



Einhardstadt Seligenstadt

Stadtteil Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86 – Teilbereich A
„Südwestlich des Westrings“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit
Entwurf des Umweltberichtes

gemäß § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	5
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Verfahren	6
4.	Geltungsbereich	6
5.	Planungsrechtliche Situation	7
5.1.	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	7
5.2.	Flächennutzungsplan	8
5.3.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan / Gegenwärtiges Planungsrecht	9
5.4.	Fachgesetze, Schutzgebiete und -objekte	9
5.5.	Denkmalschutz	9
6.	Beschreibung des Plangebiets	10
6.1.	Lage im Stadtgebiet	10
6.2.	Bestandsbeschreibung	11
6.3.	Landschaftsplanerische Bewertung	11
6.4.	Klimatische Bewertung	11
7.	Planung	12
7.1.	Ausgangssituation, städtebauliche Rahmenbedingungen, Restriktionen	12
7.1.1.	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	12
7.1.2.	Machbarkeitsstudie	13
7.1.3.	Planungsalternativen	14
7.2.	Rahmenplan	15
7.2.1.	Entwicklung Rahmenplan	15
7.2.2.	Erläuterung der Ziele des Rahmenplans	16
7.3.	Art und Umfang der baulichen Nutzung	17
7.4.	Grünflächen und Freiraumgestaltung	18
7.5.	Verkehrerschließung und Stellplätze	18
8.	Umweltbericht / Eingriffs- / Ausgleichsproblematik	19
9.	Ver- und Entsorgung	20
9.1.	Versorger (Strom, Gas, Telekommunikation, Fernwärme)	20
9.2.	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	21
10.	Altflächen / Grundwasser / Kampfmittel	22
11.	Gutachten	23
11.1.	Fachgutachten Verkehr	23
11.2.	Artenschutzfachbeitrag	24
11.3.	Geotechnischer Bericht	25
11.4.	Ergänzende geotechnische Untersuchungen	27
11.5.	Schalluntersuchung	28
11.6.	Klimatische Stellungnahme	29

12. Inhalt und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB	30
12.1. Art der baulichen Nutzung	30
12.1.1. Allgemeine Wohngebiete WA	30
12.1.1.1. Zulässige Nutzungen	31
12.1.1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	31
12.1.1.3. Nicht zulässige Nutzungen	31
12.1.1.4. Baugebiet WA 3* und WA 4*	31
12.2. Maß der baulichen Nutzung	31
12.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	32
12.2.1.1. Zulässige Grundflächenzahl	32
12.2.1.2. Überschreitungen der GRZ	33
12.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)	34
12.2.3. Zahl der Vollgeschosse, Staffelgeschoss	35
12.2.4. Höhe der baulichen Anlagen	36
12.3. Bauweise	36
12.4. Überbaubare Grundstücksfläche	38
12.4.1. Baulinien	38
12.4.2. Baugrenzen	39
12.5. Stellung baulicher Anlagen	39
12.6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	39
12.7. Für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße	40
12.8. Flächen für Terrassen, Stellplätze, Carports und Garagen, Tiefgaragen	41
12.8.1. Terrassen	41
12.8.2. Tiefgaragen	41
12.8.3. Garagen, Carports und Stellplätze	41
12.8.4. Nebenanlagen	42
12.8.5. Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) und gemeinschaftlich genutzte Erschließungsanlagen	42
12.9. Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita)	43
12.10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	43
12.11. Straßenverkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	43
12.11.1. Straßenverkehrsflächen	43
12.11.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V), „Mobilitätsstation“ (Mo), „Landwirtschaftlicher Weg“ (LW)	44
12.11.3. Ein- bzw. Ausfahrten	45
12.12. Flächen für die Abfallentsorgung - Zweckbestimmung Abfallentsorgung	46
12.13. Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen	46
12.13.1. Öffentliche Grünflächen	46
12.13.1.1. Öffentliche Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz	46
12.13.1.2. Öffentliche Grünflächen (P2) - Zweckbestimmung Spielplatz	47
12.13.1.3. Öffentliche Grünfläche (P3)	47
12.13.1.4. Öffentliche Grünflächen (P4)	47
12.13.1.5. Öffentliche Grünfläche (P5) – Zweckbestimmung Versickerungsfläche	48
12.13.1.6. Öffentliche Grünfläche (P6)	48
12.13.1.7. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Lärmschutzwand	48

12.13.2.	Private Grünfläche	48
12.14.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49
12.14.1.	Maßnahmen zur Baulandschaffung, zum Schutz von Fauna und Flora sowie zum Artenschutz	49
12.14.2.	Begrünung von Tiefgaragen	50
12.14.3.	Dachbegrünung	50
12.14.4.	Befestigte Freiflächen	50
12.14.5.	Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	51
12.15.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)	51
12.16.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	51
12.16.1.	Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm	51
12.16.1.1.	Aktiver Schallschutz	51
12.16.1.2.	Passiver Schallschutz	51
12.16.1.3.	Einbau schallgedämmter Lüftungselemente	52
12.16.2.	Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm	52
12.16.2.1.	Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen	52
12.16.2.2.	Orientierung von Außenwohnbereichen	52
12.17.	Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	52
12.17.1.	Grundstücksfreiflächen	52
12.17.2.	Anzupflanzende Bäume	53
12.17.2.1.	Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Raum	53
12.17.2.2.	Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken	53
12.17.3.	Erhaltung von Einzelbäumen	53
12.17.4.	Flächen zum Anpflanzen	54
13.	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	55
13.1.	Gestaltung der baulichen Anlagen	55
13.1.1.	Dachformen	55
13.1.2.	Dachgestaltung	55
13.1.3.	Fassaden	55
13.2.	Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Terrassentrennwände	56
13.2.1.	Standflächen für Abfallbehältnisse	56
13.2.2.	Einfriedungen und Hecken	56
13.2.3.	Terrassentrennwände	56
13.3.	Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	56
13.4.	Begrünung von baulichen Anlagen	56
13.5.	Werbeanlagen	57
13.6.	Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt	57
14.	Hinweise	57
15.	Pflanzliste	57
16.	Statistik	57
17.	Verwendete Gutachten und Planungsgrundlagen	58

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Der Wohnraumbedarf in Seligenstadt steigt stetig an. Als Teil der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vor Ort werden noch vorhandene Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet identifiziert und umgesetzt. Das Baugebiet „Südwestlich des Westrings“ stellt mit rund 15,3 ha die letzte Entwicklungsfläche dar. Das geplante Wohngebiet soll dabei an die vorhandenen Strukturen anbinden, Qualitäten schaffen und verbindendes Element zwischen dem gewachsenen Siedlungskern und dem angrenzenden Freiraum werden. Dabei soll die abschnittsweise Realisierbarkeit der städtebaulichen Struktur gewährleistet sein.

Planerisches Ziel ist es, ein identitätsstiftendes, übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen und qualitativollen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf zu schaffen.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum und der knappen Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnangebote kommt die Stadt Seligenstadt ihrer Verpflichtung nach, mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ einen bauleitplanungsrechtlich geregelten Bereich als Wohngebiet auszuweisen und für zukünftige Wohnnutzungen vorzusehen. Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnbauflächen und der Erhalt ökologisch wertvoller Flächen. Da im unbeplanten Innenbereich keine adäquaten Flächen vorhanden sind, die dem Bedarf gerecht werden können, wird die letzte im Stadtgebiet noch zur Verfügung stehende Entwicklungsfläche in Anspruch genommen und das Baugebiet „Südwestlich des Westrings“ entwickelt.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) i.d.F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 332).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

3. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ wird im Normalverfahren nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt. Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB zu erstellen.

Der Bebauungsplanvorentwurf mit der Begründung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dem orientierenden geotechnischen Gutachten und dem Fachbeitrag zur verkehrstechnischen Erschließung wurde gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) in identischer Form zu den Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Seligenstadt und im Rathaus vom 21.09.2020 bis einschließlich 21.10.2020 öffentlich ausgelegt.

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. Der Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche A und B geteilt. Der vorliegende Teilbereich A wird mit geringfügigen Änderungen erneut offengelegt. Der östliche Teil des Plangebietes (Teilbereich B) wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen und soll in einem zweiten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt zur Rechtskraft gebracht werden.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme des örtlichen Wasserversorgers ZWO, der mitteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser aufgrund des steigenden Wasserbedarfs durch das Plangebiet nicht gesichert ist, wurde nach Klärung des Sachverhaltes eine erneute, beschränkte und verkürzte Offenlage notwendig. Zudem wurden die betroffenen Eigentümer über den aktuellen Stand der Erschließungsplanung informiert.

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange, die zuständige Behörden sowie die betroffene Öffentlichkeit wurden vom 10.07.2024 bis 26.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB über die Änderungen zur Wasserversorgung und der Erschließung des Plangebietes informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen aus allen genannten Beteiligungsschritten wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der Abwägung unterzogen und für den Satzungsbeschluss berücksichtigt.

4. Geltungsbereich

Infolge der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und des Erfordernisses zur Änderung des Bebauungsplans wurde ein angepasster und geänderter Geltungsbereich festgelegt.

Folgende Grundstücke umfasst der Geltungsbereich zur erneuten Offenlage:

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ umfasst eine Fläche von rund 15 ha (153.117m²) und folgende Grundstücke in der Gemarkung Seligenstadt,

Flur 3, Flurstück 506/2 (tlw.)

sowie Flur 9,

Flurstücke 1/3 (tlw.), 40/1, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49/1, 49/2, 50/1, 50/2, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67/2 (tlw.), 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82/1, 83/2 (tlw.), 110/29 (tlw.), 141 (tlw.), 142 (tlw.), 143, 144, 145/1, 145/2, 146/1, 146/2, 146/3, 147, 148, 170/5 (tlw.) und 171/6 (tlw.).

Planteil B (Ausgleichsflächen CEF)

Die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Ausgleichs notwendigen Flächen CEF außerhalb des Geltungsbereichs umfasst zwei Teilbereiche und folgende Flächen und Flurstücke:

Ausgleichsfläche CEF -Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 1.000 m² und folgende Flurstücke in der Gemarkung Seligenstadt:

Flur 16, Flurstück 71 (tlw.), 72 (tlw.), 73 (tlw.),

Ausgleichsfläche CEF -Teilbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 1.000m² und folgendes Flurstück in der Gemarkung Seligenstadt:

Gemarkung Seligenstadt: Flur 8, Flurstück 262 (tlw.)

5. Planungsrechtliche Situation

5.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main, zu welchem Seligenstadt zugeordnet ist, sind Regionalplan und Flächennutzungsplan in einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Das Hessische Landesplanungsgesetz regelt die näheren Bestimmungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main. Für den Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010) stellt mit seiner Bekanntmachung vom 17. Oktober 2011 die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche, geplant, dar. Die geplante Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche mit Grünflächen und einer Gemeinbedarfsfläche entspricht den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Nutzungen entspricht dem Entwicklungsgebot.

Regionalplanerische Dichtevorgaben (Z3.4.1-9)

Als Ziel der Raumordnung bestimmt der „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“, dass im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind (Z3.4.1- 9).

Die Stadt Seligenstadt kann gemäß der aufgeführten Siedlungstypen zu folgender Kategorie gezählt werden: „*in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha*“.

Eine Überschreitung des oberen Werts ist nicht zulässig, die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Der dem Bebauungsplan aktuell zugrunde liegende städtebauliche Rahmenplan sieht ca. 570 Wohneinheiten im Plangebiet vor. Bei einem Bruttobauland von rund 15,3 ha ergibt dies insgesamt eine Dichte von ca. 37 WE/ha Bruttobauland vor. Dabei unberücksichtigt bleiben die CEF-Flächen, da diese kein Bauland darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Ausnutzung der Bauflächen und weiterer Regelungen (bspw. kleinteilige Baugrenzen, Bauweise mit Beschränkungen der Baukörperlängen, Einzelhäuser, etc.) orientieren sich sehr dicht an den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans, sodass dieser Wert auch für den Bebauungsplan anzusetzen ist.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielvorgaben des „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“.

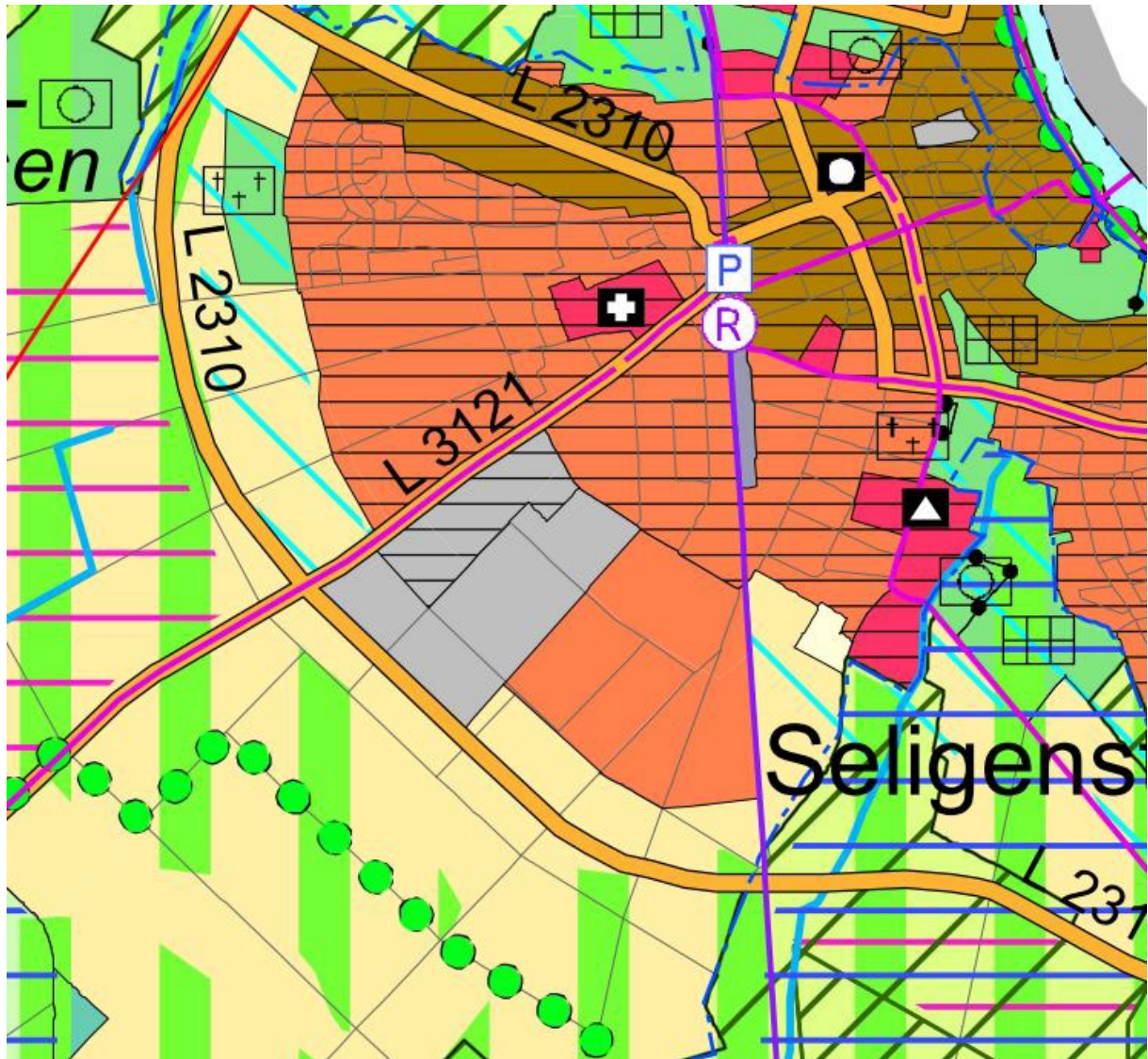


Abbildung 1: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, Blatt 6, Stand: 21.12.2019

5.2. Flächennutzungsplan

Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk. Im Ballungsraum FrankfurtRheinMain sind Regionalplan und Flächennutzungsplan in einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Aussagen zu Flächennutzungsplaninhalten finden sich in den Ausführungen zum Regionalplan.

5.3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan / Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich keine derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 86 – Südwestlich des Westrings grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63. Eine Überschneidung von Flurstücken bzw. des Geltungsbereichs erfolgt nicht.

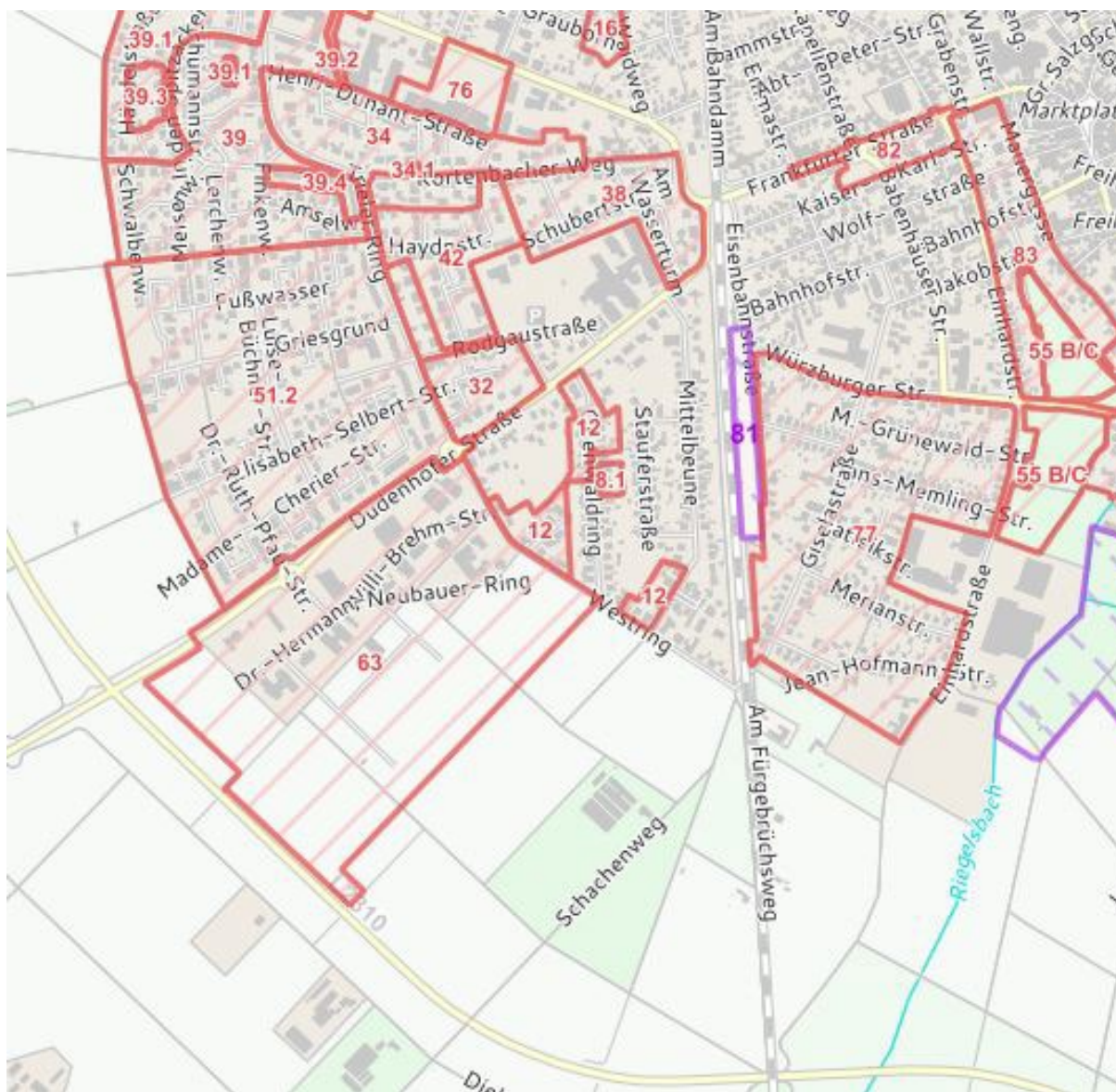


Abbildung 2: Bebauungsplankataster der Stadt Seligenstadt, Quelle: <https://buergergis.kreis-offenbach.de/>

5.4. Fachgesetze, Schutzgebiete und -objekte

Für das Plangebiet bestehen keine planerischen Restriktionen aufgrund anderer fachgesetzlicher Vorgaben. Zudem liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor, eine Betroffenheit durch den Hochwasserschutz oder wasserrechtliche Belange ist nicht gegeben. Ausführungen zum Denkmalschutz sowie zu Altflächen/Altlasten finden sich im weiteren Verlauf der Begründung.

