

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

Stadt Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“ –

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: März 2024

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

- Nr. 1 Bürger|in 1, 25.01.2022**
- Nr. 2 Bürger|in 2, 08.02.2022**
- Nr. 3 Bürger|in 3, 27.02.2022**
- Nr. 4 Bürger|in 4, 01.02.2022**
- Nr. 5 Bürger|in 5, 02.03.2022**
- Nr. 6 Bürger|in 6, 02.03.2022**
- Nr. 7 Bürger|in 7, 02.03.2022**
- Nr. 8 Bürger|in 8, 03.03.2022**
- Nr. 9 Bürger|in 9, 03.03.2022**
- Nr. 10 „Wanderclub Edelweiß“, 03.03.2022**
- Nr. 11 Bürger|in 11, 04.03.2022**
- Nr. 12 Bürger|in 12, 04.03.2022**
- Nr. 13 Bürger|in 13, 04.03.2022**
- Nr. 14 Bürger|in 14, 04.03.2022**
- Nr. 15 Zöller, Norbert, Ortslandwirt, 06.03.2022**

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1	Bürger in 1, 25.01.2022	
	<p>als studierter [REDACTED], dem der Erhalt biodiversitätsfördernder Biotope insbesondere vor dem Hintergrund des mittlerweile eklatanten Rückgangs der Insekten- und Singvogelfauna am Herzen liegt, sehe ich die Planungen für das Neubaugebiet "Südwestlich des Westrings" mit großer Sorge.</p> <p>Wie aus der "Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung" hervorgeht, wird das zukünftige Baugebiet von zahlreichen im Rückgang befindlichen, teilweise sehr seltenen Vogelarten bewohnt, zudem von einigen gefährdeten Fledermausarten. Es ist davon auszugehen, dass es durch die Art und Dichte der Bebauung zu einem lokalen Verlust mehrerer Spezies kommen wird, zumal ökosystemspezifische Nahrungsgrundlagen in Form von Insekten und weiteren wirbellosen Tieren in relevanter Anzahl wegbrechen werden.</p> <p>Eine zusätzliche Belastung wird im Wegfall von geeigneten Nistplätzen bestehen.</p> <p>Ich möchte daher die Stadtverantwortlichen mit Nachdruck auffordern, im öffentlichen Raum durch Gebüsch- und Baumpflanzungen sowie mit Blüh- und Freiflächen dafür zu sorgen, dass alle vorkommenden Arten Entwicklungs-, Rückzugs- und Bruträume erhalten. Insbesondere einheimische Sträucher sind hierfür zu verwenden, zudem auch insektenfördernde Maßnahmen (z.B. "Insektenhotels", spezielle Saatmischungen auf Freiflächen) zu ergreifen.</p> <p>Die Stadt muss hier ihre Verantwortung für den Schutz der heimischen Biodiversität wahrnehmen, wenn schon durch das Neubaugebiet der unwiederbringliche Verlust wertvoller Ackerflächen für die regionale Versorgung und für den Erhalt der Artenvielfalt in Kauf genommen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung aller definierten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Mehrheitlich können Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Artenvielfalt kann durch die Umsetzung zahlreichen Vermeidungsmaßnahmen erhalten bleiben.</p> <p>Als Ausgleich für den Verlust von Höhenbäumen ist die Installation von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse innerhalb der öffentlichen Grünflächen P1, P2, P3 und P4 vorgesehen.</p> <p>Eine Durchgrünung des Plangebiets wird neben den großen Grünanlagen durch verschiedene Festsetzungen erzielt (Dachbegrünung, Begrünung Grundstücksfreiflächen, Integration blütenreicher zweischüriger Wiesensäume, etc.).</p> <p>Im Übrigen soll darauf hingewiesen werden, dass durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen beansprucht werden, die im Allgemeinen eine geringere Bedeutung als Lebensraum bzw. für die allgemeine Artenvielfalt haben als Flächen mit einer strukturreichen Biotopausstattung. Die im Geltungsbereich betroffenen Feldlerchenreviere werden durch die Anlage geeigneter Ersatzflächen ausgeglichen. Hierbei werden Blühstreifen angelegt, wodurch auch die Insektenvielfalt auf diesen Flächen gefördert wird.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
2	Bürger in 2, 08.02.2022	
	<p>Wir bewirtschaften einen landwirtschaftlichen Betrieb in Seligenstadt.</p> <p>Der Schachenweg ist der wichtigste Erschließungsweg für uns und weitere Landwirtschaftsbetriebe und muss uneingeschränkt für den Landwirtschaftlichen Verkehr, für Lieferverkehr und als Anfahrtsweg für die Kunden, die bei mehreren direkt vermarktenden Betrieben einkaufen wollen nutzbar bleiben. In der derzeitigen Planung sehen wir dies nicht berücksichtigt. Aus diesem Grund fordern wir Sie auf den Bebauungsplan zielführend zu verändern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt bzw. wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Umfahrung des Quartiersplatzes ist nicht notwendig, da diese Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Künftig soll eine Querung des Quartiersplatzes ausschließlich für landwirtschaftliche Maschinen möglich sein.</p> <p>Die Wegeverbindung des Schachenwegs ist weiterhin in gewohnter Weise für die Landwirte nutzbar. Lediglich der Kundenverkehr muss mit dem Pkw einen Umweg von 150 m fahren. Dies ist eine zumutbare Verlängerung der Anfahrtswege zugunsten einer sichereren Rad- und Fußwegeverbindung, auch im Hinblick auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen mit Spielfunktionen und der benachbarten KiTa. Eine ggf. entsprechende Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit der Betriebe durch die neue Wegeführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Seligenstadt geklärt.</p> <p>Der Quartiersplatz hat als erste Funktion die Aufenthaltsqualität für die künftigen Anwohner als Ziel. Dies ist die Grundlage für die Ausweisung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich Quartiersplatz“. Dies bedeutet, dass hier eine Verkehrsberuhigung stattfinden soll, die in unterschiedlicher Weise ausgestaltet sein kann, bspw. als 30er Zone, als Mischverkehrsfläche, als Fußgängerzone, etc. Darüber hinaus können die landwirtschaftlichen Maschinen den Platz überfahren, jedoch nicht, wie bereits geschrieben, der Kundenverkehr der Landwirte. Die Festsetzung und die Begründung erläutert die entsprechend gewünschte Nutzung, dies wird den Landwirten seitens der Stadt Seligenstadt zugesichert. Eine Planungssicherheit ist daher für die Landwirte gegeben. Die genaue Ausgestaltung, Ausweisung und</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Beschilderung der Verkehrsflächen kann in einem Bauleitplanverfahren nicht gesteuert werden. Hierzu gibt es keine entsprechende rechtliche Grundlage. Daher muss an dieser Stelle auf die nachgeordnete verkehrsordnungsrechtliche Ebene verwiesen werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
3	Bürger in 3, 27.02.2022	
3.1	<p>Punkte</p> <p>1. Energetische Infrastruktur – Wärme / Heizen</p> <p>Der Bebauungsplan spiegelt den zu Planungsbeginn üblichen (und aktuellen in Deutschland noch häufig verbreiteten) Stand der Technik zum Thema Wärmeversorgung wider. In Anbetracht der Klimaziele zu welchen sich die EU und auch Deutschland bekannt hat, müssen in den kommenden Jahren auch auf kommunaler Ebene diese Ziele erbracht und nachgewiesen werden. Da dies die Nutzung fossiler Energien im privaten Bereich nahezu ausschließt, ist die vollständige Erschließung des Wohngebietes mit einer Erdgas Infrastruktur aus meiner Sicht als nicht sinnvoll zu erachten. Zudem hätte die Infrastruktur bei einer geplanten Klimaneutralität bis 2045 eine maximale Nutzungsdauer von etwa 20-22 Jahren, was eine sehr kurze Abschreibungsdauer und somit auch sehr hohe Umlagen zur Folge haben wird. Als Alternative kann eine Planung eines zentralen BHKW und alternativ dezentrale Wärmepumpentechnik als zukünftiger Stand der Technik betrachtet werden. Auch unter den aktuellen Gesichtspunkten des sich anbahnenden energetischen Konfliktes zwischen Deutschland und Russland wird eine Unabhängigkeit vom Erdgas eine zentrale Rolle spielen. Um zu verhindern, dass unser neues Baugebiet bereits bei Baubeginn nicht mehr zukunftsweisend sein wird, ist eine Umplanung in diesem Bereich obligatorisch!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Konzepts. Die Errichtung einer öko-klimaneutralen Siedlung ist nicht der Ziel der Bauleitplanung. Daher wurde keine Energieform und Anschlusszwang festgesetzt und die Anwendbarkeit ist den Bauherren frei gegeben.</p> <p>Es werden keine Festsetzungen zur verpflichtenden Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan getroffen. Die Verpflichtung zur Errichtung von z.B. Solaranlagen wird nicht über den Bebauungsplan, sondern soll künftig stadtweit über eine lokale Satzung der Stadt Seligenstadt geregelt werden.</p> <p>Die Nutzung fossiler Energien soll mittels bundesweiter Regelungen zukünftig grundsätzlich eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Dies gilt ebenso für das neue Plangebiet und die vorgesehenen Neubauten. Eine Erschließung des Plangebiets mit einer Erdgas Infrastruktur soll somit möglichst vermieden werden. Die Erschließung und Versorgung mittels Gas ist gegebenenfalls nur für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dies wird weiterhin geprüft. Eine Festlegung auf bestimmte Energieträger ist aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung im Energiesektor somit nicht zielführend.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
3.2	<p>2. Dachformen, Dachausrichtung und Photovoltaik</p> <p>Der Bebauungsplan spiegelt den zu Planungsbeginn üblichen (und aktuellen in Deutschland noch häufig verbreiteten) Stand der Technik zum Thema Dachformen, Dachausrichtung und Photovoltaik wider. In den kommenden Jahren werden die Ziele zur CO2 Reduktion auf die Kommunen heruntergebrochen werden. Da in Seligenstadt die Nutzung von Windenergie mit dem aktuellen Stand der Technik kaum wirtschaftlich in Betracht gezogen werden kann, bleibt hier als wirtschaftliche Alternative nahezu nur Photovoltaik. Aus diesem Grund wird Seligenstadt jede verfügbare und sinnvoll nutzbare Fläche mit PV Generatoren ausstatten müssen. Durch eine Anpassung des Bebauungsplanes bietet das Baugebiet Westring die Chance, einen großen Beitrag zur in Seligenstadt benötigten Energiemenge zu leisten:</p> <p>Durch den Einsatz von Pultdächern mit einem Azimut von -45° bis 45° kann eine Nordausrichtung von Dachflächen vollständig vermieden werden. Zusätzlich kommt es beim flächendeckenden Einsatz von Pultdächern zu einer geringen Verschattung. Auch muss eine Ausstattung von Photovoltaik obligatorisch sein. Sofern der Bauherr die Kosten hierfür nicht tragen kann, könnte hier die Stadt Seligenstadt die Errichtung und den Betrieb gegen Miete der Dachfläche übernehmen. Alternativ stehen für diese Modelle mittlerweile auch Unternehmen und Bürgerbeteiligungen (für Bürger ohne eigene Dachfläche) zur Verfügung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan setzt nahezu im gesamten Geltungsbereich Flachdächer fest. Diese eignen sich sehr gut, um solare Energie aus einer Photovoltaik-Anlage zu gewinnen. Lediglich für die Gebäude im Bereich des Westrings sowie die dahinterliegenden Reihenhäuser werden aus städtebaulichen Gründen (Übergang vom Bestand zum Plangebiet) Satteldächer festgesetzt. Dies ist in der Abwägung zwischen energiewirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten hinnehmbar. Zudem bringt eine Ost-West Ausrichtung keine Nachteile, da der Solarstrom dann auch genutzt werden kann, wenn die Bewohner am Morgen und am Abend zuhause sind. Dadurch kommt es zu einer gleichmäßigen Verteilung der Stromerzeugung am Tag. Zudem steht es den jeweiligen Bauherren frei, zusätzliche Flächen wie Fassaden oder Garagendächer mit Südausrichtung für solare Energieerzeugung zu nutzen.</p> <p>Eine zusätzliche Festsetzung einer weiteren Dachform (Pultdächer) ist daher nicht notwendig und städtebaulich auch nicht gewünscht, da diese Dachform in Seligenstadt nicht üblich ist und die städtebauliche Harmonie stören kann.</p> <p>Es werden keine Festsetzungen zur verpflichtenden Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan getroffen. Die Verpflichtung zur Errichtung von z.B. Solaranlagen wird nicht über den Bebauungsplan, sondern soll künftig stadtweit über eine lokale Satzung der Stadt Seligenstadt geregelt werden.</p> <p>Im Plangebiet bleibt jedem Eigentümer frei zu entscheiden, welche Form der Strom- und Energiegewinnung für sein Gebäude aussuchen wird. Eine Beteiligung der Stadt ist nicht vorgesehen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

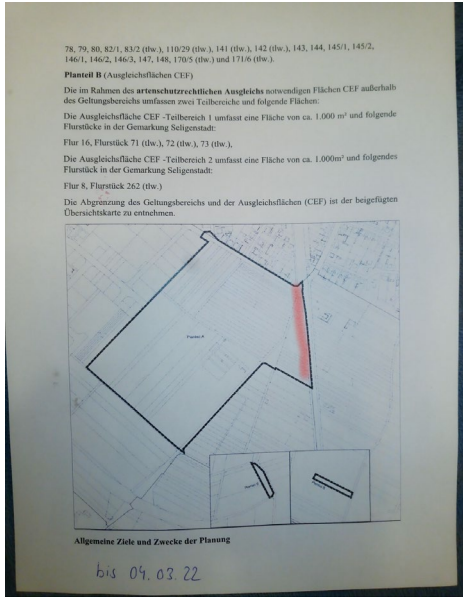
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

3.3	<p>3. Wohnraum zur Grundfläche</p> <p>In Anbetracht der Wohnraumknappheit in Seligenstadt ist das Verhältnis von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften zu Mehrfamilienhäusern nicht nachvollziehbar. Bei Betrachtung der Korrelation von durchschnittlichem Einkommen in unserer Region und den Kosten für den Erwerb einer Doppelhaushälfte wird klar, dass es sich hier nicht um Wohnraum für den „Seligenstädter“ Durchschnittsbürger handelt. Genau diese Bürger (die teilweise sogar in Seligenstadt und Umgebung arbeiten) und seit vielen Generationen hier ihre Heimat haben, können sich den Wohnraum nicht mehr leisten und müssen verziehen. Die geplanten EFH und DHH werden somit mit aller Voraussicht nur dem Zuzug von Bürgern mit hohem Einkommen zur Folge haben. Aus dieser Perspektive muss die Stadt den Fokus auf Mehrfamilienhäuser legen. Auch aus Sicht des sozialen Wohnungsbaues ist hier noch ein enormes Potential enthalten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die in der Rahmenplanung und auch im Bebauungsplan angedachte bzw. festgesetzte Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihen- und Mehrfamilienhäusern wurde aufgrund der Nachfrage gewählt. Der Stadt Seligenstadt liegen viele Anfragen für Grundstücke und Wohnungen vor. Die Anzahl der Anfragen an Grundstücken für den Bau von Häusern übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen jedoch deutlich. Dementsprechend wurde sich für den im Bebauungsplan festgesetzten Wohnungsmix entschieden.</p> <p>Das Ziel des städtebaulichen Konzepts und der nachfolgenden Bauleitplanung (Stadtverordnetenbeschluss v. 26.09.2016) ist die Schaffung eines Baugebietes mit unterschiedlichen Bauformen (Reihen-, Mehrfamilien-, Doppel- und Einfamilienhäusern).</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
3.4	<p>4. Gestaltungssatzung „Nachhaltige Baumaterialien“</p> <p>Bereits beim Bau von Wohnraum entstehen Unmengen an Abfällen und CO2 Emissionen aus grauer Energie. Es gibt aber viele Alternativen zu Beton und konventionellen Dämm- und Baustoffen. Hierauf kann und sollte die Stadt Seligenstadt im Rahmen einer Gestaltungssatzung Einfluss nehmen! Die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Baubiologie ist hier angeraten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine sogenannte Baufibel für das Baugebiet „Südwestlich des Westrings“ ist angedacht und soll / kann neben der Erläuterung des Bebauungsplans auch Hilfestellung zu verschiedenen anderen Themen geben, darunter: Energie, Niederschlagswasser, Artengerechte Begrünung von Gärten etc. Auch die Wahl von nachhaltigen Baustoffen kann hier aufgegriffen werden.</p> <p>Dies ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann diesen nur ergänzen.</p> <p>Die gestalterischen Festsetzungen nach Landesrecht sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Anwendung bestimmter Baustoffe kann durch einen Bebauungsplan nicht geregelt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
3.5	<p>5. Elektromobilität</p> <p>Eine Strategie von Deutschland zur Erreichung der Klimaziele ist die Verkehrswende. Dennoch ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren in Seligenstadt und auch im neuen Baugebiet Westring viele Elektrofahrzeuge für den Individualverkehr vorhanden sein werden. Hierfür werden sehr viele öffentliche Ladepunkte benötigt. Die nachträgliche Integration von Ladepunkten an Parkplätzen entlang von Gehwegen ist kompliziert. Das Errichten einzelner Schnellladepunkte ist eine Lösung, jedoch ist diese nicht effizient und belastet unnötig das Stromnetz. Zu einer effizienten Ladeinfrastruktur gehört ein flächendeckendes Lastmanagement im gesamten Wohngebiet, um die verfügbare Energie sinnvoll nutzen und das Netz nicht unnötig überdimensionieren zu müssen. Auch der neu geschaffene Standard ISO 15118 welcher die Nutzung der Fahrzeuge als Puffer (V2G, Vehicle to Grid) für das Energienetz der Zukunft kann und muss hier bereits berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit den Energienetzen Offenbach (ENO) ein Prozentsatz von anfänglich 25% aller privater Stellplätze abgestimmt, die für Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden können. Zudem gibt es Optionen für mehr Elektromobilität durch den Einbau von Leerrohren in die Straßen und Flächen für zusätzliche Trafostationen. An dieses Netz lassen sich auch öffentliche E-Stellplätze anschließen und in Zukunft nach Bedarf ergänzen. Auch die Trafostationen werden bei Bau nach Stand der Technik errichtet.</p> <p>Das Gebiet ist somit für die aktuelle und zukünftige Ladeinfrastruktur vorgerüstet.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
3.6	<p>Schlussbemerkung</p> <p>Werden die oben genannten Punkte berücksichtigt, so hat die Stadt Seligenstadt aus meiner Sicht die Möglichkeit die richtigen Schritte in die Zukunft zu gehen und ein zukunftsweisendes und innovatives Baugebiet für seine Bürger zu errichten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

