltende Achtungsabstand für das Szenario einer Schwefeldioxid-Freisetzung mit einem Radius von 580 Metern (gemäß der gültigen und nicht überholten AEGL2-Werte) um die Emissionsquelle das "87er Areal" zu ca. 75 %. Bei detaillierter bzw. vollständiger Bemühung Ihrer im weiteren Verlauf getätigten Aussagen -wir erinnern hier an die unsererseits "nur" angeblieben, jedoch in Ihrem und für Sie maßgeblichen Kontext, real vorhandene ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse; siehe das Schreiben der Stadt Seligenstadt an [...] vom [...] ist ein eklatanter Widerspruch zu erkennen. Auf der einen Seite beabsichtigen Sie neue Wohnflächen innerhalb der gutachterlichen "Bann-Zone" zu schaffen, um im nahezu gleichen Atemzug die Umgebung zum [...] Betrieb als Ursache für ungesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse verantwortlich zu machen. Nach unserem Dafürhalten passt da irgendetwas nicht- denn wir bezweifeln, dass sämtliche neue geplanten- also zusätzliche Wohnflächen des B-Plans 87 sich gänzlich innerhalb der 25% des B-Plan 87 befinden werden, die nicht durch den LUP-Achtungsabstand überdeckt sind. Zum Verständnis Ihrer, unsererseits als widersprüchlich und nicht stringent aufgefassten Argumentationswege erwarten wir hier Aufklärung und nachvollziehbare Begründung. [...] mit zu erwartendem Einschränkungen, Hemmnissen, Erschwernissen und Beschwerden bei Erweiterungsbauten und/oder Volumenvergrößerungen [...] [...] störfallrelevanten Einsatzstoffe und Behandlungskemikalien, wollen und müssen [...] sämtliche städtebaulichen Zusammenhänge (erkennen) um Rückschlüsse</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme, die außerhalb des Zeitraums der durchgeführten frühen Beteiligung eingegangen ist, unterscheidet zunächst nicht zwischen der Ebene der Vorhabenzulassung und der Ebene der Bauleitplanung. Insofern gelten für die Planung und für die Vorhabenzulassung im Umfeld von Störfallbetrieben – auch bei bestehenden Gemengelagen – unterschiedliche Anforderungen. Denn im Rahmen der Vorhabenzulassung sind die störfallrechtlichen Aspekte bei der Beurteilung der Einhaltung des Rücksichtnahmegebots abzuarbeiten; hierbei ist ausschließlich eine nachvollziehende Abwägung möglich, die sich innerhalb des als Konditionalprogramm ausgestalteten Rechts der Vorhabenzulassung bewegt. Vorliegend steht aber nicht die Vorhabenzulassung in Rede, sondern die Bauleitplanung. Hier ist die Möglichkeit einer planerischen Abwägung eröffnet, die über die bloße nachvollziehende Abwägung auf Ebene der Vorhabenzulassung hinausgeht. Jenseits dieser verschiedenen rechtlichen Ausgangspunkte ist aber zu betonen, dass die Stadt Seligenstadt das angesprochene Störfallgutachten noch einmal durch den TÜV Nord hat überprüfen lassen. Dabei wurde das Fachgutachten noch einmal überprüft, wobei die dort zugrunde gelegten Ausgangswerte nicht noch einmal untersucht, sondern vorausgesetzt wurden. Allerdings hat der TÜV Nord in seiner Stellungnahme vom 08.04.2024 festgehalten, dass die durch das Gutachten angeführte Bemessung des angemessenen Abstands auf Basis der AEGL-2-Werte ermittelten Abstandswerte von 580 m für Schwefeldioxid nicht den Vorgaben des Leitfadens KAS 18 entsprechen und fachlich sowie toxikologisch umstritten sind. Der TÜV NORD weist hier zutreffend darauf hin, dass der Leitfaden KAS 18 ausdrücklich die Anwendung der ERPG-2-Werte vorrangig zur Ermittlung der angemessenen Abstände bei der Planung im Umfeld von Betriebsbereichen empfiehlt (siehe S. 12 f. des Leitfadens KAS-18, November 2010) und einen Rückgriff auf die AEGL-Werte nur für den Fall, dass keine ERPG-Werte vorliegen. Die Zugrundelegung der Vorgaben des Leitfadens KAS-18 für eine entsprechende Ermittlung der angemessenen Abstände wird auch durch die Arbeitshilfe „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“ (Fassung vom 18.04.2018) der Fachkommission Städtebau</p>