5.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bekannte Bodendenkmäler (siehe Kartierung Abbildung 3). Die Ermittlung der Qualität und Quantität der Bodendenkmäler wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden

durch ein facharchäologisches Gutachten geprüft und weitere Schritte vorbereitet. Ferner sind im westlichen Teil durch verschiedene Fernerkundungsmethoden (Luftbildarchäologie, Auswertung Lidar-Scan) Hinweise auf weitere Bodendenkmäler wie Altwegeverläufe und punktuelle Hügel vorhanden.

Die in weiten Bereichen des B-Plan-Gebiets bekannten Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG werden zeitnah durch ein archäologisches Gutachten (geomagnetische Prospektion) in Quantität und Qualität überprüft.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens und einer ergänzenden Überprüfung durch Suchschnitte findet eine Abgrenzung der Bodendenkmäler statt, die im Nachgang durch eine archäologische Untersuchung vor einer Umsetzung der Überbauung untersucht werden. Der konkrete Umfang der Untersuchung wird durch eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG geregelt. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Passus für den vorliegenden Vorgang in die Hinweise (unter C Hinweise – Ziff. 1 - Bodendenkmäler) aufgenommen.



Abbildung 3: Kartierung der bekannten Bodendenkmäler im Geltungsbereich des B-Plans (Voreinschätzung), HessenArchäologie, Email 02.04.2019

6. Beschreibung des Plangebiets

6.1. Lage im Stadtgebiet

Das rund 15,3 ha große Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsbereichs der Stadt Seligenstadt. Im Norden wird das Gebiet durch überwiegend Wohnbebauung sowie den Westring begrenzt. Im Nordwesten grenzt ein Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeiten an. Im Nordosten verläuft die Bahntrasse der Odenwaldbahn, im Südosten grenzt das Plangebiet an die Fläche des Obst- und Gartenbauvereins und im Süden begrenzen landwirtschaftlich geprägte Flächen den Geltungsbereich. Das Plangebiet ist über den Westring an den Stadtteil angeschlossen. Zusätzlich sollen zwei weitere Anbindungen über das geplante Gewerbegebiet in nordwestlicher Richtung entstehen.

6.2. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist topographisch weitestgehend eben und wird aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zusätzlich sind diverse Kleingartenflächen sowie ein Gartenbaubetrieb vor Ort vorzufinden. Ein Großteil des Gartenbaubetriebs wird mittelfristig aufgegeben, sodass nur das Wohnhaus und ein kleiner Teil der Nebengebäude als Bestandsstruktur erhalten bleiben.

Am Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsachsen Schachenweg und Babenhäuser Weg, befindet sich ein denkmalgeschütztes Wegkreuz und ein großer und erhaltenswerter Bestandsbaum. Beides soll bei den Planungen berücksichtigt werden.

6.3. Landschaftsplanerische Bewertung

Gemäß der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Uhlig 1964) ist das Plangebiet der Naturräumlichen Haupteinheit „232 Untermainebene“ und der Teileinheit „232.201 Auheim-Kleinostheimer Mainniederung“ zuzuordnen. Im Südwesten grenzen die Teileinheiten „232.220 Steinheimer Terrasse“ an. Die Untermainebene bildet den Kern des Rhein-Main-Tieflandes. Sie zeichnet sich durch überwiegend sandige, relativ nährstoffarme Böden aus. Neben einem verhältnismäßig großen bewaldeten Teil zeichnet sich die Untermainebene durch Acker- und Obstbau, aber auch durch Sozialbrache aus (vgl. <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/texte/ngl-vb.htm>). Weitere Flächen der Untermainebene sind mit Siedlungsflächen des Ballungsraums RheinMain überbaut.

Die Auheim-Kleinostheimer Mainniederung stellt einen reliefarmen Landschaftsraum dar, in dem Fließgewässer mit ihren Auen den Raum gliedern und ein dominantes Feuchtachsensystem bilden. Vor allem der zentrale Bereich des Landschaftsraums, in dem auch das Plangebiet liegt, ist durch dichte Besiedelung und Verkehrswege beeinflusst. Zu je einem Drittel sind hauptsächlich folgende Nutzungen im Landschaftsraum vorhanden: Siedlung/Verkehr, Wald, Acker.

6.4. Klimatische Bewertung

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.

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 Flurwindensystem (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.

Die zukünftige 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 herkommende Kaltluftstrom nicht behindert wird, ist die Pflanzung dichter

Baumriegel ausgeschlossen. Entlang dieser beiden Wegeverbindungen sind Grünflächen festgesetzt.

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 von Schottergärten, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Dachbegrünung, straßenbegleitende Baumpflanzungen; öffentliche Grünflächen mit Maximalwerten für wasserdurchlässige Flächenbefestigungen und Retentionsflächen.

Aus den vorgenannten Gründen sind durch die Bebauung insgesamt nur geringe Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftentstehung und -versorgung des Innenstadtbereichs von Seligenstadt anzunehmen. Aufgrund der vor Ort vorhandenen süd-südwestlichen Windverhältnisse wird die östlich der Bahnstrecke vorhandene Frischluftschneise durch die Gebietsentwicklung nicht beeinträchtigt.

Hinweis zu Begrifflichkeiten:

Kaltluft bezieht sich auf kalte, schwere Luftmassen, die typischerweise in den frühen Morgenstunden oder nachts auftreten und talwärts fließen. Diese Luftmassen sind aufgrund ihrer niedrigeren Temperatur und höheren Dichte in bodennahen Schichten anzutreffen.

Frischluff ist Luft, die frei von Schadstoffen und Verunreinigungen ist und sich für die Atmung eignet. Sie weist normalerweise einen höheren Sauerstoffgehalt auf und niedrigere Konzentrationen von Schadstoffen. Frischluft kann in natürlichen Umgebungen wie Wäldern, Feldern, Seen und Flüssen entstehen und wird oft durch Wind und Strömungen in die Stadt transportiert.

7. Planung

7.1. Ausgangssituation, städtebauliche Rahmenbedingungen, Restriktionen

Als wesentliche Vorstufe zur verbindlichen Bauleitplanung wurden eine Machbarkeitsstudie sowie zwei Vorentwürfe erarbeitet. Hierauf aufbauend wurde ein favorisierter städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. Dieser bildet die Grundlage (Rahmenplan) des aufzustellenden Bebauungsplans „Südwestlich des Westrings“.

7.1.1. Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebiets, so auch in Seligenstadt und im Landkreis Offenbach, ist in den vergangenen Jahren ein wesentlicher Bevölkerungszuzug zu verzeichnen. Das Plangebiet ist in den vorbereitenden Planungen (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan) als Wohnbaufläche (geplant) zur Deckung des benötigten Wohnbauflächenbedarfs ausgewiesen, jedoch hat sich die Bedarfssituation in den letzten Jahren noch verschärft.

Für die Stadt Seligenstadt liegt ein städtebaulicher Rahmenplan zur Innenentwicklung (*Stadt Seligenstadt, Städtebaulicher Rahmenplan zur Innenentwicklung der Stadtbereiche außerhalb des historischen Stadtkerns, Juli 2016; Planungsgruppe Darmstadt*) vor. Im Stadtgebiet können vielfach Wohnmöglichkeiten durch Aufstockungen oder Anbauten erreicht werden. Zusätzlicher Wohnraum im bestehenden Stadtgebiet kann auch durch das Einfügen von kleinteiligem Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Potenziale für eine großflächigere

Innenverdichtung bieten auch große und zusammenhängenden rückwärtige Grundstücksteile südöstlich der Dudenhöfer Straße oder Bereiche, in denen in nächster Zeit Veränderungen zu erwarten sind, wie die Grundstücke entlang der westlichen Frankfurter Straße. Der Bereich am Mainufer nördlich der Altstadt bietet ebenfalls noch ein größeres Potenzial zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (Stand Juli 2016). Die planungsrechtliche Absicherung befindet sich in Bearbeitung. Nachdem die in den letzten Jahren vorgesehenen Maßnahmen keine Besserung der Deckung des Wohnbedarfs geführt haben, sieht sich die Stadt Seligenstadt verpflichtet, die letzte freie Fläche in Anspruch zu nehmen.

Die noch freien Einzelgrundstücke befinden sich im Privateigentum und deren Aktivierung ist nicht möglich. Deshalb ist die Ausweisung des Baugebiets „Südwestlich des Westrings“ aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und angemessen, zudem es auch durch die übergeordneten Planwerke als Wohnbaufläche vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan selbst verfolgt den Ansatz einer für eine Stadt in ländlicher Umgebung angemessenen maßvollen Verdichtung der Wohnnutzung mit reduzierter versiegelter Freifläche und hohem Durchgrünungsanteil.

Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Gemäß Baugesetzbuch sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Maß umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in Seligenstadt reichen jedoch nicht aus, um die Nachfrage decken zu können.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete ist in Seligenstadt aufgrund der örtlichen Bebauungsstrukturen, begrenzter räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten und der historisch gewachsenen Ortsgestalt großmaßstäblich nur auf landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen möglich. Waldflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Das Plangebiet stellt im Bereich der vorgesehenen Wohnbauflächen gegenwärtig hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, lediglich vereinzelt befinden sich Bäume und Gehölze auf privaten Grundstücken, die in Teilen dem Baugebiet weichen müssen. Zudem ist das Plangebiet in den vorbereitenden Planungen (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan) als Wohnbaufläche vorgesehen.

7.1.2. Machbarkeitsstudie

In einem ersten Schritt wurde im April 2019 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt. Hierbei wurden u.a. die vielschichtigen Restriktionen im Plangebiet durch entsprechende Fachplaner ermittelt und ausgewertet. Diese umfassen u.a. Themen der Erschließung, des Bodens, des Schallschutzes, Artenschutzes und der Denkmalpflege (siehe auch Kapitel 11 Gutachten zum Bebauungsplanentwurf).

Übergeordnetes planerisches Ziel ist die Schaffung eines klar strukturierten und angemessen verdichteten Wohngebiets mit verschiedenen Wohnformen wie Einfamilienhausbau, Reihenhäusern und ergänzendem Geschosswohnungsbau. Weiter ist die Errichtung qualitätsvoller öffentlicher Räume sowie einer leistungsfähigen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf vorgesehen.

Folgende Anforderungen für die städtebauliche Konzeptentwicklung wurden auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und der Planungsziele definiert:

- Bestandsstrukturen als identitätsstiftende Merkmale hervorheben (Wegkreuz)
- Naturräumlich prägende Elemente erhalten und durch attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen ergänzen

- Die bestehenden Wegeverbindungen werden angebunden und neue Verknüpfungen geschaffen
- Städtebauliche Raumkanten im Norden, Westen und Osten sowie ein erkennbarer Siedlungsabschluss im Süden werden ausgebildet und geschlossen
- Attraktive Vielfalt an Lagequalitäten und Wohntypologien schaffen

Auf Grundlage dieser Ergebnisse und Vorgaben wurden anschließend zwei Vorentwürfe entwickelt, die im Weiteren zu einem städtebaulichen Entwurf (Rahmenplan) ausgearbeitet wurden. Dieser Rahmenplan dient als Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs „Südwestlich des Westrings“.

7.1.3. Planungsalternativen

Zwei Vorentwürfe / Alternative Entwicklungskonzepte

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie, der städtebaulichen Analyse und den Anmerkungen aus Bürgerbeteiligung und Politik, entstanden zwei städtebauliche Entwicklungskonzepte als Vorentwurfsvarianten, die das Grundgerüst der weiteren Planung definieren.

Ziel der Planungsvarianten war, unterschiedliche Möglichkeiten im Umgang mit der Verkehrsführung, der Dichte, aber auch den öffentlichen Freiflächen aufzuzeigen, um Vor- und Nachteile abzuwägen und letztendlich einen bestmöglichen städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet und das weitere Verfahren zu entwickeln.

Variante 1 sah eine Dichte von etwa 37 Wohnungen je Hektar, zwei Anschlüsse an den Westring und einen großen Quartierspark vor, der diverse Erholungsangebote zentral im Quartier bündelt. Variante 2 sah eine Dichte von etwa 47 Wohnungen je Hektar, nur einen Anschluss an den Westring und ein Grünkonzept mit kleinen sogenannten „Pocket Parks“ anstatt eines großen zusammenhängenden Grünzugs vor.



Abbildung 4: Konzeptentwicklung - Zwei Entwicklungskonzepte, aus: Dokumentation des städtebaulichen Entwurfs, Stand: 24.02.2020

Die beiden Entwicklungskonzepte wurden sowohl in den politischen Gremien als auch in einer Bürgerversammlung vorgestellt und entsprechende Anmerkungen und Erkenntnisse für die weitere Planung gesammelt.

Auf Grundlage der gesammelten Erkenntnisse wurde im Dezember 2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan beschlossen. In diesem Rahmen wurde außerdem die Festlegung auf die Grundzüge der Variante 1 für die Entwicklung des finalen

städtebaulichen Entwurfs beschlossen. Bei der Ausarbeitung sollten einzelne Elemente aus Variante 2 sowie folgende zusätzliche Aspekte berücksichtigt werden:

- Dichte von ca. 43 WE/ha
- Teilweise Reduzierung der Gebäudehöhen und ggf. Prüfung der Gebäudetypologien im Umfeld des Westrings
- Optimierte Verkehrsführung und -vernetzung innerhalb des Gebiets
- Ergänzung der Freiräume und Plätze mittels angrenzender gewerblicher Nutzung und Räume für soziale Zwecke
- Berücksichtigung von gefördertem oder kostenreduziertem Wohnungsbau
- Zweiter Standort für zusätzliche Kindertagesstätte (evtl. außerhalb des Geltungsbereichs)
- Einbeziehung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung in den Entwurf
- Mischung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern entlang der Bahnlinie im Osten

7.2. Rahmenplan

7.2.1. Entwicklung Rahmenplan

Der Rahmenplan wurde auf Basis der Variante 1 und der genannten zusätzlichen Aspekte ausgearbeitet und zu einem umsetzungsfähigen Entwurf gebracht. Auf dieser Grundlage des Rahmenplans vom Februar 2020 wurde der Bebauungsplan erarbeitet und zweimal ausgelegt. Im Rahmen dieser Offenlegungen wurden jedoch Stellungnahmen zum Artenschutz vorgebracht, die in einem absehbaren Zeitrahmen nicht im Bebauungsplanverfahren abzarbeiten waren. Diese Hinweise aus den Stellungnahmen betrafen ausschließlich die Entwicklung des südöstlichen Bereichs des Plangebiets. Da in Seligenstadt weiterhin ein hoher Wohnraumbedarf vorliegt und die Entwicklung des westlichen Teils des Plangebiets ohne diesbezüglichen Einschränkungen möglich ist, wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche (Teil A und B) aufgeteilt wird.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf – Rahmenplan, Stand: 24.02.2020

Am Konzept des Rahmenplans - auch für den östlichen Teil (Teil B) - wird weiterhin festgehalten und dieser soll in Gänze entwickelt werden, jedoch in einem anderen Zeitrahmen und separaten Bauleitplanverfahren, nach Durchführung zusätzlicher artenspezifischen gutachterlichen Betrachtungen. Daher wird der übergeordnete Rahmenplan nicht verändert. Es wurde lediglich auf die hohe Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäuser sowie den Willen der Gemeinde, unterschiedliche Wohnformen anzubieten, reagiert und im westlichen Teil des Rahmenplans das im Zentrum liegende Einfamilien- und Doppelhausgebiet nach Westen erweitert.

Die folgenden Erläuterungen zum Rahmenplan beziehen sich ausschließlich auf den westlichen Teil des Plangebiets (Teilbereich A), der die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans bildet.

7.2.2. Erläuterung der Ziele des Rahmenplans

Der Rahmenplan „Südwestlich des Westrings“ hat zum Ziel, ein lebendiges Quartier mit vielfältigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum zu entwickeln und attraktive öffentliche Freiflächen zur Verfügung zu stellen. Dabei binden die künftigen Straßen- und Wegeführungen das neue Quartier an die vorhandene Stadtstruktur Seligenstadts an und verknüpfen die unterschiedlichen Wohnlagen mittels zusätzlicher Wegeverbindungen untereinander und weiter mit der freien Landschaft. Die Haupteinschließung (Planstraße A) führt als grüne Allee durch das Quartier. Entlang dieser Achse befindet sich in zentraler Lage eine kleine Aufweitung („Quartiersplatz am Park“), die mit einer einladenden Geste den Auftakt zu einem großzügigen Quartierspark bildet. Dieser erstreckt sich in Ost-West Richtung bis hin zum ehemaligen Gärtnereigrundstück und bietet Raum zu Erholung, Spiel und Aufenthalt. Der Park wird gerahmt durch Mehrfamilienhäuser, sodass in der Mitte des Quartiers ein verbindendes Element und zentraler Treffpunkt für alle Wohnlagen geschaffen wird. Der „Quartiersplatz am Wegekreuz“ liegt am Kreuzungspunkt der bestehenden Wegeverbindungen Schachenweg und Babenhäuser Weg und rahmt mit einer geplanten Mehrfamilienhausbebauung das denkmalgeschützte Wegekreuz sowie den erhaltenswerten Baumbestand ein. Gemeinsam mit den außerhalb des Geltungsbereichs, südlich angrenzenden Flächen des Obstbauvereins, entsteht hier eine räumlich prägende Platzsituation, die identitätsstiftend ein wesentliches Merkmal des Gebiets darstellt. Die vorgesehenen Quartiersplätze dienen als Treffpunkte für das Quartier und werden durch vorgesehene dem Wohngebiet dienende Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und alternative Wohnformen begrenzt und belebt.

Die unterschiedlichen Wohnlagen sind durch eine Vielzahl an Gebäudetypologien gekennzeichnet (Einzel-, Doppel-, Ketten-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser), die je nach Lage auf die angrenzende Bestandsbebauung oder Umgebungssituation reagieren und somit das Quartier in die bestehenden Strukturen integrieren. So vermitteln Mehrfamilienhausgruppen entlang des Westrings mittels einer kleinteiligen Mehrfamilienhausstruktur den Bezug zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Anhand der geplanten Haustypologien wurde eine Bevölkerungsanalyse durchgeführt und aufgezeigt, dass durch das Plangebiet ein Bedarf an zwei Kindertagesstätten (Kita) entsteht. Eine Kita befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Quartiersplatz am Wegekreuz und eine zweite Kita ist angrenzend zum Plangebiet im Westen verortet. Das Quartier wird durch zwei dezentrale Mobilitätsstationen ergänzt, die gemeinsam mit einem optionalen Taxihaltelpunkt am Quartierspark attraktive zusätzliche Angebote zum Individualverkehr bieten.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf – Rahmenplan – Teilbereich A, Stand: 08.09.2021

7.3. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Für das neue Wohngebiet ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen vorgesehen. Um den zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder und Kinder durch die neuen Bewohner decken zu können, werden ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt. Am Quartiersplatz am Wegekreuz sind alternative Wohnformen denkbar. In diesem Rahmen können dem Wohngebiet dienende Nutzungen und Dienstleistungen, die den Platz beleben, im Erdgeschoss entstehen. Am Auftakt zum Quartierspark sind zusätzliche kleinere dem Wohngebiet dienende Gewerbeeinheiten möglich, um diese zentrale Stelle entlang der Erschließungsachse zu betonen und zu beleben.

Baukonzept

Das neue Quartier bietet viel Raum für vielfältige Gebäudetypologien. Aufgrund unterschiedlicher Lagequalitäten und der Rücksichtnahme auf die vorhandenen Bestands- und Umgebungsstrukturen, der ländlich geprägten Raumentwicklung in Seligenstadt, den sozioökologischen Verhältnissen und dem stets steigenden Wohnraumbedarf, wird im Planbereich eine ausgewogene Nachverdichtung durch die Durchmischung der Wohnformen erwirkt. Im Norden entlang des Westrings nimmt eine Reihe an kleinteiligen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss Bezug zum Bestand auf. Südlich schließt hier ein zweigeschossiges Reihenhausquartier mit zusätzlichem Staffelgeschoss an. Im Nordwesten wird der Übergang zum Gewerbegebiet durch dreigeschossige Mehrfamilien-Hausgruppen mit Staffelgeschoss definiert. Im Quartiersinneren verbindet rund um den Quartierspark eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Staffelgeschoss die nördlich und südlich angrenzenden Quartiere und schafft auf diese Weise auch eine Klammer zwischen

Quartiersauftakt und Quartiersplatz. Der östliche und westliche Abschluss des Quartiersparks wird durch ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss betont. Entlang des Schachenwegs im Osten des Plangebiets wird die besondere Lage am Gelände des Obstbauvereins durch eine Reihe an Kettenhäusern gekennzeichnet. Der südliche Siedlungsrand wird durch eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit Staffelgeschoss und Ortsrandbegrünung geformt. Nördlich hiervon schließt eine lockerere Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) an, die im Westen mit einer Reihe an Doppelhäusern an das Gewerbegebiet grenzt. Der Übergang zur Mehrfamilienhausbebauung wird durch Reihenhauszeilen geformt.

