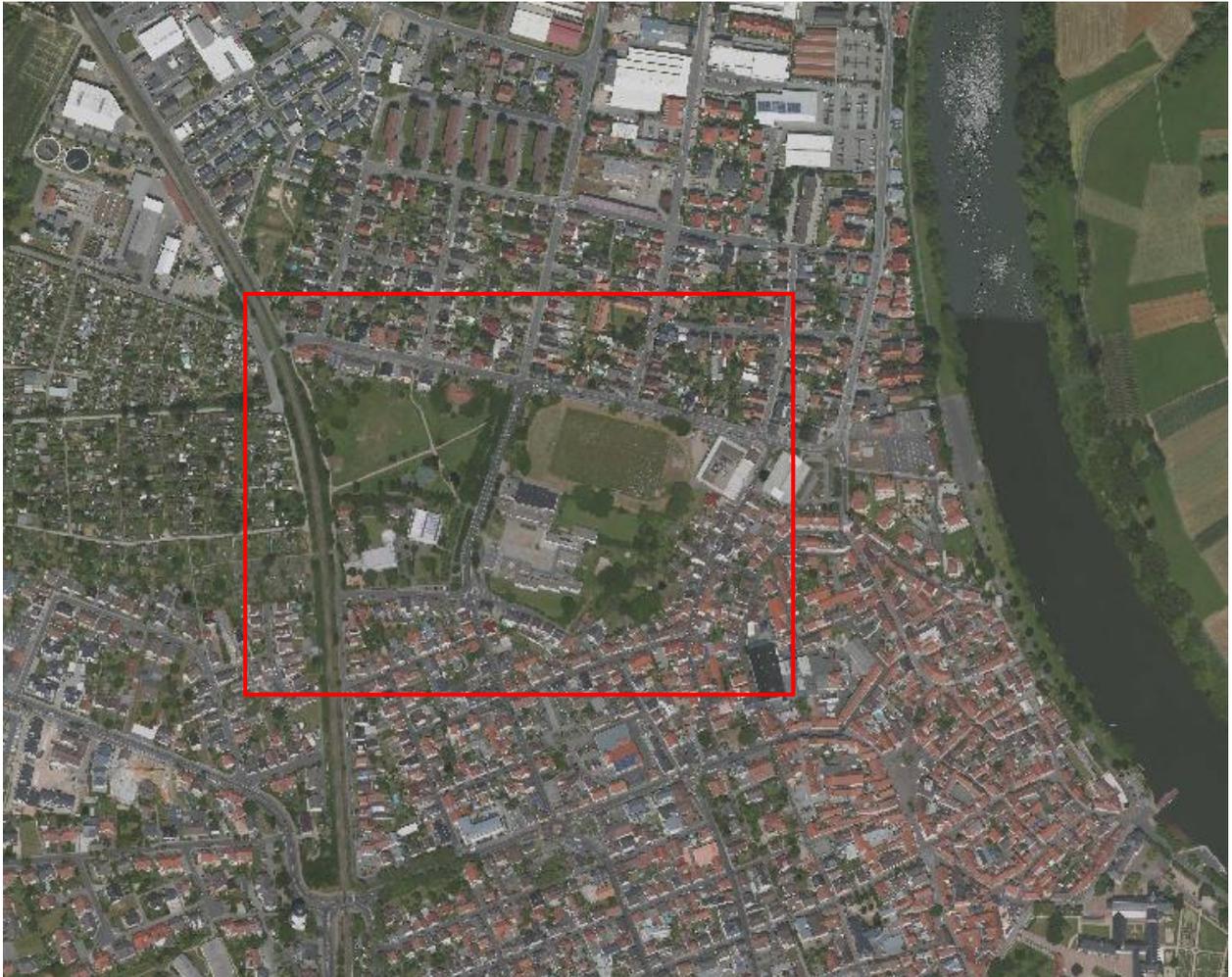


Bebauungsplan Nr. 87

"Alter Stadtwaag"



**Einhardstadt Seligenstadt
Landkreis Offenbach**

Begründung

Stand: August 2024

Der Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt
Marktplatz 1
63500 Einhardstadt Seligenstadt