---	---

<p>für weitere Unternehmerische Entscheidungen zum Wohle des [...] ziehen zu können. Gilt nun Ihre Aussage vom 25.10.2023 oder jene vom 11.12.2023? Gelten ungesunde Wohnverhältnisse nur im Falle der Planung und Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nachdem wenige Wochen zuvor dieser Aspekt noch bedeutungslos war? Gegenwärtig kursieren derart viele gegensätzliche Aussagen, dass scheinbar selbst Fachleute die Widersprüchlichkeit nicht mehr zu erkennen vermögen. Wäre dem nicht so, müssten wir zweierlei Maßstäbe und Beurteilungskriterien vermuten. Gleiches schiene dann für die Auslegung des Begriffes "Umgebungsauswirkungen" zu gelten. Im Zuge der Entscheidungsfindung "Bauvoranfrage ..." hat es sich um eine ausgedehnte Auslegung dieses Begriffes unter Berücksichtigung des Urteils des BVerwG aus dem Jahre 1978 gehandelt. Hingegen im Falle der Ausgestaltung des B-Plans 87 wird nach bisherigen diesseitigem Verständnis der Begriff der Umweltauswirkungen wesentlich enger gefaßt, zum Vorteil der Schaffung neuer Wohnflächen. Sicherlich werden Sie [...] kritische Auffassung Ihrer vielschichtigen und ([...] augenscheinlich) widersprüchlichen Argumentationsweise zerschlagen und [...] den (korrekten) Sachverhalt darlegen können. Wir freuen uns auf Ihre aufklärende Antwort, die wir uns zum 31.01.24 auf Wiedervorlage gelegt haben.</p> <p>Vielen Dank.</p>	<p>der Bauministerkonferenz empfohlen. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die Ausführungen des TÜV Nord in seiner Stellungnahme vom 08.04.2024 erachtet es die Plangeberin als sachgerecht, die nach den Vorgaben des Leitfadens KAS-18 ermittelten angemessenen Abstände der Planung zugrunde zu legen. Die Stellungnahme des TÜV Nord kam zu dem Schluss, dass aktuell kein Ansatz und keine Notwendigkeit zu sehen sei, die über die angenommenen Abstandswerte von 270 m hinausgehenden Werte auf Basis der AEGL-2-Werte zugrunde zu legen. Weiterhin kam der TÜV Nord zu dem Schluss, dass der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 „vollständig und sehr deutlich außerhalb des zu 270 m bemessenen angemessenen Abstands nach Leitfaden KAS 18 des Betriebsbereichs der Firma Kronenberger“ liege und aus dem Blickwinkel des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie damit kein Konflikt zwischen dem Betriebsbereich und dem Bebauungsplan Nr. 87 zu erwarten sei. Mit Blick auf die besondere Expertise des TÜV Nord bei der Ermittlung der angemessenen Abstände um die Betriebsbereiche von Störfallbetrieben und der nachvollziehbaren Darlegungen in der dortigen Stellungnahme vom 08.04.2024, warum hier ein angemessener Abstand von 270 m zugrunde zu legen ist, geht die Plangeberin davon aus, dass der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 87 außerhalb des angemessenen Abstands um den Störfallbetrieb liegt. Dies unterscheidet die vorliegende Konstellation deutlich von der Konstellation, die in der nebenstehenden Stellungnahme zum Vergleich angeführt wird.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p> <p>keine</p>
--	--