4	Bürger in 4, 01.02.2022	
4.1	<p>nach eingehender Prüfung möchten wir im Rahmen der aktuellen Auslegungsfrist folgende Änderungswünsche anmelden:</p> <p>1. Abstandsvergrößerung zwischen Baugebiet und Bahntrasse (siehe rot markierter Bereich im Anhang "22-03-01_Plan Westring.jpg")</p>  <p>Dies ist begründet in einer notwendigen Flächenreservierung für einen möglichen Bahnausbau (Zweigleisigkeit der bisher eingleisigen Trasse).</p> <p>Begründung: Mit dem zum kleinen Fahrplanwechsel im Juni 2022 kommenden 30-min-Takt kommt die Strecke der Odenwaldbahn noch weiter an ihre Kapazitätsgrenze. Mit der bisher eingleisigen Trasse hat dies naturgemäß einen Rückgang der Fahrplanstabilität zur Folge, was mittel-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die DB-Bahn AG / DB Immobilien ist als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten dreimal (gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB) BauGB) beteiligt worden.</p> <p>In keiner der Stellungnahmen wurde eine Flächeninanspruchnahme wegen einer eventuellen Erweiterung und des Ausbaus als zweigleisige Strecke angemeldet. Weder der Regionalplan noch der Regionale Flächennutzungsplan sehen ein Ausbau des Streckenabschnitts derzeit vor. Im Regionalen Flächennutzungsplan steht lediglich „Die Odenwaldbahn Frankfurt – Hanau – (Babenhausen – Erbach – Eberbach) soll für die überregionale Verbindung des östlichen Rhein-Main-Raumes mit den Räumen Heilbronn und Stuttgart sowie der Rhein-Neckar-Region (Heidelberg – Mannheim – Ludwigshafen) aufgewertet werden.“ Eine Aufwertung bedeutet jedoch keinen Ausbau der Strecke. Auch hat weder das Regierungspräsidium Darmstadt noch der Regionalverband Hinweise auf einen Ausbau in ihren Stellungnahmen abgegeben.</p> <p>Für einen zukünftigen Ausbau der Odenwaldbahn könnte jedoch die Grünfläche P6 sowie Teile von P5 und M1 mit einer Breite von ca. 5 m auf der Seite des Plangebiets der Bahnstrecke zugeschlagen werden. Dafür müssten der angrenzende Gehweg sowie die Lärmschutzwand verschoben werden. Die restliche Breite, die für den Ausbau benötigt wird, müsste auf der östlichen Seite der Bahnlinie zugeschlagen werden. Einem zweigleisigen Ausbau der Odenwaldbahn stünde somit grundsätzlich nichts entgegen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>bis langfristig einen vollständigen zweigleisigen Ausbau nicht unwahrscheinlich erscheinen lässt.</p> <p>Da darüber hinaus die stetig steigende Nachfrage (z.B. auch aus dem hier geplanten Neubaugebiet) auf der Odenwaldbahn bereits Ausbauplanungen angestoßen hat (siehe Hervorhebung im Anhang "NR_Rohe_Ausgabe_34_071221.pdf") sollte im rot markierten Bereich kein künstliches Nadelöhr geschaffen werden. Im gegenwärtigen Planentwurf wäre jedoch genau dies der Fall und ein vollständiger zweigleisiger Ausbau der Strecke würde verhindert, da die Wohnbebauung zu nah an den Bahnkörper herangeführt würde.</p>	
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>1. Odenwaldbahn erweitern</p> <p>2005 wurde die Odenwaldbahn modernisiert, auf feste Fahrplankarte umgestellt und bis Frankfurt-Hauptbahnhof verlängert. Die schnelle Verbindung nach Hanau und Frankfurt ist attraktiv und zieht immer mehr Fahrgäste an. Da die Strecke nur eingleisig ist, wird es schwierig, noch mehr Personen zu befördern oder Verspätungen auszugleichen.</p> <p>Bereits vom Verkehrsverbund Rhein-Main (RMV) angestoßen ist der zweigleisige Ausbau südlich Babenhausen und zwischen Hainstadt und Seligenstadt. Die Hainburger Gemeindevertretung hat bereits zugestimmt, dass die Bahn bis zum Triebweg am „Tannenhof“ so ausgebaut werden kann. Jetzt ist die DB-Netz am Zug.</p> <p>Ohne große Eingriffe in Natur und vorhandene Bau-substanz wäre noch sinnvoll, den Seligenstädter Bahnhof wieder vollständig zweigleisig machen - zwischen den Bahnübergängen Frankfurter Straße und Giselastraße (wie vor 2005). Dazu bräuchte man nicht einmal Unterführungen, denn die Fahrgäste können die Gleise an den Bahnübergängen sicher und barrierefrei queren. So könnten Verspätungen leichter ausgeglichen werden, und es wären mehr Züge auf der Strecke möglich.</p> <p>Es ist schade, dass die Züge der Odenwaldbahn südlich des Hanauer Hauptbahnhofes so langsam fahren müssen. Die Trasse ist eingleisig und verwinkelt. Auch die betagte Mainbrücke zwingt alle Züge zu langsamer Fahrt. Da die einstigen Bautz-Werke stillgelegt sind und ihre Fläche mit Wohnhäusern bebaut werden soll, wird das Bautz-Anschlussgleis nicht mehr benötigt. Somit kann man die Odenwaldstrecke ab Hanau-Hbf zweigleisig ausbauen. Wenn man die zu sanierende Mainbrücke doppelgleisig ersetzt, gibt es keine weiteren Hindernisse für eine schnelle zweigleisige Bahn bis zum ersten Bahnübergang in Klein-Auheim, an der Obergasse. So würde die Odenwaldbahn auch auf Hanauer Gebiet viel schneller.</p>		
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

4.2	<p>2. Ersatz der bisher geplanten Lärmschutzwände durch einen Erdwall.</p> <p>Begründung: Ein naturnaher Erdwall passt sich besser in die Umgebung ein, als eine Lärmschutzwand von 6 Metern Höhe. Zusätzlich ist bei einer Lärmschutzwand zu berücksichtigen, dass - und dies ist bereits mehrfach an anderen Strecken aufgetreten - die Lärmschutzwände unmittelbar nach deren Aufstellung mit illegalen Graffitis verunstaltet werden. Auch dieser Aspekt würde mit einem Lärmschutzwall wegfallen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Priorität bei der Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen hat die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. Hierfür stehen verschiedene technische Maßnahmen zur Verfügung, u.a. die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls. Das Flächenerfordernis zur Errichtung eines Erdwalls ist ungleich höher als bei einer Lärmschutzwand. Da der Schutzeffekt ebenso mit einer Lärmschutzwand zu erreichen ist, ermöglicht die geringere Flächeninanspruchnahme für eine Lärmschutzwand größere Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet. Für ein möglichst dezentes Erscheinungsbild zur bebauten Umgebung ist die Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzungen auf der bahnabgewandten Seite zu begrünen. Eine begrünte Lärmschutzwand wirkt neben stadtgestalterischen Gründen auch als natürlicher Feinstaubfilter und ist aus stadtoökologischer Sicht eine sinnvolle Maßnahme. Themen wie Sachbeschädigung oder Vandalismus sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
5	Bürger in 5, 02.03.2022	
	<p>Ich habe von meiner Seite aus eine Anregung hinsichtlich der Bebauungshöhe links und rechts vom Wegekrenz.</p> <p>Das Wegekrenz sollte meiner Meinung nach, ein Ort der Begegnung und Ruhe sein.</p> <p>Der Solitärcharakter der wunderschönen Pappel, in Verbindung mit dem Kreuz, sollte nicht durch eine überhöhte Baumaßnahme verdeckt werden.</p> <p>Mein Vorschlag wäre deshalb:</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mittels der vorgegeben Geschossigkeit am Quartiersplatz wird erreicht und gewährleistet, dass an prägnanten Orten im Plangebiet entlang des Quartierparks und am Quartiersplatz sowie entlang mehrerer Planstraßen Gebäude entstehen, die sich in ihrer städtebaulichen Gestalt in Bezug auf die Geschossigkeit durch ihre Kubatur von den kleinteiligen Bebauungsstrukturen im übrigen Plangebiet abheben.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>1. Niedrigere Bauweise</p> <p>2. Rund um das Wegekrenz eine kleine Parkanlage mit Bäumen und Ruhebänken</p>	<p>Auf diese Weise können im Bereich WA 3 und WA 3* verdichtete und markante Bebauungsstrukturen entstehen, die als Mittel- und Treffpunkt im Plangebiet, insbesondere am Quartiersplatz, fungieren können und das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers prägen.</p> <p>Der Quartiersplatz hat als erste Funktion die Aufenthaltsqualität für die künftigen Anwohner als Ziel, was durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unterstrichen wird. In einer verkehrsberuhigten Zone sind Fußgänger und Fahrzeuge gleichberechtigt.</p> <p>Künftig ist eine Querung des Platzes ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Maschinen möglich, was den Ort für Begegnungen und Ruhe stärkt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
--	--	--

6	Bürger in 6, 02.03.2022	
	<p>als Bürger der Stadt und als Vertreter der () erhebe ich Einspruch zur geplanten Bebauung des Bereiches Rund um das Feldkreuz.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die "Einhausung" bzw. Einkreisung mit so hohen Gebäuden passt nicht in die Landschaft rund um das Feldkreuz. Aus diesem Grund sollte auch auf die Lärmschutzwand verzichtet werden.</p> <p>Stattdessen sollte der Lärmschutz als Erdwall (natürlich) gebaut werden. Im Bereich der Bahn sollte die notwendige Fläche für einen möglichen späteren zweigleisigen Ausbau berücksichtigt werden.</p> <p>Die Bebauung mit Einfamilienhäusern ist an dieser Stelle, aus meiner Sicht, bereits ein großer Kompromiss.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p><u>Einhausung rund um das Feldkreuz:</u></p> <p>Mittels der vorgegeben Geschossigkeit am Quartiersplatz wird erreicht und gewährleistet, dass an prägnanten Orten im Plangebiet entlang des Quartierparks und am Quartiersplatz sowie entlang mehrerer Planstraßen Gebäude entstehen, die sich in ihrer städtebaulichen Gestalt in Bezug auf die Geschossigkeit durch ihre Kubatur von den kleinteiligen Bebauungsstrukturen im übrigen Plangebiet abheben.</p> <p>Die Ausbildung eines Platzes um das Wegekrenz sowie eine gesonderte Gestaltung und zusätzliche Baumpflanzungen würdigen ausreichend die Bedeutung des Kulturdenkmals. Der Freiraum mit seiner Fläche von ca.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>In dieser Umplanung sollte auch der Schachenweg in seiner bisherigen Form und Führung erhalten bleiben, damit der notwendige Zubringerverkehr zu den Aussiedlerhöfen, sowie den Vereinshäusern Edelweiss und Kolping nicht durch das Neubaugebiet geleitet werden muss.</p>	<p>2.200 m² kann aus städtebaulicher Sicht nicht als Einhausung benannt werden.</p> <p>Auf diese Weise können im Bereich WA 3 und WA 3* verdichtete und markante Bebauungsstrukturen entstehen, die als Mittel- und Treffpunkt im Plangebiet, insbesondere am Quartiersplatz, fungieren können und das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers prägen.</p> <p>Der Quartiersplatz hat als erste Funktion die Aufenthaltsqualität für die künftigen Anwohner als Ziel, was durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unterstrichen wird. In einer verkehrsberuhigten Zone sind Fußgänger und Fahrzeuge gleichberechtigt.</p> <p>Künftig ist eine Querung des Platzes ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Maschinen möglich, was den Ort für Begegnungen und Ruhe stärkt.</p> <p><u>Ausbau Odenwaldbahn und Lärmschutzwand:</u></p> <p>Für den Ausbau der Odenwaldbahn gibt es bisher keine Planungsgrundlage und wurde deswegen nicht berücksichtigt. Weder der Regionalplan noch der Regionale Flächennutzungsplan sehen ein Ausbau des Streckenabschnitts derzeit vor. Im Regionalen Flächennutzungsplan steht lediglich „Die Odenwaldbahn Frankfurt – Hanau – (Babenhäuser – Erbach – Eberbach) soll für die überregionale Verbindung des östlichen Rhein-Main-Raumes mit den Räumen Heilbronn und Stuttgart sowie der Rhein-Neckar-Region (Heidelberg – Mannheim – Ludwigshafen) aufgewertet werden.“ Eine Aufwertung bedeutet jedoch keinen Ausbau der Strecke. Auch hat weder das Regierungspräsidium Darmstadt noch der Regionalverband Hinweise auf einen Ausbau in ihren Stellungnahmen abgegeben.</p>
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Für einen zukünftigen Ausbau der Odenwaldbahn könnte jedoch die Grünfläche P6 sowie Teile von P5 und M1 mit einer Breite von ca. 5 m auf der Seite des Plangebiets der Bahnstrecke zugeschlagen werden. Dafür müssten der angrenzende Gehweg sowie die Lärmschutzwand verschoben werden. Die restliche Breite, die für den Ausbau benötigt wird, müsste auf der östlichen Seite der Bahnlinie zugeschlagen werden. Einem zweigleisigen Ausbau der Odenwaldbahn stünde somit grundsätzlich nichts entgegen.</p> <p>Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ist aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe erforderlich. Für ein möglichst dezentes Erscheinungsbild zur bebauten Umgebung ist die Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzungen auf der bahnabgewandten Seite zu begrünen. Eine begrünete Lärmschutzwand wirkt neben stadtgestalterischen Gründen auch als natürlicher Feinstaubfilter und ist aus stadtoökologischer Sicht eine sinnvolle Maßnahme.</p> <p><u>Schachenweg:</u></p> <p>Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt bzw. wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Umfahrung des Quartiersplatzes ist nicht notwendig, da diese Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. In einer verkehrsberuhigten Zone sind Fußgänger und Fahrzeuge gleichberechtigt.</p> <p>Künftig ist eine Querung des Platzes ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Maschinen möglich.</p> <p>Die Wegeverbindung des Schachenwegs ist daher weiterhin in gewohnter Weise für die Landwirte nutzbar. Lediglich der Kundenverkehr muss mit dem Pkw einen Umweg von 150 m fahren. Dies ist eine zumutbare Verlängerung der Anfahrtswege zugunsten einer sichereren Rad- und Fußwegeverbindung, auch im Hinblick auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen mit Spielfunktionen und der benachbarten KiTa. Über eine ggf. entsprechende Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit der Betriebe durch die neue Wegeführung kann im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Seligenstadt gesprochen werden.</p>
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
7	Bürger in 7, 02.03.2022	
	<p>ich bewirtschafte einen landwirtschaftlichen Betrieb als [REDACTED]. Zusammen mit meiner Familie ([REDACTED], Betriebsnachfolger) und dem Betrieb [REDACTED] pflanzen wir Kartoffeln und eine breite Palette Gemüse in Seligenstadt, Zellhausen, Klein Welzheim und Klein Krotzenburg an.</p> <p>Der Schachenweg ist hierbei die Verbindung, um die Felder in Klein Welzheim und Klein Krotzenburg zu bewirtschaften. Zur Aussaat, Pflege und hauptsächlich zur Ernte müssen die Mitarbeiter meines Betriebs täglich diese Felder anfahren.</p> <p>Kartoffeln, Gemüse und viele weitere landwirtschaftliche Erzeugnisse werden unter anderem über unseren Hofladen ([REDACTED]) vermarktet. Die Kunden erreichen den Direktvermarkter-Hofladen [REDACTED] in der Regel über den Schachenweg. Eine ungehinderte Befahrbarkeit des Schachenwegs für den landwirtschaftlichen Verkehr, den Transport des geernteten Gemüses (Möhren, Zwiebel, Sellerie, Kohlarten, Salate etc.) und um den Kunden des Hofladens die Anfahrt zum Hofladen zu ermöglichen muss sichergestellt werden.</p> <p>Der Schachenweg muss daher im Bereich Bahnübergang - Feldkreuz über den Quartierplatz hinaus mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg (LW) ausgewiesen werden und Anlieger-Verkehr zu den Hofläden ermöglichen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt bzw. wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Umfahrung des Quartiersplatzes ist nicht notwendig, da diese Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. In einer verkehrsberuhigten Zone sind Fußgänger und Fahrzeuge gleichberechtigt.</p> <p>Künftig ist eine Querung des Platzes ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Maschinen möglich.</p> <p>Die Wegeverbindung des Schachenwegs ist daher weiterhin in gewohnter Weise für die Landwirte nutzbar. Lediglich der Kundenverkehr muss mit dem Pkw einen Umweg von 150 m fahren. Dies ist eine zumutbare Verlängerung der Anfahrtswege zugunsten einer sichereren Rad- und Fußwegeverbindung, auch im Hinblick auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen mit Spielfunktionen und der benachbarten KiTa. Über eine ggf. entsprechende Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit der Betriebe durch die neue Wegeföhrung kann im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Seligenstadt gesprochen werden.</p> <p>Der Quartiersplatz hat als erste Funktion die Aufenthaltsqualität für die künftigen Anwohner als Ziel. Dies ist die Grundlage für die Ausweisung im Bebauungsplan. Darüber hinaus können die landwirtschaftlichen Maschinen den Platz überfahren, jedoch nicht, wie bereits geschrieben, der Kundenverkehr der Landwirte. Dies wird den Landwirten seitens der Stadt Seligenstadt zugesichert. Die genaue Ausgestaltung, Ausweisung und Beschilderung der Verkehrsflächen kann in einem Bauleitplanverfahren nicht gesteuert werden. Hierzu gibt es keine entsprechende rechtliche Grundlage.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Daher <u>muss</u> an dieser Stelle auf die nachgeordnete verkehrsordnungsrechtliche Ebene verwiesen werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
8	Bürger in 8, 03.03.2022	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Generell ist die Mischwasser- und Regenwasserkanalisation auf Niederschlagsereignisse mit 2-jährlicher Häufigkeit ausgelegt und erreicht dabei eine Auslastung von bereichsweise max. 90 %. Bei extremen Starkregenereignissen kommt es wie im übrigen Kanalnetz von Seligenstadt dann zunächst zum Einstau und dann zum Überstau der Kanalisation, d.h. das Abwasser kann nicht mehr über die Kanalisation abgeleitet werden und fließt im Straßenraum entsprechend dem Oberflächengefälle zu den Tiefpunkten im Gelände.</p> <p>Diese Tiefpunkte liegen am Rand des Plangebietes bzw. im Bereich der zentralen Grünfläche.</p> <p>Die Wasserver- und -entsorgung ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung. Im Plangebiet ist eine Trennwasserentsorgung geplant. Dies bedeutet, dass das Niederschlagswasser in einem Rigolen-Muldensystem zurückgehalten und gesondert abgeleitet wird. Dies entlastet wesentlich das Kanalnetz.</p> <p>Ein Vorsorgekonzept für Starkregen und Überflutungen wird dieses Jahr (2022) vom Umweltamt der Stadt Seligenstadt ausgeschrieben und beauftragt. Eine Fertigstellung wird im Jahr 2023 erwartet.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