Das Quartier sieht insgesamt eine Dichte von rund 37 WE/ ha vor. Entlang des Gewerbegebiets im Nordwesten des Plangebiets und in der Quartiersmitte findet sich eine etwas höhere Dichte, während die Dichte im Südwesten zum Siedlungsrand und zum Westring hin abnimmt.

7.4. Grünflächen und Freiraumgestaltung

Das Freiflächenkonzept wird durch einen zentralen Park geprägt, der durch seine Lage die Quartiere miteinander verbindet und einen zentralen Aufenthaltsort bietet. Der Quartiersplatz am denkmalgeschützten Wegkreuz bildet ein identitätsstiftendes Merkmal und einen markanten Treffpunkt für das Quartier. Im Nordosten des Wohngebiets befindet sich eine bestehende Grünfläche, die als Ausgleichs- und Retentionsfläche dient. Zusätzliche Retentionsflächen sind in den vorgesehenen Grünflächen sowie in straßenbegleitendem Grün vorgesehen. Am südlichen Siedlungsabschluss ist eine Ortsrandbegrünung auf den Grundstücken vorgesehen. Zusätzliche CEF-Flächen schaffen außerhalb des Geltungsbereichs südlich und südöstlich der L2310 den geforderten artenschutzrechtlichen Ausgleich. Straßenbegleitende Bäume sorgen zudem für Verschattung an heißen Tagen und Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung tragen zu einem klimatischen Ausgleich bei. Im Kreuzungspunkt vom Westring, des Schachenwegs und der Giselastraße befinden sich eine Kunstskulptur und ein Straßenstein. Aufgrund der planerischen Umgestaltung werden diese versetzt, aber an einem neuen Standort im Plangebiet neu aufgestellt und errichtet.

7.5. Verkehrserschließung und Stellplätze

Ein Netz unterschiedlicher Wegeverbindungen erschließt das Plangebiet. Es verbindet die Quartiere untereinander und verknüpft das Gebiet gleichzeitig mit den angrenzenden Quartieren und Landschaftsräumen. Bestehende Wegeverbindungen aus der Umgebung und innerhalb des Plangebiets werden aufgenommen und neue Verknüpfungen an relevanten Stellen geschaffen.

Fuß- und Radverkehr

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Ziele besonderen Interesses (Nahversorgung, soziale Infrastruktur, ÖPNV Anschluss), die fußläufig (max. 1 km Radius) sowie weitere Infrastrukturleistungen, die mit dem Rad (max. 5 km Radius) erreicht werden können. Die bestehende Radwegeverbindung entlang des Westrings soll erhalten und ausgebaut werden. Auch die bedeutende Wegeverbindung entlang des Schachenwegs und Babenhäuser Wegs wird als direkte Verbindung in den Landschaftsraum in das Konzept integriert und aufgewertet. Zusätzlich wird das Wohngebiet über neue Zuwegungen an das bestehende Fuß -und Radwegenetz angebunden.

ÖPNV und Mobilitätsstationen

Die Bushaltestelle „Westring“ in der Dudenhöfer Straße sowie der Bahnhof Seligenstadt im Norden des Plangebiets befinden sich in fußläufiger Nähe zum Plangebiet. Zusätzlich können weitere Haltepunkte für Sammeltaxis an zentraler Stelle im Plangebiet entstehen. Das Konzept sieht zwei dezentrale Mobilitätsstationen mit Car-Sharing Angeboten sowie Ladestationen für

Pedelecs und E-Autos vor. Eine direkte Anbindung des Wohngebiets an den ÖPNV wird im Rahmen der nachstehenden Planungsprozesse geprüft.

PKW Verkehr

An die Straßen innerhalb der Quartiere bestehen verschiedene Anforderungen mit unterschiedlichen Bedarfen an Fläche und Infrastruktur, denen mit drei verschiedenen Straßenquerschnitten entsprochen wird. Das Wohngebiet wird über zwei Anschlüsse an den Westring und zwei weitere Anschlüsse im Gewerbegebiet an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Der Schachenweg als bestehender Landwirtschaftsweg soll in seiner Funktion erhalten bleiben und der Landwirtschaft zur Erreichbarkeit der südlich des Plangebiets angrenzenden Flächen dienen. Zudem sind weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet festgesetzt.

Parken

Für die Quartiere gilt die Stellplatzsatzung der Stadt. Die privaten Stellplätze sind auf privaten Grundstücken zu organisieren. Für Reihenhausbebauung sind überwiegend Stellplätze auf Sammelstellplätzen vorgesehen. Für den Geschosswohnungsbau sind Tiefgaragen geplant. Öffentliche Parkplätze werden als Längsparker straßenbegleitend angeordnet und durch begleitende Baumpflanzung gegliedert.

8. Umweltbericht / Eingriffs- / Ausgleichsproblematik

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Umweltbericht zu erstellen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB. Der vorliegende Umweltbericht (*Stadt Seligenstadt, Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings", ENTWURF, BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, Stand 28.06.2024*) stellt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a (2) und die Maßnahmen für den Klimaschutz gemäß § 1a (5) für den Geltungsbereich der Bauleitpläne dar.

Es werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die durch das Planungsvorhaben voraussichtlich verursacht werden. Zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert der Umweltbericht geeignete landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen. Die Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG ist in die Umweltprüfung integriert.

In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete). Nach § 1a (4) BauGB ist zu prüfen, ob das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen dieser Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Gemäß § 2a BauGB sind die ermittelten und bewerteten Umweltbelange in einem Umweltbericht darzustellen, der zu einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans wird.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung (Zusammenfassung)

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen und des tatsächlichen Bestands (siehe Plan der Nutzungstypen gemäß Umweltbericht) durchgeführt.

Die Gegenüberstellung des tatsächlichen Bestands und der Planung innerhalb des Plangebiets zeigt gemäß Umweltbericht folgendes Ergebnis:

Biotopwertpunkte

Wertpunkte Bestand:	2.603.107
Wertpunkte Planung:	1.535.074
Differenz:	- 1.068.033

Die CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebiets ist entsprechend der Wertpunktedifferenz von ihrem Ausgangs- und Zielbiotop in die Berechnungen eingeflossen und führen in Summe zu einem Gewinn von 22.000 Wertpunkten.

Biotopwertpunkte

Wertpunkte Bestand:	2.635.107
Wertpunkte Planung inkl. CEF-Maßnahmen:	1.589.074
Differenz:	- 1.046.033

Im Zuge der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Seligenstadt, mit KV vom 30.06.2020 insgesamt 1.179.000,00 Biotopwertpunkte im Naturraum Nr. D53 (Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland) erworben. Die 46.473 m² große Acker- und Grünlandfläche liegt in der Gemarkung Niederwöllstadt, Flur 2, Flurstücksnummer 35 und wurde vom Verkäufer in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Die Maßnahme wurde von der Unteren Naturschutzbehörde (Wetteraukreis) abgenommen und im Ökokonto 25.1-1208-4115/11 – Aufwertungsmaßnahmen in den Kandelwiesen eingebucht. Die Übertragung der Biotopwertpunkte auf die Stadt Seligenstadt wurde mit Schreiben des Wetteraukreises vom 31.08.2020 vollzogen.

Aus dem Ökokonto werden 1.046.033 Biotopwertpunkte abgebucht, sodass das Defizit zwischen dem Biotopwert vor und nach dem Eingriff ausgeglichen wird.

9. Ver- und Entsorgung

Zum jetzigen Bearbeitungsbestand wurden bereits umfangreiche Abstimmungsgespräche mit den Ver- und Entsorgern geführt und die Ergebnisse in die Erschließungsplanung aufgenommen.

Grundsätzlich ist im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert, dass die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO vorgesehenen Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

9.1. Versorger (Strom, Gas, Telekommunikation, Fernwärme)

Es ist bereits bekannt, dass für die Stromversorgung der geplanten Gebäude innerhalb des Baugebietes (sowie u.a. auch für Elektromobilität) 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. So wird im Bebauungsplan z.B. vorsorglich festgesetzt, dass innerhalb ausgewählter öffentlicher Grünflächen auch die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Trafostationen) zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität zulässig ist.

Der Rückbau und die unterirdische Verlegung der bestehenden 20 kV-Freileitung im Plangebiet, wird, wie mit dem Versorgungsträger abgestimmt, im Rahmen der Erschließung des Baugebiets erfolgen.

Eine gebietsbezogene Energieversorgung ist nicht vorgesehen. Das städtebauliche Konzept lässt für die Bereiche mit geringer Wohndichte (Einzel-, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung) die Anwendung unterschiedlicher Energiegewinnungsquellen zu. Hier bleibt jedem Eigentümer frei, ob sie eine Wärmepumpe oder Bodenwärme mit den verpflichtenden PV- und Solaranlagen kombinieren möchten.

Für die Bereiche der Mehrfamilienhäuser entlang der Planstraßen 1, 3 und 4 sind Stichleitungen für eine zusätzliche Gasversorgung vorgesehen, wobei bei der Ausführung beachtet wird, dass bei einer eventuellen Umstellung auf Wasserstoff die Versorgung gewährleistet ist. So kann gemäß derzeitigem Stand des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) (Stand 2024) die 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe umgesetzt werden.

Die telekommunikative Versorgung mit Glasfasertechnologie ist bereits vertraglich mit entsprechenden Anbietern gesichert.

9.2. Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Planungen der Wasserver- und Entsorgung sind bereits weit fortgeschritten. Erforderliche Genehmigungen für die Teilversickerung des Oberflächenwassers (Niederschlagswassers) liegen bereits vor.

Das Oberflächenwasser soll zunächst auf den privaten Grundstücken gesammelt und verwertet werden. Das bei Starkregenereignissen anfallende überschüssige Niederschlagswasser wird von den privaten Baugrundstücken in jeweils neu zu errichtende Regenwasserkanäle eingeleitet und von dort in ein System aus unterirdischen Rigolen - die im gesamten Plangebiet verteilt sind - im Plangebiet versickert und so dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Rigolen befinden sich unter den zahlreichen öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus gibt es im Nordosten des Plangebiets in der Fläche „P5“ ein Mulden-Rigolen-Element, das das anfallende Niederschlagswasser aus den angrenzenden Wohngebieten zunächst oberirdisch aufstaut und dann versickern lässt.

Das Schmutzwasser wird durch eine separate Leitung dem örtlichen Entsorgungsnetz zugeführt und weiter in die örtliche Kläranlage geleitet. Die notwendigen Kapazitäten sind vorhanden.

Unter der Annahme von ca. 570 geplanten Wohneinheiten und ca. 1.700 Einwohnern (bei ca. 3,0 Einwohner pro WE) sowie noch nicht näher bestimmten Gewerbeflächen von max. 3.000m² und einer Kita im Geltungsbereich, wird von einem Spitzenbedarf an Wasser (maximale stündliche Wasserverbrauch) von ca. $Q_{h,max} = 14$ l/s. ausgegangen. Die zu erwartende erforderliche Jahrestrinkwassermenge beträgt (bei Bebauung aller Grundstücke) auf Basis der verwendeten Daten ca. 84.000 m³/a.

Darüber hinaus muss eine Löschwasserbereitstellung für die Feuerwehr von mindestens 96 m³ pro Stunde gewährleistet sein. Somit sind die 96 m³ Wasser pro Stunde die Bemessungsgrundlage für die notwendige Wasserversorgung.

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung (Bebauung) des Gebietes und damit einhergehend auch des Wasserbedarfs kann zunächst von einer Erschließungsdauer von 1,5 bis 2 Jahren, gerechnet ab Rechtskraft des Bebauungsplans, ausgegangen werden. Erst nach Fertigstellung des Vorstufenausbaus (Baustraße) können die Erschließung als gesichert erklärt und die erste Bauersuche gestellt werden. Auch unter der Annahme einer sehr regen Bautätigkeit nach Freigabe des Baugebietes (Fertigstellung der Erschließung und Sicherung der Wasserversorgung) kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass nach weiteren zwei Jahren (gerechnet ab möglichem Baubeginn, demnach 3,5 – 4,0 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten) ein Besiedlungsgrad bzw. einer Nutzungsaufnahme von maximal 50 % erfolgt. Eine bauliche Entwicklung von 75 % ist bedingt durch die umfangreiche

Vergabekonzepte für die Geschosswohnungsbebauung nach ca. 5 Jahren (6,5 – 7,0 Jahre nach Erschließungsbeginn) zu erwarten. Somit kann als Entwicklungs- und Bauzeitachse eine 100%ige Bebauung frühestens nach 8 Jahren (9,5 – 10,0 Jahre nach Erschließungsbeginn) als realisierbar angesehen werden. Erfahrungsgemäß und aus den Anfragen der Bauinteressenten ist zu erwarten, dass in der ersten Bauphase zunächst die Einzel-, Doppel-, Reihen und Kettenhausgrundstücke bebaut werden, welche pro m² Grundstücksfläche einen geringeren Wasserbedarf verursachen. Hinzu soll berücksichtigt werden, dass für Geschosswohnungsbau festgesetzte Baugrundstücke zur Erreichung der städtischen Ziele im Umlegungsverfahren im Wesentlichen der Stadt zugeteilt werden sollen. Deren Bebauung wird erst nach Durchführung eines entsprechenden, zeitaufwändigen Vergabeverfahrens beginnen können.

Der Wasserjahresverbrauch der Stadt Seligenstadt liegt in den letzten drei Jahren zwischen ca. 1.075.000 m³ und ca. 1.160.000 m³. Das künftige Wohngebiet im Endausbau nach 9,5-10 Jahren steigert somit den Trinkwasserbedarf um knapp 10%.

Aufgrund der beschriebenen zeitlichen Entwicklung des Gebietes über die nächsten 10 Jahre hat der „Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach“ (ZWO) mit Stellungnahme vom 18.07.2024 die Bereitstellung der notwendigen Wassermengen bestätigt.

10. Altflächen / Grundwasser / Kampfmittel

Mit Schreiben vom 31.05.2019 hat sich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zum Plangebiet geäußert (*Seligenstadt, Westring, Flur 9 diverse Flurstücke, Prüfung Kampfmittelbelastung, Kampfmittelbelastung und -räumung, Zeichen I 18 KMRD- 6b 06/05- S 603-2019*).

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in bzw. am Rande eines Bombenabwurfgebiets befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Ergänzung: Ortung & Bergung von Kampfmitteln

Ein zusätzliches Gutachten zur Sondierung des Plangebiets wurde beauftragt (*Seligenstadt, BV Gebietsentwicklung, Südwestlich des Westrings, OBK Süd GmbH I Ortung & Bergung von Kampfmitteln, 21.01.2022*).

Nach einer geomagnetischen Sondierung durch die Fa. Posselt und Zickgraf Prospektionen GbR und einer anschließenden Auswertung der Messdaten auf kampfmittelrelevante Anomalien durch die Tauber Explosive Management GmbH wurden 52 Störpunkte zur Aufgrabung ausgewiesen. Dabei wurden 3 x INC 30 Brandbomben geborgen und an den staatlichen Kampfmittelräumdienst zur endgültigen Vernichtung übergeben. In einem Folgetermin wurden im Auftrag der Terramag GmbH weitere Anomalien durch Aufgrabung überprüft. Es wurde keine Munition geborgen, die überprüften Anomalien werden zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz fachgerechter Untersuchung und Beräumung nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht auszuschließen ist, dass sich auf den untersuchten Grundstücken weiterhin Kampfmittel befinden. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Behörde zu benachrichtigen und sind die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen.

Es sind keine weiteren Festsetzungen notwendig.

11. Gutachten

11.1. Fachgutachten Verkehr

Durch das Planungsbüro von Mörner wurde für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ein Fachbeitrag – Verkehr (*Stadt Seligenstadt, Erschließung des Baugebiets, Südwestlich des Westrings, Fachbeitrag – Verkehr, Planungsbüro von Mörner, Darmstadt im November 2020; mit ergänzender Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen Knotenpunkt L2310/L3121, Darmstadt, 04.11.2020, mit ergänzender Stellungnahme zur Verkleinerung Geltungsbereich (Planungsstand September 2021), Darmstadt, 07.09.2021.*) erstellt. Mittels des Fachbeitrags soll die zusätzliche Verkehrsbelastung abgeschätzt und eine Einschätzung zur Leistungsfähigkeit der direkt angeschlossenen Knotenpunkte ermöglicht werden.

Das Gutachten wurde zunächst auf Basis einer Gesamtentwicklung (Teilbereiche A und B) erstellt und geht daher von entsprechend höheren Verkehrszahlen aus. In einer ergänzenden Stellungnahme des Planungsbüros von Mörner aus dem September 2021 wurde dargelegt, welche Auswirkungen die Reduzierung des Geltungsbereichs und somit eine Verringerung der künftigen Einwohner bedeutet. Ergebnis ist, dass die Aussagen des Fachbeitrags Verkehr aus dem Jahr 2020 weiterhin Bestand haben. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches geht auch eine Verringerung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens einher und führt ebenfalls zu einer deutlich geringeren Verkehrsbelastungen (minus 30%).

Ergebnis

Das zu entwickelnde Wohngebiet südwestlich des Westrings kann mit den prognostizierten rund 1.700 (3,0 EW je WE) bis max. 2.000 (3,5 EW je WE) Einwohnern an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden. Die Verkehrsbelastung auf dem Westring und den angrenzenden Knotenpunkten wird durch die zusätzlich generierte Nachfrage zunehmen. Allerdings ist die aktuelle Verkehrsinfrastruktur auch in der Lage, die zusätzliche Belastung aufzunehmen und den Verkehr abzuwickeln.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Aufteilung des Verkehrs mit zwei Anschlüssen des Wohngebiets an den Westring und zwei weiteren Anschlüssen an das Gewerbegebiet weiter zu verfolgen. Unbedingt notwendig ist die Berücksichtigung von Radweg- und Fußwegachsen zum Gewerbegebiet, der Innenstadt, Schulen und ÖPNV-Verknüpfungspunkten. Bei der Gestaltung des Straßenraums für den Westring sollte zukunftsfähig ein stärkerer Mix an Verkehrsmitteln und eine Steigerung des nicht motorisierten Verkehrs berücksichtigt werden, was sich vor allem auf bestehende Radwegachsen – wie den Westring – auswirken wird.

Die vorliegenden Erkenntnisse weisen die grundsätzliche Möglichkeit der Erschließung des neuen Wohngebiets über die Anschlüsse nach Norden und Westen (Gewerbegebiet) nach.

Maßgeblich für eine zukunftsfähige und ressourcenschonende Erschließung ist die ergänzende Vernetzung von Fuß- und Radverkehr (siehe Bilder 2 bis 5 des Fachbeitrags). Insbesondere die Fuß- und Radverbindung zum Bahnhof und der Anschluss an den ÖPNV sind weiter zu attraktiveren (Bild 5 des Fachbeitrags). Ergänzend ist das Mobilitätskonzept mit den Mobilitätsstationen umzusetzen (Bild 7 des Fachbeitrags).

11.2. Artenschutzfachbeitrag

Für die Entwicklung des Rahmenplans „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung (*Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gabrielle Ditter Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Dezember 2021*) durchgeführt.

Bei der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsvorhaben sind die Regelungen des speziellen Artenschutzes gemäß Absatz 5, Satz 3 des § 44 BNatSchG anzuwenden. Diese werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bearbeitet, welche methodisch an den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011) anzulehnen ist. Dabei ist zu beurteilen, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für europarechtlich geschützte Arten zulässig ist. Die Erstellung der saP erfordert eine Erfassung des Artenspektrums ausgewählter Artengruppen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (hier: UNB Kreis Offenbach) im Planungsraum.

Mit der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird eine Einschätzung über mögliche Konflikte im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes unter Berücksichtigung europäischer und nationaler gesetzlicher Vorschriften getroffen.