Bearbeiter:

iSA Ingenieure
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Bernd Naßhan
(Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Projektleitung)

Heltersberg, 05. August 2024

1.	Begründung	4
1.1.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2.1.	Zweck der Planung	4
1.2.2.	Ziel der Planung.....	4
1.3.	Rechtsgrundlagen	4
1.4.	Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich	5
1.4.1.	Vorbereitende Bauleitplanung - Regionaler Flächennutzungsplan	5
1.4.2.	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan	5
1.4.3.	Städtebaulicher Bestand.....	6
1.4.4.	Naturräumlicher Bestand	6
1.5.	Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption	7
1.5.1.	Nutzungs- und Baukonzeption.....	7
1.5.2.	Immissionsschutz.....	7
1.5.3.	Verkehrliche Erschließung	7
1.5.4.	Ver- und Entsorgung.....	7
1.6.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
1.6.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 6a BauNVO).....	8
1.6.2.	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 17 BauNVO).....	8
1.6.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)	9
1.6.4.	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	9
1.6.5.	Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	10
1.6.6.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
1.6.7.	Öffentliche Grünflächen	10
1.6.8.	Private Grünflächen	11
1.7.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	11
1.7.1.	Staffelgeschosse.....	12
1.7.2.	Dachform und Dachneigung	12
1.7.3.	Dachaufbauten, Solar- und / oder PV-Anlagen.....	12
1.7.4.	Garagen, Carports und Stellplätze.....	12
1.8.	Erläuterungen zu den Kennzeichnungen und Hinweisen	13
1.9.	Verfahren und Ablauf	13
1.9.1.	Rechtliche Grundlagen	13

1. Begründung

1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 367/5, 367/6, 368, 369/1, 369/3, 369/4, 398/9, 404/2, 404/3, 405/6, 405/7, 405/8, 405/9, 406/1, 406/2, 406/3, 406/4, 407/5, 407/6, 408/4, 408/5, 410/10, 410/11, 410/12, 410/13, 412/3, 412/4, 412/6, 586, 587, 595/1, 595/2, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604/1, 607/3, 609, 613, 614, 615, 900, 905/1, 906/1, 906/2, 906/3, 906/4, 907/2, 918/3, 919/7, 919/11, 919/12, 919/13, 1567/81, 1567/95, 1567/126, 1567/136, 1567/184, 1567/203, 1567/204, sowie Teilflächen der Flurstücke 281/1, 664/3, 646/36, 1567/185 und 1567/206. Der Geltungsbereich umfasst etwa 4,7 ha und wird begrenzt durch die Kapellenstraße im Westen, durch die Jahnstraße im Norden, die Grabenstraße im Osten, die Abt-Peter-Straße im Südwesten und durch den Steinweg im Südwesten.

1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.2.1. Zweck der Planung

Der Wohnraumbedarf in Seligenstadt steigt trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen stetig an. Das Gebiet „Alter Stadtwaag“ soll auf Grundlage des im Juni 2020 beschlossenen städtebaulichen Entwurfs als urbanes Gebiet gesichert und in Bauabschnitten entwickelt werden. Zweck des Bebauungsplans Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ ist es, diese Entwicklung planungsrechtlich abzusichern und zu fördern.

1.2.2. Ziel der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung eines urbanen, identitätsstiftenden Quartiers mit multifunktionalen Nutzungen. Etwa 1,7 ha des Geltungsbereichs nimmt die Fläche einer bestehenden Grundschule ein, welche geringer planerischer Regelungen bedarf. Die restliche Fläche von zirka drei ha umfasst einen brachliegenden Sportplatz mit einer Sporthalle und rückwärtige Gartenbereiche von privaten Baugrundstücken. Dieser Bereich soll bauplanungsrechtlich neu geordnet werden mit dem Ziel, Flächen für eine neue Sporthalle, einer Kindertagesstätte, weitere Wohnbebauung sowie die Neuschaffung bzw. Erweiterung einer bereits vorhandenen Grünanlage zu sichern.