9	Bürger in 9, 03.03.2022	
9.1	<p>Geänderter Entwurf vom 19.09.2021 des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" in Seligenstadt</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Wir als landwirtschaftlicher- und direktvermarktender Betrieb [REDACTED], möchten gerne Stellung nehmen zu dem geänderten Entwurf" des o. g. Bebauungsplanes. Wir haben zu dem ersten Entwurf auch schon Stellung genommen, die aber nicht ausreichend berücksichtigt wurde.</p> <p>Deshalb fordern wir jetzt erneut den Schachenweg vom Westring ab, als landwirtschaftlicher, sowie für unsere Kunden als Anliegerfreier Weg zu erhalten bzw. wir ihn, so wie bisher, ungehindert nutzen können.</p> <p>Bitte beachten Sie auch die Gefahrenquellen, die durch landw. Fahrzeuge, die durch ein Wohngebiet bzw. an einem Kindergarten/ Spielplatz sowie an einem Mehrgenerationenhaus vorbei kommen entstehen können.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Große Fahrzeuge, nicht wie früher ein kleiner 6PS Schlepper; -Kinder oder ältere Menschen können die Gefahren schlecht einschätzen; -Probleme bei Stoßzeiten (Bring-und Abholzeiten) der Kinder im Kindergarten durch vermehrtes Autoaufkommen bzw. Parkplatzmangel. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt bzw. wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Umfahrung des Quartiersplatzes ist nicht notwendig, da diese Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. In einer verkehrsberuhigten Zone sind Fußgänger und Fahrzeuge gleichberechtigt.</p> <p>Künftig ist eine Querung des Platzes ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Maschinen möglich.</p> <p>Die Wegeverbindung des Schachenwegs ist daher weiterhin in gewohnter Weise für die Landwirte nutzbar. Lediglich der Kundenverkehr muss mit dem Pkw einen Umweg von 150 m fahren. Dies ist eine zumutbare Verlängerung der Anfahrtswege zugunsten einer sichereren Rad- und Fußwegeverbindung, auch im Hinblick auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen mit Spielfunktionen und der benachbarten KiTa. Über eine ggf. entsprechende Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit der Betriebe durch die neue Wegeführung kann im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Seligenstadt gesprochen werden.</p> <p>Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ liegt nicht entlang des von landwirtschaftlichen Geräten befahrenen Schachenwegs. Der Spielplatz am Schachenweg ist gesetzlich zu einer Gestaltung dahingehend verpflichtet, dass Kinder nicht auf die Straßen laufen können.</p> <p>Der Eingangsbereich der Kita liegt an der „Planstraße 2“. Falls die „Planstraße 2“ zugeparkt werden sollte, werden die landwirtschaftlichen Maschinen daher nicht beeinträchtigt. Der Schachenweg ist ausschließlich von landwirtschaftlich genutzten Fahrzeuge befahrbar und kann deswegen nicht von parkenden Autos beeinträchtigt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
9.2	<p>Durch den Quartiersplatz, der hier entstehen soll, sehen wir folgende Probleme auf uns zukommen.</p> <p>Der Quartiersplatz soll ein Platz zum Verweilen, ausruhen, sein. Hier werden Seitens der Bevölkerung nicht gerne landwirtschaftliche Zug - und Erntemaschinen gesehen, die auch noch den Platz zum Ausruhen stören. Die Bevölkerung wird nicht zur Seite gehen, da wir leider selbst schon diese Erfahrung gemacht haben. (selbst auf landw. Wegen gehen die meisten Spaziergänger nicht vom Weg ab).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt bzw. wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Quartiersplatz hat als erste Funktion die Aufenthaltsqualität für die künftigen Anwohner als Ziel. Dies ist die Grundlage für die Ausweisung im Bebauungsplan. Darüber hinaus können die landwirtschaftlichen Maschinen den Platz überfahren, jedoch nicht, wie bereits geschrieben, der Kundenverkehr der Landwirte. Die genaue Ausgestaltung, Ausweisung und Beschilderung der Verkehrsflächen kann in einem Bauleitplanverfahren nicht gesteuert werden. Hierzu gibt es keine entsprechende rechtliche Grundlage. Daher <u>muss</u> an dieser Stelle auf die nachgeordnete verkehrsordnungsrechtliche Ebene verwiesen werden.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
9.3	<p>Deshalb fordern wir des Weiteren</p> <ul style="list-style-type: none"> -Durchgehende vorrangige Befahrbarkeit des Schachenweges vom Bahnübergang Gieselastraße bis zum südwestlichen Ende des Geltungsbereiches des hier vorgelegten B- Plan Entwurfes auch für den Kundenverkehr der vorhandenen Direktvermarkter -Unterordnung der Planstraße 3 im Kreuzungsbereich mit dem Schachen weg; -Schaffung von ausreichend dimensionierten Ausweichmöglichkeiten entlang des Schachenweges auf dem Teilstück, das hier als 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Siehe 9.1 bis 9.2</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>verkehrsberuhigt eingezeichnet ist, um den landw. Verkehr und gleichzeitig den sonstigen Verkehr zu ermöglichen;</p> <p>-Ggf. Neukonzeptionierung des Quartiersplatz, um die genannten Forderungen umsetzen zu können.</p>	
10	„Wanderclub Edelweiß“, 03.03.2022	
10.1	<p>Der Schachenweg zwischen Feldkreuz und Bahnübergang wird im Entwurf zur verkehrsberuhigten Zone definiert und ein Anliegerverkehr ist nicht vorgesehen.</p> <p>Dadurch ist eine ungehinderte Nutzung des Schachenweges für unsere Vereinsmitglieder, für unsere Gäste und auch für unsere Lieferanten als Zufahrt zu unserem Vereinsgelände mit Vereinsheim, Babenhäuser Weg 1, nicht mehr möglich.</p> <p>Deshalb fordern wir</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine durchgehende vorrangige Befahrbarkeit des Schachenweges von Bahnübergang Giselastraße bis zum südwestlichen Ende des Geltungsbereiches des hier vorgelegten B-Plan Entwurfes - ggf. Neukonzeptionierung des Quartierplatzes. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Erreichbarkeit des Vereinsheims wird durch die Planung weiterhin gewährleistet, jedoch besteht zukünftig eine eingeschränkte Nutzung des Schachenwegs für Nicht-Landwirte durch die Neukonzeptionierung des Quartiersplatzes, der als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird. Die Wegeverbindung des Schachenwegs ist weiterhin in gewohnter Weise für die Landwirte nutzbar. Gäste des Vereinsheims, Lieferanten etc. müssen mit dem Pkw einen Umweg von ca. 150 m fahren. Dies ist eine zumutbare Verlängerung der Anfahrtswege zugunsten einer sichereren Rad- und Fußwegeverbindung auf dem Quartiersplatz, auch im Hinblick auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen mit Spielfunktionen und der benachbarten KiTa.</p> <p>Über eine ggf. entsprechende Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit des Vereinsgeländes durch die neue Wegeführung kann im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Seligenstadt gesprochen werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
10.2	<p>Aus dem vorgelegten B-Plan ergibt kein Hinweis auf die Planungen für Teil B des Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Entsprechend des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) und des Regionalen Landschaftsplans, der im RegFNP integriert ist, wird die</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>Deshalb fordern wir, dass der südöstlich an den Quartiersplatz angrenzende Baukörper WA3* aus der Planzeichnung Teil A herausgenommen wird.</p> <p>Grund: Dieser Baukörper mit 13,5 m Höhe und die dafür eingeplante Lärmschutzwand behindert die jetzt noch vorhandene Frischluftzufuhr für den Innenstadtbereich massiv.</p> <p>Ohne den Baukörper WA3* könnte die Lärmschutzwand möglicherweise ganz entfallen.</p>	<p>Klimarelevanz des Bebauungsplangebiets als gering bis mäßig eingestuft. Im RegFNP als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesene Kalt- und Frischluftgebiete sowie -abflussschneisen, die im Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets.</p> <p>Aufgrund der relativ ebenen Topographie und fehlender Hanglage bestehen keine optimalen Bedingungen für den Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt. Der Kaltlufttransport läuft daher auch über das nächtliche Flurwindssystem (bodennahes Strömungsfeld), welches sich bei fehlender regionaler Anströmung (austauscharme Nächte) etabliert. Mit Blick auf den kaltluftrelevanten Gesamttraum der Stadt Seligenstadt (begrüntes Freiland im radialen Umfeld von Seligenstadt) nimmt das Bebauungsplangebiet hiervon nur einen geringen Anteil ein und kann daher nur maximal Einfluss auf den südwestlichen Siedlungsraum der Stadt nehmen.</p> <p>Die Planstraße 1 und der Schachenweg verlaufen in Weiterführung der bestehenden Straßen (Giselastraße, Mittelbeune), wodurch die Verbindung zum Offenland hin gewährleistet wird. Der Schachenweg bleibt in seinem Verlauf erhalten. Die Planstraße 1 mündet im Südwesten in der öffentlichen Grünfläche P3 als Schnittstelle zum Offenland. Damit der von Südwesten her kommende Kaltluftstrom nicht behindert wird, ist die Pflanzung dichter Baumriegel ausgeschlossen. Entlang dieser beiden Wegeverbindungen sind Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zahlreiche weitere Festsetzungen, die die klimatischen Bedingungen im Plangebiet positiv beeinflussen und somit auch im Luftaustausch mit der Innenstadt positiv Einfluss nehmen: Verbot Schottergärten, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Dachbegrünung, straßenbegleitende Baumpflanzungen; öffentliche Grünflächen mit Maximalwerten für wasserdurchlässige Flächenbefestigungen und Retentionsflächen.</p>
---	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Aus den vorgenannten Gründen sind durch die Bebauung insgesamt nur geringe Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftentstehung und -versorgung des Innenstadtbereichs von Seligenstadt anzunehmen.</p> <p>Es wurde zudem eine klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung bei Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplans durch das Büro, <i>Burghardt und Partner, Ingenieure, Stand 19.09.23</i>, angefertigt. Diese Stellungnahme wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Die Untersuchung zeigt, dass das städtebauliche Vorhaben hinsichtlich des Aspekts „Kaltluft“ einen über das eigentliche Plangebiet hinausreichenden Wirkraum besitzt. Die Differenzen in der Kaltluftversorgung zwischen Planfall und Nullfall sind aber nicht dauerhaft, und beschreiben eine temporäre Situation während der frühen Nachtstunden.</i></p> <p><i>Durch das Vorhabengebiet wird somit die Kaltluftversorgung des bestehenden Siedlungskörpers zeitlich verzögert. Messbare Effekte sind nach vier Stunden Simulationsdauer (Hälfte der Nacht) nicht mehr vorhanden.“</i></p> <p>Darüber hinaus gibt die Stellungnahme Handlungsempfehlungen, wie bspw. Vermeidung von Schottergärten, undurchlässige Mauern über 1 Meter oder Hecken über 2 Meter Höhe, die aber bereits im Bebauungsplan festgesetzt wurden (siehe oben).</p> <p>An den Zielen der weiteren und zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets wird daher festgehalten.</p> <p>Das WA 3* und der vorgesehene Baukörper wurden bei den Simulationen zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung berücksichtigt. Das Klimagutachten hat keine negativen Auswirkungen durch die Bebauung in WA 3* festgestellt.</p> <p>An den Zielen der Planung sowie der zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets (Teilbereich B) wird festgehalten.</p>
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
11	Bürger in 11, 04.03.2022	
11.1	<u>1. Flächen für Abfallbeseitigung sind schlecht positioniert (Textl. Festsetzungen 12.)</u> Die mit der Zweckbestimmung Abfall gekennzeichnete Fläche am Rande des Planungsgebietes ist ungünstig positioniert, da einerseits sich die Notwendigkeit der Sammelanlagen (Müllcontainer für Glas und Altpapier) durch das neue Baugebiet begründet, mögliche Lärmemissionen aber auch von den Anwohnern des benachbarten Baugebietes zu tragen wären. Besser wäre demnach eine Positionierung in der Mitte des Neubaugebietes. Die Lage direkt am vielbefahrenen „Schulradweg“ Westring würde außerdem zu Konflikten durch vermehrtes Parken zur Müllentladung führen und vor allem zu möglichen Glasscherben im Radwegbereich. Die Positionierung sollte optimiert werden.	Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung:</u> Die Sammelanlagen werden in die Straßenverkehrsfläche des Westrings (Ecke Odenwaldring) integriert. Die bisher vorgesehene Fläche im Bebauungsplan entfällt. <u>Fazit:</u> Änderung der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung.

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

11.2	<p><u>2. Verkleinerung des Planungsgebietes, Schachenweg als Grenze</u></p> <p>Nachdem das Planungsgebiet aus umwelttechnischen Gründen vorerst verkleinert wurde und zur Realisierung des verbleibenden Abschnittes eine unverhältnismäßige Erhöhung der Planungskosten zu erwarten ist, sollte der gesamte östlich vom Schachenweg gelegene Bereich bis zum neuen Aufstellungsbeschluss unbeplant/unbebaut bleiben. Es ist weitergehend davon auszugehen, dass die für den Quartiersplatz notwendigen Bodenarbeiten, sowie die Einkesselung durch mehrgeschossige Wohngebäude der Erhaltung des auf dem angedachten „Quartiersplatz“ vorhandenen und zu erhaltenden Baumes zuwiderlaufen würden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der gesamte östlich vom Schachenweg gelegene Bereich wird bis zum neuen Aufstellungsbeschluss mit Ausnahme des WA 3* unbeplant / unbebaut bleiben. Eine Bebauung der übrigen Flächen kann erst mit Planungsrecht erfolgen. An dem Ziel einer Bebauung hält die Stadt Seligenstadt aufgrund des weiterhin bestehenden Wohnraumbedarfs aber fest.</p> <p>Auf eine Bebauung östlich des Babenhäuser Weges kann nicht gänzlich verzichtet werden. So ist es erforderlich, dass der im Bereich Schachenweg/Babenhäuser Weg vorgesehene Quartiersplatz baulich gefasst wird, um seine stadträumliche Wirkung und Funktion als Treffpunkt zu entfalten. Die östliche Bebauung des WA 3* bleibt weiterhin bestehen. Mittels des Platzes erfolgt eine räumliche und durchgängige Verbindung zwischen den Wohngebieten W1 – W 3 und den Freiräumen, Grünstrukturen und Fußwegen im Bereich der Bahntrasse.</p> <p>Die Errichtung des Quartiersplatz im WA 3* stärkt und würdigt zudem das historische Einzelkulturdenkmal und dessen Bedeutung.</p> <p>An den Zielen der Planung sowie der zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets (Teilbereich B) wird festgehalten.</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung A Ziff. 17.3 Erhaltung von Einzelbäumen sind die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan besteht das planungsrechtliche Erfordernis zur Umsetzung.</p> <p>Um Schäden an Bäumen durch Bautätigkeiten zu vermeiden, sind die am Bau tätigen Firmen grundsätzlich gehalten, verschiedene Normen und Regelwerke bei Ihren Arbeiten zu berücksichtigen, die den Erhalt von zu schützenden Gehölzen im Bereich von Baustellen gewährleisten sollen. Besondere Bedeutung haben in diesem Zusammenhang der DIN 18920</p>
------	--	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>(2014) sowie die RAS-LP 4 (1999), die zurzeit überarbeitet wird. Der Schutz der Bäume während baulicher Maßnahmen ist fachgerechter Standard und die Vorgaben der DIN 18920 und weiterer Regelwerke werden zu jedem Zeitpunkt berücksichtigt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.3	<p><u>3. Keine Bebauung Östlich des Babenhäuser Weges</u></p> <p>Verzicht der Festsetzung von Baufenstern und Straßenverkehrsflächen östlich des Babenhäuser Weges, solange der geplante nächste Bauabschnitt nicht zur Ausführung kommt. Wenn das Gebiet nicht komplett aus dem aktuellen Planungsgebiet herausgenommen wird, sollten hier nur Grünflächen festgesetzt werden, damit eine Verbindung zur nördlichen Grünfläche entsteht. Dies wäre zum Vorteil des Artenaustausches und der Frischluftzufuhr zur Innenstadt.</p> <p>Mit dieser Begründung müsste auch WA 4 entfallen, um hier ebenfalls eine Verbindung zur Grünfläche herzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Auf eine Bebauung östlich des Babenhäuser Weges kann nicht gänzlich verzichtet werden. So ist es erforderlich, dass der im Bereich Schachenweg/Babenhäuser Weg vorgesehene Quartiersplatz baulich gefasst wird, um seine stadträumliche Wirkung und Funktion als Treffpunkt zu entfalten. Die östliche Bebauung des WA 3* bleibt weiterhin bestehen. Mittels des Platzes erfolgt eine räumliche und durchgängige Verbindung zwischen den Wohngebieten W1 – W 3 und den Freiräumen, Grünstrukturen und Fußwegen im Bereich der Bahntrasse.</p> <p>Die Errichtung des Quartiersplatz im WA 3* stärkt und würdigt zudem das historische Einzelkulturdenkmal und dessen Bedeutung.</p> <p>Im Vorlauf des Bebauungsplanverfahrens wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte mit verschiedenen baulichen Schwerpunkten und Bebauungstypologien untersucht. Schlussendlich wurde sich für das Konzept entschieden, was diesem Bebauungsplan zugrunde liegt.</p> <p>Dem vorherrschenden Wohnraumbedarf kann nicht durch die vornehmliche Ausweisung 1-2 geschossiger Einfamilienhäuser mit großen Gartenflächen und großzügigen Grünflächen im Plangebiet begegnet werden, weshalb auch ein städtebauliches Erfordernis besteht, Mehrfamilienhäuser zu errichten.</p> <p>Aus diesem Grund kann auch nicht auf die überbaubare Fläche WA 4 verzichtet werden. Die städtebaulichen Ziele, die dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zugrunde liegen, sollen verfolgt und umgesetzt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Die Ziele der vorliegenden Baugebietsentwicklung zur Wohnraumschaffung, wozu auch die Errichtung eines viergeschossigen Wohnhauses im WA 4 gehört, bleiben unter einer maximal möglichen Einhaltung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen bestehen.</p> <p>Es wurde eine klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung bei Realisierung und Umsetzung des Bauungsplans durch das Büro, <i>Burghardt und Partner, Ingenieure, Stand 19.09.23</i>, angefertigt. Diese Stellungnahme wurde in die Begründung zum Bauungsplan aufgenommen und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Die Untersuchung zeigt, dass das städtebauliche Vorhaben hinsichtlich des Aspekts „Kaltluft“ einen über das eigentliche Plangebiet hinausreichenden Wirkraum besitzt. Die Differenzen in der Kaltluftversorgung zwischen Planfall und Nullfall sind aber nicht dauerhaft, und beschreiben eine temporäre Situation während der frühen Nachtstunden.</i></p> <p><i>Durch das Vorhabengebiet wird somit die Kaltluftversorgung des bestehenden Siedlungskörpers zeitlich verzögert. Messbare Effekte sind nach vier Stunden Simulationsdauer (Hälfte der Nacht) nicht mehr vorhanden.“</i></p> <p>Darüber hinaus gibt die Stellungnahme Handlungsempfehlungen, wie bspw. Vermeidung von Schottergärten, undurchlässige Mauern über 1 Meter oder Hecken über 2 Meter Höhe, die aber bereits im Bauungsplan festgesetzt wurden.</p> <p>Das WA 4 und die vorgesehenen Baukörper wurden bei den Simulationen zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung berücksichtigt.</p> <p>An den Zielen der Planung sowie der zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets (Teilbereich B) wird festgehalten.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bauungsplan.</p>
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