Die Beurteilung erfolgt zum einen auf Basis von Recherchedaten und einer Ortsbegehung im Februar 2019, um das potenziell vorkommende Artenspektrum abzuschätzen. Die Recherchedaten basieren auf den registrierten Artenvorkommen der Fachbehörden sowie auf weiteren verfügbaren Quellen. Weiterhin erfolgten Kartierarbeiten, um das tatsächlich vorhandene Artenspektrum zu beschreiben und die Projektauswirkungen auf die nachgewiesenen Artengruppen zu bewerten.

Ergebnis

Der Geltungsbereich ist mehrheitlich von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Lediglich nordöstlich befindet sich ein etwas strukturreicheres Kleingartengelände. Südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich strukturreichere Flächen mit Obstbaugärten und einem Gemisch aus Kleingärten, Grün- und Ackerland.

Mit der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurden artenschutzrechtliche Konflikte mit Vögeln und Fledermäusen aufgezeigt. Alle Arten hatten ihre Hauptnachweisverortungen im östlichen Untersuchungsbereich, vor allem in den strukturreichen Kleingärten und Obstbaugartenbereichen. Mehrheitlich können Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, die dazu beitragen, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Dazu gehören Beschränkungen der Bauzeiten für die Rodungs- und Abrissarbeiten sowie unter anderem des teilweisen Flächenerhalts des nordöstlichen Kleingartengeländes, um dessen ökologische Wertigkeit als Lebensraum für verschiedene Arten zu erhalten.

Darüber hinaus müssen CEF-Maßnahmen für den dauerhaften Verlust von zwei Feldlerchenhabitaten umgesetzt werden. Hierfür sollen zwei Flächen à 0,1 ha Gesamtgröße feldlerchengerecht bewirtschaftet werden. Es wird jeweils die Anlage eines Blühstreifens (0,08 ha) mit angrenzender Brache (0,02 ha) umgesetzt.

Im Hinblick auf die geplante Weiterentwicklung des Wohngebietes durch einen zweiten Teilbereich, der südöstlich an die hier vorliegende Planung angrenzen soll, werden bereits Streuobstwiesen und jagdbares Offenland im Umfeld der Planung und der Reviergröße vom Steinkauz angelegt und sollen entsprechend gepflegt werden. Sie können dem Ökokonto der Stadt Seligenstadt zugeschrieben werden. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Ein Überwachungskonzept zur Überprüfung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen durch das Vorhaben gem. § 4c BauGB soll durchgeführt werden.

Unter Einhaltung der definierten Maßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Die Anforderungen an die Errichtung der CEF-Flächen sind in Kapitel 7.2 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung näher aufgeführt.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan (siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 14.1 - 14.3) aufgenommen.

11.3. Geotechnischer Bericht

Für die geplante Entwicklung des Baugebiets „Südlich des Westrings“ wurde durch das Büro GEO-CONSULT Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH (Büdingen) eine orientierende geotechnische Untersuchung (*Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt, Gebietsentwicklung, „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, AZ: F 090119, Geo - Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, Stand 09.03.2019*) erstellt.

Ergebnis (verkürzte Zusammenfassung)

Hydrogeologische Verhältnisse

An den Erkundungstagen wurde in keiner der Aufschlusspositionen bis zu den erreichten Aufschlussentiefen Grundwasser festgestellt. Nach Auswertung von frei zugänglichen Daten des HLNUG kann für den Baufeldbereich ein vergleichsweise großer durchschnittlicher Grundwasserflurabstand ($> 5 - 7,5$ m) angenommen werden, was auch mit den aktuellen Bohrerergebnissen korreliert. Die Grundwasserstände im Baufeldbereich werden weitestgehend von den herrschenden Niederschlags- d.h. Grundwasserneubildungsraten beeinflusst; der ca. 1,2 km nordöstlich des Baufeldes verlaufende Vorfluter „Main“ wird dagegen keinen nennenswerten Einfluss auf die Wassersituation haben. Aus den frei zugänglichen Daten des HLNUG (Grundwassergleichenpläne) konnten für den Baufeldbereich max. Grundwasserstände (April 1957) zwischen ca. 110,5 m NN (im Nordosten, Bereich „Westring“) und ca. 112,0 m NN (im Südwesten) und eine Grundwasserfließrichtung in nordöstliche Richtung ermittelt werden. Auf Basis der vorgenannten Sachverhalte empfehlen wir, als bauzeitliche Bemessungswasserstandshöhen (im Sinne höchst möglicher Grundwasserstände) für den Baufeldbereich Koten anzunehmen, welche jeweils ca. 4 m unter der derzeitigen GOK angesiedelt sind.

Zusammenfassend kann ausgeführt werden, dass es im Zuge der geplanten Baumaßnahme, bei den angenommenen Kanalgrabentiefen und hydrogeologischen Bedingungen wie im Zuge der Erkundung erfasst, zu keiner Unterschneidungen einer zusammenhängenden Wasserlinie kommen würde; es muss jedoch grundsätzlich für den gesamten Baufeldbereich mit Sicker- und Stauwassereinflüssen bzw. wassergesättigten und unter Wassereinfluss instabilen Bodenzonen gerechnet werden. Entsprechende wasserhaltende Maßnahmen bzw. VerbaufORMen sind demnach zu berücksichtigen. Auf die Fließgefährdung grob- / gemischtkörniger Ablagerungen bzw. stark sandiger feinkörniger Böden unter Wassereinfluss,

wird nochmals hingewiesen. Grundsätzlich wird empfohlen, die Bauarbeiten zu einer Jahreszeit mit vergleichsweise niedrigen Grundwasserständen bzw. geringem Sickerwasseraufkommen (z.B. Sommer / Frühherbst) auszuführen. Es ist zu beachten, dass nach Zeiten mit Niederschlagstätigkeiten wasserführende Felddrainagen angeschnitten werden können, welche erforderlichenfalls separat zu fassen wären. Aufgrund der vorgenannten Sachverhalte sind, im Sinne der ZTV E-StB 17 bzw. RStO 12, „ungünstige Wasserverhältnisse“ gegeben.

Für die neuen Verkehrsflächen sollten daher entsprechende Entwässerungseinrichtungen berücksichtigt werden. Gem. frei zugänglicher Daten des HLNUG liegt das Baufeld weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet

Versickerung

Für die Bodenabfolgen am Projektstandort können, basierend auf Erfahrungswerten bzw. auf Basis der ausgeführten Kornverteilungsanalysen, folgende charakteristische Wasserdurchlässigkeiten angenommen werden:

Schluff / Ton:	k_f -Bereich zwischen 1×10^{-10} m/s - 1×10^{-8} m/s
Sande, stark schluffig bis U-S-Gemische:	k_f -Bereich zwischen 5×10^{-8} m/s - 1×10^{-7} m/s
Schluffig:	k_f -Bereich zwischen 5×10^{-7} m/s - 1×10^{-5} m/s
Sande, schwach schluffig:	k_f -Bereich zwischen 5×10^{-6} m/s - 5×10^{-4} m/s

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort grundsätzlich möglich. Zur Versickerung geeignet sind die festgestellten Sandabfolgen, die einen geringen bis mäßigen Anteil an Feinkorn $< 0,063$ mm aufweisen. Diese Bodenabfolgen sind im Gutachten visuell daran erkennbar, dass in den Bohrprofilen ausschließlich orange und / oder gelbe Farben erscheinen. Diesen Bodenabfolgen kann im Zuge der Vordimensionierung von Versickerungsanlagen ein vorläufiger horizontal (gesättigter) k_f -Wert von ca. 5×10^{-6} m/s zugeordnet werden.

Das Erfordernis einer Niederschlagswasservorreinigung (vor Aufgabe auf die Sickeranlagen) ist auf Basis der DVWK M 153 zu prüfen und im Bedarfsfalle zu bemessen. Grundsätzlich sollte die zuständige Wasser-Genehmigungsbehörde frühzeitig in die weiteren Planungen mit einbezogen werden.

Bodenuntersuchung auf Herbizide gem. BBodSchV

Aus den oberflächennahen Böden (bis jeweils 0,60 m unter die GOK) der Aufschlüsse „RKS 5“ und „RKS 6“ (derzeitiger Gärtnereibetrieb) wurde eine Mischprobe (Bezeichnung „MP 6“) gebildet und diese auf die Herbizide (Aldrin, DDT, Hexachlorbenzol und Hexachlorcyclohexan) der Bundesbodenschutzverordnung („BBodSchV“, Anhang 2, Tab. 1.4, Wirkungspfad Boden-Mensch, siehe Gutachten) analysiert. Bei der Beurteilung der Herbizid-Feststoffkonzentrationen anhand der Vorgaben der BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Mensch) zeigte sich, dass die Prüfwerte der strengsten Nutzungsform „Kinderspielflächen“ an der untersuchten Mischprobe unterschritten (d.h. eingehalten) werden bzw. konnten die gesuchten Substanzen nicht festgestellt werden (Analysenprotokolle Anlage Gutachten).

Bauwerksgründung

Am Projektstandort liegt auf Basis der bisherigen Erkenntnisse eine inhomogene Baugrundsituation vor (Wechselagerung aus feinkörnigen und i.d.R. gemischtkörnigen Böden). Für die Gründung der Wohngebäude sind die gut tragfähigen natürlichen Sand-Ablagerungen sowie steifplastische Lehmlagerungen geeignet. Vorhandene Auffüllungen und gering tragfähige sowie instabile natürliche Böden (z.B. feinkörnige Böden mit geringeren Konsistenzen als steifplastisch), sind im Lasteinwirkungsbereich (Lastausbreitungswinkel ab den Außenkanten der Gründungskörper ist zu beachten) von Gründungskörpern entweder vollständig zu entfernen und gegen verdichtungsfähiges Material (z.B. Schotter-Fremdmaterial) zu ersetzen oder mittels punktueller / linienförmiger Magerbetonaustauschkörper zu durchgründen (Magerbetoneinbindung mind. 0,20 m in den

Lastboden). Zur Gründung können grundsätzlich Einzel- und Streifenfundamente vorgesehen werden. Bei einer Lastableitung über die o.g. Lastböden (natürlicher Sand bzw. steifplastischer Lehm) werden zul. Sohlspannungen von $> 175 \text{ kN/m}^2$ (aufnehmbarer Sohl Druck zul. σ im Sinne der früheren DIN 1054: 2005-1; Bemessungswert des Sohlwiderstandes $\sigma_{Rd} > 245 \text{ kN/m}^2$) möglich sein (Grundbruchsicherheitsbetrachtungen sind im Zuge der Detailuntersuchungen vorzunehmen). Neben den Einzel- und Streifenfundamenten können auch tragende Bodenplatten (Flächengründungen) zur Lastableitung vorgesehen werden, welche sich insbesondere bei inhomogenen Baugrundverhältnissen in den geplanten Bauwerksgrundrissen anbieten.

11.4. Ergänzende geotechnische Untersuchungen

Zur vorstehenden geotechnischen Untersuchung wurden noch ergänzende geotechnische Untersuchungen (*Geotechnischer Ergebnisbericht Az: F 090119-1, Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Ergänzende geotechnische Untersuchungen, GEO-CONSULT GmbH, 17.10.2020*) angefertigt.

Die wesentlichen Ziele der Nacherkundung waren:

- Feststellung der Baugrund-/Grundwasserverhältnisse im Bereich geplanter Versickerungsanlagen. Ermittlung der Baugrunddurchlässigkeiten. Ableitung mittlerer Höchstgrundwasserstände auf Basis von Grundwasserganglinien benachbarter langzeit-beobachteter Grundwassermessstellen.
- Ergänzende Schwarzdeckenuntersuchungen auf Teerhaltigkeit zur Eingrenzung von angetroffenen teerhaltigen Schwarzdecke.
- Bodenuntersuchungen auf PAK im Feststoff zur Eingrenzung von angetroffenen PAK-belasteten Böden.
- Feststellung der Baugrund-/Grundwasserverhältnisse im Bereich einer am östlichen Rand des geplanten Baugebietes vorgesehenen ca. 430 m langen Lärmschutzwand und Angabe der für die Dimensionierung erforderlichen geotechnischen Parameter (ohne Bauausführungsempfehlungen).

Ergebnis (verkürzte Zusammenfassung)

Hydrogeologische Verhältnisse

Im Zuge der aktuellen Baugrundnacherkundung wurde an den tiefer reichenden Aufschlusspositionen ein Wassereinfluss auf unterschiedlichen Höhenkoten festgestellt. Bei dem angetroffenen Wasser handelt es sich um Grundwasser, welches in den grob- / gemischtkörnigen quartären Sand- und Kiesablagerungen zirkuliert (Porengrundwasserleiter). Der Grundwasserspiegel wurde im aktuellen Erkundungszeitraum mit einem minimalen Flurabstand von 5,20 m und einem maximalen Flurabstand von 7,80 m festgestellt. Dies entspricht Grundwasserkoten von minimal ca. 108,75 m NN und maximal ca. 110,15 m NN. Die Grundwasserfließrichtung wurde in nordöstliche Richtung ermittelt. Gem. frei zugänglicher Daten des HLNUG liegt das Baufeld weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen

Bewertung der Versickerungsfähigkeit

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort grundsätzlich möglich. Zur Versickerung geeignet sind allerdings nur die festgestellten Sand-/Kiesabfolgen, die einen geringen Anteil an Feinkorn (Korngrößen $< 0,063 \text{ mm}$) aufweisen; d.h. max. schwach schluffig sind. Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Untersuchungen von Schwarzdecken auf Teerhaltigkeit

Von den entnommenen Schwarzdecken wurden 10 Proben einer Untersuchung auf pech- bzw. teerhaltige Inhaltsstoffe unterzogen. Die Analysenprotokolle der Untersuchungen sind in dem Bericht beigefügt; bislang nicht untersuchte Schwarzdeckenproben stehen als Rückstellproben für eine ggf. erforderliche Analyse zur Verfügung.

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse muss im Bereich des „Schachenweg“ (zwischen RKS 22 und KB 4 gemäß Gutachten) mit dem Vorhandensein von „teer-/pechhaltigen“ und als gefährlicher Abfall zu bezeichnenden Schwarzdecken gerechnet werden. Im Bereich des „Westring“ bis Einmündung „Schachenweg“ (RKS 10 bis RKS 12 gemäß Gutachten) wurden auf Basis der bisherigen Untersuchungen keine „teer-/pechhaltigen“ Schwarzdecken angetroffen. Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Bodenuntersuchungen auf PAK im Feststoff

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse muss somit nicht von großräumigen Bodenbelastungen mit PAK ausgegangen werden, sondern von lokalen, kleinräumigen Belastungsbereichen. Während der Erdbauarbeiten angetroffene organoleptisch auffällige Böden sind zu separieren und sachgerecht zu entsorgen. Im Erdbau-LV sollte hierzu ein geeigneter Massenansatz für die Entsorgung von Bodenmaterial der Einstufungen Z 2 und > Z 2 (u.a. auch für gefährlichen Abfall) vorgesehen werden. Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Lärmschutzwand

Am Projektstandort ist entsprechend den Untersuchungsergebnissen eine Gründung mittels offenen Rohrrammpfählen möglich. Es ist jedoch anzumerken, dass bereichsweise vorhandene dicht gelagerte grob-/gemischtkörnige Böden als schwer bis sehr schwer rammpbar zu bezeichnen sind und in diesen Rammhindernisse in Form von Steinen und Blöcken enthalten sein können. Die Ausführung von Proberammungen wird empfohlen. Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Ergänzung: Auswirkung der Niederschlagsversickerung aus dem Becken auf der Fläche P5 auf die angrenzende DB-Anlage

Durch das Büro Geo Consult wurde zusätzlich eine orientierende geotechnische Stellungnahme erstellt, die die Auswirkung der NS-Versickerung aus dem Becken auf der Fläche P5 auf die angrenzende DB-Anlage prüft (*Entwicklung des Plangebietes „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Hier: Orientierende geotechnische Stellungnahme, Auswirkung der NS-Versickerung aus dem Becken auf der Fläche P5 auf die angrenzende DB-Anlage, Stand 01.04.2022*). Bei Berücksichtigung des Stauziels ($n=0,2/a$; 114,63 mNN) und der übrigen in der Stellungnahme genannten Bedingungen, sind für die Bahnanlage derzeit keine negativen Auswirkungen durch den planmäßigen Betrieb der Sickeranlage zu erkennen. Die Standsicherheit des Bahndamms im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird demnach nicht beeinträchtigt, ein negativer Einfluss kann ausgeschlossen werden.

11.5. Schalluntersuchung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ durch das Büro Krebs+Kiefer Fritz AG durchgeführt (*Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Stand 16.09.2021*).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Schallimmissionen zu ermitteln und die schalltechnischen Anforderungen im Plangebiet zu prüfen. Ziel der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist es, die Immissionssituation durch Verkehrslärm aus der Bahnstrecke, der L 2310 und der Dudenhöfer Straße zu ermitteln und mit den

schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu vergleichen. Westlich des Plangebietes liegen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 63 mehrere Gewerbebetriebe, wie Einzelhandelsmärkte und Bürogebäude, sowie unbebaute Gewerbeflächen. Die Geräuschemissionen der Betriebstätigkeiten sind dem Anlagenlärm zuzuordnen, wobei die schalltechnische Verträglichkeit mit den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet nach den Vorgaben der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) nachzuweisen ist.

Ergebnis

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Östlich des Plangebiets verläuft die Odenwaldbahn (Strecke 4113), im Norden der Westring, südlich die Landesstraße L2310 und im Westen die Dudenhöfer Straße. Von diesen Verkehrswegen gehen Verkehrslärmimmissionen in Höhe von bis zu $L_{r,Tag/Nacht} = 61 / 54$ dB(A) aus, die im östlichen Bereich auf das Plangebiet einwirken. Der Orientierungswert der DIN 18005 von $OW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 45$ dB(A) wird im Tag- bzw. Nachtzeitraum im weitaus größten Teil des Untersuchungsgebietes eingehalten. Im östlichen Teil des Plangebietes, an der Bahnstrecke, wird der Orientierungswert im Bereich der Baugrenzen um bis zu $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = +6 / +9$ dB(A) überschritten.

Mit einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes und zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ist es jedoch möglich, auch in diesen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Westlich des Plangebiets entsteht eine Belastung durch Anlagenlärm aus bestehenden und zukünftigen Anlagen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südl. der Dudenhöfer Straße“. Bei den bestehenden Betrieben handelt es sich überwiegend um Bürogebäude und im westlichen Bereich um Einzelhandel und eine Tankstelle. Der östliche Bereich ist noch weitestgehend unbebaut. Die Immissionen aus dem Anlagenlärm betragen bis zu $L_{r,Tag/Nacht} = 57 / 41$ dB(A).

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von $IRW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 40$ dB(A) wird lediglich in einem bis zu ca. 20 m breiten Streifen um bis zu $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = +2 / \pm 1$ dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten.. Dieser geringen Überschreitung kann mit entsprechendem Abstand der Bebauung (bis zu 20 m) oder entsprechenden planerischen Maßnahmen, wie z.B. Grundrissorientierung begegnet werden.

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen in kleineren Bereichen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen.

Gegenüber dem Anlagenlärm besteht ebenfalls ein geringes Konfliktpotential, dem durch geeignete Planungsmaßnahmen entgegengewirkt werden kann

In den Bebauungsplan wurden gutachterliche Festsetzungsvorschläge zum Schutz vor Verkehrslärm und Anlagenlärm aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 16).

11.6. Klimatische Stellungnahme

Es wurde eine klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung im Planfall gegenüber des Nullfall durch das Büro, *Burghardt und Partner, Ingenieure, Stand 19.09.23*, angefertigt.

Ergebnis

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 nicht dauerhaft, und beschreiben eine temporäre Situation während der frühen Nachtstunden. 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.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit einhergehenden zunehmenden thermischen Belastung, insbesondere für die urbanen Räume, sind jedoch auch „geringere“ klimatische Veränderungen durch Siedlungsentwicklungsvorhaben zu minimieren bzw. zu kompensieren, damit eine zukünftige thermische Mehrbelastung für die Bürgerinnen und Bürger vermieden wird.