1.3. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ der Stadt Seligenstadt sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) Vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Hessisches Wassergesetz (HWG¹) vom 14. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG¹) Vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

1.4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

1.4.1. Vorbereitende Bauleitplanung - Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) mit Planstand 31.12.2020 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage ausgewiesen.

Die geplante Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche mit Grünflächen und einer Gemeinbedarfsfläche entspricht den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Nutzungen entspricht dem Entwicklungsgebot. Die Planungsabsichten wurden mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abgestimmt; die geringfügige Anpassung der Flächengröße wird bei der zurzeit laufenden Neuaufstellung des gemeinsamen Planwerks Regionalplan Südhessen (RPS) und des Regionalen Flächennutzungsplans angepasst.

Die im Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke entsprechen den Vorgaben des RegFNP, damit liegt die gem. § 1 Abs. 4 BauGB erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung vor.

1.4.2. Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Das bereits bebaute Gebiet ist bisher größtenteils unbeplanter Innenbereich. Für ein Teilgebiet am östlichen Rand des Plangebiets zur Grabenstraße hin, existiert ein nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigter Bebauungsplan von 1964 mit der Bezeichnung „7.1 - Gra-

benstraße Haus Nr. 32 bis 44 - 1. Änderungsplan". Dieser Teilbereich wird mit überplant, bestehende Festsetzungen des alten Bebauungsplans werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ ersetzt. Damit wird der Bebauungsplan „7.1 - Grabenstraße Haus Nr. 32 bis 44 - 1. Änderungsplan“ im betroffenen Teilbereich geändert, das Plangebiet wird entsprechend angepasst.

1.4.3. Städtebaulicher Bestand

Bedingt durch die geografische Lage von Seligenstadt, mit seinen umgebenden Nutzungen ist die Stadt an die Grenze der baulichen Entwicklung gestoßen. Daher liegt der Schwerpunkt in der Entwicklung innerstädtischer Potenziale. Das Plangebiet hat einen räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang zur Kernstadt, der durch den Wandel hin geprägt ist. Im Geltungsbereich befindet sich das ehemalige Gelände des Jahnsportplatzes, die Konrad-Adenauer-Schule (Grundschule mit dem Förderschwerpunkt Sprachheilförderung) sowie die Wohnbauflächen Bestand zum Steinweg, der Abt-Peter-Straße und der Grabenstraße mit rückwärtigen privaten Gärten.

Die Entwicklung des Plangebiets soll nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die 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 gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

1.4.4. Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet ist naturräumlich der Haupteinheitengruppe 23 „Rhein-Main-Tiefland“, der Hauptgruppe 232 „Untermainebene“ zugeordnet und bildet den Kern des Rhein-Main-Tieflandes. Sie zeichnet sich durch überwiegend sandige, relativ nährstoffarme Böden aus. Weiterhin ist das Plangebiet der Untereinheit „232.201 Auenheim-Kleinostheimer Main-Niederung“ zuzuordnen (vgl. Umweltatlas Hessen).

Vorherrschende Bodenformen im Plangebiet sind Wechsellagerungen von Kiesen und Sanden, Torfböden und Auffüllungen. (vgl. Boden-Viewer Hessen).

Das Grundstück im südwestlichen Plangebiet (FISStNr. 412/4) ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die asphaltierten Freiflächen dienen als Stellplätze, Lagerfläche und Pausenhof der Konrad-Adenauer-Grundschule.

Bäume prägen einerseits das Stadtbild in den Stadtteilen bzw. Straßenzügen und werten das Stadtbild auf. Ferner erfüllen sie unterschiedliche Funktionen, beispielsweise regulieren Sie das Mikroklima, spenden Schatten, filtern Emissionen aus Luft und Boden und sind Lebensraum stadttypischer Vogel- und Insektenarten. Das Grundstück im nordwestlichen und nördlichen Teil des Plangebiet (FISStNr. 412/6) ist in Teilen von Baumbeständen (Baumalter / Standalter zwischen 30 und 45 Jahren) geprägt, welche parallel zur Kapellenstraße stehen (Nr. 3 - 18) und als erhaltungswürdig eingestuft wurden. Die Bäume weisen eine gute Vitalität auf und

es sind kaum Fehlentwicklungen zu verzeichnen.