11.4	<p>4. PV-Anlagenpflicht</p> <p>Es sollten Festsetzungen in den BPlan zu einer Solardachpflicht aufgenommen werden. Wir können es uns bei einem stetig steigenden Verbrauch und den Abhängigkeiten im Energiesektor heutzutage nicht mehr erlauben, Dächer nicht zur Stromerzeugung zu benutzen.</p> <p>Eine Pflicht schließt die bisher favorisierte Beratung nicht aus.</p> <p>Beispiel: Bei Errichtung jedes Wohngebäudes sollte eine Anlage mit einer Leistung von mindestens 5 kWp (Kilowatt-Peak) zur Erzeugung, Eigennutzung und ggfs. Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien installiert werden.</p> <p>Mit dem Stromnetzbetreiber könnte auch die Errichtung eines Gebietsspeicher abgeklärt und ermöglicht werden.</p> <p>Auch die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze könnten mit Solaranlagen überdacht werden, wenn der Bebauungsplan, die entsprechenden Festsetzungen enthält.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es werden keine Festsetzungen zur verpflichtenden Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan getroffen. Die Verpflichtung zur Errichtung von z.B. Solaranlagen wird nicht über den Bebauungsplan, sondern soll künftig stadtweit über eine lokale Satzung der Stadt Seligenstadt geregelt werden. In Hessen sind für alle landeseigenen Gebäude und für neue Parkplätze mit mehr als 50 Stellplätzen künftig Photovoltaik-Anlagen vorgeschrieben, weitere landesspezifische Regelungen bestehen derzeit nicht.</p> <p>Die Nutzung fossiler Energien soll mittels bundesweiter Regelungen zukünftig grundsätzlich eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Dies gilt ebenso für das neue Plangebiet und die vorgesehenen Neubauten. Eine Erschließung des Plangebiets mit einer Erdgas Infrastruktur soll somit möglichst vermieden werden. Die Erschließung und Versorgung mittels Gas ist gegebenenfalls nur für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dies wird weiterhin geprüft. Eine Festlegung auf bestimmte Energieträger ist aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung im Energiesektor somit nicht zielführend.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.5	<p>5. Stellplatz-/Fahrradabstellplatzsatzung</p> <p>Im Bebauungsplan werden die Anforderungen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung gefordert. Diese ist allerdings schon seit Jahren überaltert und trägt auch dem größeren und gehobenerem Bedarf an Fahrradabstellmöglichkeiten (Lastenräder, Elektroräder) keine Rechnung. Hier müsste für eine zeitnahe Überarbeitung der Stellplatz-/Fahrradabstellplatz gesorgt werden oder im BPlan anderweitig gewährleistet werden, dass auch durch die Bereitstellung geeigneter Abstellmöglichkeiten die Nahmobilität gefördert wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Neuauflistung / Aktualisierung der Stellplatzsatzung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und sollte Aufgabe der örtlichen Politik sein, die Stellplatzsatzung in regelmäßigen Abständen auf die jeweils notwendigen Bedarfe zu überprüfen. Eine Sonderregelung für das Wohngebiet kann nicht erfolgen, da keine städtebaulichen Gründe oder ein städtebauliches Erfordernis vorliegen, die eine entsprechende Vorgehensweise begründen.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Alle Grundstücke bieten genügend Platz, um die zusätzlichen Anforderungen an die Nahmobilität zu gewährleisten.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.6	<p><u>6. Textl. Festsetzungen Seite 3 1.1.4</u></p> <p>„Im WA 3* und WA 4* sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.“ Aufgrund der Nähe zur Innenstadt/Altstadt kritisiere ich die Unterbringung von zwei Quartiersplätzen im Planungsgebiet. Es sollte überprüft werden, ob es notwendig ist, in den 3*Baufenstern Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zuzulassen und somit im EG komplett zu untersagen, obwohl in Seligenstadt ein hoher Wohnraumbedarf besteht.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ist ein ergänzendes Angebot an dem Wohngebiet dienenden Nutzungen zweckdienlich und unabdingbar. Städtebauliches Ziel ist es, ein vielseitig genutztes Wohngebiet zu entwickeln und keinen ausschließlichen Standort zum Wohnen und Schlafen zu schaffen. Das neue Plangebiet soll nicht mit dem Angebot in der Innenstadt konkurrieren, sondern vielmehr zusätzliche Angebote schaffen, für die es in der Altstadt mit ihrer historischen Bausubstanz und eingeschränkten Flächenverfügbarkeit keine Möglichkeiten gibt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.7	<p><u>7. Textl. Festsetzungen Seite 3, 2. Maß der Baulichen Nutzung</u></p> <p>Ich rege an, die GRZ von WA 3* auf 0,4 zu reduzieren, um keinen zu hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Außerdem sollte im kompletten Baugebiet, die Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur bis max. 0,7 zugelassen werden.</p> <p>Von reduzierter Versiegelung kann im Baugebiet bei nach BauNVO zulässigen Überschreitungen bis zur Kappungsgrenze (0,8), die ja dem absolut zulässigen Maximum entspricht, keine Rede sein. Da die Planungshoheit bei der Stadt Seligenstadt liegt, können hier auch Werte unterhalb der Kappungsgrenze, festgesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die festgesetzten Werte für Gebäude und Tiefgaragen entsprechen dem Rahmenplan (festgesetzte Grundfläche der Hauptgebäude: GRZ) und der notwendigen Versiegelung aufgrund der nachzuweisenden Stellplätze (unterirdische Stellplätze, d.h. die maximal zulässige Grundfläche insgesamt durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Die in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Dichtewerte im Rahmen von Bauvorhaben stellen gemäß § 17 Orientierungswerte und keine Maximalwerte dar. Die Orientierungswerte (hier: festgesetzte Grundfläche der Hauptgebäude) dürfen grundsätzlich durch Festsetzungen im Bebauungsplan überschritten werden, wovon im vorliegenden Bebauungsplanverfahren außer im WA 3* aber kein Gebrauch gemacht wird.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Zulässige Überschreitungen bis zur Kappungsgrenze (0,8) sind im Plangebiet in den Bereichen mit kleinteiligen Bebauungsformen nicht vorgesehen. Dieser Wert wird nicht ausgereizt, sondern vielfach unterschritten und es wird sich auf das notwendige Maß der Versiegelung beschränkt. In Wohngebieten mit größeren Gebäudekubaturen sind aufgrund erforderlicher Tiefgaragen Versiegelungswerte bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zu erwarten. Es ist im Rahmen des Vorhabens ein städtebauliches Ziel, den gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden ruhenden Verkehr vornehmlich in Tiefgaragen unterzubringen. Durch die vielfache unterirdische Verlagerung von Stellplätzen werden PKWs dem Sichtbereich der Anlieger und dem Stadtbild entzogen, sodass die gewünschte städtebauliche Konzeption als durchgrüntes Quartier zur Wirkung kommt.</p> <p>Eine weitere Reduzierung der Werte würde wahrscheinlich zum einen zu einer Reduzierung und einer Verteuerung von Wohnraum führen, da auf dem gleichen Grundstück weniger Wohnraum gebaut werden kann, bei nahezu gleichem Kaufpreis.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.8	<p><u>8. Textl. Festsetzungen, Seite 5, Baugrenzen</u></p> <p>Ich rege an, bei den zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile analog zur HBO ein Mindestabstand von 2 m zu Nachbargrenzen festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es gelten die Überschreitungen der Baugrenzen gemäß der Textlichen Festsetzungen. Der Mindestabstand (Abstandsflächen) zu Nachbarn gemäß HBO ist davon unberührt. Davon ausgenommen sind lediglich die Gebäude im WA 6, bei denen eine Abstandsfläche von 3 Metern aufgrund des gewünschten Gebäudetypus (Kettenhaus) festgesetzt wird.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.9	<p><u>9. Textl. Festsetzungen, Seite 7, Gemeinschaftsstellplätze</u></p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Es wurden keinerlei Angaben zu Baumpflanzungen und Eingrünung im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze gemacht, dies sollte noch ergänzt werden. Oder sind in diesem Bereich Bäume gemäß Stellplatzsatzung unterzubringen.</p>	<p><u>Begründung:</u> Es gelten die Begrünungsvorgaben aus der Stellplatzsatzung für Stellplatzanlagen (für je 5 Stellplätze ein standortgeeigneter Baum).</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.10	<p><u>10. Textl. Festsetzungen, Seite 9, 13. Öffentl. Grünflächen und private Grünflächen</u></p> <p>In den Textlichen Festsetzungen zur Ausführung von Wegen, Spielflächen und befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise sollte ein mittlerer Abflussbeiwert z.B. 0,5 oder genauere Ausführungsarten festgesetzt werden, um einen möglichst hohen Regenwasserabfluss direkt an Ort und Stelle zu gewährleisten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wurden Mindestgrößen für wasserdurchlässige Flächenbefestigungen festgesetzt. Dies dient u.a. der dezentralen Regenwasserrückhaltung und Starkregenvorsorge. Wasserdurchlässige Materialien mit unterschiedlichen Abflussbeiwerten sind später frei wählbar, um je nach Anwendungsbereich und Detailplanung die optimale Lösung zu erlangen. Auf Wegen, Spielflächen und befestigten Flächen anfallender Niederschlag wird i.d.R. vor Ort (auf der Fläche selber bzw. seitlich) versickert und nicht in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet. Die private Grünfläche ist als Wiesenflächen mit Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen, sodass eine Versickerung auf dem Baugrundstück gewährleistet ist.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.11	<p><u>11. Textl. Festsetzungen, Seite 9/10, 13. Öffentl. Grünflächen + private Grünflächen</u></p> <p>In den Textlichen Festsetzungen ist mittlerweile in P2, P3 und P4 „die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.“ Mit der Festsetzung dieser Zulässigkeit wird gerade in den Bereichen der schmalen, straßenbegleitenden Grünflächen (P4) die Anpflanzung von Bäumen unnötig erschwert, bzw. teilweise komplett verhindert, da es gilt, gewisse Mindestabstände bei Baumpflanzungen</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Grünflächen sind grundsätzlich für Bäume und Anpflanzungen sowie die Rückhaltung von Regenwasser vorgesehen und notwendig und sollen auch künftig hierfür vorrangig genutzt werden.</p> <p>Jedoch bringen die stets steigenden Anforderungen an die Elektromobilität den Bedarf an zusätzlichen Trafo-Stationen mit sich. In Bestandsquartieren ist eine nachträgliche Ergänzung kaum möglich. Um den künftigen</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>einzuhalten. Hier sollte nach anderen Lösungsansätzen gesucht werden, damit die öffentlichen Grünflächen gemäß ihrer Bestimmung genutzt werden. Ebenso schränken Fundament von Verkehrsschildern, Laternen oder auch Verkehrsabsperungen, bzw. überdimensionierte Fundamente der Kantensteine die Pflanzbereiche (Grünflächen) immer mehr ein. Die Grünflächen, auch P4, sollten vorrangig für die Pflanzung von Bäumen hergestellt und genutzt werden, alle weiteren Einbauten sind dem unterzuordnen und nicht umgekehrt. Eine frühzeitige gemeinsame Planung verhindert, dass der Landschaftsgärtner am Schluss damit zurechtkommen muss, was an Platz noch übrig ist.</p>	<p>Energiebedarf decken zu können, müssen der Stadt öffentliche Flächen zur Verfügung stehen, die ggf. künftig um weitere Trafostationen ergänzt werden können. Ob dies notwendig wird, kann derzeit niemand sagen, aber die Stadt Seligenstadt möchte sich diese Option offen halten. Natürlich werden, vor dem Bau einer Trafostation in einer Grünfläche, alle anderen Optionen geprüft, bspw. im Bereich von bestehenden Verkehrsflächen, und stellt daher die letzte Planungsoption für die Unterbringung von Trafo-Stationen dar.</p> <p>So ist bekannt, dass für die Stromversorgung der geplanten Gebäude innerhalb des Baugebietes die Verlegung von Nieder- und Mittelspannungskabel sowie die Errichtung mehrerer Transformatorenstationen erforderlich werden. Die genauen Standorte und Anzahl der Transformatorenstationen richten sich nach dem Leistungsbedarf. Die notwendigen Standorte sind in der Planung berücksichtigt. Vorsorglich wird im Bebauungsplan festgesetzt (Festsetzung Nr. 13.1), dass innerhalb ausgewählter öffentlicher Grünflächen auch die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Trafostationen) zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität zulässig ist.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.12	<p><u>12. Textl. Festsetzungen, Seite 1, 13.1.7 Zweckbestimmung Lärmschutzwand</u></p> <p><i>„Zur Bahnfläche ist ein 1,5 m breiter Schotterstreifen anzulegen.“</i></p> <p>Ist das eine Vorgabe, die laut Deutsche Bahn AG einzuhalten ist, oder wurde diese Ausführungsart wegen dem Pflegeaufwand nur der Einfachheit halber gewählt? Da Schottergärten im Planungsgebiet an sich untersagt sind, sollte, wenn möglich, von einer derartigen Ausführung auch im Bereich der Lärmschutzwand abgesehen werden und nach einer umweltverträglicheren Lösung gesucht werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Festsetzung stammt aus den Anforderungen der Deutschen Bahn. Gemäß der Anforderungen ist ein 1,5 Meter breiter Schotterstreifen anzulegen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

11.13	<p><u>13. Textl. Festsetzungen, Seite 18, Begrünung Lärmschutzwand</u></p> <p>„Die Lärmschutzwand ist ausschließlich auf der Bahnabgewandten Seite zu begrünen.“ Hier sollte eine beidseitige Begrünung vorgesehen werden, ansonsten könnte die Ausführung der Schallschutzwand dafür sorgen, dass der Lärm zurückgeworfen wird und das vorhandene östlich gelegene Wohngebiet merklich belastet. Eine beidseitige Begrünung könnte hier zur Reduzierung der Immissionsbelastungen führen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die vorgegebene einseitige Begrünung der Lärmschutzwand hin zum Plangebiet bedeutet keine Änderung der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahme. Dies gilt ebenso, wenn die Lärmschutzwand beidseitig begrünt wird. Auf eine Begrünung der Lärmschutzwand zur bahnzugewandten Seite wird aber lediglich aufgrund der Vorgaben der Bahn verzichtet: Bei der Bepflanzung zur Grundstücksgrenze bzw. bei der Begrünung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, dass die Natur nicht in das Profil des Gleises wächst bzw. der Kabelkanal zuwachsen kann.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.14	<p><u>14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:</u></p> <p>Anregungen 22. RMV GmbH vom 05.03.2021, Seite 53/54 Ich rege an die Anregungen des RMV einer erneuten Überprüfung zu unterziehen, da es von öffentlichem Interesse ist, für eine ausreichende Flächenfreihaltung für den zweigleisigen Ausbau und eine Elektrifizierung der Odenwaldbahn zu sorgen. Der Ausbau des ÖPNV zur Verbesserung der Anbindung Seligenstadts und des Odenwaldes an Frankfurt ist ein Zukunftsprojekt, welches nicht verbaut werden sollte. Auch die Aufnahme eines Hinweises zum möglichen späteren Ausbau in den Bebauungsplan halte ich für sinnvoll, um die Anlieger rechtlich auf die Folgen eines späteren Ausbaus hinzuweisen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die DB-Bahn AG / DB Immobilien ist als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten dreimal (gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB) BauGB) beteiligt worden. In keiner der Stellungnahmen wurde eine Flächeninanspruchnahme wegen einer eventuellen Erweiterung und des Ausbaus als zweigleisige Strecke angemeldet.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Für den Ausbau der Odenwaldbahn gibt es bisher keine Planungsgrundlage und wurde deswegen nicht berücksichtigt. Weder der Regionalplan noch der Regionale Flächennutzungsplan sehen ein Ausbau des Streckenabschnitts derzeit vor. Im Regionalen Flächennutzungsplan steht lediglich „Die Odenwaldbahn Frankfurt – Hanau – (Babenhausen – Erbach – Eberbach) soll für die überregionale Verbindung des östlichen Rhein-Main-Raumes mit den Räumen Heilbronn und Stuttgart sowie der Rhein-Neckar-Region (Heidelberg – Mannheim – Ludwigshafen) aufgewertet werden.“ Eine Aufwertung bedeutet jedoch keinen Ausbau der Strecke. Auch hat weder das Regierungspräsidium Darmstadt noch der Regionalverband Hinweise auf einen Ausbau in ihren Stellungnahmen abgegeben.</p> <p>Für einen zukünftigen Ausbau der Odenwaldbahn könnte jedoch die Grünfläche P6 sowie Teile von P5 und M1 mit einer Breite von ca. 5 m auf der Seite des Plangebiets der Bahnstrecke zugeschlagen werden. Dafür müssten der angrenzende Gehweg sowie die Lärmschutzwand verschoben werden. Die restliche Bereiche, die für den Ausbau benötigt wird, müsste auf der östlichen Seite der Bahnlinie zugeschlagen werden. Einem zweigleisigen Ausbau der Odenwaldbahn stünde somit grundsätzlich nichts entgegen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.15	<p><u>15. Textl. Festsetzungen, Seite 12, 14.6 Dachbegrünung</u></p> <p>Die Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10° Grad und ab einer Mindestgröße von 10 qm ist ausdrücklich zu begrüßen. Der Mindestanteil von 60% scheint zu gering angesetzt und sollte auf 80% erhöht werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Ein Anteil von 80% der Dachfläche ist technisch kaum möglich, aufgrund von notwendigen Abständen der Begrünung zur Außenwand, technischen Aufbauten, etc. 60% ist bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bereits ein sehr hoher Wert.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

