



EINHARDSTADT SELIGENSTADT
PRÄSIDIUM DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Damen und Herren
des Magistrats und
der Städtv.-Versammlung
63500 Seligenstadt

Stadtverordnetenbüro
Sachbearbeiter/in: Herr Alt
Unser Zeichen: 10-DSi/alt
Telefon: 06182 87 1080

Datum: 9. September 2024

Amtliche Bekanntmachung

Gremium:	Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung
Sitzungsnummer:	22. Sitzung
Datum:	Dienstag, 17. September 2024
Uhrzeit:	19:00 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal, Marktplatz 1, 63500 Seligenstadt

gez. Eiles
Ausschussvorsitzender

Tagesordnung

Öffentlich

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Mitteilungen des Vorsitzenden
3. Mitteilungen des Magistrats
4. Aussprache zu TOP 2 und 3

5. Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" Abwägung zweiten erneuten Offenlage und Satzungsbeschluss
 1. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
 2. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen
 3. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 10.07.2024 bis 26.07.2024 durchgeführten verkürzten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten verkürzten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen.
 4. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 86 – Teilbereich A "Südwestlich des Westrings" (Stand 19.08.2024)
 - Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
 - Drucks. 17-361/I/1229 21-26
 - (Hierzu werden die Projektentwickler der Firma Terramag anwesend sein)*
6. Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2030 - Sachstand Juni 2024
 - Vorlage des Magistrats vom 01.07.2024 - BERICHT -
 - Drucks. 17-341/I/1165 21-26
7. Ankauf von Biotopwertpunkten als Ausgleichsmaßnahme für Bebauungsplangebiete und Baumaßnahmen
 - Antrag des Magistrats vom 12.08.2024 -
 - Drucks. 17-349/I/1209 21-26
8. Refill Stationen - kostenfreies Leitungswasser zum Auffüllen mitgebrachter Flaschen -
 - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.09.2024 -
 - Drucks. 17-354/I/1239 21-26
9. Kriterienkatalog zur Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen
 - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.09.2024 -
 - Drucks. 17-355/I/1240 21-26
10. Antrag zur Weginstandhaltung Am Eichwald
 - Antrag der SPD-Fraktion vom 01.09.2024 -
 - Drucks. 17-357/I/1243 21-26
11. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2023 Gedenkplatz für die Brüder Hamburger -
 - Drucksachen Nr. 17-239/I/762 21-26 -
 - Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
 - Drucks. 17-358/I/1205 21-26

12. Bebauungsplan Nr. 87 "Alter Stadtwaag", Abwägung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beschluss über die Offenlage
 1. Beschluss über die Abwägung der, während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs gem. den Richtlinien der Einhardstadt Seligenstadt in der Zeit vom 09.11.2023 bis zum einschließlich 24.11.2023 sowie der öffentlichen Veranstaltung vom 08.11.2023, eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.
 2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-360/I/1219 21-26

13. Straßenbenennung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-364/I/652 21-26



EINHARDSTADT SELIGENSTADT
PRÄSIDIUM DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

Damen und Herren
des Magistrats und
der Städtv.-Versammlung
63500 Seligenstadt

Stadtverordnetenbüro
Sachbearbeiter/in: Herr Alt
Unser Zeichen: 10-DSi/alt
Telefon: 06182 87 1080
Fax: 06182 87 9108

Datum: 6. September 2024

EINLADUNG

Gremium:	Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung
Sitzungsnummer:	22. Sitzung
Datum:	Dienstag, 17. September 2024
Uhrzeit:	19:00 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal, Marktplatz 1, 63500 Seligenstadt

gez. Eiles
Ausschussvorsitzender

Tagesordnung

Öffentlich

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
2. Mitteilungen des Vorsitzenden
3. Mitteilungen des Magistrats
4. Aussprache zu TOP 2 und 3

5. Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" Abwägung zweiten erneuten Offenlage und Satzungsbeschluss
 1. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
 2. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen
 3. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 10.07.2024 bis 26.07.2024 durchgeführten verkürzten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten verkürzten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen.
 4. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 86 – Teilbereich A "Südwestlich des Westrings" (Stand 19.08.2024)
 - Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
 - Drucks. 17-361/I/1229 21-26
 - (Hierzu werden die Projektentwickler der Firma Terramag anwesend sein)*
6. Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2030 - Sachstand Juni 2024
 - Vorlage des Magistrats vom 01.07.2024 - BERICHT -
 - Drucks. 17-341/I/1165 21-26
7. Ankauf von Biotopwertpunkten als Ausgleichsmaßnahme für Bebauungsplangebiete und Baumaßnahmen
 - Antrag des Magistrats vom 12.08.2024 -
 - Drucks. 17-349/I/1209 21-26
8. Refill Stationen - kostenfreies Leitungswasser zum Auffüllen mitgebrachter Flaschen -
 - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.09.2024 -
 - Drucks. 17-354/I/1239 21-26
9. Kriterienkatalog zur Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen
 - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.09.2024 -
 - Drucks. 17-355/I/1240 21-26
10. Antrag zur Weginstandhaltung Am Eichwald
 - Antrag der SPD-Fraktion vom 01.09.2024 -
 - Drucks. 17-357/I/1243 21-26
11. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2023 Gedenkplatz für die Brüder Hamburger -
 - Drucksachen Nr. 17-239/I/762 21-26 -
 - Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
 - Drucks. 17-358/I/1205 21-26