Auf den Grundstücken der östlichen Wohnbebauung sind kleine, zum Teil sehr strukturreiche Hausgärten entstanden. Im südöstlichen Plangebiet liegt eine etwa 20 m breite Gemeinschaftsgrünfläche. In der Fläche befindet sich der Spielplatz Steinweg. Die Vegetation ost von Rasen, Wiesen und Wildstauden unterschiedlicher Pflegeintensität sowie Obstbaumpflanzungen geprägt.

Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation herrscht in dem Plangebiet ein überwiegendes Stadtklima; die angrenzenden Gartenflächen und der ehemalige Sportplatz haben jedoch einen ausgleichenden thermischen Einfluss.

Detailliertere Aussagen zum naturräumlichen Bestand sind dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung wird.

1.5. Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption

1.5.1. Nutzungs- und Baukonzeption

Das städtebauliche Konzept „Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg“ nimmt bestehenden Wohnbaustrukturen im Gebiet und der Umgebung auf, führt sie fort und ergänzt sie.

1.5.2. Immissionsschutz

Die Aspekte des Immissionsschutzes wurden durch ein Schalltechnisches Gutachten ermittelt, welches Bestandteil der Begründung wird.

1.5.3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche öffentliche Erschließung wird anhand von der Bushaltestelle „Seligenstadt Steinweg“ in 100 Meter Entfernung zum Plangebiet und der Bushaltestelle „Seligenstadt Querstraße“ in ca. 200 Meter Entfernung gesichert. Das Plangebiet liegt damit im Einzugsbereich von zwei Bushaltestellen. Zudem ist der Seligenstädter Bahnhof ca. 1.000 Meter entfernt und ebenfalls gut Fußläufig erreichbar.

Die Erschließung durch den motorisierte Individualverkehr wird durch die Straßen Kapellenstraße im Westen, Jahnstraße im Norden, Grabenstraße im Osten, Abt-Peter-Straße im Südosten und Steinweg im Süden gesichert. Die Straßen umranden das Plangebiet.

Durch das Projekt wird mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens von bis zu 32 Fahrzeugen pro Stunde gerechnet.

Zur Analyse der Auswirkungen der Planung auf Straßenführung und Knotenpunkte, öffentlichen Nahverkehr (Haltestellen), ruhenden Verkehr sowie der verkehrlichen Belastung nach Realisierung des Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten aufgestellt, welches Bestandteil der Begründung wird.

1.5.4. Ver- und Entsorgung

Die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung von Strom, Gas und Wasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Infrastruktursysteme in den Straßen im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet.

Die Wasserversorgung und Entsorgung des Plangebietes liegt in den Händen der Stadtwerke Seligenstadt, die ihr Wasser zur Trinkwasserversorgung vom Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach beziehen. Da die bestehenden Kanalnetze in und um das

Plangebiet benutzt werden, ist die Kapazität des Netzes nach der Planung im weiteren Verfahren zu ergänzen. Die Stadtwerke Seligenstadt werden in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit beteiligt.

1.6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1.6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 6a BauNVO)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation im Plangebiet und der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung und Konzeption wird das nordwestliche und südöstliche Plangebiet als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen, um den bestehenden Trend zum Wohnstandort zu fördern und planungsrechtlich abzusichern. Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden, die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig;
Ausgeschlossen sind somit Tankstellen wegen ihrer Betriebseinrichtungen (Störung des Stadtbildes), ihres hohen Flächenverbrauchs und starken Kundenverkehrs. Die dadurch entstehenden Immissionen an diesem Standort sind mit dem Wohngedanken nicht vereinbar.

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten soll hier der sog. „trading-down-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangebiets sowie der historischen Seligenstädter Kernstadt vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbarte Nutzungsstruktur als Teil der Seligenstädter Innenstadt zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf die Handelslagen in der Innenstadt zu vermeiden.