11.16	<p><u>16. Textl. Festsetzungen, Seite 4, 2.4 Höhe baulicher Anlagen</u></p> <p>Leider ist sowohl den Textl. Festsetzungen, wie auch der Begründung zur Dachbegrünung nicht eindeutig zu entnehmen, dass Carports mit einer max. Dachneigung von bis zu 10° auszuführen sind. Demnach bestünde nach derzeitigen Festsetzungen schon ab einer Dachneigung von 11° keine Verpflichtung zur Dachbegrünung mehr. Hier sollten die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage oder zur Dachbegrünung nachgeschärft werden, z.B. in der Form, dass an geeigneter Stelle in den Festsetzungen ergänzt wird, dass Carports und Garagendächer als Flachdach bis max. 10° Dachneigung auszuführen und zu begrünen sind.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Gemäß Festsetzung zur Dachbegrünung ist festgesetzt dass Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10° und ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Zudem ist festgesetzt, dass ausschließlich die Errichtung von Satteldächern (SD) mit einer Neigung von 30-40° oder von Flachdächern (FD) mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig ist.</p> <p>Das bedeutet, dass die Dächer von Carports (bei einer Standardgröße von 3 x 6 m = 18 m²) maximal Dachneigungswinkel von 10° besitzen dürfen, die begrünt werden müssen, sofern sie die Mindestgröße von 10 m² überschreiten. Carports mit Dachneigungen ab 11° wie in der Stellungnahme dargestellt, sind somit nicht zulässig. Weisen Carports Satteldächer mit einer Neigung von 30-40° auf, sind diese nicht zu begrünen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.16	<p><u>17. Textl. Festsetzungen, Seite 13, 14.7 Befestigte Freiflächen</u></p> <p>„Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen“ vs.</p> <p><u>Begründung, Seite 47, 12.14.4 Befestigte Flächen</u></p> <p><i>„Es ist festgesetzt, die Oberflächenbefestigungen wie private Erschließungsflächen, PKW-Stellplätze und deren Zufahrten, etc. so herzustellen sind, dass anfallende Niederschläge zurückgehalten werden. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit breiten Fugen, bzw. versickerungsfähiges Pflaster, sowie Schotterrasen zu verwenden.“</i></p> <p>Wenn Textl. Festsetzungen zu einem Bebauungsplan 23 A4-Seiten einnehmen, sollte man davon ausgehen, dass man nicht erst die 54-seitige</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Generell wurde festgelegt, dass befestigte Grundstücksfreiflächen wasserdurchlässig herzustellen sind. Auf die Festlegung eines Durchlässigkeitsbeiwertes wird verzichtet, da die Niederschlagsmengen, die auf den Grundstücksfreiflächen zum Abfluss kommen, im Trennsystem abgeleitet, gereinigt und in öffentlichen Versickerungsanlagen vollständig in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.</p> <p>Bebauungspläne bzw. die Planunterlagen sind grundsätzlich für die Allgemeinheit öffentlich einsehbar, werden in der konkreten Praxis aber hauptsächlich durch qualifizierte Planer (Architekten, Ingenieure, Fachplaner) im Rahmen bauplanungsrechtlicher oder bauordnungsrechtlicher Vorgänge herangezogen und angewendet. Bauinteressierte bzw. Bauwillige können in einer kostenfreien Bauberatung</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Begründung lesen muss, um die Textl. Festsetzungen besser zu verstehen. Auch hier wäre es empfehlenswert, entweder einen geforderten max. mittleren Abflussbeiwert anzugeben oder die Art der Ausführung zu definieren, z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit breiten Fugen (Fugenanteil in %), bzw. versickerungsfähiges Pflaster (Ökopflaster), sowie Schotterrasen. Der Begriff „in wasserdurchlässiger Weise“ lässt einen großen Interpretationsspielraum offen und ist nicht eindeutig. Auch Pflaster mit kleinen Fugen ist zu einem geringen Anteil wasserdurchlässig. Da gemäß der Begründung ein geringerer Versiegelungsgrad erwünscht ist, also mehr Wasserdurchlässigkeit gefordert ist, sollten die Festsetzungen dies eindeutig wiedergeben.</p>	<p>der städtischen Verwaltung ausführlich über die Festsetzungen informiert und aufgeklärt werden, sodass in Planungsprozessen keine Missverständnisse entstehen.</p> <p>Bei dem Begriff "in wasserdurchlässiger Weise" handelt es sich um einen Fachbegriff, welcher unterschiedliche Ausführungsmöglichkeiten bietet. Die Varianten geben dem Bauherren Gestaltungsfreiheiten im Rahmen der feststehenden und gültigen Festsetzung.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.17	<p><u>18. Textl. Festsetzungen, Seite 15, 17.2.1 Anzupflanzende Bäume im öffentl. Raum</u></p> <p>In den Textlichen Festsetzungen sollten nicht nur Angaben zur Nettogrundfläche der Baumscheibe (mind. 8 qm) sondern auch zum Mindestvolumen der Pflanzgrube aufgenommen werden, um durch einen ausreichend großen Wurzelraum die Anfangsentwicklung in den ersten Standjahren zu begünstigen. Wo ausreichend Platz ist, sollten möglichst viele großwüchsige Bäume angepflanzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Das Mindestvolumen der Pflanzgrube wird klarstellend in die textlichen Festsetzungen (siehe Ziff. I 17.2.1 Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Raum) aufgenommen. Alle Baumscheiben werden mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum hergestellt. Die spätere Pflanzenwahl hat standortangepasst zu erfolgen. Bäume I. Ordnung/großkronige Bäume sind zur Anpflanzung innerhalb von Straßen, Parkplätzen, Grundstücksfreiflächen und Grünflächen in der Pflanzliste enthalten.</p> <p><u>Fazit:</u> Klarstellende redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzungen.</p>
11.18	<p><u>19. Textl. Festsetzungen, Seite 19, 3 Regenwasserversickerung</u></p> <p>Das Thema Regenwasserversickerung wird leider nur unter den Hinweisen geführt. Wenn die Nutzung und ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers erwünscht ist, sollte dies, wie auch die Verwendung von Zisternen in den textl. Festsetzungen aufgenommen werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Unter A Ziff. 14.8 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser ist festgesetzt, dass Niederschlagsabflüsse von den privaten befestigten Flächen sowie Dachflächen zu sammeln und zu verwerten sind, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Damit ist insbesondere durch den Begriff Sammlung die Pflicht zur Herstellung einer Zisterne gegeben.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan liegt also vor und ist nicht bloß als Hinweis aufgenommen. Die benannten Hinweise zur Regenwasserversickerung sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Eine darüber hinausgehende Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist erwünscht und möglich.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.19	<p><u>20. Reduzierung der Wohneinheiten von 43 auf 37 WE/ha</u></p> <p>Die Reduzierung der Wohneinheiten pro ha widerspricht dem Bedarf an Wohnraum, der in Seligenstadt benötigt wird. Vor dem Hintergrund, dass Seligenstadt keine Flächen zur Errichtung neuer Wohngebiete mehr aufweisen kann, ist die Reduzierung des Geschosswohnungsbaus nicht nachvollziehbar und sollte rückgängig gemacht werden. Wenn man schon bereit ist, wertvollen Ackerboden in Bauland umzuwandeln, sollte dem ein möglichst großer Nutzen für die Allgemeinheit gegenüberstehen. Seit Jahren beklagt sich die Seligenstädter Verwaltung darüber, dass es keine Flächen für Geschosswohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes mehr gibt, um jetzt genau diese Flächen wieder zu reduzieren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Durch die Reduzierung der Wohneinheiten wird weiterhin der Einleitungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung v. 26.09.2016 zur Baugebietsentwicklung erfüllt, um der Nachfrage an unterschiedlichen Wohnformen in Seligenstadt zu entsprechen. Hierzu gehört insbesondere auch die Nachfrage nach Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften. Auch bei der Reduzierung der Wohneinheiten werden die Ziele städtebaulicher Ordnung und die Vorgaben des RPS/RegFNP 2010 erfüllt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.20	<p><u>21. Sozialer Wohnraum</u></p> <p>Im Sinne der Sozialen Bodennutzung sollten Regelungen aufgenommen werden, die gewährleisten, dass ein gewisser und nicht zu kleiner Anteil im Bereich der Geschosswohnungsbaus an bezahlbarem, sozialem Wohnraum entsteht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Stadt Seligenstadt ist bereits im Besitz zahlreicher Grundstücke im Plangebiet. Der Verkauf dieser Grundstücke wird über Verträge geregelt. Dadurch wird ein Anteil an sozialen Wohnungen im Plangebiet festgeschrieben. Planerisches Ziel ist, im Plangebiet durch die anteilige Sicherung von bezahlbaren und sozialen Wohnflächen einer sozialräumlich Segregation entgegen zu wirken und durch die Bereitstellung und Durchmischung der verschiedenen Wohnformen vielseitige Angebote zu</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>gewährleisten und eine entsprechende Steuerung zu ermöglichen.</p> <p>Ein städtischer Beschluss für eine Quote liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vor. Eine weitere Regelung für sozialen Wohnungsbau im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Zudem entbehrt es im vorliegenden Verfahren der Erforderlichkeit, nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind, festzusetzen, um auf künftige Bedarfe flexibel reagieren zu können.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
12	Bürger in 12, 04.03.2022	
12.1	<p>Allgemeine Vorgaben:</p> <p>In Anbetracht der neuesten Entwicklung in der Rohstoff-Versorgung der Bundesrepublik halte ich es für dringlich angeraten, dass Neubaugebiete wie dieses im neuesten Energieversorgungsstandard bebaut werden. Dieses Neubaugebiet bietet die Chance, den bisherigen Energieträgern den Rücken zu kehren und damit auch die Energieversorgung der übrigen Stadt mit zu sichern.</p> <p>Es sollte unbedingt ein gemeinschaftliches Energiekonzept für das gesamte Quartier erarbeitet werden.</p> <p>Evtl. ist es möglich Flächen für ein eigenes Kraftwerk vorzuhalten, mit dem die Versorgung aller/ mehrerer Gebäude effizient und nach neuestem Standard gewährleistet werden kann. Überschüssige Energie könnte in einen Gemeinde- „Pool“ eingespeist werden, evtl. wäre auch eine Energie-Nutzergemeinschaft mit anderen Teilen Seligenstadts denkbar (Stichwort „Bürgerenergie- Genossenschaften“).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Konzepts. Die Errichtung einer ganzheitlichen öko-klimaneutralen Siedlung oder die Entwicklung eines Pilotprojekts für ein innovatives Klimaquartier war nicht Gegenstand der politischen Entscheidungen und ist demnach nicht das Ziel der Bauleitplanung. Daher wurden keine Energieformen und kein Anschlusszwang festgesetzt. Die Errichtung eines eigenen Kraftwerks (z.B. BHKW) mit zwingendem Anschluss oder Gebietsspeicher unter Vorhaltung entsprechender Flächen erfolgt nicht.</p> <p>Eine Umplanung des bestehenden städtebaulichen Konzepts hin zu einem gesonderten klimaneutralen Quartier ist nur unter Änderung der Grundzüge der bestehenden Planungen und mittels städtischer Beschlüsse gegeben, was nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Hier können Konzepte wie kalte Nahwärmenetze, Umweltwärme (Geothermie), Biomasseanlagen, Solarthermieanlagen, Kraft- Wärme - Kopplung eine Option sein. An das Nahwärmenetz könnten dann alle Häuser angeschlossen werden. Gebietsspeicher sollten angedacht werden.</p>	<p>Die Nutzung fossiler Energien soll mittels bundesweiter Regelungen zukünftig grundsätzlich eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Dies gilt ebenso für das neue Plangebiet und die vorgesehenen Neubauten. Eine Erschließung des Plangebiets mit einer Erdgas Infrastruktur soll somit möglichst vermieden werden. Die Erschließung und Versorgung mittels Gas ist gegebenenfalls nur für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dies wird weiterhin geprüft. Eine Festlegung auf bestimmte Energieträger ist aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung im Energiesektor somit nicht zielführend.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
12.2	<p>Deshalb müssen unbedingt Flächen für Anlagen zur gemeinschaftlichen Energiegewinnung ausgewiesen werden und die Energieversorgung sollte als Ganzes und nicht von jedem Bauherrn einzeln geplant werden.</p> <p>Eine Verpflichtung zur Nutzung von Solaranlagen oder anderen EE zur Energiegewinnung sollte unbedingt zugrundegelegt werden. Dazu sollten nur noch zukunftstaugliche Energieträger gestattet werden.</p> <p>Auch gemeinschaftliche Gebäude sollten mit Solarflächen überdacht werden .</p> <p>Bauweise, Gebäudehöhe, Firstrichtung, Dachform und Dachneigung sollten unbedingt der maximalen Nutzung von Solarenergie Rechnung tragen. Bei der Bauweise sollten den Baurägern weitestgehend Vorgaben dahingehend gemacht werden, dass die Gebäude Passivhausstandards bzw. mindestens dem Standard des KfW Effizienzhaus 40 entsprechen. Seligenstadt könnte mit diesem Konzept ein Vorzeige- Quartier planen, das beispielhaft für andere Gemeinden sein könnte.</p> <p>Ein durchdachtes Konzept zur getrennten Trinkwasser- und Regenwassernutzung wäre zeitgemäß.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Konzepts. Die Errichtung einer ganzheitlichen öko-klimaneutralen Siedlung oder die Entwicklung eines Pilotprojekts für ein innovatives Klimaquartier war nicht Gegenstand der politischen Entscheidungen und ist demnach nicht der Ziel der Bauleitplanung. Explizite Vorgaben zur Gebäudeerrichtung nach KfW Standard (z.B. KfW Effizienzhaus 40) o.ä. können nur auf Grundlage eines städtebaulich dargelegten und begründeten Konzepts und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgen, was vorliegend nicht der Fall ist.</p> <p>Es werden keine Festsetzungen zur verpflichtenden Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan getroffen. Die Verpflichtung zur Errichtung von z.B. Solaranlagen wird nicht über den Bebauungsplan, sondern soll künftig stadtwweit über eine lokale Satzung der Stadt Seligenstadt geregelt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt nahezu im gesamten Geltungsbereich Flachdächer fest. Diese eignen sich sehr gut, um solare Energie aus einer Photovoltaik-Anlage zu gewinnen. Lediglich für die Gebäude im Bereich des Westrings sowie die dahinterliegenden Reihenhäuser werden aus städtebaulichen Gründen (Übergang vom Bestand zum Plangebiet)</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Satteldächer festgesetzt. Dies ist in der Abwägung zwischen energiewirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten hinnehmbar. Zudem bringt eine Ost-West Ausrichtung keine Nachteile, da der Solarstrom dann auch genutzt werden kann, wenn die Bewohner am Morgen und am Abend zuhause sind. Dadurch kommt es zu einer gleichmäßigen Verteilung der Stromerzeugung am Tag. Zudem steht es den jeweiligen Bauherren frei, zusätzliche Flächen wie Fassaden oder Garagendächer mit Südausrichtung für solare Energieerzeugung zu nutzen.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplan wird keine Festsetzung hinsichtlich der Einschränkung des Energieträgers der Gebäude getroffen. Im Plangebiet bleibt jedem Eigentümer frei zu entscheiden, welche Form der Strom- und Energiegewinnung er für sein Gebäude aussuchen wird. Eine Beteiligung der Stadt ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Möglichkeit zur Anwendung technischer Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bei der Gebäudeerrichtung steht jedem Bauinteressenten offen. Eine gesonderte Vorhaltung von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien erfolgt nicht.</p> <p>Es wird ein Abwasser Trennsystem errichtet. Die Nutzung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück, z.B. zur Toilettenspülung, wird aufgrund einer kostenintensiven Herstellung und Wartung nicht vorgeschrieben.</p> <p>Gesetzliche Vorgaben wie z.B. aus dem Gebäudeenergiegesetz – GEG, dass Energienachweise mit Bezug aus regenerativen Energien vorgelegt werden müssen oder öffentliche Bauten wie Kitas oder gemeinschaftliche Flächen in einem nachhaltigen Bau und Betrieb ausgeführt werden müssen, gelten auch ohne Festsetzungen im Bebauungsplans.</p> <p>Siehe auch Beschlussvorschlag 12.1</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