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der Simulationen ist aus klimatisch-planerischer Sicht darauf zu achten, dass der Vegetationsanteil im Vorhabengebiet so hoch wie möglich vorgegeben wird, um eine weitere Überwärmung der Fläche zu verhindern. Entsprechend ist die Versiegelung oder auch Teilversiegelung (z.B. durch „Schottergärten“) zu vermeiden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass zusätzliche Barrieren, die das sehr sensible nächtliche bodennahe Strömungsfeld negativ beeinflussen können, zu vermeiden sind. Dazu zählen unter anderem undurchlässige Mauern (ab einer Höhe von ca. 1 m) oder aber auch halbdurchlässige dichte Heckenstrukturen (ab einer Höhe von ca. 2 m). Dabei kann eine Barrierewirkung insbesondere dann auftreten, wenn eine Südost-Nordwest Ausrichtung der linearen Barrieren vorliegt, und diese entsprechend orthogonal (im rechten Winkel) zur dominanten Ausrichtung des nächtlichen bodennahen Strömungsfeldes (im Bereich des Vorhabengebiets) liegen.

Sowohl auf Grundlage guter planerischer Praxis als auch in Bezug auf die vorliegenden Ergebnisse der Simulationen finden sich die aus gutachterlicher Sicht getroffenen Empfehlungen im Bebauungsplan wieder.

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Festsetzungen getroffen, die zu einer Verringerung der thermischen Belastungen beitragen. Über den zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf sowie entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass potentielle Auswirkungen bei Umsetzung des Vorhabens möglichst vermieden werden.

12. Inhalt und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB

12.1. Art der baulichen Nutzung

12.1.1. Allgemeine Wohngebiete WA

Entsprechend der allgemeinen Ziele des Bebauungsplans zur Schaffung neuer Wohnbauflächen wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 bis Abs. 9 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet wird dabei in die Gebiete WA 1 bis WA 7 gegliedert. Mittels der Gliederung erfolgt eine Feinsteuerung der geplanten Wohnbauflächen, jedoch nicht zur Art, sondern nur zum Maß der baulichen Nutzung (siehe Begründung Ziff. 12.2) und zu weiterführenden Regelungen. Die Festsetzungen zum WA gelten somit maßgeblich gebietsweit. Lediglich in zwei Gebieten wird die Art der Nutzung des Erdgeschosses differenziert betrachtet (siehe Begründung Ziff. 12.1.1.4).

Zudem wurden weitere flächenhafte Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen, die an entsprechender Stelle aufgeführt sind.

12.1.1.1. Zulässige Nutzungen

Der Gebietscharakter von allgemeinen Wohngebieten, wonach vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen sind, soll sich gleichermaßen im gesamten Plangebiet wiederfinden. Allgemein zulässig sind zudem der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen darstellen. Die schwerpunktmäßige Nutzung als Wohngebiet schließt zugunsten eines attraktiven neuen Stadtteils mit belebten Begegnungsorten und verschiedenen Angeboten eine entsprechende Nutzungsvielfalt nicht aus, was auch über die Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO zu Allgemeinen Wohngebieten unterstrichen wird.

Anlagen für Ladestationen der E-Mobilität sind ebenso zulässig, wodurch ein Anreiz zur Schaffung zukunftsfähiger und innovativer Mobilitätsangebote zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens geschaffen werden soll.

12.1.1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind anstelle ihrer gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Weise nur ausnahmsweise zulässig. Dies dient dazu, die Ansiedlung dieser Nutzungsarten, von denen eine Lärmbelastung für die Wohngebiete und zusätzliches Verkehrsaufkommen in Form von Liefer- oder Publikumsverkehr ausgehen können, besser steuern zu können.

12.1.1.3. Nicht zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebietskategorien der BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Generell ausgeschlossen sind im vorliegenden Bebauungsplan die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um der beabsichtigten Wohnnutzung größeres Gewicht zu verleihen, den Wohncharakter des Gebietes zu wahren und ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden.

12.1.1.4. Baugebiet WA 3* und WA 4*

In Bebauungsplänen kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind.

An den jeweiligen Quartiersplätzen in WA 3* und WA 4* sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. In WA 3* sollen am Quartiersplatz, der identitätsstiftend ein wesentliches Merkmal des Gebiets darstellen soll, im Erdgeschoss vornehmlich Gewerbenutzungen entstehen, um über entsprechende Angebote einen lebendigen Treffpunkt im Quartier zu schaffen. Dies gilt ebenso für das WA 4*, wo im Gebäude zum Auftakt am Quartierspark ebenso vielfältige Angebote möglich sein sollen, die einen Begegnungsort hervorbringen sollen. Mittels der kleinen Platzaufweitung und des dort vorgesehen Gebäudes sowie ansprechenden Erdgeschossnutzungen soll über eine einladende Geste des Stadtraums der Auftakt zu dem großzügigen Quartierspark gebildet werden.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die nachfolgenden detaillierten Regelungen zu den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA erfolgt eine jeweilige Anpassung des entsprechenden Wohngebiets an die örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen, wie z.B. den zugrunde liegenden

Rahmenplan, die Umgebungsbebauung, Immissionsbelastungen, Verkehrswege, Schutzausweisungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die gegliederten allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit der Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH max.) festgesetzt.

Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine dem Standort angemessene Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzepts und der übergeordneten Rahmenplanungen zu ermöglichen. Dabei wird ein verantwortungsvolles Maß für ein Neubaugebiet am Siedlungsrand von Seligenstadt definiert, das der bestehenden Nachbarschaft mit seinen unterschiedlichen Wohntypologien und Nutzungsarten angemessen Rechnung trägt.

Gleichzeitig berücksichtigt das definierte Maß die Nachbarschaft zum Landschaftsraum und den angemessenen Umgang mit der Umwelt und ihren Funktionsräumen. Es erfolgt eine maßvolle Verdichtung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit reduzierten Freiflächenversiegelungen und hohem Durchgrünungsanteil unter gleichzeitiger wirtschaftlicher Ausnutzung der Grundstücke zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

12.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

12.2.1.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) steuert den Grad der Versiegelung der Baugrundstücke mit den baulichen Anlagen (Hauptanlage) nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Zulässige Grundfläche ist der festgesetzte Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Flächen von Terrassen, Balkonen, Lichtschächten u.ä. sind in die zulässige GRZ miteinzurechnen. Die zulässige GRZ ergibt sich aus Tabelle 1 (Nutzungsschablone) der Planzeichnung.

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6 gewährleistet die Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern im Sinne des Plankonzepts, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 4* die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und alternativen Wohnformen wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, Baugemeinschaften etc.

Baugebiet WA 3*

Im WA 3* ist eine zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von max. 0,5 festgesetzt. Aufgrund der Lage der geplanten Gebäude unmittelbar am angrenzenden Quartiersplatz sowie kleiner verfügbarer Grundstücksflächen in diesem Bereich ist eine leicht erhöhte GRZ zu erwarten. Da am Quartiersplatz auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, die größere Gebäudetiefen gegenüber Wohnnutzungen erfordern, ist eine GRZ von 0,5 vorgesehen.

Damit werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten geringfügig überschritten. Jedoch ist eine von den Orientierungswerten abweichende GRZ zulässig, da mit der BauNVO-Novelle vom Juli 2021 die Grenzwerte durch Orientierungswerte ersetzt wurden und diese daher nur noch orientierenden Charakter haben. Dennoch muss sichergestellt sein, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im WA 3* nicht beeinträchtigt. Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Konzeption als verdichteter Quartiersplatz mit gewerblichen Nutzungen sowie kleiner Grundstückszuschnitte kommt es zur einer GRZ von 0,5. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird für das gesamte Plangebiet grundsätzlich eingehalten oder sogar

unterschritten (Baugebiet WA 7), um ein locker verdichtetes Wohnquartier mit Grünangeboten wie dem Quartierspark zu sichern. Eine Überschreitung der GRZ in WA 3* ist aus städtebaulichen Gründen angemessen.

Baugebiet WA 7

In WA 7 ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die hinter den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 17 BauNVO von 0,4 für WA zurückbleibt. Aufgrund der Ortsrandlage und zur Gewährleistung eines locker bebauten, aber geordneten Siedlungsrandes, der städtebaulich nicht zu dominant in Erscheinung treten soll, ist die GRZ mit 0,3 etwas niedriger als nach BauNVO zulässig festgesetzt. Die Festsetzung trägt dazu bei, einen ortsgerechten Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten. Die Möglichkeit zur Errichtung qualitativ anspruchsvoller Wohnangebote mit großzügigen Gärten, die in südwestliche Richtung ausgerichtet sind, bleibt bestehen.

12.2.1.2. Überschreitungen der GRZ

Baugebiet WA 2

Im Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung von Reihenhäusern mit eigenständigen Grundstücken (Realteilung) vorgesehen. Mittelgrundstücke sind hierbei immer benachteiligt, da das Bezugsgrundstück entschieden kleiner ausfällt als die Endgrundstücke. Daher wurde hier für Mittelgrundstücke ein erhöhter GRZ Wert von 0,45 und ein Überschreitungswert für die Grundfläche von Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GemSt) und Gemeinschaftsanlagen wie Wege bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,75 (GRZ 2) festgesetzt.

Es wird auf die Festsetzung und Begründung (siehe Begründung Ziff. 12.8.5) verwiesen, dass der Grundstücksfläche im WA 2 im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zum Zwecke der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind. So ist bei jedem Haus im WA 2 der versiegelten Fläche des jeweiligen Grundstücks zusätzlich anteilig die versiegelte Fläche des Gemeinschaftseigentums hinzuzurechnen.

(beispielhafte Ermittlung der GRZ 2: Versiegelte Fläche Haus + Terrasse + Zuwegung und Nebenanlagen + zugeordneter Stellplatz + anteilig Zufahrt + anteilig Gemeinschaftswege dividiert durch die jeweilige Grundstücksfläche zuzüglich der Stellplatzfläche und des Flächenanteils am Gemeinschaftseigentum).

Dies dient bei einer Realteilung der Grundstücke von Hausgruppen der Zuweisung der versiegelten Flächen auf den Gemeinschaftsanlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO zu der jeweiligen Wohneinheit bzw. zum jeweiligen Grundstück. In diesem Sinne werden auch gemeinschaftlich genutzte Erschließungsflächen wie die Zuwegung zu den Grundstücken und die Fahrwege zu den jeweiligen Stellplätzen geregelt.

Baugebiet WA 1,WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Die jeweils zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1,WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4* darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dieser hohe Versiegelungsgrad ermöglicht die Errichtung von Tiefgaragen, die wiederum insgesamt den Durchgrünungsgrad des Quartiers fördern.

Baugebiet WA 1 – WA 7

Falls in den Baufeldern keine Tiefgarage errichtet wird, gilt grundsätzlich eine Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ 2 von 0,6. Dies entspricht der gesetzlichen Vorgabe gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Einer zu hohen Versiegelung des Bodens wird dadurch entgegengewirkt.

12.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und ausreichenden Sicherung des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbilds wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) je Wohngebiet festgesetzt. Die zulässige GFZ ergibt sich aus Tabelle 1 (Nutzungsschablone) der Planzeichnung.

Baugebiet WA 1, WA 2, WA 5, WA 6

Im Gebiet WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 ist eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht im Sinne des Plankonzepts zweigeschossige Gebäudetypologien an vielen Stellen des Plangebiets wie entlang des Westrings und im Zentrum des Plangebiets. Die vorgesehene Bebauung zeichnet sich insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebiets an den Westring angrenzend, sowohl im südlichen Bereich und entlang des Schachenwegs im Osten durch kleinteilige Strukturen aus, die ein ruhiges Wohnquartier bewirken.

Baugebiet WA 3

Im Gebiet WA 3 ist eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht im Sinne des Plankonzepts Gebäudetypologien wie Mehrfamilienhäuser oder alternative mehrgeschossige Wohnformen, jedoch ohne die Obergrenze der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen GFZ von 1,2 zu überschreiten. Gleichwohl erlaubt die festgesetzte GFZ im Bereich z.B. um den Quartierspark verdichtete Bebauungsstrukturen zur Ausbildung prägnanter Wohnbereiche und Nutzungszonen im Plangebiet, die sich u.a. durch eine erhöhte Anzahl von Wohneinheiten auszeichnen.

Baugebiet WA 3*

Im Gebiet WA 3* ist eine GFZ von 1,5 als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der Lage der geplanten Gebäude unmittelbar am angrenzenden Quartiersplatz am Wegekreuz sowie kleiner verfügbarer Grundstücksflächen in diesem Bereich ist eine leicht erhöhte GFZ zu erwarten. Da am Quartiersplatz auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, die größere Gebäudetiefen gegenüber Wohnnutzungen erfordern, ist dort eine GRZ von 0,5 festgesetzt (siehe Begründung Ziff. 12.2.1.1). Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, was zur Schaffung eines attraktiven Begegnungsortes im Gebiet am Quartiersplatz zwingend drei Vollgeschosse vorsieht, ist somit eine GFZ von max. 1,5 zulässig.

Mittels dieser Festsetzung soll eine städtebauliche Betonung des Quartierplatzes erreicht werden, um an dieser markanten Stelle im Plangebiet eine ortsbildprägende Wirkung auszubilden. Die Obergrenze der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen GFZ von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird hier überschritten. Jedoch sprechen an diesen Standort städtebauliche Gründe für eine Überschreitung, da der vorgesehene Platz adressbildend für das Gebiet in Erscheinung treten soll. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Schaffung eines locker verdichteten Wohnquartiers mit Grünangeboten wird grundsätzlich gesichert.

Baugebiet WA 4 und WA 4*

Im Gebiet WA 4 und WA 4* ist eine GFZ von 1,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht im Sinne des Plankonzepts viergeschossige Gebäudetypologien im Zentrum des Plangebiets. Mittels dieser Festsetzung soll eine städtebauliche Betonung des Quartiersparks am Parkanfang und -ende erreicht werden, um eine ortsbildprägende Wirkung im Zentrum des Plangebiets auszubilden. Die Obergrenze der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen GFZ von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird in diesen Bereichen überschritten. Jedoch sprechen an diesem Standort städtebauliche Gründe für eine Überschreitung, da die vorgesehenen Gebäude am Park insgesamt identitätsstiftend und adressbildend für das Gebiet in

Erscheinung treten sollen. Zudem bleibt die als Höchstmaß festgesetzte GFZ in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 mit 0,8 und im Baugebiet WA 7 mit 0,6 hinter der Höchstgrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO zurück, sodass insgesamt nicht von einer erhöhten städtebaulichen Dichte im Plangebiet gesprochen werden kann. Die Möglichkeit der Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO mit einer GFZ von 1,6 ist in den WA 4 und WA 4* somit angemessen und aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Baugebiet WA 7

Im Gebiet WA 7 ist eine GFZ von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Diese bleibt deutlich unter der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen GFZ von 1,2. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 und unter Einhaltung der Planungsüberlegungen des Rahmenplans mit einer nahezu vollständigen Errichtung von zweigeschossigen Gebäudetypologien bildet die Festsetzung der GFZ von 0,6 eine konsequente Fortführung zur Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden im WA 7 am Ortsrand. Auf diese Weise wird ein städtebaulich ortsangemessener Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum gewährleistet und die Ausprägung eines städtebaulich dominanten Ortsrands vermieden.

Baugebiet WA 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser bei Realteilung um 0,1 überschritten werden, da hier das Bezugsgrundstück kleiner ausfällt als bei den Randgrundstücken und dieser Lagenachteil ausgeglichen werden soll.

12.2.3.Zahl der Vollgeschosse, Staffelgeschoss

Zur Gewährleistung und Feinststeuerung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus Tabelle 1 (Nutzungsschablone) der Planzeichnung.

Baugebiet WA 1, WA 2, WA 5, WA 6, WA 7

Im Gebiet WA 1, WA 2, WA 5, WA 6, WA 7 sind gemäß Planeintrag zwei Vollgeschosse zulässig. Zur Ausbildung eines ruhigen und maßgeblich durch kleinteilige Bauformen geprägten Gebiets in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern sind zwei Vollgeschosse zulässig, die für die geplanten Wohnformen ein ausreichendes und angemessenes Maß, insbesondere als Gebietsneuentwicklung am Siedlungsrand von Seligenstadt, darstellen.

Baugebiet WA 3 und WA 3*

Im Gebiet WA 3 und WA 3* sind gemäß Planeintrag zwingend drei Vollgeschosse zu errichten. Mittels dieser Festsetzung 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 Baustrukturen im übrigen Plangebiet abheben. Auf diese Weise können im Bereich WA 3 und WA 3* verdichtete und markante Baustrukturen entstehen, die als Mittel- und Treffpunkt im Plangebiet, insbesondere am Quartiersplatz, fungieren können und das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers prägen. Weitere Baugebiete WA 3 finden sich im nordwestlichen Plangebiet. Durch die vorgesehenen Gebäude mit drei Vollgeschossen kann eine erhöhte Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet bereitgestellt werden und somit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Baugebiet WA 4 und WA 4*

Im Gebiet WA 4 und WA 4* sind gemäß Planeintrag zwingend vier Vollgeschosse zu errichten. Die Festsetzung ermöglicht im Sinne des Plankonzepts markante und ortsbildprägende Gebäudetypologien im Zentrum des Plangebiets. Mittels dieser Festsetzung soll eine städtebauliche Betonung des Quartiersparks durch markante Gebäude als Parkabschluss bewirkt werden. Zugleich wird durch die zwingend vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung im Plangebiet variiert, um punktuell verschiedene identitätsstiftende Bereiche zu entwickeln und für ein abwechslungsreiches städtebauliches Erscheinungsbild zu sorgen.

Baugebiet WA 1 - WA 7

Ein zusätzliches Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) ist nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung (HBO) und unter Wahrung des festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe (GH max.) grundsätzlich zulässig.

12.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Für die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse zuzüglich eines möglichen Staffelgeschosses wird eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) gemäß Nutzungsschablone (siehe Tabelle 1 der Planzeichnung) festgesetzt.

Im westlichen WA 5 wird die maximale Gebäudehöhe zusätzlich durch Planeintrag im Baufenster geregelt. Die Immissionen des angrenzenden Gewerbegebiets werden aufgrund der ungeschützteren Ausbreitung in höheren Lagen immer lauter und ragen geringfügig weiter in das Gebiet hinein. Damit in den Staffelgeschossen der Wohngebäude keine Überschreitungen der Grenzwerte eintreten und Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, wird die Höhe der Gebäude hier genauer geregelt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zählt der oberste Abschluss des Gebäudes. Bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist dies die Oberkante der obersten Attika, bei Gebäuden mit geneigten Dachformen Satteldächern (SD) wird die Gebäudehöhe bis zum First gemessen. Die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe gewährleistet eine einheitliche und nachvollziehbare Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet gemäß dem städtebaulichen Konzept.

Für die Ermittlung des Höhenbezugspunkts dient als Ausgangspunkt die Gehweghinterkante bzw. Straßenkante der Erschließungsstraße.

Die Höhe und Größe von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) werden begrenzt, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

Überschreitungen der Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, damit das städtebauliche Bild im Wesentlichen durch die Hauptbaukörper geprägt ist und technische Aufbauten dem Blick aus dem Straßenraum möglichst entzogen sind.

Die Höhe und Position für Garagen, Carports und Nebenanlagen werden begrenzt, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

12.3. Bauweise

Das Plangebiet soll zu einem Wohnquartier mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Entsprechend der vorgesehenen Siedlungsstruktur, die nicht zu massiv und großflächig wirken soll, ist grundsätzlich eine offene Bauweise mit Grenzabstand

gewünscht. Jedoch wird zur Feinsteuerung der Entwicklungen und Bebauungstypologien die Bauweise für die unterschiedlichen allgemeinen Wohngebiete weiter differenziert und vereinzelt auch abweichend festgesetzt.

Baugebiet WA 1, WA 4, WA 4*, WA 5, WA 7

Es ist die offene Bauweise o mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind Baukörperlängen bis zu 50 m zulässig. Somit sollen Bautypologien wie Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit seitlichem Grenzabstand als attraktive Wohnformen im Sinne der Planungsabsichten errichtet werden können. Die aufgeführten Bautypologien stellen stark nachgefragte Wohnformen dar, sodass die Festsetzung der offenen Bauweise einen Beitrag zu einem hochwertigen und ortsgerechten Wohnstandort leistet.

Baugebiet WA 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise a1 im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, die verkürzte Baukörperlängen fordert. Die Gebäude sind weiterhin mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die offene Bauweise lässt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine Baukörperlänge bis max. 50 m zu. Jedoch sollen im WA 2 auf Grundlage des zugrunde liegenden städtebaulichen Rahmenplans Baukörper entstehen (z.B. Reihenhäuser), die kleinteiliger sind und einen durchlässigen Charakter ohne Riegelwirkung besitzen, sodass hier abweichend Baukörperlängen bis lediglich max. 30 m Länge zulässig sind.