Das südwestliche zentrale und östliche Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und ist für die Konrad-Adenauer-Grundschule nebst Spielplatz, für eine Sporthalle sowie für eine Kita und soziales Wohnen vorgesehen. Damit wird dem Bedarf nach Erhaltung, Erweiterung und Neuerrichtung entsprechender Gebäude Rechnung getragen. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ gilt, dass die Baufenster für die Nutzung intensiver Sportbereiche ausgewiesen werden.

1.6.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 und 17 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und teilweise der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Teilgebiete

unterschiedlich festgesetzt.

Im Plangebiet wird für die urbanen Gebiete eine Grundflächenzahl von höchstens 0,8 festgelegt, sowie eine Geschossflächenzahl von höchstens 2,4. Dies entspricht dem maximal zulässigen Wert des § 17 Abs. 1 BauNVO für urbane Gebiete. Diese Maße der baulichen Nutzung, sind in der Regel, auch bei der Umgebungsbebauung vorhanden und entsprechen damit der angestrebten städtebaulichen Ordnung.

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung ist deshalb bei Flächen für den Gemeinbedarf grundsätzlich nicht erforderlich. Entsprechend wird für die Gemeinbedarfsflächen Schule und Sporthalle keine Grundflächenzahl und auch keine Grundfläche (GF) festgesetzt.

Zur Verträglichen Steuerung der Entwicklung in der Gemeinbedarfsfläche Kita und soziales Wohnen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschoße bestimmt.

1.6.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§§ 22 und 23 BauNVO)

Im Plangebiet sind die Teilgebiete der urbanen Gebiete MU 1, MU 4 und MU 6 mit einer offenen Bauweise festgelegt, hingegen die Teilgebiete MU 2, 3 und 5 mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden können. Eine geschlossene Bauweise wird nicht verfolgt, da sie im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten stehen würde.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für alle Teilgebiete im Plangebiet mit Baugrenzen festgesetzt (Baufenster); so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vor- bzw. Rücktreten von Gebäudeteilen in nur geringem Umfang ist unzulässig. Dadurch wird die Bebaubarkeit der Grundstücke derart begrenzt, dass eine Bebauung hauptsächlich in den der Erschließung nah gelegenen Grundstücksteilen ermöglicht wird. Gleichzeitig wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein ausreichender Spielraum für individuelle Bauwünsche zugestanden.

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgelegte Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung) bei Satteldächern (SD) in den Teilgebieten MU 2 und MU 6 entspricht dem Gebietscharakter und ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und zur Erhaltung des Straßencharakters fortzuführen.

1.6.4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Das aus städtebaulichen Gründen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll im angemessenen Umfang Einzelhandelsbetriebe und Wohnungen ermöglichen. Diese Nutzungen erfordern die baurechtlich notwendigen Stellplätze.

Notwendige private Stellplätze (ruhender Verkehr) sind im Teilgebiet MU 1 nur unterirdisch in Tiefgaragen zulässig; Stellplätze für Besucher sind oberirdisch zulässig. Aufgrund der topographischen Situation ist die Entwicklung von offenen Stellplätzen nur in einem untergeordneten Maß möglich. Zur Herstellung einer geordneten Stellplatzsituation ist daher die Entwicklung einer Tiefgarage erforderlich.

In der Fläche für Gemeinbedarf „Kita und soziales Wohnen“ sind notwendige Stellplätze nur unterirdisch zulässig, oberirdisch zulässig sind nur Besucherstellplätze, um eine geordnete Stellplatzsituation sicher zu stellen.

Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Teilgebieten MU 2 - MU 6 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die frei wählbaren Flächen wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke erhöht.

1.6.5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen von untergeordneter Bedeutung, welche dem Nutzungszweck eines im Baugebiet liegenden Grundstücks dienen und der Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten) werden sinnvollerweise auf den Flächen angeordnet, deren Funktion sie ergänzen (Gärten, sonstige Grünflächen), ohne das die Freiraumqualität eingeschränkt wird. Aus diesen Gründen sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In der Fläche für Gemeinbedarf Sporthalle werden nur technische Bauwerke zur Versorgung mit Telekommunikation und Energie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um die notwendige technische Erschließung nicht unzumutbar einzuschränken. Die übrigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig,

1.6.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist für die Teilgebiete MU 1 - MU 6 differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben. 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.