12.3	<p>Unbedingt sollte für die Bauträger Vorgaben für folgende Bereiche gemacht werden, die verpflichtend einzuhalten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Effiziente Gebäude – Verschattung (Fenster /- Fronten) -Dämmung der Gebäudehülle mit Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung -Konzepte für Nachtluftkühlung, Aktive Gebäudekühlung nur auf Basis erneuerbarer Energien -Minimierung des Regenwasserabflusses durch Zisternen, infiltrationsfördernde Oberflächen (Rasensteine , Dachbegrünungen, Regenentwässerung in Grünflächen(Retentionsbecken im Quartier) -Bei Bepflanzung von öffentlichen Flächen sollte darauf geachtet werden trockenresistente und heimische Pflanzenarten zu bevorzugen. -Schottergärten und Vollversiegelung von Privatgrundstücken sollten im Bebauungsplan untersagt werden. -In Gänze muss bei der Abflussplanung sichergestellt werden dass auch bei immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen die Abwassermengen vom vollständig im Neubaugebiet versickern / abfließen können und nicht in die tiefergelegenen Ortsteile Seligenstadts abfließen . 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Klimafolgenanpassung erfolgt durch eine angepasste Bauweise sowie eine standortgerechte Pflanzenauswahl zur Anpassung an kleinklimatische Bedingungen. Im Bebauungsplan sind auf einer Fläche von ca. 1,4 ha (= 9 % des Geltungsbereichs) öffentliche Grünflächen vorgesehen. Weiterhin sieht der Bebauungsplan den Erhalt und die Entwicklung einer Grünfläche (M1) vor. Mit diesen Festsetzungen ist eine mikroklimatische Optimierung beabsichtigt. Die gleichmäßige Verteilung im Wohngebiet führt zur Reduzierung der Überhitzung. Ferner sind ca. 65 % der vorgesehenen Dachflächen als begrünte Dächer planungsrechtlich festgesetzt. Luftaustauschmöglichkeiten sind insbesondere über die Planstraße 1 und den Obstgarten und angrenzende Straßen gegeben. Als weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung wurde im Bebauungsplan das Verbot von Schottergärten und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen festgesetzt. Für eine Verringerung der Aufheizung versiegelter Flächen und zur Steigerung der Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum sieht der Bebauungsplan straßenraumbegleitende Baum- und Gehölzpflanzungen vor. Innerhalb der Teilflächen, die für mehrgeschossige Wohnbebauungen geeignet sind, ist die Errichtung von Tiefgaragen festgesetzt, sodass die Aufheizung des Raums durch großflächige Parkplätze nicht erfolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und vor Ort versickert werden muss. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in ein Mulden bzw. Mulden-Rigolen-System in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geleitet und vor Ort versickert.</p> <p>Hinsichtlich der Vorschläge zur „Dämmung der Gebäudehülle mit Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung, Konzepte für Nachtluftkühlung, Aktive Gebäudekühlung nur auf Basis erneuerbarer Energien“ ist zu sagen, dass diese Themen über andere Gesetze bereits geregelt sind (Hessische Bauordnung), Energieeinsparverordnung (EnEV), Gebäudeenergiegesetz (GEG), etc.) und einem ständigen Wandel unterliegen. Da ein Bebauungsplan über viele Jahrzehnte gelten soll, ist dieser daher nicht das</p>
------	--	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>richtige Medium, diese Themen für Jahrzehnte zu regeln. Zudem ist dies rechtlich nicht so einfach möglich, da hierfür städtebauliche Gründe vorliegen müssen, die jedoch im Plangebiet nicht vorliegen. Zudem kann die Stadt beim Verkauf der Grundstücke weitere Regelungen, bzw. Verträge mit den Grundstückskäufern zu den vorgenannten Themen vorgeben und schließen (bei Vergabe städtischer Grundstücke an die Bauträger).</p> <p>Siehe auch Beschlussvorschlag 12.2</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
12.4	<p>Im konkreten Entwurf sind einige Details auf die ich ebenfalls eingehen möchte:</p> <p>Für die Abfallbeseitigung sind Flächen ausgewiesen, die sich direkt am hochfrequentierten (Schul-) Radweg befinden. Rund um Glascontainer sind erfahrungsgemäß oft Scherben und Müllansammlungen. Diese sollten also im Quartier selbst einen anderen Standort bekommen.</p> <p>Unbedingt sollte eine Fläche an der Bahnlinie eingeplant werden, wenn im Zuge eines ÖPNV Konzeptes die Strecke zweigleisig ausgebaut werden sollte. Eine Verbauung der Trasse wäre kurzfristig.</p> <p>Ebenfalls sollte die Lärmschutzwand - falls erlaubt - beidseitig begrünt werden.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Sammelanlagen werden in die Straßenverkehrsfläche des Westrings (Ecke Odenwaldring) integriert. Die bisher vorgesehene Fläche im Bebauungsplan entfällt.</p> <p>Die vorgegebene einseitige Begrünung der Lärmschutzwand hin zum Plangebiet bedeutet keine Änderung der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahme. Dies gilt ebenso, wenn die Lärmschutzwand beidseitig begrünt wird. Auf eine Begrünung der Lärmschutzwand zur bahnzugewandten Seite wird darüberhinausgehend verzichtet, da gemäß Vorgaben der Bahn bei der Bepflanzung zur Grundstücksgrenze bzw. bei der Begrünung der Lärmschutzwand darauf zu achten ist, dass die Natur nicht in das Profil des Gleises wächst bzw. der Kabelkanal zuwachsen kann.</p> <p>Die DB-Bahn AG / DB Immobilien ist als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten dreimal (gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB) BauGB) beteiligt worden. In keiner der Stellungnahmen wurde eine Flächeninanspruchnahme wegen einer eventuellen Erweiterung und des Ausbaus als zweigleisige Strecke angemeldet.</p> <p>Für den Ausbau der Odenwaldbahn gibt es bisher keine Planungsgrundlage und wurde deswegen nicht berücksichtigt. Weder der Regionalplan noch der</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Regionale Flächennutzungsplan sehen ein Ausbau des Streckenabschnitts derzeit vor. Im Regionalen Flächennutzungsplan steht lediglich „Die Odenwaldbahn Frankfurt – Hanau – (Babenhausen – Erbach – Eberbach) soll für die überregionale Verbindung des östlichen Rhein-Main-Raumes mit den Räumen Heilbronn und Stuttgart sowie der Rhein-Neckar-Region (Heidelberg – Mannheim – Ludwigshafen) aufgewertet werden.“ Eine Aufwertung bedeutet jedoch keinen Ausbau der Strecke. Auch hat weder das Regierungspräsidium Darmstadt noch der Regionalverband Hinweise auf einen Ausbau in ihren Stellungnahmen abgegeben. Für einen zukünftigen Ausbau der Odenwaldbahn könnte die Grünfläche P6 mit einer Breite von ca. 5 m auf der Seite des Plangebiets der Bahnstrecke zugeschlagen werden. Dafür müssten der angrenzende Gehweg sowie die Lärmschutzwand verschoben werden. Die restliche Bereite, die für den Ausbau benötigt wird, müsste auf der östlichen Seite der Bahnlinie zugeschlagen werden. Einem zweigleisigen Ausbau der Odenwaldbahn stünde somit grundsätzlich nichts entgegen.</p> <p><u>Fazit:</u> Änderung der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung.</p>
13	Bürger in 13, 04.03.2022	
13.1	<p>1. in den ausgelegten Unterlagen wird das Baugebiet laut Auslegungstext unterteilt in Plangebiet A und Plangebiet B. In der beigefügten Zeichnung sind aber zwei weitere Gebiete mit dem Buchstaben B bezeichnet, nämlich die beiden artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen. Worauf beziehen sich die textlichen Ausführungen? Mir scheint eine Klarstellung erforderlich oder eine neue Auslegung nach Korrektur.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u> Bei dem „Teilbereich A“ handelt es sich um das Plangebiet „Südwestliche des Westrings“ ohne jedoch den östlichen Teilbereich, der östlich des Schachenwegs liegt.</p> <p>Beim „Planteil B“, am linken Rand der Planzeichnung zum „Teilbereich A“, handelt es sich um Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs des „Teilbereichs A“ liegen.</p> <p>Die Begriffsbezeichnung ist fachlich korrekt und eindeutig und bedarf keiner weiteren Korrektur.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
13.2	<p>2. Nach Abschnitt 7.3 Seite 16 sind am Quartiersplatz am Wegekreuz alternative Wohnformen denkbar.</p> <p>Was ist damit gemeint? Meines Erachtens müssen unsere Stadtverordneten wissen, worüber sie abstimmen. Auch wir Bürger sollten darüber informiert sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Unter alternativen Wohnformen werden im vorliegenden Bebauungsplan und Vorhaben Wohnformen wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, Baugemeinschaften etc. verstanden. Diese Vorhaben zeichnen sich durch spezifische Lösungen für bestimmte Lebensphasen aus. Mehrgenerationenhäuser sind Begegnungsorte, an denen das Miteinander der Generationen aktiv gelebt wird. Sie bieten Wohnbedürfnisse für Menschen in verschiedenen Lebensphasen, Raum für gemeinsame Aktivitäten und schaffen ein nachbarschaftliches Füreinander in der Kommune. Mehrgenerationenhäuser und Baugemeinschaften haben als Basis der Handlungen eine gemeinschaftliche Grundhaltung. Charakteristisch sind insbesondere bei Baugemeinschaften zudem experimentelle Ansätze wie Fragen der Energieversorgung oder der Errichtung von Gärten und Grünstrukturen, die von einer Gruppe von Menschen aus der Hausgemeinschaft oder der Nachbarschaft gemeinsam genutzt und bewirtschaftet werden.</p> <p>Entsprechende alternative Wohnformen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Es besteht aber die Möglichkeit der Umsetzung in den im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldern. Die stadträumliche Lage des Plangebiets in Seligenstadt bietet geeignete Voraussetzungen für die Errichtung entsprechender Vorhaben.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
13.3	<p>3. Grundsätzlich begrüße ich die Entwicklung eines Treffpunktes an der Wegekreuzung, Quartiersplatz genannt. Aber ein solcher Platz muss einladend sein, zum Verweilen einladen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Ich habe es schon ausgedrückt: Eine sinnvolle gegliederte, freundliche und nicht zu hohe Bebauung mit Schattenplätzen scheint mir angebracht statt der 3-geschossigen evtl. noch mit Penthaus.</p>	<p>Der Quartiersplatz am Wegekreuz hat als erste Funktion die Aufenthaltsqualität für die künftigen Anwohner als Ziel, was durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unterstrichen wird. In einer verkehrsberuhigten Zone sind Fußgänger und Fahrzeuge gleichberechtigt.</p> <p>Künftig ist eine Querung des Platzes ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Maschinen möglich, was den Ort für Begegnungen und Ruhe stärkt.</p> <p>Mittels der vorgegeben Geschossigkeit wird erreicht und gewährleistet, dass an prägnanten Orten im Plangebiet entlang des Quartierparks und am Quartiersplatz sowie entlang mehrerer Planstraßen Gebäude entstehen, die sich in ihrer städtebaulichen Gestalt in Bezug auf die Geschossigkeit durch ihre Kubatur von den kleinteiligen Bebauungsstrukturen im übrigen Plangebiet abheben.</p> <p>Auf diese Weise können im Bereich WA 3 und WA 3* verdichtete und markante Bebauungsstrukturen entstehen, die als Mittel- und Treffpunkt im Plangebiet, insbesondere am Quartiersplatz, fungieren können und das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers prägen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
13.4	<p>4. Kraftfahrzeugverkehr S. 18</p> <p>Zwei Zufahrten vom Westring aus in das neue Baugebiet sind vorgesehen. Ich gehe davon aus, dass damit Mittelbeune und Odenwaldring gemeint sind. Schon heute ist die Mittelbeune erheblich belastet und die Geschwindigkeitsbeschränkung wird nicht beachtet. Zur Drosselung der Geschwindigkeit sollten die Einmündungsstellen in den Westring und den Odenwaldring versetzt zu den weiterführenden Straßen angeordnet werden, damit ein einfaches Durchfahren nicht möglich ist.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Zufahrten in der das neue Plangebiet erfolgt über die neu zu errichtenden Planstraßen 1+2. Die Straßen Mittelbeune und Odenwaldring sind keine Erschließungsstraßen für das neue Baugebiet, sondern Bestandsstraßen in bestehenden Quartieren, die in den Westring münden. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis zur Änderung der neuen Einmündungen in das neue Plangebiet. Vielmehr ist für eine reibungslose und sichere Verkehrsführung die Bildung klarer Kreuzungsbereiche geboten. Daher sind die Anschlüsse des Wohngebiets an den Westring an den entsprechenden</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Stelle verkehrsplanerisch vorgesehen und zweckdienlich.</p> <p>Grundsätzlich kann der Bebauungsplan keine verkehrsordnerischen Maßnahmen festsetzen, dies kann nur in den nachfolgenden Planungsphasen geregelt werden und ist Bestandteil der Ausführungsplanung in Abstimmung mit den entsprechenden städtischen Ämtern. Hierbei kann ein besonderer Fokus auf den Westring mit den einmündenden Bestandsstraßen und den abgehenden Planstraßen in das in das neue Baugebiet gerichtet werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
13.5	<p>5. Die Versiegelung von Freiflächen und das Anlegen von Schotterflächen auf den Grundstücken sollte verboten und kontrolliert werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Als Maßnahme zur Klimaanpassung wurde im Bebauungsplan das Verbot von Schottergärten und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen festgesetzt</p> <p>Gemäß Nr. 14.2.2 der textlichen Festsetzungen ist das Anlegen von Schottergärten zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas unzulässig. Versiegelte Bereiche wie z.B. für Mülltonnenstandflächen ist jedoch gestattet.</p> <p>Bebauungsplanfestsetzungen können bspw. als Teile der Nebenbestimmungen in den jeweiligen Baugenehmigungen bei Bauabnahme kontrolliert werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