Baugebiet WA 3

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine abweichende Bauweise a2 im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, die verkürzte Baukörperlängen fordert. Die Gebäude sind weiterhin mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die offene Bauweise lässt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine Baukörperlänge bis max. 50 m zu. Jedoch sollen im WA 3 auf Grundlage des zugrunde liegenden städtebaulichen Rahmenplans Baukörper entstehen (z.B. Mehrfamilienhäuser), die kleinteiliger sind und einen durchlässigen Charakter besitzen und sich harmonisch in die Planungskonzeption und das Plangebiet einfügen sollen, weshalb abweichend Baukörperlängen bis lediglich max. 35 m Länge zulässig sind.

Baugebiet WA 3*

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3* wird eine abweichende Bauweise a3 im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, die verlängerte Baukörperlängen ermöglicht. Die Gebäude sind weiterhin mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die offene Bauweise lässt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine Baukörperlänge bis max. 50 m zu. Am Quartiersplatz am Wegekreuz im WA 3* ist die Errichtung von markanten platzbildenden Gebäuden vorgesehen, die verschiedene Wohnformen sowie zusätzliche kleinere Gewerbeeinheiten ermöglichen sollen. Zur Ausbildung der Platzsituation gemäß Rahmenplan sind abweichend Baukörperlängen bis max. 60 m Länge zulässig.

Baugebiet WA 5

Zur Umsetzung des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts sind im WA 5 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mittels dieser Vorgabe entsteht im Zentrum des Plangebiets in südwestlicher Richtung ein aufgelockerter Siedlungsbereich. Bebauungstypologien wie Reihenhäuser sind an dieser Stelle im Übergangsbereich zum Ortsrand ausgeschlossen.

Baugebiet WA 6

Zulässig ist die abweichende Bauweise a4 im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, Einzelhäuser im WA 6 zu errichten, die mit einer Hausseite auf der Grundstücksgrenze stehen und eine südausgerichtete Fassadenseite haben. So ist gemäß dem städtebaulichen Konzept die Errichtung von Kettenhäusern mit anschließender Garage in einer regelmäßigen Abwechslung vorgesehen, die einseitig grenzständig angeordnet werden sollen. Eine abweichende Bauweise kann vorgeschrieben werden, wenn das Planziel mit der Regelfestsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise nicht erreicht werden kann (§ 22 Absatz 4 BauNVO).

Ausnahmsweise ist das jeweilige nördliche Endhaus einer Kettenhauszeile als offene Bauweise zulässig. Dies ermöglicht gemäß Rahmenplan die Errichtung mehrerer Kettenhauszeilen verschiedener Längen, die sich in verschiedene Abschnitte innerhalb des Baugebiets verteilen können.

Baugebiet WA 7

Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Aufgrund der Ortsrandlage und zur Gewährleistung eines locker bebauten, aber geordneten Siedlungsrandes, der städtebaulich nicht zu dominant in Erscheinung treten soll, sollen Bebauungstypologien wie Reihenhäuser oder Kettenhäuser vermieden werden. Die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern unterstreicht den städtebaulichen Willen zur Ausprägung eines wenig kompakten, sondern durchlässigen Ortsrands in südwestlicher Richtung.

12.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Festsetzungen bestimmen den Standort der Bauvorhaben auf dem Baugrundstück. Eine Baulinie setzt fest, an welcher Stelle das Gebäude stehen muss, eine Baugrenze bestimmt, dass Gebäude diese Grenze nicht überschreiten dürfen.

12.4.1. Baulinien

Baugebiet WA 1

Im WA 1 wird entlang des Westrings eine Baulinie festgesetzt, um sicherzustellen, dass die dort zu errichtenden Gebäude in einer einheitlichen Flucht zur Straße stehen. Durch den Standort als Quartiersauftakt sowie die Anknüpfung und Bezugnahme zum Bebauungsbestand und Siedlungsbereich nördlich des Westrings kommt dem nördlichen Bereich des Plangebiets eine besondere Eingangsfunktion zu. Die Festsetzung einer Baulinie gewährleistet aus städtebaulichen Gründen eine einheitliche und ansprechende Gebäudeanordnung in WA 1.

Zur Gliederung des Gebäudes muss ab einer Gebäudelänge von über 12,0 m über eine Länge von mind. 5,0 m um mind. 3,0 m von der Baulinie zurückgesprungen werden. So soll gemäß dem städtebaulichen Konzept erreicht werden, dass bei der Gestaltung der Baukörper die Fassade mittels kleiner Unterbrechungen gegliedert wird, auf die bestehende kleinteilige Nachbarschaft Rücksicht genommen wird und beispielsweise Eingänge/Treppenhäuser zum Gebäude baulich kenntlich gemacht werden.

Baugebiet WA 3, WA 3*, WA 4*

Zur Ausprägung von einheitlichen Gebäudefluchten entlang des Quartierparks und der beiden Quartiersplätze, die zentrale Aufenthaltsorte und Treffpunkte im Plangebiet darstellen sollen, und zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten im Plangebietszentrum, werden Baulinien festgesetzt. Die Gebäudeanordnung mittels Baulinien sichert die passgenaue Umsetzung des

städtebaulichen Konzepts in den entsprechenden Baugebieten. Mittels der Baulinien und der festgesetzten Geschosshöhen in den Baugebieten WA 3, WA 3*, WA 4* wird die hervorgehobene Bedeutung der vorgesehenen Gebäude an den Standorten im Quartier unterstrichen.

12.4.2. Baugrenzen

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung zur Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen soll Terrassen einen Freiraum und eine größere Flexibilität als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung ermöglichen. Terrassen müssen dabei an das Hauptgebäude angeschlossen sein.

Baugebiet WA 1, WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Die Baugrenzen dürfen zur Gebäudegliederung durch Balkone und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Wandfläche des Einzelgebäudes ausmachen. Den Balkonen soll ein größerer Freiraum als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung eingeräumt werden. Damit diese jedoch nicht in öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen hineinragen und in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild im Verhältnis zur Fassade im Hintergrund bleiben, werden zusätzliche begrenzende Regelungen getroffen.

Baugebiet WA 2, WA 5, WA 6, WA 7

Die Baugrenzen wurden entsprechend der vorgesehenen Gebäude des städtebaulichen Konzepts (Rahmenplan) festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenze sind in diesen Baugebieten zur Gebäudegliederung durch Vorsprünge (z.B. durch untergeordnete Bauteile und Balkone) zulässig, wenn sie nicht breiter als 1/3 der Wandfläche sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten.

Die festgesetzten Baugrenzen fördern die Ausbildung von Gebäudefluchten insbesondere entlang der Planstraßen, die durch die eingeräumten Überschreitungsmöglichkeiten aber zugunsten städtebaulicher Gestaltungsmaßnahmen gegliedert werden können.

12.5. Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugebieten erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in den entsprechenden Gebieten zu gewährleisten, was zu einem geordneten Siedlungsbild beiträgt.

Im WA 1 trägt die festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper am Westring dazu bei, dass die Neubebauung sich an dem nördlichen Bestand orientiert und ausrichtet. Ggf. eintretende Verschattungseffekte im Bereich der Bestandsbebauung sollen zudem verringert und die Wirkung der Neubebauung zugunsten einer aufgelockerten und durchlässigen Bauweise gefördert werden.

Die festgesetzte Stellung und Ausrichtung der Hauptbaukörper ist im WA 1, WA 2 und WA 5 einer effizienten Nutzung von Photovoltaikanlagen dienlich. Die Hauptfirstrichtung erlaubt eine effiziente Nutzung des Sonnenstandes zur Gewinnung von Strom aus Solarenergie.

12.6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Mit der Möglichkeit, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festsetzen zu können, können Gemeinden aus städtebaulichen Gründen abweichende, d.h. größere oder auch geringere Tiefen der Abstandsflächen bestimmen. Diese Festsetzung kann unabhängig von der Bauweise getroffen werden, da sie sich nicht auf Grundstücksgrenzen bezieht. Die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnungen bleiben unberührt.

Festsetzungen der Abstandsflächen im Bebauungsplan gehen den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften aber vor.

Zur Ausbildung von Kettenhäusern im WA 6 gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept ist aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgrößen und Gebäudehöhen eine abweichende Regelung zu Abstandsflächen erforderlich. Da der Nachweis der Abstandsflächen mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss nicht auf dem eigenen Grundstück möglich ist, wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 3,0 m festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf eine angemessene Belichtung und Belüftung der Gebäude bleiben gewährleistet.

Mittels der geplanten Kettenhäuser wird insgesamt ein Beitrag zu einem breiten und differenzierten Angebot an Bebauungstypologien und Wohnformen im Plangebiet geleistet. Die vorgesehenen Grundstücks- und Gebäudegrößen entsprechen mit einer kompakten Bauform der gewünschten städtebaulichen Dichte gemäß Rahmenplan.

12.7. Für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße

Durch die Festsetzung von Mindestmaßen kann dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen oder einer zu großen Verdichtung entgegengesteuert oder eine zweckmäßige Ausbildung von Grundstücksgrößen vorgegeben werden. Mittels der Festsetzung von Höchstmaßen wird dem Gebot des § 1 a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonen Umgang mit Grund und Boden durch flächensparendes Bauen nachgekommen.

Baugebiet WA 2

In Baugebiet WA 2 sind nur Grundstücke mit einer Mindestbreite von 5 m zulässig. Um eine angemessene Qualität der Gebäude mit entsprechender Wohnqualität zu gewährleisten, ermöglicht die Festsetzung einer Mindestbreite die Entwicklung attraktiver Wohnformen. Zudem vermeidet die Festsetzung einer Mindestbreite zu kleinteilige und verdichtete Bebauungsstrukturen.

Baugebiet WA 6

In Baugebiet WA 6 ist eine Mindestbreite der Grundstücke von 9 m festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass im Sinne des städtebaulichen Konzepts Kettenhäuser und anschließender Garage in einer regelmäßigen Abwechslung errichtet werden können. Hiermit wird ein Beitrag zu einer attraktiven Vielfalt an Lagequalitäten und Wohntypologien im Plangebiet geschaffen.

Baugebiet WA 5 und WA 7

In den Baugebieten WA 5 und WA 7 wird eine maximale Größe der Baugrundstücke festgesetzt, um große flächenhafte Grundstücksgrößen zu vermeiden. Die Möglichkeit zur Errichtung von Häusern soll möglichst vielen Interessenten zur Verfügung angeboten werden. Zudem soll einem verantwortungsbewussten Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, wodurch angemessene Grundstücksgrößen im Inneren des Plangebiets (WA 5) und im Übergangsbereich vom Siedlungsrand zum Landschaftsraum (WA 7) geschaffen werden.

Die festgesetzte Mindestgröße für Einzelhäuser- bzw. Doppelhausgrundstücke dient dazu, dass Grundstücke nicht nachträglich beliebig verkleinert werden können und somit eine ungewünschte Verdichtung erfolgt.

12.8. Flächen für Terrassen, Stellplätze, Carports und Garagen, Tiefgaragen

12.8.1. Terrassen

Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung zur Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen soll Terrassen einen Freiraum und eine größere Flexibilität als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung ermöglichen. Terrassen müssen dabei an das Hauptgebäude angeschlossen sein.

12.8.2. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind grundsätzlich in den überbaubaren und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und somit im gesamten Plangebiet zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die Planung und Umsetzung zahlreicher Tiefgaragen im Plangebiet zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze. 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.

12.8.3. Garagen, Carports und Stellplätze

Vor Garagen und Carports muss mindestens eine 5,0 m tiefe Freifläche vorhanden sein. Dies dient dazu, dass entsprechende Anlagen nicht direkt an der vorderen Straßenflucht stehen und der Vorgarten der Häuser somit frei von Garagen und Carports bleibt. Zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, damit keine Garagen, Carports oder Stellplätze direkt an die Verkehrsflächen grenzen und noch Raum für die Errichtung von Einfriedungen besteht. Die geforderte Mindestabstandsfläche ist zu begrünen, wodurch z.B. versiegelte oder geschotterte Bereiche ausgeschlossen sind. Dies sichert ein begrüntes und attraktives Ortsbild. Die Regelungen gelten nicht für Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GemSt).

Baugebiet WA 1, WA 5, WA 6, WA 7

Garagen, Carports und Stellplätze sind abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand (seitlicher Bauwich) zulässig. Mit der Festsetzung wird gesteuert, dass keine entsprechenden Anlagen im Vorgartenbereich errichtet werden und diese den Straßenraum unter Hinzunahme der parkenden PKW nicht zusätzlich optisch einengen.

Baugebiet WA 2

Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) zulässig. Aufgrund der verdichteten Bauweise von Reihenhäusern und begrenzter Flächenkapazitäten werden die erforderlichen Stellplätze gemäß Festsetzung maßgeblich auf Gemeinschaftsstellplätzen untergebracht. Dies dient zudem der Freihaltung der vorgesehenen Reihenhausgärten im WA 2 und der Begrünung des Quartiers. Auf den entsprechenden Flächen GemSt sind nur Carports und Stellplätze, jedoch keine Einzel- oder Sammelgaragen zulässig, wodurch unerwünschte städtebauliche Entwicklungen wie z.B. ein Garagenhof, vermieden werden sollen.

Carports im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) dienen ebenso dem geschützten Abstellen der Fahrzeuge und können zugleich überdachte und umschlossene Räume für Fahrräder anbieten. Die Errichtung von Carports trägt zudem zu einer Begrünung des Quartiers bei, da die Dächer der Carports extensiv begrünt werden müssen.

Für die Reihenhäuser entlang der Planstraße 4 (südliche Seite) werden Stellplätze im hinteren Teil des Grundstücks ermöglicht und über die Planstraße 7 erschlossen. Diese Reihenhäuser besitzen tiefere Grundstücke, sodass ein Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück

möglich ist, ohne dass dabei ein nutzbarer, grüner Garten entfällt. Damit entlang der Planstraße 7 keine geschlossene bauliche Anlage entsteht, sind auch hier keine Garagen, sondern lediglich Carports oder offene Stellplätze zulässig.

Baugebiet WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch ist die Errichtung von Carports und Einzel- oder Sammelgaragen unzulässig. Dies dient im Sinne des städtebaulichen Konzepts der Begrünung der verfügbaren Freiflächen und vermeidet die Errichtung von Sammelstellplätzen und Sammelgaragen auf den Baugrundstücken.

12.8.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den WA eingeschränkt zulässig. Um den Vorgartenbereich auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht (Vorgarten) aus stadtgestalterischen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind auf diesen Flächen Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Baugebiet WA 2, WA 5, WA 6, WA 7, in denen Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Abfallsammelanlagen in den Vorgärten zulässig sind.

Im WA 7 sind innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung (PF3) keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Ortsrand maßgeblich landschaftsgerecht gestaltet wird, die Ortsrandlage eine angemessene Eingrünung erhält und das Plangebiet zur freien Landschaft ohne bauliche Anlagen und einen hierdurch verstellten Blick eingebunden wird. So ist z. B. die Errichtung von Gartenhütten unzulässig, die Errichtung von Einfriedungen ist zulässig.

12.8.5. Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) und gemeinschaftlich genutzte Erschließungsanlagen

Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen GemSt zulässig. Die Errichtung von Einzel- oder Sammelgaragen ist hier unzulässig, Carports sind zulässig.

Die Zuordnung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ergibt sich durch Planeintrag aus der Planzeichnung (siehe WA 2). Im restlichen Plangebiet sind keine oberirdischen großflächigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen. Notwendige erforderliche Stellplätze in den übrigen Baugebieten WA werden in Stellplatzanlagen und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in Tiefgaragen untergebracht. Die Festsetzung unterstreicht die gewünschte städtebauliche Konzeption als möglichst verkehrsberuhigtes Quartier.

Carports im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze dienen zum einem dem geschützten Abstellen der Fahrzeuge und zum anderen können diese überdachte und umschlossene Räume für Fahrräder anbieten. Dies dient zudem der Freihaltung der vorgesehenen Reihenhäusgärten im WA 2 und einer Begrünung des Quartiers, da die Dächer der Carports extensiv begrünt werden müssen.

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind im Baugebiet WA 2 zum Zwecke der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Dies dient bei einer Realteilung der Grundstücke von Reihenhäusern der Zuweisung der versiegelten Flächen auf den Gemeinschaftsanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu der jeweiligen Wohneinheit bzw. zum jeweiligen Grundstück. In diesem Sinne werden auch gemeinschaftlich genutzte Erschließungsflächen wie die Zuwegung zu den Grundstücken und die Fahrwege zu den jeweiligen Stellplätzen geregelt.

12.9. Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita)

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie sonstige, dem Nutzungszweck zuzuordnende Anlagen zulässig. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Plangebiet entsteht der Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere auch an freien Plätzen in Kindertagesstätten und Grundschulen. Da eine neue Grundschule in Seligenstadt hiervon losgelöst in Planung ist und ein etwaiger Neubedarf an Plätzen hier abgedeckt werden kann, lösen das Plangebiet und die Neuplanungen lediglich die Schaffung neuer Kitaplätze aus. Diese sollen vor Ort in einer Kita (in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Kita) sowie im angrenzenden Gewerbegebiet durch entsprechende Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.

12.10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6 und WA 7 ist die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Ziel ist es, die Siedlungsdichte zu steuern und die gemäß Rahmenplan vorgesehene Dichte von ca. 37,2 WE/ ha im Plangebiet nicht zu überschreiten.

So ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude im WA 2 auf eine Wohneinheit begrenzt. Im WA 2 sind maßgeblich Reihenhäuser vorgesehen, die in ihrer Dimensionierung eingeschränkt sind, weshalb die Wohndichte nicht zu hoch angesetzt werden soll. Zudem stehen aufgrund reduzierter Platzverhältnisse nicht ausreichend private Flächen für die Unterbringung erforderlicher Stellplätze zur Verfügung, weshalb eine zweite Wohneinheit ausgeschlossen wird.

Ausnahmsweise kann im WA 2 von der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten abgewichen werden. In Fällen, in denen bei einer möglichen Errichtung von Reihenhäusern keine Realteilung der Grundstücke erfolgt, sondern eine ideelle Teilung angestrebt (im Sinne von Gemeinschaftseigentum/Wohnungseigentümergeinschaft WEG) und somit ein großes Grundstück mit mehreren Wohngebäuden betrachtet wird, kann von der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten abgewichen werden.

Im Wohngebiet WA 5, WA 6, WA 7 wird ein Spielraum für eine zweite Wohneinheit eingeräumt. Voraussetzung hierfür ist, dass die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden können. Die Festsetzung ermöglicht beispielsweise die Integration von Einliegerwohnungen für Wohnmodelle wie das Mehrgenerationenwohnen.

12.11. Straßenverkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung getroffen. Dabei handelt es sich um Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Mobilitätsstation“ und „Landwirtschaftlicher Weg“.

12.11.1. Straßenverkehrsflächen

Zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebiets werden die notwendigen Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (Planstraße 1 bis Planstraße 8). Die in der Planzeichnung festgesetzten Planstraßen sind erforderlich, um alle vorgesehenen Planbereiche mit den entsprechenden Grundstücken zu erreichen und für das neue Quartier die Erschließung vollumfänglich zu sichern. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen berücksichtigt bestehende Wegeverbindungen im Plangebiet, insbesondere den Schachenweg und den nördlichen Abschnitt des Babenhäuser Weges im Osten des Plangebiets, sowie den Westring im Norden des Geltungsbereichs als maßgeblicher Anschluss an die angrenzenden Stadtteile, das Stadtgebiet und den Landschaftsraum.

12.11.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V), „Mobilitätsstation“ (Mo), „Landwirtschaftlicher Weg“ (LW)

Rad- und Fußweg

Ein Rad- und Fußweg ist im Nordosten des Plangebiets entlang der geplanten Lärmschutzmauer vorgesehen. Um eine durchgängige öffentliche Wegeverbindung am nordöstlichen Plangebietsrand in Nord-Süd-Richtung zwischen den vorgesehenen Grünstreifen und der Lärmschutzwand zu schaffen, ist eine Fläche als Rad- und Fußweg vorgesehen. Dieser erhöht die Optionen zur Gebietsquerung und dient zugleich der Ausbildung von Naherholungsmöglichkeiten vor Ort.

Nördlich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf Kita ist ein weiterer Rad- und Fußweg zu einer verbesserten und komfortablen Querung des Plangebiets vorgesehen, der die Fortbewegungsmöglichkeiten im Binnenbereich des Plangebiets erhöht und kurze Wege zur Kita sichert.