12. Bebauungsplan Nr. 87 "Alter Stadtwaag", Abwägung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beschluss über die Offenlage
 1. Beschluss über die Abwägung der, während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs gem. den Richtlinien der Einhardstadt Seligenstadt in der Zeit vom 09.11.2023 bis zum einschließlich 24.11.2023 sowie der öffentlichen Veranstaltung vom 08.11.2023, eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.
 2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-360/I/1219 21-26

13. Straßenbenennung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-364/I/652 21-26

D/Jugendbeirat

D/Ausländerbeirat



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 5. September 2024

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-361/I/1229 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	02.09.2024		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	17.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" Abwägung zweiten erneuten Offenlage und Satzungsbeschluss**

- 1. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**
- 2. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen**
- 3. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 10.07.2024 bis 26.07.2024 durchgeführten verkürzten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten verkürzten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen.**
- 4. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 86 – Teilbereich A "Südwestlich des Westrings" (Stand 19.08.2024)**
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-361/I/1229 21-26

Anlagen:

- Anlage 1 - Abwägung Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 2 - Abwägung TöB
- Anlage 3 - Abwägung TöB Verkürzte Offenlage
- Anlage 4 - Planzeichnung
- Anlage 5 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 6 - Begründung
- Anlage 7 - Umweltbericht

Hinweis:

Die Anlagen gehen nur den Fraktionsvorsitzenden in Papierform zu und sind zudem im Ratsinformationssystem abrufbar.

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die als Anlage 1 beigefügten Beschlussvorlagen (Abwägung), zu den während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen, werden beschlossen.

2. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen.

Die als Anlage 2 beigefügten Beschlussvorlagen (Abwägung), zu den während der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen, werden beschlossen.

3. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 10.07.2024 bis 26.07.2024 durchgeführten verkürzten und beschränkten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten verkürzten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen.
 - a. Die als Anlage 3 beigefügten Beschlussvorlagen (Abwägung), zu den während der verkürzten und beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen, werden beschlossen.
 - b. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.
4. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 86 – Teilbereich A "Südwestlich des Westrings" (Stand 19.08.2024)

Der vorliegende Bebauungsplan **Nr. 86 – Teilbereich A "Südwestlich des Westrings"** im Stadtteil Seligenstadt mit der Begründung und dem Umweltbericht wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Begründung:

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum und der knappen Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnangebote möchte die Stadt Seligenstadt den Verpflichtungen der Wohnraumsicherung mit dem Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ nachkommen und ein Wohnbaugebiet mit unterschiedlichen Wohnformen ausweisen. Da im unbeplanten Innenbereich keine adäquaten Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, die dem Bedarf gerecht werden können, sollte dies durch die abschließende Arrondierung des Südens von Seligenstadt realisiert werden.

Die planerische Entwicklung der letzten noch frei verfügbaren Fläche von ca. 15 ha in Seligenstadt hat mit dem Beschluss der Machbarkeitsstudie der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 11.06.2019 begonnen.

Für diese Flächen wurden zwei Entwicklungskonzepte erarbeitet, deren wesentlicher Unterschied in der verkehrlichen Erschließung, der Lage und der Größe der öffentlichen Grünflächen sowie in der Wohndichte bestand. In der Sitzung am 09.12.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Variante 1 zu verfolgen und das städtebauliche Konzept als Grundlage für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs heranzuziehen, wobei eine stärkere Verdichtung insbesondere beim Geschosswohnungsbau im Sinne der Variante 2 anzustreben ist. Die in der ersten Planungsstufe eingegangenen Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.09.2019 wurden in die Planung eingearbeitet.