14	Bürger in 14, 04.03.2022	
14.1	<p>Es werden die im Schreiben des Unterzeichners vom 04.11.20 vorgebrachten Einwendungen aufrechterhalten und gleichzeitig folgende Stellungnahmen zu den Beschlußempfehlungen seitens Stadt/Planungsbüro abgegeben:</p> <p>1.) Ökologische/artenschutzrechtliche Problematik</p> <p><i>a) Steinkauz als Brutvogelart</i></p> <p>Es wurde in der bereits genannten Stellungnahme des Unterzeichners auf die Gefährdung von Vogelarten hingewiesen, die sich auf der Roten Liste befinden, beispielhaft hierfür der Steinkauz.</p> <p>Die erfolgte Antwort seitens Stadt/Planungsbüro geht nicht tatsächlich auf die vorgebrachte Problematik ein, sondern weist die Verantwortung für die Gefährdung des Steinkauzes in erster Linie anderen Faktoren zu.</p> <p>Hiermit soll offensichtlich von der Gefährdungsproblematik der geplanten Bebauung abgelenkt bzw. diese relativiert werden. Die geplante Bebauung wird ein viel höheres Gefährdungspotential haben, als es bestehende Faktoren je haben können.</p> <p>Nach eigenen Beobachtungen des Unterzeichners war der Steinkauz in den vergangenen Jahren lückenlos ständig durch Rufe zu hören. Eine evtl. Abwesenheit im Jahr 2019 kann nicht bestätigt werden.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, genügt die Erhaltung der Obstbaumanlage als zentrales Element allein jedoch nicht der Erhaltung dieser Vogelart, da diese auch Jagdreviere und Schutzzonen in unmittelbarer Umgebung benötigt.</p> <p>Diese werden durch die Bebauung fast aller anliegenden Freiflächen wegfallen.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, daß insbesondere die Freihaltung des Areals zwischen Obstbaumanlage und Bahnlinie wegen seines</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Nach der Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 wurde ersichtlich, dass aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen zum Artenschutz im Geltungsbereich lebender geschützter Arten das Erfordernis besteht, den Bebauungsplan bzw. den Geltungsbereich zu ändern und somit erneut auszulegen.</p> <p>Der Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche A und B geteilt. Der vorliegende Teilbereich A wurde mit geringfügigen Änderungen erneut offengelegt.</p> <p>Der östliche Teil des Plangebietes (Teilbereich B – Bereich zwischen Schachenweg und Bahnlinie) wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen und soll erst in einem zweiten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt zur Rechtskraft gebracht werden.</p> <p>Um den Teil B umsetzen zu können, wird die Anlage von Streuobstwiesen im nahen Umfeld geprüft. Zunächst werden Streuobstwiesenflächen östlich der Bahnschienen angelegt. Diese Flächen liegen innerhalb des artspezifischen Aktionsradius des Steinkauzes, der die Obstbaugartenfläche besiedelt. Weiterhin wird der Steinkauzbestand sowie die Funktionalität der Streuobstflächen überwacht und ggf. korrigierend eingegriffen.</p> <p>Es erfolgte eine Neubestimmung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die den Planunterlagen entnommen werden konnten.</p> <p>Das beschriebene Vorgehen zur Umsetzung des Bebauungsplanes in zwei Teilbereichen unter Berücksichtigung zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wurde mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Strukturreichtums eine unabdingbare Voraussetzung zur Erhaltung dieser Art ist.</p> <p>Auf die Bedeutung dieser Flächen für gefährdete Vogelarten weist auch das Gutachten Ditter ausdrücklich hin (dort S. 5, 10, 14).</p> <p>Ein ganzes Stück entfernt angelegte Ersatzflächen vermögen hier keine Abhilfe zu schaffen.</p> <p>Es wird also daran festgehalten, daß die Bebauung in der geplanten Form eine ganz erhebliche Gefährdung für den Steinkauz darstellt und dieser höchstwahrscheinlich dadurch in diesem Bereich verschwinden wird.</p>	<p>Im Übrigen soll an dieser Stelle ergänzt werden, dass ein Fehlen der Art Steinkauz im Jahr 2019 nicht beschrieben wurde.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.</p>
14.2	<p><i>1 b) unzureichende Beachtung weiterer gefährdeter Arten im Gutachten Ditter, insbesondere als Nahrungsgäste</i></p> <p>Einen erheblichen Schwachpunkt im Gutachten Ditter stellt nach diesseitiger Auffassung die unzureichende Berücksichtigung von Vögeln als Nahrungsgästen und die daraus folgende Beeinträchtigung dar (dort S. 13.)</p> <p>So wird diesen gerade einmal eine halbe Seite gewidmet, was eine völlig unzureichende Beachtung dieser Problematik indiziert.</p> <p>So stellt das Gutachten an der genannten Stelle lapidar fest:</p> <p>"Grundsätzlich kann für alle im Gebiet vorkommenden Nahrungsgäste eine Betroffenheit im Hinblick auf das Tötungs- und Schädigungsverbot baubedingt sowie anlage- und betriebsbedingt ausgeschlossen werden."</p> <p>Hiermit wird dem Bauvorhaben in artenschutzrechtlicher Hinsicht ein völlig ungerechtfertigter Blankoscheck ausgestellt, der der bestehenden Problematik in keinster Weise gerecht wird, diese vielmehr erschreckend verharmlost.</p> <p>So ist der Gutachterin offenbar entgangen, daß geschützte Arten wie Roter Milan und Turmfalke im gesamten Gebiet häufig als Nahrungsgäste anzutreffen sind und möglicherweise auch - insbesondere der Turmfalke - hier als potentielle Brutvögel in Betracht kommen.</p>	<p>Der -Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Thema Avifauna wurde in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan fachgerecht und nach gesetzlicher Grundlage abgearbeitet und beschrieben.</p> <p>Die saP wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich Erfassungsergebnissen, Bewertung dieser und geschlussfolgerter Maßnahmen abgestimmt. Seitens der Fachbehörden ist keine Vertiefung zu dem Thema "Nahrungsgäste" als notwendig erachtet worden.</p> <p>Durch die Überbauung der intensiv genutzten Ackerflächen als Jagdraum für den Rotmilan und auch für den Turmfalke gehen teilweise Nahrungshabitate verloren. Allerdings grenzen an den Planungsraum weitreichende Ackerflächen als Jagdräume an und dienen als Ausweichhabitate.</p> <p>Die bauliche Entwicklung des Bereichs zwischen dem Obstbaugelände und der Bahnlinie (Teilbereich B) ist nicht Bestandteil der aktuellen Planung. Die hier befindlichen Flächen bleiben also zunächst erhalten. Im Vorgriff einer voranschreitenden Weiterentwicklung des Teilbereichs B, werden Streuobstflächen östlich der Bahnlinie angelegt.</p> <p>Das Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Selbstverständlich beeinträchtigt der fast komplette Wegfall der Nahrungsreviere den Bestand dieser Vögel empfindlich , insbesondere im Bereich zwischen Obstbaumgelände und Bahnlinie, aber auch in den westlich gelegenen Ackerflächen.</p> <p>Die mangelnde Berücksichtigung dieser Tatsachen im Gutachten stellt einen schweren Mangel desselben dar, der die Aussagen dieses Gutachtens weitgehend in Frage stellt.</p> <p>Hier muß unbedingt in verantwortungsvoller Weise nachgearbeitet werden.</p> <p>Ferner muß eine Bebauung des Gebiets zwischen Bahnlinie und Obstbaumgelände unbedingt unterbleiben, damit die Nahrungs- und Jagdreviere geschützter Vogelarten erhalten bleiben.</p> <p>Gerade das genannte Gebiet ist mit seinen vielen Kleingärten, Hecken und Baumgruppen ein wichtiges Biotop für viele Vogelarten, das durch die geplante Bebauung massiv beeinträchtigt wird und weitgehend ersatzlos entfallen wird.</p> <p>Angesichts des ständig fortschreitenden Artensterbens ist auch die Stadt Seligenstadt verpflichtet, einen wirksamen Beitrag zum Artenschutz zu leisten und wichtige Biotopflächen von Bebauung freizuhalten.</p> <p>So wurde z.B. in Hofheim a. Ts. Vor wenigen Monaten seitens der Gremien entschieden, auf eine geplante Wohnbebauung zugunsten von Streuobstwiesen zu verzichten.</p> <p>Es besteht keine Verpflichtung seitens der Stadt, die letzten verbliebenen Biotope in Stadtnähe einer Bebauung zuzuführen. Wie das genannte Beispiel zeigt, sind verantwortungsbewußte Kommunen durchaus dazu in der Lage, auch andere Prioritäten zu setzen, da der Bebauungsdruck in Hofheim a. Ts. Sicherlich eher noch höher ist als hier.</p>	<p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan</p>
14.3	<p>2.) Problematik der wegfallenden Kaltluftschneisen</p> <p>Auch in dieser Hinsicht überzeugt die gegebene Antwort nicht.</p> <p>Der in Bezug genommene Umweltbericht stellt auf S. 21 fest:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Das Plangebiet ist im RegFNP/Regionalplan nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Östlich angrenzend an das Gebiet</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>„Vorhandene Ackerflächen und Grünlandbereiche innerhalb des Plangebiets sind Kaltluftproduzenten.“</p> <p>Es ist klar ersichtlich, daß bei einem Wegfall dieser Bereiche weniger Kaltluft produziert werden kann und dies nicht nur eine Problematik für das geplante Baugebiet selbst, sondern vielmehr für die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete darstellt.</p> <p>Die erwähnte Kaltluftschneise Riegelsbach kann ihre Wirkung nur in den an diese angrenzenden Bereichen, ggf. bis an den Südrand der Altstadt, nicht aber in der nördlich an das Plangebiet vorhandenen Bestandsbebauung entfalten.</p> <p>Im übrigen hat sich der Umweltbericht mit diesem wichtigen Thema nur sehr rudimentär auseinandergesetzt, da ein fachgerechtes Gutachten dafür aus- bis heute nicht nachvollziehbar dargelegten Gründen fehlt.</p> <p>Dies ist insbesondere für eine Stadt, die den Anspruch erhebt, 11 Klimakommune" sein zu wollen, nicht verständlich und stellt einen schweren Abwägungsmangel hinsichtlich der Bauleitplanung dar.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, daß die Bedeutung des Gebiets vor allem zwischen Bahnlinie und Obstbaumgelände als Kaltluftschneise nicht entsprechend gewürdigt wird.</p> <p>Gerade angesichts des sich vollziehenden Klimawandels sind Kaltluftschneisen und deren Erhaltung ein Gebot der Stunde, um der ständig voranschreitenden Erwärmung- gerade auch angesichts zunehmender Bebauung- ein wirksames Mittel entgegenzusetzen.</p> <p>Das Gebiet am Riegelsbach mag seine Funktion in seinem Bereich entfalten, für das übrige Stadtgebiet, insbesondere im Südwesten Seligenstadts, hat es keine unmittelbare Bedeutung, sondern dort kommt es auf den Erhalt der unmittelbar in der Nähe befindlichen Kaltluftschneisen an.</p>	<p>sind größere Grünflächen für Klimafunktionen vorbehalten, unter anderem die Grünzäsur entlang des Riegelsbaches, die für die Frischluftzufuhr in die Innenstadt sorgt. Das Gebiet am Riegelsbach ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Ackerflächen innerhalb des Gebiets werden im Umweltbericht als Kaltluftproduzenten bezeichnet. Dies betrifft jedoch alle größere Freiflächen mit niedriger Vegetation. Ebenso wird in der gleichen zusammenfassenden Bewertung aufgeführt, dass die Klimarelevanz des Gebiets gering bis mäßig ist und somit keine bedeutende Kaltluftschneise darstellt.</p> <p>Das Thema Klima wurde zudem im Umweltbericht zum Bebauungsplan fachgerecht und nach gesetzlicher Grundlage abgearbeitet und beschrieben.</p> <p>Entsprechend des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) und des Regionalen Landschaftsplans, der im RegFNP integriert ist, wird die Klimarelevanz des Bebauungsplangebiets als gering bis mäßig eingestuft. Im RegFNP als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesene Kalt- und Frischluftgebiete sowie -abflussschneisen, die im Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets.</p> <p>Aufgrund der relativ ebenen Topographie und fehlender Hanglage bestehen keine optimalen Bedingungen für den Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt. Der Kaltlufttransport läuft daher auch über das nächtliche Flurwindssystem (bodennahes Strömungsfeld), welches sich bei fehlender regionaler Anströmung (austauscharme Nächte) etabliert.</p> <p>Mit Blick auf den kaltluftrelevanten Gesamttraum der Stadt Seligenstadt (begrüntes Freiland im radialen Umfeld von Seligenstadt) nimmt das Bebauungsplangebiet hiervon nur einen geringen Anteil ein und kann daher nur maximal Einfluss auf den südwestlichen Siedlungsraum der Stadt nehmen.</p> <p>Die Planstraße 1 und der Schachenweg verlaufen in Weiterführung der bestehenden Straßen (Giselastraße, Mittelbeune), wodurch die Verbindung zum Offenland hin gewährleistet wird. Der Schachenweg bleibt in seinem</p>
---	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Verlauf erhalten. Die Planstraße 1 mündet im Südwesten in der öffentlichen Grünfläche P3 als Schnittstelle zum Offenland. Damit der von Südwesten her kommende Kaltluftstrom nicht behindert wird, ist die Pflanzung dichter Baumriegel ausgeschlossen. Entlang dieser beiden Wegeverbindungen sind Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zahlreiche weitere Festsetzungen, die die klimatischen Bedingungen im Plangebiet positiv beeinflussen und somit auch im Luftaustausch mit der Innenstadt positiv Einfluss nehmen: Verbot Schottergärten, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Dachbegrünung, straßenbegleitende Baumpflanzungen; öffentliche Grünflächen mit Maximalwerten für wasserdurchlässige Flächenbefestigungen und Retentionsflächen.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen sind durch die Bebauung insgesamt nur geringe Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftentstehung und -versorgung des Innenstadtbereichs von Seligenstadt anzunehmen.</p> <p>Es wurde zudem eine klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung bei Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplans durch das Büro, <i>Burghardt und Partner, Ingenieure, Stand 19.09.23</i>, angefertigt. Diese Stellungnahme wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Die Untersuchung zeigt, dass das städtebauliche Vorhaben hinsichtlich des Aspekts „Kaltluft“ einen über das eigentliche Plangebiet hinausreichenden Wirkraum besitzt. Die Differenzen in der Kaltluftversorgung zwischen Planfall und Nullfall sind aber nicht dauerhaft, und beschreiben eine temporäre Situation während der frühen Nachtstunden.</i></p> <p><i>Durch das Vorhabengebiet wird somit die Kaltluftversorgung des bestehenden Siedlungskörpers zeitlich verzögert. Messbare Effekte sind nach vier Stunden Simulationsdauer (Hälfte der Nacht) nicht mehr vorhanden.“</i></p> <p>Darüber hinaus gibt die Stellungnahme Handlungsempfehlungen, wie bspw. Vermeidung von Schottergärten, undurchlässige Mauern über 1 Meter oder</p>
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Hecken über 2 Meter Höhe, die aber bereits im Bebauungsplan festgesetzt wurden (siehe oben).</p> <p>An den Zielen der weiteren und zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets wird daher festgehalten.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan</p>
14.4	<p>3.) Verkehrsproblematik</p> <p>Die Antwort auf diesen Punkt verweist überwiegend auf das Verkehrsgutachten.</p> <p>Dieses besteht leider gerade in wichtigen Punkten aus einer Vielzahl nicht belegter Annahmen bzw. Schätzungen.</p> <p>So wurde die Verkehrsbelastung des Westrings nach eigener Aussage des Gutachters in den Herbstferien vorgenommen und behauptet, für die normale Zeit müßten 25% hinzuaddiert werden.</p> <p>Woraus diese Zahlen folgen, bleibt schleierhaft, ebenso wie die Annahme, (nur) 20 % der Nutzer würden östlich Richtung Innenstadt/Bahnhof abfließen (dort S. 5).</p> <p>Ein Gutachten, das in wichtigen Punkten aus nicht belegten Annahmen besteht, ist unbrauchbar.</p> <p>Ferner wird der Problematik des starken Schülerverkehrs auch nicht ansatzweise Bedeutung geschenkt.</p> <p>Ferner wird behauptet, 11 Hauptradwegachsen bestehen von Ost nach West parallel zum Westring (Zwei-Richtungs-Radweg) und in Nord-Süd-Richtung über den Schachenweg." (S. 9).</p> <p>Diese Behauptung ist überhaupt nicht nachvollziehbar.</p> <p>Eine Hauptradwegachse parallel zum Westring existiert schlichtweg nicht, schon gar nicht in zwei Richtungen. Wie bekannt, wurde ja parallel zum</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Westring wird als gemeinsamer Fuß- und Radweg geplant und wurde teilweise schon umgesetzt. Eine weitere Umsetzung dieses Radwegs soll auch im Geltungsbereich des Bebauungsplan stattfinden. Der Fuß- und Radweg liegt parallel zur Fahrbahn des Westrings. Er ist baulich von dieser getrennt. Daher wird dies als parallel zum Westring bezeichnet.</p> <p>Eine ausreichende Verkehrszählung liegt dem Gutachten zugrunde. Da die Erhebung innerhalb der Herbstferien durchgeführt wurde, muss davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsbelastung innerhalb der Schulzeit etwas höher liegt. Hierzu wird ein Zuschlag von 25 % angenommen. Eine Verkehrszählung am 12.03.2019 am Kreisverkehr Dudenhöfer Straße/ Westring bestätigt die Werte aus dem Oktober 2018.</p> <p>Aufgrund der Corona-Krise konnten keine weiteren repräsentativen Verkehrszählungen aufgenommen werden (Home-Officepflicht, Home-Schooling, etc.).</p> <p>Das Verkehrsgutachten legt klar dar, dass die Neuverkehre durch das Plangebiet ohne weiteres auf den vorhandenen Straßen (Westring und Dr.-Hermann-Neubauer-Ring) abgewickelt werden können.</p> <p>Die sichere Führung des Rad- und Fußverkehrs ist Thema der späteren Erschließungsplanung und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Westring der Radweg aufgehoben, weil er angeblich verkehrsrechtlich nicht haltbar sei.</p> <p>Wie also der starke Schülerverkehr mit stark steigendem Verkehr auf dem Westring ohne exstierenden Radweg gefahrlos abgewickelt werden soll, ist unerfindlich.</p> <p>zusammenfassend kann festgehalten werden, daß das Gutachten in vielerlei Hinsicht den gestellten Anforderungen nicht gerecht wird.</p> <p>Auch hier ist ein weiteres Gutachten einzuholen, das die aufgewiesenen Mängel heilt.</p> <p>Bis dahin muß davon ausgegangen werden, daß die Problematik des erheblich zunehmenden Verkehrs nicht angemessen behandelt und angegangen wird.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, daß bereits heute die Giselastr. und der Westring zu Stoßzeiten insbesondere bei geschlossenen Bahnschranken von erheblichen Rückstaus betroffen sind, die durch das neue Baugebiet noch erheblich weiter zunehmen und Verkehrsfluß und Anwohner erheblich beeinträchtigen werden.</p> <p>Bereits heute sind Giselastraße und Westring einer so erheblichen Verkehrsbelastung ausgesetzt, daß es zu Stoßzeiten häufig schwierig ist, die Straße zu überqueren oder mit dem eigenen Fahrzeug das Grundstück zu verlassen.</p> <p>Da die Giselastraße von vielen Schülern genutzt wird, steigt hier auch das Unfallrisiko in einer unververtretbaren Weise.</p> <p>Die vorhandenen Straßen sind daher ungeeignet, um den zusätzlichen Verkehr des Baugebietes angemessen aufzunehmen.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
14.4	<p>4.) unwiederbringlicher Verlust von Frei- und Naherholungsflächen</p> <p>Es fällt auf, daß die derzeit bestehenden Freiflächen in der erfolgten Antwort immer wieder als „monotone Agrarlandschaft“ diffamiert werden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan RPS/RegFNP bereits seit dem Jahr 2003 als</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>und demzufolge ein Baugebiet geradezu als „struktureiches Artenparadies“ dargestellt wird.</p> <p>Dies stellt schon sprachlich eine auffällige Vorfestlegung dar und wird der Bedeutung der Freiflächen für die Erholung nicht ansatzweise gerecht.</p> <p>Es wird daher an den vorgenommenen Einwendungen diesseits festgehalten.</p>	<p>Wohnbaufläche/geplant dargestellt. Somit bestehen seit ca. 20 Jahren planerische Vorstellungen und Vorgaben, diesen Bereich als Wohnbaufläche zu entwickeln.</p> <p>Gemäß der Definition des Lexikons der Geowissenschaften sind Naherholungsgebiete verkehrstechnisch leicht erreichbare, in der Nähe von Siedlungsgebieten gelegene Landschaften, die dem Bewohner von Verdichtungsräumen zur kurzfristigen Erfüllung seiner physischen und psychischen Erholungsbedürfnisse dienen (Erholungsnutzung). Als Naherholungsgebiet eignen sich vielgestaltige, abwechslungsreiche Landschaften mit einem hohen Erlebniswert und einer rudimentären Infrastruktur.</p> <p>Folglich sind die vor Ort intensiv genutzten Agrarflächen mit ihren landwirtschaftlichen Wegen aufgrund der fehlenden vielseitigen und abwechslungsreichen Landschaft vornehmlich nicht als Naherholungsgebiet zu bezeichnen. Ein Erholungswert kann auch innerhalb struktureicher urbanen Grünflächen erreicht werden. Die Zugänglichkeit der freien Flure ist durch Fuß- und Radwege ausgebaut und zukünftig auch weiterhin gewährt.</p> <p>Für die geplanten öffentlichen Grünflächen werden verschiedene Anforderungen an ihre Errichtung und Ausgestaltung formuliert. Die Festsetzungen zu Art und Umfang von Anpflanzungen sichert die Aufenthaltsqualität der Flächen. Die Bepflanzung mit heimischen Bäumen gemäß Pflanzempfehlungsliste führt neben einer gestalterischen Aufwertung auch zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt. Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche sind auch hinsichtlich einer klimawirksamen Beschattung von Relevanz.</p> <p>Zur Naherholung für die Bewohner des Plangebiets und der angrenzenden Gebiete ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage / Spielplatz geplant (P1). Die festgesetzten Grünflächen P2 und P3 stellen ebenfalls Flächen zum Spielen oder zur Erholung da, sodass ein angemessenes Angebot von qualitativ hochwertigen Freiflächen auch nach der Bebauung der gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht.</p>
---	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Die im Planungsgebiet befindlichen intensiv genutzten Flächen stellen keine besonders wertvollen Habitats für Tiere und Pflanzen im Allgemeinen aufgrund ihrer homogenen und monotonen Ausstattung dar. Ausnahmsweise und weil andere Habitatstrukturen oft fehlen, werden diese Flächen, wie hier, von Feldlerchen genutzt. Die betroffenen Reviere werden durch die Anlage von Ausgleichshabitats kompensiert.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.</p>
14.5	<p>5.) mangelnde Überprüfung vorhandener Infrastruktur im Hinblick auf die Planung</p> <p>Die gegebene Antwort weicht konkreten Festlegungen der Frage der Geeignetheit der bisherigen Infrastruktur für die Anforderungen durch das Baugebiet aus.</p> <p>Es wird nur allgemein ausgeführt, daß alles bereits „berücksichtigt“ sei und das Gebiet „erschlossen werden kann“.</p> <p>Konkrete Angaben fehlen hier völlig, so daß auch hier daran festgehalten wird, daß erhebliche Zweifel bestehen, wie eine Infrastruktur, die lange vor der Planung dieses Baugebietes entstanden ist, ohne weiteres die Belastungen durch dieses bewältigen können soll.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Zum jetzigen Bearbeitungsbestand wurden bereits umfangreiche Abstimmungsgespräche mit den Versorgern zur Erschließung und Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Abwasser sowie Strom und Gas geführt. Ein Entwurf zur Erschließung liegt vor, der alle wesentlichen Erschließungsthemen für das Plangebiet berücksichtigt. Dieser wird nach Satzungsbeschluss bis zur Ausführungsplanung vervollständigt. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus genügend Flächen zur Erschließung und Entwässerung des Gebietes vor.</p> <p>Grundsätzlich wird die Erschließung von Neubaugebieten bereits in der vorbereiteten Bauleitplanung während der Aufstellung des RegFNP geprüft und anschließend z.B. der Generalentwässerungsplan aktualisiert.</p> <p>Die Stadtwerke Seligenstadt haben zudem bestätigt, dass die bestehende Infrastruktur (Wasserleitungen, Kanäle, etc.) die zusätzlichen Bedarfe und Belastungen durch das Neubaugebiet leisten können.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