Südlich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein weiterer Rad- und Fußweg vorgesehen, der die Verknüpfung zwischen Quartiersplatz und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegeverbindung entlang der Lärmschutzwand sichert.

Ein weiterer Rad- und Fußweg befindet sich in Verlängerung des Wendehammers im Osten des Plangebiets. Dieser sichert den Anschluss an den Rad- und Fußweg entlang der Lärmschutzwand und gewährleistet somit ein geschlossenes Netz von Wegeverbindungen zur Bewegung und Mobilität im Plangebiet.

Verkehrsberuhigter Bereich (V)

Im Plangebiet sind mehrere verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Von zentraler Bedeutung für das Plangebiet sind die beiden verkehrsberuhigten Quartiersplätze. Der Quartiersplatz am Wegkreuz liegt am Kreuzungspunkt der bestehenden Wegeverbindungen Schachenweg und Babenhäuser Weg und rahmt mit einer Mehrfamilienhausbebauung und alternativen Wohnformen und gewerblichen Nutzungen im EG das denkmalgeschützte Wegkreuz sowie den erhaltenswerten Baumbestand ein. Hier entsteht eine räumlich prägende Platzsituation, die identitätsstiftend ein wesentliches Merkmal des Gebiets darstellt. Zur Gewährleistung einer gewissen Aufenthaltsqualität sollen Lärm- und Geruchsimmissionen von PKW möglichst reduziert werden. Durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs an diesem Quartiersplatz sowie einer nördlichen davon angrenzenden verkehrsberuhigten Verkehrsfläche, die als Verbindung zum Westring fungiert, wird dokumentiert, dass diese Straße insbesondere für die direkten Anlieger genutzt und nicht als Durchfahrtsstraße anzusehen ist. Die Verbindung über den Quartiersplatz und die Verkehrsfläche in Richtung Westring/Giselastraße entspricht dem Verlauf des Schachenwegs, der weiter von den Landwirten zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden in Anspruch genommen werden kann. Der hier zukünftig vorherrschende verkehrsberuhigte Bereich wird für landwirtschaftliche Belange hergerichtet, sodass z.B. landwirtschaftliche Fahrzeuge auch den Quartiersplatz queren können. Die Befahrbarkeit für PKW ist zugleich beschränkt, da aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Abbiegesituation für den regulären Verkehr am Bahnübergang Giselastraße entstehen soll. Insgesamt gewährleistet die Festsetzung für die künftigen Bewohner des Quartiers einen Treffpunkt, der dem Fuß- und Radverkehr eine besondere Priorität einräumt und den Straßenverkehr durch PKW im Hintergrund hält.

Grundsätzlich herrscht in verkehrsberuhigten Bereichen Mischverkehr; der Fahrverkehr dauert an. Ein verkehrsberuhigter Bereich kommt nur für einzelne Straßen oder für Bereiche mit

überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht, was im vorliegenden Verfahren und im vorgesehenen städtebaulichen Konzept der Fall ist.

Am Quartiersplatz am Park ist ebenfalls ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Dieser befindet sich entlang der Planstraße 1, die als zentrale Achse eine wichtige Erschließungsfunktion im westlichen Plangebiet einnimmt. Hier befindet sich in zentraler Lage eine kleine Aufweitung am WA 4*, die den Auftakt zum Quartierspark bildet und wo im dort geplanten Gebäude vielfältige Angebote möglich sein sollen. Um diesem Begegnungsort eine besondere Priorität zukommen zu lassen und den Straßenverkehr durch PKW unterzuordnen, findet sich hier ein verkehrsberuhigter Bereich. Dieser ist überwiegend Fußgängern und Radfahrern vorbehalten und soll Lärm- und Geruchsimmissionen von PKW zugunsten einer angenehmen Aufenthaltsqualität möglichst fernhalten.

Entlang des Schachenwegs sowie an die Planstraße 3 sind mehrere Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese dienen sowohl Fußgängern und Radfahrern der komfortablen Querung des Plangebiets als auch Anwohnern zur Erreichbarkeit ihrer Grundstücke.

Mobilitätsstation (Mo)

Im Plangebiet sind zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“ festgesetzt. Das Quartier soll durch dezentrale Mobilitätsstationen ergänzt werden, die gemeinsam mit einem Taxihaltelpunkt am Quartierspark attraktive zusätzliche Angebote zum Individualverkehr bieten sollen. Die Stationen bieten Anreiz zur Nutzung zukunftsfähiger und innovativer Mobilitätsangebote zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet.

Landwirtschaftlicher Weg (LW)

Der bestehende Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft (Schachenweg) westlich des Obst- und Gartenbauvereins wird im Bebauungsplan mit einer 6 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg (LW) gesichert und somit auch zukünftig in seinem Bestand erhalten. Die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ist somit gewährleistet.

12.11.3. Ein- bzw. Ausfahrten

Zur Steuerung und Konzentration der PKW-Bewegungen zwischen den privaten Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsflächen ist je Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6 m zulässig. Zugunsten fußgängerfreundlicher Wegeverbindungen und eines sparsamen Umgangs mit verfügbaren Freiflächen im Bereich der öffentlichen und privaten Flächen sind Ein- bzw. Ausfahrten in ihrer Anzahl begrenzt,

Ausnahmsweise kann für die Grundstücke im Baugebiet WA 1, WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4* eine 2. Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zugelassen werden, um beispielsweise bei der Errichtung von Tiefgaragen eine erhöhte Flexibilität bei der Positionierung der Ein- und Zufahrten zu besitzen.

Die Planstraße 7 bis Planstraße 8 sind Wohnstraßen und weisen einen geringen Straßenquerschnitt auf, sollen jedoch gleichzeitig Stellplätze und Bäume im öffentlichen Raum unterbringen. Daraus ergibt sich eine geringere Fahrbahnbreite, die verbreiterte Einfahrten notwendig machen, um ohne Rangiervorgänge in die Grundstücke einfahren zu können, weshalb eine Mindestbreite von 3,10 m für Einfahrten festgesetzt wird.

12.12. Flächen für die Abfallentsorgung - Zweckbestimmung Abfallentsorgung

Sammelanlagen für beispielsweise Glas und Altkleider sowie Müllcontainer werden in die Straßenverkehrsfläche des Westrings (Ecke Odenwaldring) integriert und im Bebauungsplan über das Symbol für die Zweckbestimmung Abfallentsorgung gesichert. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche lässt diese doppelte Nutzung zu. Aus stadtgestalterischen Gründen und der Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen ist die Konzentration derartiger Nutzungen am vorgesehenen Standort in der Verkehrsfläche städtebaulich zweckdienlich, um die Wohnbereiche dahingehend möglichst wenigen Störungen auszusetzen.

12.13. Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen

12.13.1. Öffentliche Grünflächen

Für die öffentlichen Grünflächen werden verschiedene Anforderungen an ihre Errichtung und Ausgestaltung formuliert. Die Festsetzungen zu Art und Umfang von Anpflanzungen sichern 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. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert und Schattenbildungen bei Hitzeereignissen gefördert.

Zudem bestehenden für die einzelnen Grünflächen jeweils spezielle Anforderungen, die über die Festsetzungen gesteuert werden. Hierzu gehören z.B. Festsetzungen zur Zulässigkeit besonderer Nutzungen in den entsprechenden Grünflächen.

12.13.1.1. Öffentliche Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz

Zur Naherholung für die Bewohner des Plangebiets und der angrenzenden Gebiete ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage / Spielplatz geplant (P1).

Hierbei ist die Anlage von Rasen- /Wiesenflächen, Wegen, Spielflächen, Sitzmöglichkeiten, Baumgruppen und Strauchpflanzungen vorgesehen. Zur Schaffung einer für Kinder interessanten Spiellandschaft sind eine Modellierung des Geländes im Bereich der Spielplatzfläche sowie die Errichtung von Spielgeräten zulässig. Grünflächen sind grundsätzlich von fester Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der benannten Zweckbestimmung dienen, sind aber nicht generell ausgeschlossen, solange sie bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sind.

Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Grünflächen sowie zur Größe der zu errichtenden Spielfläche gestellt.

Oberflächenbefestigungen wie Wege und Spielflächen sind aufgrund des gewünschten hohen Grünanteils der Anlage in ihrer Fläche begrenzt und zur Schonung des örtlichen Wasserhaushalts nur in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken zu verwenden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P1 ist auch die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig. Die Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche ist davon nicht berührt.

Zwecks der gesteuerten Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Errichtung von Rigolen zulässig.

12.13.1.2. Öffentliche Grünflächen (P2) - Zweckbestimmung Spielplatz

Zur Schaffung öffentlicher Spielflächen werden zwei öffentliche Grünflächen P2 mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Um lange Wegeverbindungen in angrenzende Wohngebiete zur Erreichbarkeit bestehender Spielanlagen zu vermeiden, sollen im Plangebiet für die neuen Bewohner, insbesondere für Familien und Kinder, vielfältige neue Spielmöglichkeiten entstehen. Diese dienen sowohl als Bewegungsmöglichkeiten als auch als Treffpunkt und tragen zu einem lebendigen Quartier bei. Die vorgesehenen Grünflächen mit Spielpunkten ergänzen den Quartierspark und die dortigen Spielangebote.

Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Grünflächen sowie zur Größe der zu errichtenden Spielfläche gestellt.

Oberflächenbefestigungen wie Wege und Spielflächen sind aufgrund des gewünschten hohen Grünanteils der Anlage in ihrer Fläche begrenzt und zur Schonung des örtlichen Wasserhaushalts nur in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken zu verwenden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen P2 ist auch die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig. Auf Grundlage einer abgestimmten Erschließungsplanung ist in den Flächen P2 teilweise auch die Errichtung von Trafostationen vorgesehen. Die Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche ist davon nicht berührt.

12.13.1.3. Öffentliche Grünfläche (P3)

In der öffentlichen Grünfläche P3 ist die Errichtung eines kleinflächigen Quartiersparks vorgesehen. Dieser dient sowohl der Durchgrünung des Plangebiets als auch der Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten, z.B. durch Spielpunkte. Zudem trägt die Fläche, aufgrund Ihrer Lage am Plangebietsrand inmitten der festgesetzten WA 7, zu einer weiteren Begrünung des Ortsrandes bei und wirkt sich positiv auf das Kleinklima und die Bereitstellung von Lebensraum für Tiere aus.

Die öffentliche Grünfläche P3 ist mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Grünflächen sowie aus Gründen der Kaltluftzufuhr in das Plangebiet gestellt. Von der Standorteintragung der Bäume kann zwecks erhöhtem Gestaltungsspielraum abgewichen werden. Oberflächenbefestigungen wie Wege und Spielflächen sind aufgrund des gewünschten hohen Grünanteils der Anlage in ihrer Fläche begrenzt und zur Schonung des örtlichen Wasserhaushalts nur in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken zu verwenden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P3 ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

Zwecks der gesteuerten Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Errichtung von Rigolen zulässig.

12.13.1.4. Öffentliche Grünflächen (P4)

Entlang der Planstraße 1 sowie des Schachenwegs ist die Errichtung mehrerer straßen- und wegbegleitender öffentlicher Grünflächen (P4) vorgesehen.

Diese dienen sowohl der Trennung des Straßenraums der Planstraße 1 von der angrenzenden östlichen Bebauung als auch einer zusätzlichen straßenbegleitenden Begrünung. Im gesamten Plangebiet erfüllen die öffentlichen Grünflächen P4 zudem dem Zweck der Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund, weshalb die Errichtung von Rigolen zulässig ist.

Die öffentlichen Grünflächen P4 sind mit Rasen- /Wiesenflächen und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Grünflächen gestellt. Die jeweiligen Straßenräume und das Straßenbild sollen aus gestalterischen Gründen einheitlich gestaltet werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen P4 ist auch die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig. Auf Grundlage einer abgestimmten Erschließungsplanung ist in den Flächen P4 teilweise auch die Errichtung von Trafostationen vorgesehen. Die Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche ist davon nicht berührt.

12.13.1.5. Öffentliche Grünfläche (P5) – Zweckbestimmung Versickerungsfläche

Im Nordosten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ festgesetzt. Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelte abfließende Wasser (Niederschlagswasser) zählt zum Abwasser und soll im Plangebiet verbleiben und in der vorgesehenen Fläche versickern.

Die Errichtung eines Mulden-Rigolen-Systems, mittels dessen das anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer Wiesenansaat einzusäen und randlich mit Sträuchern in das Ortsbild einzubinden (siehe auch Begründung Ziff. 12.17.4 – Flächen zum Anpflanzen).

12.13.1.6. Öffentliche Grünfläche (P6)

Die festgesetzten öffentliche Grünfläche P6 ist mit Rasen- /Wiesenflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sowie Gehölz- und Grünpflanzungen dienen der gestalterischen Aufwertung des Plangebiets in unmittelbarer Nähe der Lärmschutzmauer und bilden eine begrünte Pufferzone, die den freien Blick auf die 3 m hohe Mauer, die eine dominante Sichtbarriere darstellt, mit Grünqualitäten etwas verstellt.

Die festgesetzten Bäume sind in ihrem Umfang und ihrer Größe (höchstens Bäume II. Ordnung, keine großkronigen Bäume) eingeschränkt, um eine Gefährdung der angrenzenden Lärmschutzwand und Bahntrasse z.B. bei Windbruch zu reduzieren.

Zwecks der gesteuerten Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Errichtung von Rigolen zulässig.

12.13.1.7. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Lärmschutzwand

Es ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen, um die dahinterliegenden Wohnnutzungen zu schützen. Diese wird auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der Bahntrasse errichtet. Die Lärmschutzwand soll durch geeignete Eingrünung mittels eines Rank-Systems ökologisch aufgewertet werden. Die Eingrünung erfolgt zur bahnabgewandten Seite und dient auch stadtgestalterischen Gründen, um einen mit Blick auf einen optisch angemessenen und ansprechenden Abschluss des Plangebiets zu ermöglichen. Hierbei ist zu beachten, dass ein 1,5 m breiter Streifen dieser Fläche auf der bahnzugewandten Seite aus Verkehrssicherungsgründen als Schotterstreifen anzulegen ist.

12.13.2. Private Grünfläche

Im Bereich des ehemaligen Gärtnereigrundstücks ist eine private Grünfläche festgesetzt. Das dort bestehende Grundstück bzw. Wohnhaus der Eigentümer besitzt Bestandsschutz. Bei einer etwaigen Nutzungsaufgabe dieser Fläche soll dieser Bereich als Grünfläche verwendet werden, der den angrenzenden Quartierspark als Grünbereich zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt.

Es werden Anforderungen an eine qualitativ ansprechende Gestaltung der privaten Grünfläche gestellt. Zwecks der gesteuerten Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Errichtung von Rigolen zulässig.

12.14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.14.1. Maßnahmen zur Baulandschaffung, zum Schutz von Fauna und Flora sowie zum Artenschutz

Bei der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsvorhaben sind die Regelungen des speziellen Artenschutzes gemäß Absatz 5, Satz 3 des § 44 BNatSchG anzuwenden. Diese werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bearbeitet. Dabei ist zu beurteilen, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für europarechtlich geschützte Arten zulässig ist. Die Erstellung der saP erfordert eine Erfassung des Artenspektrums ausgewählter Artengruppen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (hier: UNB Kreis Offenbach) im Planungsraum.

Um die Auslösung der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden gemäß Fachbeitrag Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Sie sind einzuhalten, damit Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Vermeidungsmaßnahmen, die gemäß Fachbeitrag nicht verortet sind, gelten im gesamten Geltungsbereich.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 14.1- 14.4 sowie C Hinweise Ziff. 2) sind aus dem Artenschutzbericht begründet und abgeleitet. Details zu Festsetzungen, wie zum Beispiel zu den aufzuhängenden Kastentypen von Nistkästen, sind dem Artenschutzgutachten zu entnehmen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen zwecks Klarstellung wie folgt geordnet und kategorisiert:

- Vorgezogene Maßnahmen zur Baulandschaffung (u.a. ökologische Baubegleitung.)
- Maßnahmen zum Schutz von Fauna und Flora
- Maßnahmen zum Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1 - Anlage von Feldlerchenhabitaten)
- Maßnahmenflächen (M1)

Die erforderlichen Flächen für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 14.3) sind zeichnerisch als Planteil B in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

CEF - Anlage eines Feldlerchenhabitats (Verkürzte Zusammenfassung aus dem Artenschutzbericht zur Anlage der Fläche)

Die CEF-Fläche muss ungefähr 150 m von Siedlungsbereichen und ca. 50 m von Straßen, Gehölzen und Gebäuden entfernt liegen. Beide Lerchenflächen müssen einen Mindestabstand von 200 m zueinander haben. Die Bewirtschaftung der CEF-Fläche ist vertraglich zu sichern. Um die Wirksamkeit der CEF-Fläche hochzuhalten, dürfen keine Bäume auf dem gesamten Flurstück gepflanzt oder andere vertikale Strukturen errichtet werden. Aufkommende Gehölze sind zurückzunehmen. Pestizid- und Düngemittleinsatz sind verboten.

Die Blühstreifen sind mit Regiosaatgut anzusäen. Die Brachestreifen sind kontinuierlich über das Jahr sicherzustellen.

Maßnahmenfläche (M1)

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind die Vegetationsstrukturen zum Erhalt festgesetzt, die eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen und als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse bedeutend sind. Dies sind Wiesenflächen mit Kulturobst und heimische Gehölze. Zur Förderung von Vögeln, die halboffene Landschaften bewohnen, wie bspw. der Gartenrotschwanz, sind Gehölzinseln und Wiesenflächen mit Obstbäumen dauerhaft zu

erhalten. Dabei sind Gehölzinseln als Rückzugsort und zum Schutz vor Greifvögeln sowie als Nestanlage herzustellen. Anzupflanzende Gehölze sind an den Standort anzupassen, damit die entsprechenden Wachstumsbedingungen gegeben sind und sich die Gehölze optimal entwickeln können. Eine extensive Pflege fördert die Artenvielfalt und mindert Störungsfaktoren für Tiere. Zum allgemeinen Artenschutz, dem Erhalt und Schutz des natürlichen Artvorkommens und der Biodiversität ist die Verwendung von gebietseigenen Gehölzen und gebietseigenem Saatgut sowie die Pflanzung von Obsthochstämmen festgesetzt. Die Beseitigung von Aufbauten, Beeteinfassungen und Flächenbefestigungen dient der Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen.

12.14.2. Begrünung von Tiefgaragen

Es wird eine Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen samt eines Mindestaufbaus mit einer Vegetationsschicht im Bebauungsplan festgesetzt. Dies dient dazu, den Versiegelungsgrad zu begrenzen und zusätzlich Eingriffe in den Boden zu vermeiden und somit den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu fördern.

Die gewonnenen Grünflächen sind zur Erholung, für Freizeitaktivitäten oder als private Gärten nutzbar. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass alle Tiefgaragendächer außerhalb der überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch in die Grundstücksfreifläche integriert werden und mit Bäumen, Sträuchern, Wiesen und Rasen bepflanzt werden können. Auf diese Weise soll die gewünschte städtebauliche Konzeption als durchgrüntes Quartier zur Wirkung kommen.

Die Überdeckung der Tiefgaragendächer mit einer Bodensubstratschicht von im Mittel 0,8 m ist erforderlich, um die geplanten Pflanzungen auf den Tiefgaragendächern durchführen zu können und Rückstauvolumen für Niederschlagswasser zu erhalten. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m einzuhalten. Im Bereich von gepflasterten Zugangs- und Wegeflächen ist ein geringerer Substrataufbau möglich.

12.14.3. Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind zu mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestvegetationsschicht der Flachdächer ist mit 10 cm festgesetzt. Technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegung sind von einer Dachbegrünung ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen. Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind miteinander kompatibel, sofern Dachlasten ausreichend bemessen sind.

Die Dachbegrünung soll sich positiv auf das Mikroklima (Temperaturregulierung, Schutz vor unerwünschter Sonneneinstrahlung durch geringe Strahlungsreflexion, Luftreinigung), die Rückhaltung von Regenwasser vor Ort (Verdunstung) sowie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial eines Gebäudes auswirken.

Die Festsetzung gilt für alle Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Mindestgröße von 10 m² im Plangebiet, was den Charakter des durchgrüntes Quartiers unterstreicht.