Daraus folgend wurde durch das Planungsbüro „planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbH“ der städtebauliche Entwurf zur Entwicklung des Wohngebietes „Südwestlich des Westrings“ (Sachstand 24.02.2020) erarbeitet und in der Stadtverordnetenversammlung am 08.06.2020 als Grundlage für die Erstellung des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wurde somit eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 21.09.2020-21.10.2020 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 12.09.2020 in der Offenbach Post und auf der Homepage der Stadt Seligenstadt. Die Planunterlagen lagen im zuständigen Amt zur „Jedermanneinsicht“ öffentlich aus und wurden zusätzlich auf der Homepage veröffentlicht.

In der Sitzung am 14.12.2020 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und eine fachgerecht durchgeführte Abwägung der Belange beschlossen. In der Abwägung wurde der Anregung der Deutschen Bahn entsprochen, deren Grundstück, welches am Rande des Geltungsbereichs lag, aus dem Planbereich herauszunehmen. Der Geltungsbereich musste somit im Bebauungsplan angepasst werden. In der Sitzung wurde die öffentliche Auslegung des angepassten Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs, mit dem geänderten Geltungsbereich, wurde i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 01.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 durchgeführt. Parallel dazu sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren beteiligt worden. Die amtliche Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte ordnungsgemäß am 23.01.2021.

Nach Abschluss der Offenlage und Sichtung des umfangreichen Abwägungsmaterials zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ergab die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander Folgendes:

- aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen zum Artenschutz und den im Bereich der Streuobstwiesen lebenden geschützten Arten, das Erfordernis den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ändern.

- Da die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) in einem erheblichen zeitlichen Vorlauf ausgeführt und gesichert werden müssten, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche A und B geteilt worden.
- Der östliche Teil des Plangebietes (Teilbereich B) wurde aus dem eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, mit dem Ziel die Planung in einem zweiten Verfahren, zu einem späteren Zeitpunkt, zur Rechtskraft zu führen. Ferner wurde die geplante Wohndichte reduziert.

Infolge dieser Abwägungsergebnisse hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 01.11.2021 beschlossen, den auf den Teilbereich A reduzierten Bebauungsplanentwurf wegen der wesentlichen Änderung nach den Rechtsvorschriften der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB vollständig erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Der Stadtverordnetenbeschluss wurde ordnungsgemäß, ortsüblich in der Offenbach Post und ergänzend auf der städtischen Homepage am 11.12.2021 bekannt gegeben. Die erneute Offenlegung und die Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 durchgeführt. Wegen eines Schreibversehens erfolgte eine Wiederholung der Öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 01.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte erneut ortsüblich am 20.01.2022 in der Offenbach Post und der städtischen Homepage. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und fachgerecht unter- und gegeneinander abgewogen.

Da die vollständige Ermittlung sowie die Bewertung der von der Planung berührten Belange bereits Bestandteil der Begründung waren und bei der Beteiligung der Behörden und den Trägern öffentlicher Belange keine erschließungsbetreffenden, wesentlichen Informationen eingegangen waren und der zusätzliche Wasserbedarf die vertraglich zugesicherte Wassermenge nicht überschritt, bestand keine Annahme einer unzureichenden Wasserversorgung. Erst bei der erneuten Beteiligung der TöB hat der Wasserversorger schriftlich mitgeteilt, dass der ermittelte Wasserbedarf für das Neubaugebiet bei der aktuellen Situation und der genehmigten Fördermenge nicht gesichert werden kann.

Indem die abwägungserheblichen Belange nicht unberücksichtigt bleiben dürfen und die grundlegende Erschließung des Baugebietes in Frage gestellt wurde, haben diese Erkenntnisse zu einer unüberwindbaren Hürde im Abwägungsverfahren geführt.

Da sich zu dem Zeitpunkt auch unterschiedliche Anträge über die Verlängerung der Trinkwasserförderung des Wasserversorgers beim Regierungspräsidium Darmstadt in der Entscheidungsphase befanden und diverse Verhandlungen mit weiteren Versorgungsträger über zusätzliche Wasserlieferungen bevorstanden; jedoch keine Ergebnisse zum Zeitpunkt der Offenlage vorlagen, konnte keine anderweitige Stellungnahme zum Zeitpunkt der Beteiligung der TöB herausgehen.

Zumal die Erschließung des Baugebietes in der Größe von ca. 15 ha stufenweise durchgeführt wird und über mehrere Jahre erfolgen kann, ergibt sich kein sofortiger Lieferbedarf der ermittelten gesamten Wassermenge. Zudem soll ein wesentlicher Teil der Baugrundstücke, die primär für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, im Umlegungsverfahren in das Eigentum der Stadt Seligenstadt fallen. Deren Veräußerung ist durch eine umfangreiche Vergabe nach einem Konzept vorgesehen, was zu einer weiteren zeitlichen Abstufung der Realisierung und folglich der Bedarfsstellung des Trinkwassers führt.