Dabei besteht die Absicht gerade entlang der Jahnstraße (L 3065) eine größere Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude auf den Grundstücken zuzulassen, um in der Summe eine ausreichende Anzahl von Wohnungen zu Verfügung stellen zu können und den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll dabei relativ zur Größe des Grundstücks fixiert werden. Die Intensität der Nutzung wird so in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße reguliert. Die Festsetzung ist so bestimmt, dass für jeden Eigentümer feststeht, wie viel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf.

1.6.7. Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz vorgesehen. Dabei soll die öffentliche Grünfläche östlich der Konrad-Adenauer-Grundschule als Spielplatz ausgestaltet werden, die öffentliche Grünfläche im Norden als Parkanlage. Der

Grünstreifen dient einerseits dem räumlichen Abstand zwischen Jahnstraße und der zukünftigen Nutzung (Abschirmung), als Freiraumverbindung zwischen der Bleiche und dem Main, sowie dem Aufenthalt und der Ruhe. Diese Freiraumkonzeption entspricht den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans und des durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Konzepts.

Die Ausgestaltung der einzelnen Flächen bleibt der Ausführungs- und Detailplanung vorbehalten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von Mobiliar, Spielgeräten, Hochbeeten, Insektenhotels und Bienenstöcken. Mit der Anpflanzung von Kulturpflanzen wird das Thema der essbaren Stadt aufgegriffen, denn „Urban gardening“ erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Zugleich werden die Anwohner dazu angeregt, die Freianlagen selbst zu gestalten und die Verantwortung dafür zu übernehmen. Dies verringert zudem den Pflegeaufwand.

Durch diese Gliederung der Freiräume wird eine klare Zonierung von öffentlichen und privaten Freiräumen formuliert, die dazu beiträgt Alltagskonflikte zu minimieren. Insgesamt stellt sich der Freiraum als Refugium in der Mitte von Seligenstadt dar.

1.6.8. Private Grünflächen

Im Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt und werden als solche gesichert. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Versiegelungen (z.B. Terrassen, Stellplätze) und bauliche Anlagen nicht zulässig, da dies dem Nutzungszweck einer Grünfläche widerspricht. Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dem ortstypischen Charakter entsprechend sind Gartenhütten bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt (vgl. § 63 Nr. 1.1 HBO) ausnahmsweise zulässig.

1.6.9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden. Das Niederschlagswasser bedarf keine Reinigung und entlastet so die bestehende Infrastruktur.

Zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das Baugebiet weitestgehend abflusslos geplant werden, dazu soll das geringverschmutzte Niederschlagswasser vornehmend lokal auf den Baugrundstücken versickern. Ist dies nicht möglich, soll das Niederschlagswasser zum nächsten Vorfluter geleitet werden. Dadurch wird eine Verschärfung des Abflusses vermieden. Begünstigt wird die Vermeidung des Abflusses durch das Nutzen von Zisternen auf den Privaten Grundstücken.

Um ebenfalls den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern sind die befestigten Oberflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten, sofern in den Bereichen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Im Allgemeinen ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Um Schadstoffeinträge von Dächern in das abfließende und versickernde Regenwasser zu vermeiden sind nur, sofern Metalldächer zum Einsatz kommen, unbedenkliche Materialien zulässig.

1.7. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1.7.1. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind nur in den Teilgebieten MU 1 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Kita und soziales Wohnen“ zulässig. Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen ist eine Bebauung mit begrünten Flachdächern geplant; hierzu sollen die obersten Geschosse als Staffelgeschosse ermöglicht werden. Das Staffelgeschoss hat entsprechend der Obergrenze des § 2 Abs. 5 Satz 4 HBO eine maximale Fläche von dreiviertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses. Durch den Geschossversatz wird der Lichteinfallwinkel der gegenüberliegenden Gebäude verbessert.