12.14.4. Befestigte Freiflächen

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. Auf die Festlegung eines Durchlässigkeitsbeiwertes wird verzichtet, da die Niederschlagsmengen, die auf den Grundstücksfreiflächen zum Abfluss kommen, abgeleitet, gereinigt und in öffentlichen Versickerungsanlagen vollständig in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

12.14.5. Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser ist auf privaten Grundstücken zurückzuhalten, zu sammeln und zu verwerten. Dies dient einem sparsamen Umgang mit Trinkwasser und gleichzeitig wird Regenwasser, dort wo es anfällt, in den Naturkreislauf zurückgeführt. Überschüssiges Regenwasser von den privaten Grundstücken wird in den jeweiligen angrenzenden Regenwasserkanal eingeleitet und von dort in ein System aus unterirdischen Rigolen - die im gesamten Plangebiet verteilt sind – im Plangebiet versickert und so dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Die Rigolen befinden sich unter den zahlreichen öffentlichen Grünflächen (z.B. P1-P4, P6)

Darüber hinaus wird im Nordosten des Plangebiets in der Fläche „P5“ ein Mulden-Rigolen-Element errichtet, welches das anfallende Niederschlagswasser aus den angrenzenden Wohngebieten zunächst oberirdisch aufstaut und dann versickern lässt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort grundsätzlich möglich und gutachterlich bestätigt.

12.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Die in der Planzeichnung mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Im Nordwesten erlaubt das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im dortigen WA 2 die Erreichbarkeit und Erschließung der rückwärtigen Gebäude im WA 3 durch Anlieger, Ver- und Entsorger sowie Ver- und Entsorgungsträger.

12.16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen lediglich in kleineren Bereichen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen. Gegenüber dem Anlagenlärm besteht ebenfalls ein geringes Konfliktpotential, sodass den Lärmbelastungen insgesamt dem durch geeignete Planungsmaßnahmen entgegengewirkt werden kann.

12.16.1. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

12.16.1.1. Aktiver Schallschutz

Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der Bahntrasse, wird zum Schutz vor Verkehrslärm zur Abschirmung die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt. Hierfür wird an der östlichen Baugebietsgrenze gemäß Planeintrag in einer Grünfläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von $h = 3,0$ m und einer Länge von ca. $l = 239,5$ m festgesetzt. Mit dieser Schallschutzmaßnahme können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Großteil des Plangebiets, vor allem in den unteren Geschossen, eingehalten werden. Durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude können insgesamt ein ausreichender Schutz vor den Geräuscheinwirkungen und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

12.16.1.2. Passiver Schallschutz

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt basierend auf den Anforderungen der DIN 4109. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die

nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben hinsichtlich der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch geeignete bauliche Vorkehrungen wie die Verwendung entsprechender Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das gemäß Planeintrag jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird. Bei Einhaltung der ausgewiesenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

12.16.1.3. Einbau schallgedämmter Lüftungselemente

Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume), ist gemäß Planeintrag zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorgesehen. Der Einbau solcher Lüftungselemente ist ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) erforderlich.

12.16.2. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes sind in dem Bereich, in dem die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können, geeignete Planungsmaßnahmen vorzusehen.

12.16.2.1. Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen

Zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung kann durch eine schalltechnisch optimierte Planung, wie z.B. teilfestverglaste Loggien oder Balkone, vorgehängte Glasfassaden oder Prallscheiben, sichergestellt werden, dass vor den zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag und in der Nacht eingehalten wird.

12.16.2.2. Orientierung von Außenwohnbereichen

Zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung kann durch eine schalltechnisch optimierte Planung, wie z.B. durch teilfestverglaste Loggien oder Balkone, sichergestellt werden, dass auf den Außenwohnbereichen der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag eingehalten wird.

12.17. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.17.1. Grundstücksfreiflächen

Für die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke werden textliche Festsetzungen getroffen, um einen hohen Durchgrünungsgrad zu regeln. Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung der Gärten und ihrer Umgebung und besitzt positive Auswirkungen auf das Stadtklima. Die gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten sowie die versiegelten Flächen (insbesondere im Bereich der Gärtnerei) sollen nach der Neuplanung mit charakteristischem Grün versehen sein, weshalb ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad im Plangebiet angestrebt wird.

Mindestens 80 % der gemäß Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) nicht bebaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Begrünte Tiefgaragen sind hierauf anzurechnen. Mindestens 25 % der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, um eine standortgerechte Begründung zu erwirken.

Neben der gestalterischen Aufwertung der Gärten ist aus ökologischer Sicht auch die klimawirksame Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert. Die Verwendung standortgerechter Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Tierarten.

Rechenbeispiel zur Bestimmung der anzulegenden Grünfläche:

<i>Beispiel:</i>	<i>Grundstücksgröße</i>	<i>1.000 m²</i>
	<i>GRZ II ohne Tiefgarage: 0,6</i>	<i>600 m²</i>
	<i>Nicht überbaut</i>	<i>400 m²</i>
	<i>Davon 80%</i>	<i>320 m²</i>

12.17.2. Anzupflanzende Bäume

12.17.2.1. Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Raum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Mindestangaben zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie Festsetzungen zu deren Erhalt und Pflege getroffen. Die Straßenbäume dienen insbesondere der gestalterischen Aufwertung und Gliederung des Straßenraums. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung versiegelter Flächen von Relevanz, zudem sind die linearen Baumpflanzungen entlang der Straßen wichtige Leitlinien für die Biotopvernetzung und den Artenschutz (Fledermäuse, Vögel). Durch das Grünvolumen der Bäume werden auch die Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und damit verbundene Immissionsbelastungen reduziert. Schließlich erfolgt eine gewisse Verkehrsberuhigung durch die optische Verengung der Straßenräume. Die jeweiligen Straßenräume und das Straßenbild sollen aus gestalterischen Gründen einheitlich gestaltet werden. Die Festsetzung einer Mindestgröße für Baumscheiben und eines Mindestvolumens der Pflanzgrube sichert den jeweiligen Bäumen eine ausreichende Wasserzufuhr und Belüftung.

Abweichungen von den eingezeichneten Standorten der Bäume können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) zugelassen werden.

12.17.2.2. Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken

Die auf den Grundstücken anzupflanzenden Bäume und Gehölze dienen insbesondere der gestalterischen Aufwertung der Gärten und ihrer Umgebung. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert. Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ ansprechende Grüngestaltung gestellt.

Im Bereich der gemäß Rahmenplan vorgesehenen Reihenhausbebauung im Baugebiet WA 2 sind kleinere Grundstücksgrößen als in den übrigen Baugebieten WA 1 – WA 7 zu erwarten. Aus diesem Grund werden im WA 2 keine Grundstücksgrößen als festsetzender Rahmen für Baumpflanzungen vorgegeben. Im WA 2 ist je Grundstück oder Wohneinheit ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung dient der Aufwertung des Ortsbildes, der klimawirksamen Beschattung sowie der Sicherung der Privatsphäre der privaten Grundstücke.

12.17.3. Erhaltung von Einzelbäumen

Die Erhaltung von Bäumen wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus und bietet gegenüber den Neubauten ein grünes Pendant mit einer Wirkung, die bei Neuanpflanzungen erst nach mehreren Jahren erzielt werden kann.

Die darüber hinaus verbundenen positiven Funktionen im Naturhaushalt, wie v. a. positive Wirkung auf das Kleinklima, Erzeugung von Verdunstungskälte, Beschattung von versiegelten Flächen, die Bereitstellung von Lebensraum für Tiere etc., kommen zudem bei großen Bäumen in besonderem Maß zum Tragen.

Am Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsachsen Schachenweg und Babenhäuser Weg, befindet sich ein markanter erhaltenswerter Bestandsbaum. Dieser ist als zu erhaltender Baum in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Ein weiterer Baum zum Erhalt ist unterhalb des Westrings am Schachenweg zeichnerisch festgesetzt.

12.17.4. Flächen zum Anpflanzen

Maßnahmenflächen für straßenbegleitende Begrünung (PF1, PF2)

Entlang des Westrings im WA 1 sowie an der Planstraße 3 befinden sich straßenbegleitend Maßnahmenflächen (PF1, PF2) für die Versickerung, in denen Niederschlagswasser versickert werden soll.

Die Maßnahmenflächen PF1 und PF2 sind mittels Bäumen und Sträuchern zu begrünen oder als blütenreiche, zweischürige Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30 % Blumen und Kräuter) anzulegen. Dies dient der gestalterischen Aufwertung dieser Flächen, die aufgrund ihrer Lage besonders sichtbar zwischen Straßenraum und Bebauung hervortreten und somit qualitativ hochwertig hergestellt werden sollen. Die jeweiligen Straßenräume und das Straßenbild sollen aus gestalterischen Gründen einheitlich gestaltet werden, weshalb die Standorte der Straßenbäume sowie hinsichtlich ihrer Art und Größe abzustimmen sind. Es sind maximal drei unterschiedliche Arten von Bäumen entlang des Westrings zulässig.

Innerhalb der Flächen PF1 und PF 2 sind Einfahrten und Zugänge von je max. 6 m Durchfahrtsbreite zulässig, um mögliche Zufahrten zu Stellplätzen oder Tiefgaragen der Häuser und Zugänge zu ermöglichen. Die vorgesehene Funktion als Versickerungsfläche ist hierdurch nicht eingeschränkt.

Baugebiet WA 7 (Ortsrandeingrünung PF3)

Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf den privaten Gartenflächen in WA 7 ein 5 m breiter Streifen als freiwachsende Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzempfehlungsliste festgesetzt und anzulegen (Ortsrandeingrünung PF3). Es werden zudem Vorgaben und Anforderungen für die Anzahl und die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher auf der festgesetzten Fläche bzw. auf den Grundstücken formuliert.

Dies soll dazu beitragen, dass der Ortsrand mit Baum- und Strauchpflanzungen landschaftsgerecht gestaltet wird, die Ortsrandlage eine angemessene und markante Eingrünung erhält und das Plangebiet zur freien Landschaft hin eingebunden wird. Die Befestigung von Flächen und die Errichtung Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Gartenhütten sind in dieser Zone nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

Abweichungen von den eingezeichneten Standorten der Bäume können in begründeten Fällen (z.B. Grundstückspartzellierungen und notwendige Nachbarabstände) zugelassen werden.

Maßnahmenfläche für die Versickerung (P5)

Auf der Maßnahmenfläche für die Versickerung (Öffentliche Grünfläche P5) ist die Errichtung eines Mulden-Rigolen-Systems vorgesehen, dessen Begrünung bestimmten Anforderungen und Restriktionen unterliegt.

Die Fläche ist mit einer Wiesenansaat mit geeigneter Sickerrasenmischung einzusäen und randlich mit Sträuchern in das Ortsbild einzubinden. Die Eingrünung der Fläche wird über die zeichnerische Festsetzung gesichert. Entsprechende Anpflanzungen übernehmen eine wichtige Ausgleichsfunktionen für das Klima im bebauten Raum und somit auch für die

menschliche Gesundheit und werten zugleich das optische Nebeneinander zwischen Wasserbeseitigungsfläche und Wohnnutzung im Plangebiet auf.

13. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

13.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

13.1.1. Dachformen

Im Rahmen einer ganzheitlichen städtebaulichen Neuentwicklung des Plangebiets mit neuen Gebäudetypologien werden zugunsten einer modernen Architektursprache und eines hohen angestrebten Durchgrünungsgrads im Plangebiet gemäß Planeintrag Satteldächer (SD) oder Flachdächer (FD) festgesetzt.

Satteldächer stellen die ortstypische und vorherrschende Dachform in Seligenstadt, insbesondere in der Altstadt, dar. Zudem ist die angrenzende Bebauung nördlich des Westrings vornehmlich durch Satteldächer geprägt, sodass zugunsten einer harmonischen Einbindung und Weiterführung der Nachbarquartiere neben Flachdächer auch Satteldächer zulässig sind.

Neben der Ausbildung einer maßgeblich homogenen Dachlandschaft mittels einer architektonischen Gestaltungsvorgabe fördern die Flachdachfestsetzung und die Vorgabe zur Dachbegrünung einen hohen Durchgrünungsgrad. Auch die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Energie ist möglich. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist technisch möglich und stellt keinen Widerspruch dar. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung bei Flachdächern soll die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Dachbegrünung gewährleisten. Dachbegrünungen haben v.a. positive Wirkungen auf das Stadtklima, die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt. Begrünte Flachdächer wirken im Plangebiet ausgleichend zum Anteil versiegelter Flächen durch das Vorhaben.

Abweichende Dachformen für untergeordnete Bauteile sind zulässig und frei von entsprechenden Vorgaben. Diese stellen keine ortsbildprägende Wirkung wie die grundsätzliche Dachform dar. Zudem sollen untergeordneten Bauteilen ein Freiraum und größere Flexibilität zugunsten individueller Gestaltungsmöglichkeiten bei der Gebäudeerrichtung eingeräumt werden.

13.1.2. Dachgestaltung

Um eine Einbindung und Weiterführung des Erscheinungsbildes des neuen Plangebiets gegenüber den angrenzenden Stadtbereichen und Bestandsbebauungen möglichst harmonisch zu gestalten, ist die Dacheindeckung mit Dachsteinen in grellen oder leuchtenden Farben oder glänzenden reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig.

Es werden Regelungen zu Dachgauben getroffen, um die Entwicklung der Dachlandschaft zu steuern. Die Dachflächen der Hauptbaukörper sollen die gestalterisch dominanten Elemente bleiben.

13.1.3. Fassaden

Um ein harmonisches Stadtbild im Plangebiet zu schaffen, werden Signalfarben als Fassadenfarben der Hauptbaukörper ausgeschlossen.

Die Fassadengestaltung der Hausgruppen, Ketten- und Doppelhäuser ist abzustimmen. Die Festsetzung zur deckungsgleichen Gestaltung von Bauflucht, Gebäudehöhe, bzw. Traufhöhe, Dachform und Dachneigungen bei Doppelhaushälften dient ebenfalls der Schaffung einer homogenen Stadtgestalt.

13.2. Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Terrassentrennwände

13.2.1. Standflächen für Abfallbehältnisse

Zum Schutz des Erscheinungsbilds im Quartier sind Standflächen für Abfallbehältnisse einzuhausen oder einzugrünen oder in das Hauptgebäude zu integrieren. Somit sind sie dem Blick der Betrachter entzogen und wirken sich aus stadtgestalterischen Gründen nicht negativ auf die Erscheinung im Plangebiet aus.

13.2.2. Einfriedungen und Hecken

Einfriedungen und Stützmauern dienen dem Schutz der Privatsphäre und werden hinsichtlich ihrer Dimensionierung über die Festsetzungen gesteuert, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

So dürfen Hecken im Mittel eine Höhe von bis zu max. 2,0 m über Gehwegkante aufweisen. Offene Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, Sockelmauern können bis zu einer Höhe von 0,50 m errichtet werden. Pfeiler zur Gliederung von Einfriedungen sind zulässig und dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden.

Hecken in Verbindung mit Einfriedungen leisten zudem einen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz und zur Förderung der Biodiversität.

Um den Schutz der Kleintiere innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, sind die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m zu errichten.

Straßenseitige Einfriedungen von Hausgruppen und Doppelhäusern sind zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes aufeinander abzustimmen. Die Verwendung bestimmter Materialien (hier z.B. Kunststoff oder ähnliche Materialien) zur Errichtung von Einfriedungen wird aus stadtgestalterischen Gründen eingeschränkt.

Für das Baugebiet WA 7 gelten im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung besondere Vorgaben zur Errichtung von Einfriedungen (Einfriedungen nur in einer offenen, luft- und lichtdurchlässigen Bauweise). Der Siedlungsrand soll durch eine adäquate Eingrünung, die durch eine dreireihige Hecke mit integrierten Baumstandorten gewährleistet wird, städtebaulich nicht zu dominant erscheinen und in die freie Landschaft eingebunden werden.

13.2.3. Terrassentrennwände

Terrassentrennwände dienen dem Schutz der Privatsphäre und werden hinsichtlich ihrer Dimensionierung über die Festsetzungen gesteuert, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

Bei Hausgruppen sind Terrassentrennwände in ihrer Gestaltung zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes aufeinander abzustimmen.

13.3. Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Zur Gewährleistung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes des Plangebiets sind Carports an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ohne Seitenwände zu errichten. Hierdurch verringern sich einschränkende Auswirkungen auf die Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstückszufahrten sowohl aus stadtgestalterischen Gründen als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit.

13.4. Begrünung von baulichen Anlagen

Begrünung der Lärmschutzwand

Aus stadtgestalterischen Gründen und mit Blick auf einen optisch angemessenen und ansprechenden Abschluss des Plangebiets im Bereich des östlich gelegenen WA 3* wird die Begrünung der festgesetzten Lärmschutzwand an der plangebietszugewandten Seite vorgeschrieben. Mittels dieser Festsetzung soll die Barrierewirkung der Lärmschutzwand

abgeschwächt und die Wohnumfeldqualität gesteigert werden. Die Lärmschutzwand ist ausschließlich auf der bahnabgewandten Seite zu begrünen.

13.5. Werbeanlagen

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Gebäudefassaden ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden. Durch den Ausschluss ortsfremder Werbe- und auffälliger Lichtenanlagen wird der Fokus auf die vorgesehene Nutzung als qualitativ hochwertiges Wohngebiet gelegt.

Ausnahmen bilden das WA 3* und WA 4*. In diesen Bereichen entstehenden markante Treffpunkte im Plangebiet, an denen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Durch die Ausbildung dieser hervorgehobenen Bereiche entstehen Nutzungszonen, an denen vielseitige Angebote möglich sind und ortsfremde Werbung dem Standort angemessen ist.

13.6. Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt

Die jeweils rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt soll grundsätzlich in diesem Bebauungsplan Anwendung finden. Bei Einreichung von Bauanträgen gilt immer die zum Zeitpunkt der Einreichung gültige Fassung der Stellplatzsatzung.

14. Hinweise

Auf Grundlage vorliegender Gutachten sowie der Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind Hinweise im Bebauungsplan zu beachten (Textliche Festsetzungen: C – Hinweise).

15. Pflanzliste

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Pflanzempfehlungsliste (Textliche Festsetzungen: D – Pflanzliste) aufgeführt. Diese dient der Unterstützung der einheimischen Pflanzenarten.

16. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 153.020 m ²	ca. 100 %
Allgemeine Wohngebiete	ca. 96.591m ²	ca. 63,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 28.723 m ²	ca. 18,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen bes. Zweckb.	ca. 8.041 m ²	ca. 5,3 %
Maßnahmenflächen (M))	ca. 1.453 m ²	ca. 0,9 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 13.968 m ²	ca. 9,1 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 3.520 m ²	ca. 2,3 %
Private Grünflächen	ca. 710 m ²	ca. 0,5 %

Planteil B mit den Ausgleichsflächen CEF ist nicht Bestandteil der Statistik, da diese kein Bauland darstellen.

Anzahl der neuen Wohneinheiten (WE)	ca. 570 WE
Anzahl der neuen Einwohner (EW)	ca. 1.368 EW
(Belegungsdichte: 2,4 Einwohner/WE)	

17. Verwendete Gutachten und Planungsgrundlagen

- *Erschließung des Baugebiets, Südwestlich des Westrings, Fachbeitrag – Verkehr, Planungsbüro von Mörner, Darmstadt im November 2020; November 2020; mit ergänzender Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen Knotenpunkt L2310/L3121, Darmstadt, 04.11.2020; mit ergänzender Stellungnahme zur "Verkleinerung Geltungsbereich" (Planungsstand September 2021), Darmstadt, Stand 07.09.2021.*
- *Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gabrielle Ditter Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Dezember 2021*
- *Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt, Gebietsentwicklung, „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, AZ: F 090119, Geo - Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, Stand 09.03.2019*
- *Geotechnischer Ergebnisbericht Az: F 090119-1, Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Ergänzende geotechnische Untersuchungen, GEO-CONSULT GmbH, Stand 17.10.2020*
- *Entwicklung des Plangebietes „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Hier: Orientierende geotechnische Stellungnahme, Auswirkung der NS-Versickerung aus dem Becken auf der Fläche P5 auf die angrenzende DB-Anlage, GEO-CONSULT GmbH, Stand 01.04.2022*
- *Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Stand 16.09.2021*
- *Stadt Seligenstadt, Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings", ENTWURF, BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, Stand 28.06.2024*
- *Bericht Ortung & Bergung von Kampfmitteln, Seligenstadt, BV Gebietsentwicklung, Südwestlich des Westrings, OBK Süd GmbH I, 21.01.2022*
- *Klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung im Planfall gegenüber des Nullfall, Burghardt und Partner, Ingenieure, Stand 19.09.2023*