Nach einer intensiven Zusammenarbeit mit dem Wasserversorger konnte, nach Abschluss der Verträge und Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Entnahme von Grundwasser durch das RP Darmstadt, eine Lösung zur Fortführung des Verfahrens gefunden werden. Nach einer Ergänzung der Begründung durch den erarbeiteten Realisierungszeitplan im Kapitel 9, konnte die zeitversetzte Wasserlieferung zugesichert werden.

Da auch diese Ergänzung der Begründung eine wesentliche Änderung der Planunterlagen darstellt, aber einen engen Kreis der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Grundstückseigentümer berührt, müsste i.S.d. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung durchgeführt werden.

In Anbetracht der definierbaren Anzahl der Betroffenen und der Gewichtigkeit der Änderungen konnte die rechtlich eingeräumte Erleichterung für die Offenlegung angewendet werden. Somit wurde eine zweite erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (Eigentümer) und der TöB in der Zeit vom 10.07.2024 bis einschließlich 26.07.2024 durchgeführt werden. In der Beteiligung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten, gekennzeichneten Inhalten und Teilen abgegeben werden dürfen. Ebenfalls wurde auf die angemessene verkürzte Frist für die Stellungnahmen hingewiesen.

Nun liegt dieser Beschlussvorlage das Abwägungsmaterial aus den beiden erneuten Offenlegungen mit den Abwägungsempfehlungen und deren Begründung vor.

In der Anlage 1 und 2 sind die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung vom 01.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022 zusammengefasst.

In der Anlage 3 sind die Stellungnahmen aus der erneuten, beschränkten und verkürzten Offenlegung vom 10.07.2024 bis einschließlich 26.07.2024 zusammengefasst.

Hierbei ist zu beachten, dass keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

Einigen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Anregungen konnte entsprochen werden. Dadurch ergeben sich gegenüber der Entwurfsfassung (Dezember 2021) des Bebauungsplans folgende wesentliche Änderungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung:

Wesentliche Änderungen in der Planzeichnung

- Nach der Sichtung des Abwägungsmaterials und einer fachlichen Abwägung haben sich in der Planzeichnung redaktionelle Änderungen durch die Einfügung weiterer Maßketten ergeben.
- Die „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abfall“ wurde von der nördlichen Ecke des WA1 in die nördlich gelegene Verkehrsfläche des Westrings, Ecke Odenwaldring versetzt.

Wesentliche Änderungen in den textlichen Festsetzungen

- Die Festsetzungen werden um Hinweise, zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließung des Plangebietes, ergänzt. Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung in die Verwirklichung des Bauprojektes hat zum Ziel, dass nach Bauabschluss die Böden, weiterhin verwendet werden können und in der Lage sind, vielfältige Funktionen im Naturhaushalt zu übernehmen.
- Da in den Sommermonaten, häufig durch niedrige Bodenfeuchte, geringe Beeinträchtigungen entstehen, wird die Baufeldfreimachung auch außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis Ende Februar unter Bodenkundlicher Begleitung möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

- Innerhalb der Festsetzungen Nr. 13.1 werden Maximalwerte für die wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegt. (P1: max. 15 %; P2: max. 20 %; P3: max. 15 %).
- Die textliche Festsetzung Nr. 14.4 Maßnahmenfläche (M1), die bisher nur den Erhalt dieser Fläche beinhaltete, wird entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wie bspw. Entsiegelung und Begrünung) ergänzt.
Weitere Hinweise wurden ergänzt:
- zum vorsorgenden Bodenschutz (C Hinweise Nr. 4) zur erforderlichen Sorgfalt bei Umgang mit den wassergefährdenden Betriebsmitteln,
- über die Meldepflicht beim Einbau von grundstücksfremden Bodenmaterial von aufbereiteten mineralischen Abfällen,
- über das Vorkommen und die Meldepflicht von Bodendenkmälern.

Da es sich bei den Anregungen um fachliche Anforderungen handelt, waren die Ergänzungen der Belange der Wiederholung der erneuten Offenlegung und der Beteiligung der TöB. Dazu wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Wesentliche Änderungen in der Begründung

- Das Kapitel Erschließung wurde ergänzt,
- die gutachterlichen Ergebnisse zur klimatischen Bewertung des Baugebiets wurden eingefügt,
- die ergänzende Untersuchung zu Kampfmitteln sind in der Begründung aktualisiert worden,
- die Auswirkung der Niederschlagsversickerung aus dem Becken auf der Fläche P5 auf die angrenzende DB-Anlage ist aktualisiert worden und
- die Anpassungen zur Fläche für die Abfallentsorgung angepasst.