14.6	<p>6-) Lärmbelastung des Plangebiets durch die A 3</p> <p>Soweit ersichtlich, wurde die Problematik der A 3 für das geplante Baugebiet nicht erwähnt.</p> <p>Daraus kann nach diesseitiger Auffassung nicht geschlossen werden, daß der Lärm der A 3 keine Auswirkungen auf das Plangebiet hat.</p> <p>Die Lärmbelastung ist sehr stark von den gegebenen meteorologischen Voraussetzungen abhängig, die offenbar keinen Eingang in das Gutachten gefunden haben.</p> <p>Demzufolge ist auch hier eine entsprechende Gutachtenergänzung oder Neuvernahme erforderlich.</p> <p>Bis dahin wird an den geltend gemachten Bedenken festgehalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Autobahn A3 liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Plangebiet. Aufgrund dieser deutlichen Entfernung der Autobahn stellt die Landesstraße, die zwar weniger Verkehr hat, aber nur in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet liegt, die maßgebliche Schallquelle dar.</p> <p>Gemäß Diagramm B.2 der DIN 18009 lässt sich ablesen, dass bei folgenden Verkehrsstärken (gemäß Verkehrsmengenkarte Hessen) und den jeweils vorhandenen Entfernungen zum Plangebiet nachstehende Beurteilungspegel erreicht werden</p> <p>Autobahn: DTV 70.000 Kfz/24h – Entfernung ca. 1.500 m – Beurteilungspegel Lr = 49 dB(A) Landesstraße: DTV 10.000 Kfz/24h – Entfernung ca. 150m – Beurteilungspegel Lr = 56 dB(A)</p> <p>Eine sich hieraus ergebende Pegelerhöhung des Beurteilungspegels aus der Landesstraße liegt bei ca. 0,8 dB(A). Nach Stand des Wissens liegt der hörbare Unterschied zweier Pegel bei mindestens 1 dB(A). Somit trägt der Beurteilungspegel aus dem Verkehr der Autobahn nicht zu einer wesentlichen Pegelerhöhung des Beurteilungspegels aus dem Verkehr der Landesstraße bei und ist demnach nicht maßgeblich. Darüber hinaus ergeben sich aus dermaßen geringen Pegelerhöhungen keine umfangreicheren Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Gemäß RLS 19, die als Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Immissionen aus Straßenverkehrslärm heranzuziehen ist, sind die Beurteilungspegel für leichten Wind (etwas 3m/s) von der Quelle zum Immissionsort und/oder Temperaturinversion, die beide die Schallausbreitung fördern, zu ermitteln.</p>
------	---	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan</p>
14.7	<p>7.) Fazit</p> <p>Die seitens des Planungsbüros bzw. der Verwaltung erfolgten Antworten auf die geäußerten Bedenken können diese leider nicht ausräumen.</p> <p>Wie oben dargelegt wurde, bestehen leider weiter in vielerlei Hinsicht weitere Bedenken, insbesondere, da die vorgelegten Gutachten in vielen Teilen erhebliche Mängel aufweisen.</p> <p>Eine Durchführung der Planung in der vorgelegten Form ist daher mit erheblichen Fehlern und Risiken behaftet und kann daher so nicht durchgeführt werden.</p> <p>Die Erschließung und Ausführung des geplanten Baugebiets trägt wichtigen Umweltgesichtspunkten und den Interessen der Anwohner nicht ausreichend Rechnung und ist daher in ihren Abwägungen fehlerhaft und somit rechtswidrig.</p> <p>Sie ist daher abzulehnen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Dem Bebauungsplan liegt eine städtebauliche Konzeption zugrunde, welche die städtebaulichen Rahmenbedingungen im näheren räumlichen Umfeld und das ermittelte Abwägungsmaterial beachtet und berücksichtigt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Auf dieser Grundlage wurden im Vorfeld umfassende Informationen und Plangrundlagen eingeholt, um alle Belange im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Überarbeitung der Planunterlagen aufgrund der vorgelegten Stellungnahmen ist in Bebauungsplanverfahren nicht unüblich. Es entsteht durch den Vorentwurf und Entwurf noch keine bindende Rechtswirkung, da eine Überarbeitung der Planunterlagen bis zum Satzungsbeschluss aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen des Verfahrens erforderlich werden kann.</p> <p>Der Vorgabe nach § 1 Abs. 7 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, wurde nachgekommen.</p> <p>Nach der Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 wurde ersichtlich, dass aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen zum Artenschutz im Geltungsbereich lebender geschützter Arten das Erfordernis besteht, den Bebauungsplan bzw. den Geltungsbereich zu ändern und somit erneut auszulegen.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Der Geltungsbereich wurde in zwei Teilbereiche A und B geteilt. Der vorliegende Teilbereich A wurde mit geringfügigen Änderungen erneut offengelegt.</p> <p>Der östliche Teil des Plangebietes (Teilbereich B – Bereich zwischen Schachenweg und Bahnlinie) wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen und soll erst in einem zweiten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt zur Rechtskraft gebracht werden.</p> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung, Offenlage und erneuten Offenlage wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht behandelt und abgewogen. Die formulierten Anregungen werden sach- und fachgerecht geprüft. Sofern erforderlich und angebracht, wurden aufgrund der Stellungnahmen die Planunterlagen, insbesondere auch die Fachgutachten, geändert, angepasst und nachgearbeitet. Die durchgeführte erneute Offenlage unterstreicht diese Vorgehensweise. Erforderliche Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan benötigen politische Mehrheiten der Stadtverordnetenversammlung. Alle durchgeführten Verfahrensschritte und Planung sind mit mehrheitlichem politischem Beschluss erfolgt. Unter dem Nachweis und Beleg zahlreicher Gutachten und Fachbeiträge ist nicht erkennbar, dass rechtswidrig abgewogen wurde.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan</p>
--	--	---

15	Zöller, Norbert, Ortslandwirt, 06.03.2022	
15.1	<p>Die Belange der ortsansässigen Landwirte sind von der vorgelegten Planung elementar betroffen.</p> <p>In Seligenstadt betreiben noch sieben Familien einen landwirtschaftlichen Betrieb im Haupterwerb. Ein Großteil der Betriebe hat seine Hofflächen in dem direkt an den B- Plan angrenzenden südwestlichen Teil der Seligenstädter Gemarkung und vermarktet die erzeugten Produkte direkt</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>an die Verbraucher. Die bäuerlichen Familienbetriebe bewirtschaften mittlerweile auch in den Nachbargemarkungen (u.a. Klein Welzheim, Froschhausen, Zellhausen, Mainflingen) Flächen, da es dort keine ortsansässigen Haupterwerbsbetriebe mehr gibt und nutzen u.a. den Schachenweg, um die dort liegenden landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen.</p>	
<p>15.2</p>	<p>Zu dem ersten Entwurf habe ich als Ortslandwirt bereits mehrfach öffentlich Stellung genommen. Im vorgelegten Entwurf sind meine früheren Einwendungen nicht ausreichend berücksichtigt worden. Deshalb formuliere ich erneut meine Forderungen und ergänze diese entsprechend.</p> <p>Im vorgelegten „geänderten Entwurf“ wird der Schachenweg zwischen Feldkreuz und Bahnübergang zur verkehrsberuhigten Zone definiert, die aber auch für den landwirtschaftlichen Verkehr durchgängig nutzbar sein soll. Diese Vorgaben widersprechen sich diametral.</p> <p>Damit ist eine durchgehende ungehinderte Nutzung des Schachenweges sowohl für den landwirtschaftlichen Verkehr (Zugmaschinen, Erntemaschinen), als auch für den Kundenverkehr der Direktvermarkterbetriebe nicht mehr möglich.</p> <p>Im Textteil des vorgelegten Planentwurfs wird unter Punkt 12.11.2 zwar definiert, dass der landwirtschaftliche Verkehr sowohl den „Quartiersplatz“ queren, als auch der als verkehrsberuhigt definierten Teil des Schachenwegs von den Landwirten in Anspruch genommen werden kann. Ein Anliegerverkehr zu den landwirtschaftlichen Direktvermarktern ist zukünftig aber nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt bzw. wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Umfahrung des Quartiersplatzes ist nicht notwendig, da diese Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. In einer verkehrsberuhigten Zone sind Fußgänger und Fahrzeuge gleichberechtigt. Eine Fußgängerzone ist damit einhergehend nicht festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs in der Bauleitplanung bedeutet noch nicht unmittelbar, dass es im verkehrsordnungsrechtlichen Sinne ein verkehrsberuhigter Bereich ist. Die dementsprechende Ausgestaltung ist im folgenden Genehmigungsverfahren zu klären.</p> <p>Künftig ist eine Querung des Platzes ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Maschinen möglich.</p> <p>Die Wegeverbindung des Schachenwegs ist daher weiterhin in gewohnter Weise für die Landwirte nutzbar. Lediglich der Kundenverkehr muss mit dem Pkw einen Umweg von 150 m fahren. Dies ist eine zumutbare Verlängerung der Anfahrtswege zugunsten einer sichereren Rad- und Fußwegeverbindung, auch im Hinblick auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen mit Spielfunktionen und der benachbarten KiTa. Eine ggf. entsprechende Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit der Betriebe durch die neue Wegeführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Seligenstadt geklärt.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan
15.3	<p>Stellvertretend für alle landwirtschaftlichen Betriebe, deren Hofflächen in der südwestlichen Gemarkung von Seligenstadt liegen, fordere ich weiterhin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durchgehende vorrangige Befahrbarkeit des Schachenweges von Bahnübergang Giselastraße bis zum südwestlichen Ende des Geltungsbereiches des hier vorgelegten B- Plan Entwurfes auch für den Kundenverkehr der vorhandenen Direktvermarkter - Unterordnung der Planstraße 3 im Kreuzungsbereich mit dem Schachenweg; - Schaffung von ausreichend dimensionierten Ausweichmöglichkeiten entlang des Schachenweges auf dem Teilstück, das hier als verkehrsberuhigt eingezeichnet ist, um den landw. Verkehr und gleichzeitig den sonstigen Verkehr zu ermöglichen; - ggf. Neukonzeptionierung des Quartiersplatzes, um die genannten Forderungen umsetzen zu können; <p>In der Beschlussempfehlung zu meiner Stellungnahme vom 18.10.2020 wird eine Abstimmung der Stadt Seligenstadt mit den örtlichen Landwirten zur Querung des „Quartiersplatzes“ angeregt. Diese Abstimmung ist bisher nicht erfolgt, ist aber dringend erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die durchgängige Befahrbarkeit des Schachenweges ist von dem Bahnübergang Giselastraße bis zum südwestlichen Ende des Geltungsbereiches des B-Plans für den landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet. Die Kunden der landwirtschaftlichen Betriebe können ab der Planstraße 3 den Schachenweg wie gewohnt nutzen. Für die Erschließung von Norden müssen die Kunden einen Umweg von ca. 150 m fahren, welcher als zumutbar angesehen wird.</p> <p>Die Straßenklassifizierung ist Bestandteil der anschließenden Verkehrsplanung. Dies ist Bestandteil der Erschließungsplanung. Die Landwirte werden im Rahmen der Erschließungsplanung beteiligt.</p> <p>Auf dem Schachenweg wird kein sonstiger Verkehr stattfinden. Der Status Quo hinsichtlich Verkehrsmenge und Breite bleibt für die Straße erhalten. Es erfolgt keine Erschließung des Wohngebiets über den Schachenweg. Dieser wird weiterhin nur von den Landwirten sowie deren Kunden genutzt. Aus diesem Grund ist keine Ausweichfläche notwendig. Die Breite des heutigen Schachenweges bleibt weiterhin bestehen.</p> <p>Im nördlichen Teil des Schachenwegs (ca. 100 m zwischen Westring und Planstraße 3) wird eine deutliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens stattfinden, weshalb auch hier keine Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden müssen. Unter der anzunehmenden verantwortungsvollen Verkehrsteilnahme sind mit einer gegenseitigen Rücksichtnahme und einer gleichberechtigten Verkehrsteilnahme keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Die Ausgestaltung des Quartiersplatzes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Quartiersplatz wird nicht von Dritten genutzt, sondern wird lediglich von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren sowie von Fußgängern und Radfahrern gequert. Die Ausarbeitung der Gestaltung des Platzes findet auf der Ebene der Erschließungsplanung statt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Der vorgesehene Quartierplatz soll in seiner gegenwärtigen Konzeptionierung bestehen bleiben. Für eine Stärkung des sozialen Gefüges und die Ausbildung von Identifikationspunkten im neuen Quartier ist die Ausbildung eines Treffpunkts essentiell. Die vorgesehene städtebauliche Kubatur und Nutzungsmischung trägt dazu, dass die Errichtung eines Quartierplatzes am Standort eine Aufwertung des neuen Polargebiets darstellt im Sinne einer hohen Qualität des neuen Wohnstandorts.</p> <p>Auf eine Bebauung östlich des Babenhäuser Weges kann nicht gänzlich verzichtet werden. So ist es erforderlich, dass der im Bereich Schachenweg/Babenhäuser Weg vorgesehene Quartiersplatz baulich gefasst wird, um seine stadträumliche Wirkung und Funktion als Treffpunkt zu entfalten. Die östliche Bebauung des WA 3* bleibt weiterhin bestehen. Mittels des Platzes erfolgt eine räumliche und durchgängige Verbindung zwischen den Wohngebieten W1 – W 3 und den Freiräumen, Grünstrukturen und Fußwegen im Bereich der Bahntrasse.</p> <p>Die Errichtung des Quartiersplatz im WA 3* stärkt und würdigt zudem das historische Einzelkulturdenkmal und dessen Bedeutung.</p> <p>An den Zielen der weiteren und zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets wird festgehalten.</p> <p>Der Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Konzepts. Eine Umplanung des bestehenden städtebaulichen Konzepts ist nur unter Änderung der Grundzüge der bestehenden Planungen und mittels städtischer Beschlüsse gegeben, was nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist.</p> <p>Die verkehrsplanerischen Aspekte der vorliegenden Bauleitplanung wurden im Bauausschuss und folglich auch dem Ortslandwirt vorgestellt. Weiterführende Abstimmungen sind nicht erforderlich.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

15.4	<p>Aus dem vorgelegten B – Plan ergeht kein Hinweis auf die Planungen für Teil B des Bebauungsplanes. Deshalb fordere ich auch, dass der südöstlich an den Quartiersplatz angrenzende Baukörper WA3* aus der Planzeichnung Teil A herausgenommen wird. Begründung: Dieser Baukörper mit 13,5 m Höhe und die dafür eingeplante Lärmschutzwand behindert die jetzt noch vorhandene Frischluftzufuhr für den Innenstadtbereich massiv. Ohne den Baukörper WA3* könnte die Lärmschutzwand auf 50 m begrenzt werden oder möglicherweise auch ganz entfallen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Auf eine Bebauung östlich des Babenhäuser Weges kann nicht gänzlich verzichtet werden. So ist es erforderlich, dass der im Bereich Schachenweg/Babenhäuser Weg vorgesehene Quartiersplatz baulich gefasst wird, um seine stadträumliche Wirkung und Funktion als Treffpunkt zu entfalten. Die östliche Bebauung des WA 3* bleibt weiterhin bestehen. Mittels des Platzes erfolgt eine räumliche und durchgängige Verbindung zwischen den Wohngebieten W1 – W 3 und den Freiräumen, Grünstrukturen und Fußwegen im Bereich der Bahntrasse.</p> <p>Die Errichtung des Quartiersplatz im WA 3* stärkt und würdigt zudem das historische Einzelkulturdenkmal und dessen Bedeutung.</p> <p>Entsprechend des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) und des Regionalen Landschaftsplans, der im RegFNP integriert ist, wird die Klimarelevanz des Bebauungsplangebiets als gering bis mäßig eingestuft. Im RegFNP als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesene Kalt- und Frischluftgebiete sowie -abflussschneisen, die im Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets.</p> <p>Aufgrund der relativ ebenen Topographie und fehlender Hanglage bestehen keine optimalen Bedingungen für den Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt. Der Kaltlufttransport läuft daher auch über das nächtliche Flurwindssystem (bodennahes Strömungsfeld), welches sich bei fehlender regionaler Anströmung (austauscharme Nächte) etabliert.</p> <p>Mit Blick auf den kaltluftrelevanten Gesamttraum der Stadt Seligenstadt (begrüntes Freiland im radialen Umfeld von Seligenstadt) nimmt das Bebauungsplangebiet hiervon nur einen geringen Anteil ein und kann daher nur maximal Einfluss auf den südwestlichen Siedlungsraum der Stadt nehmen.</p> <p>Die Planstraße 1 und der Schachenweg verlaufen in Weiterführung der bestehenden Straßen (Giselastraße, Mittelbeune), wodurch die Verbindung</p>
------	---	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>zum Offenland hin gewährleistet wird. Der Schachenweg bleibt in seinem Verlauf erhalten. Die Planstraße 1 mündet im Südwesten in der öffentlichen Grünfläche P3 als Schnittstelle zum Offenland. Damit der von Südwesten her kommende Kaltluftstrom nicht behindert wird, ist die Pflanzung dichter Baumriegel ausgeschlossen. Entlang dieser beiden Wegeverbindungen sind Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zahlreiche weitere Festsetzungen, die die klimatischen Bedingungen im Plangebiet positiv beeinflussen und somit auch im Luftaustausch mit der Innenstadt positiv Einfluss nehmen: Verbot Schottergärten, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Dachbegrünung, straßenbegleitende Baumpflanzungen; öffentliche Grünflächen mit Maximalwerten für wasserdurchlässige Flächenbefestigungen und Retentionsflächen.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen sind durch die Bebauung insgesamt nur geringe Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftentstehung und -versorgung des Innenstadtbereichs von Seligenstadt anzunehmen.</p> <p>Es wurde zudem eine klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung bei Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplans durch das Büro, <i>Burghardt und Partner, Ingenieure, Stand 19.09.23</i>, angefertigt. Diese Stellungnahme wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Die Untersuchung zeigt, dass das städtebauliche Vorhaben hinsichtlich des Aspekts „Kaltluft“ einen über das eigentliche Plangebiet hinausreichenden Wirkraum besitzt. Die Differenzen in der Kaltluftversorgung zwischen Planfall und Nullfall sind aber nicht dauerhaft, und beschreiben eine temporäre Situation während der frühen Nachtstunden.</i></p> <p><i>Durch das Vorhabengebiet wird somit die Kaltluftversorgung des bestehenden Siedlungskörpers zeitlich verzögert. Messbare Effekte sind nach vier Stunden Simulationsdauer (Hälfte der Nacht) nicht mehr vorhanden.“</i></p>
--	--	---

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Darüber hinaus gibt die Stellungnahme Handlungsempfehlungen, wie bspw. Vermeidung von Schottergärten, undurchlässige Mauern über 1 Meter oder Hecken über 2 Meter Höhe, die aber bereits im Bebauungsplan festgesetzt wurden (siehe oben).</p> <p>Das WA 3* und die vorgesehenen Baukörper wurden bei den Simulationen zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Bebauung und die zu errichtende erforderliche Lärmschutzwand behindert die Frischluftzufuhr zur Innenstadt nicht. Die Kaltluft strömt nachgewiesen von Südwesten und nicht von östlicher Richtung an, wo sich die geplante Lärmschutzwand befindet.</p> <p>An den Zielen der weiteren und zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets wird daher festgehalten.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
15.5	<p>Unter Punkt 12.14.1 werden u.a. Forderungen zur Anlage eines Feldlerchenhabitats gestellt. Die Forderungen nach einem Verbot von hier als Pestizide bezeichneten Pflanzenschutzmitteln (PSM) und einem Verbot von Düngemitteln sind ebenso wenig begründet, wie die Forderung, auf den Blühstreifen „Regio- Saatgut“ einzusetzen. Diese Forderungen sind aus dem B -Plan zu entfernen.</p> <p>Insbesondere die Forderung nach einem Verbot von PSM hätte zur Folge, dass hier auch keine Herbizide (Mittel gegen Beikräuter) eingesetzt werden dürften. Eine mehrmalige mechanische Unkrautbekämpfung z.B. mit einem Striegel wäre dann die einzige Möglichkeit, bei entsprechendem standortspezifischem Wildkrautpotential die Feldlerchenhabitats offen und damit für die Feldlerchen nutzbar zu halten. Eine solche mechanische Unkrautbekämpfung übersteht aber garantiert kein einziges Gelege der Feldlerche. Dagegen sind Herbizidanwendungen sowohl für die Lerchen selbst, als auch ihre Gelege vollkommen unproblematisch.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Anlage der Feldlerchenflächen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anforderungen der zuständigen Behörde und die Maßnahmenvorschläge der staatlichen Vogelschutzbehörde Hessen für die Feldlerche wurden berücksichtigt. Auf Pestizide (Pflanzenschutzmittel) und Düngemittel ist demnach zu verzichten. Die Aussaat von Regio-Saatgut ist nach § 40 (4) BNatSchG gesetzlich vorgeschrieben.</p> <p>Die Einsaat der CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche ist so vorzunehmen, dass in diesem Bereich keine Beikräuter überhand nehmen können und eine Unkrautbekämpfung nicht erforderlich ist. Abweichungen</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Unter Punkt 11.2 Artenschutzfachbeitrag ist hier als zuständige UNB die UNB Hanau genannt. Das ist falsch.</p> <p>Diese Stellungnahme geht auch allen Fraktionsvorsitzenden der im Stadtparlament Seligenstadt vertretenen Parteien und der örtlichen Presse zu.</p>	<p>von den Bewirtschaftungsauflagen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die UNB Kreis Offenbach ist die zuständige Naturschutzbehörde für die Stadt Seligenstadt. Dies wurde zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung korrigiert.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan</p>
--	---	--