1.7.2. Dachform und Dachneigung

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Plangebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den Bebauungsplan übernommen. In den Teilgebieten MU 1 sowie bei den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Sporthalle und „Kita und soziales Wohnen“ werden Gebäude mit Flachdächern zugelassen; in den Teilgebieten MU 2 bis MU 6 Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 35°. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so sind dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Die Dachformen und -neigungen bestehender Gebäude genießen Bestandsschutz und bleiben auch bei Umbauten oder Erneuerungen zulässig.

1.7.3. Dachaufbauten, Solar- und / oder PV-Anlagen

Mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) wird das Ziel verfolgt, aus der Solarenergie elektrischen Strom zu erzeugen, der in das öffentliche Netz eingespeist oder privat genutzt werden kann. Solarthermieanlagen nutzen die Sonnenenergie zur Erwärmung von Brauchwasser und zur Unterstützung der Gebäudeheizung. In den letzten Jahren sind verstärkt erneuerbare Energien von Bürgern zum Einsatz gebracht worden. Daher soll die Chance, die für den Klimaschutz notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, z. B. die weitgehendste Möglichkeit der Unterbringung der Solaranlagen auf den Dächern der Gebäude genutzt und gefördert werden. Damit bei der Solarenergienutzung keine architektonischen Auswüchse entstehen sowie zur sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung von Solarenergie und der Umsetzung der energetischen Zielvorstellungen des Klimaschutzes sind die nachfolgenden Regelungen zu beachten.

Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) sind nur bei Flachdächern zulässig, wobei der Fußpunkt jeder Paneele auf dem Dach aufsitzen muss. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5 fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,0 m.

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebengleich zur Dachhaut zulässig. Notwendige Unterkonstruktionen sind zulässig.

1.7.4. Garagen, Carports und Stellplätze

Grundsätzlich müssen die erforderlichen Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, um den öffentlichen Straßenraum möglichst von ruhendem Verkehr freizuhalten. Insbesondere können im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Maßnahme deutlich verbessert werden. Den bestehenden und zukünftigen Bewohnern auf den privaten Grundstücksflächen soll somit eine angemessene Aufenthaltsqualität gewährt werden. Die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt sowie die Fahrradabstellplatzverordnung sind zu beachten.

Zur Ermöglichung dieser Ziele sind Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bis zu einer max. Bautiefe von 15,0 m ab der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig; bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe auch über die rückwärtige Baugrenze hinaus. Zur Gewährleistung der Hinterlandbebauung bzw. Bebauung in zweiter Reife entfällt die Bautiefe für das Teilgebiet MU 3.

Carports sind einzugrünen, Flachdächer auf Garagen oder Carports sind zu begrünen. Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Insgesamt können mit dem Zusammenspiel der einzelnen Festsetzungen die Potenziale innenliegender Entwicklungsflächen sinnvoll ausgenutzt werden, was insbesondere den Zielen der Innenentwicklung entspricht.

1.8. Erläuterungen zu den Kennzeichnungen und Hinweisen

Erläuterungen zu Kennzeichnungen und Hinweisen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

1.9. Verfahren und Ablauf

1.9.1. Rechtliche Grundlagen

§ 13a BauGB: Bebauungspläne der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. Weniger als 20.000 Quadratmeter, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

1. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundfläche gemäß § 19. Abs. 2 BauNVO in dem Bereich zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt. Der Geltungsbereich

des Bebauungsplans weist eine Gesamtfläche von etwa 4,7 ha auf, somit ist das vereinfachte Verfahren zulässig.

2. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB ist bei Bebauungsplänen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19. Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bis weniger 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich zur Einschätzung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.
3. Eine UVP nach UVPG ist nicht notwendig, da sich Nr. 18.8 (i.V.m. Nr. 18.7) UVPG Anlage 1 nur auf Vorhaben bezieht für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.
4. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB, sind nicht betroffen, so dass hier keine Hinderungsgründe gegen das Verfahren nach § 13a BauGB bestehen.

Die überschlägige Prüfung ist unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien durchzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Für den Fall, das die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine UVP bedingt, kann kein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden; es muss das Regelverfahren nach § 2 BauGB erfolgen.

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Begleitplanung wurden keine Anhaltspunkte dafür gefunden, dass weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich werden.