Die wesentlichen Ergänzungen waren der Belang der Wiederholung der erneuten Beteiligung der TöB.

Da die in der Anlage 1, 2 und 3 vorliegenden Abwägungsergebnisse zu keinen weiteren, planungsrechtlich relevanten Ergänzungen/Änderungen führen, kann das Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht werden.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten den Bebauungsplan Nr. 86 Teilbereich A „Südwestlich der Westring“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

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

Stadt Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“ –

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

Stand: März 2024

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

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

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

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

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

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

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

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Beschilderung der Verkehrsflächen kann in einem Bauleitplanverfahren nicht gesteuert werden. Hierzu gibt es keine entsprechende rechtliche Grundlage. Daher muss an dieser Stelle auf die nachgeordnete verkehrsordnungsrechtliche Ebene verwiesen werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

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

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

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

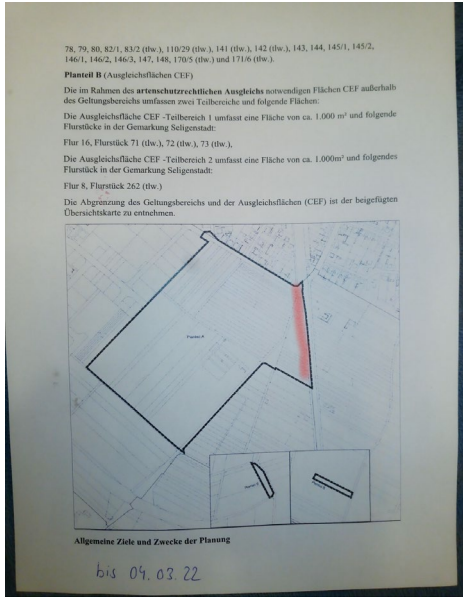
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<p>1. Niedrigere Bauweise</p> <p>2. Rund um das Wegekrenz eine kleine Parkanlage mit Bäumen und Ruhebänken</p>	<p>Auf diese Weise können im Bereich WA 3 und WA 3* verdichtete und markante Bebauungsstrukturen entstehen, die als Mittel- und Treffpunkt im Plangebiet, insbesondere am Quartiersplatz, fungieren können und das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers prägen.</p> <p>Der Quartiersplatz hat als erste Funktion die Aufenthaltsqualität für die künftigen Anwohner als Ziel, was durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unterstrichen wird. In einer verkehrsberuhigten Zone sind Fußgänger und Fahrzeuge gleichberechtigt.</p> <p>Künftig ist eine Querung des Platzes ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer sowie landwirtschaftliche Maschinen möglich, was den Ort für Begegnungen und Ruhe stärkt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
6	Bürger in 6, 02.03.2022	
	<p>als Bürger der Stadt und als Vertreter der () erhebe ich Einspruch zur geplanten Bebauung des Bereiches Rund um das Feldkreuz.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die "Einhausung" bzw. Einkreisung mit so hohen Gebäuden passt nicht in die Landschaft rund um das Feldkreuz. Aus diesem Grund sollte auch auf die Lärmschutzwand verzichtet werden.</p> <p>Stattdessen sollte der Lärmschutz als Erdwall (natürlich) gebaut werden. Im Bereich der Bahn sollte die notwendige Fläche für einen möglichen späteren zweigleisigen Ausbau berücksichtigt werden.</p> <p>Die Bebauung mit Einfamilienhäusern ist an dieser Stelle, aus meiner Sicht, bereits ein großer Kompromiss.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p><u>Einhausung rund um das Feldkreuz:</u></p> <p>Mittels der vorgegeben Geschossigkeit am Quartiersplatz wird erreicht und gewährleistet, dass an prägnanten Orten im Plangebiet entlang des Quartierparks und am Quartiersplatz sowie entlang mehrerer Planstraßen Gebäude entstehen, die sich in ihrer städtebaulichen Gestalt in Bezug auf die Geschossigkeit durch ihre Kubatur von den kleinteiligen Bebauungsstrukturen im übrigen Plangebiet abheben.</p> <p>Die Ausbildung eines Platzes um das Wegekrenz sowie eine gesonderte Gestaltung und zusätzliche Baumpflanzungen würdigen ausreichend die Bedeutung des Kulturdenkmals. Der Freiraum mit seiner Fläche von ca.</p>

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

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

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

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

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

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

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

		<p>Daher <u>muss</u> an dieser Stelle auf die nachgeordnete verkehrsordnungsrechtliche Ebene verwiesen werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
8	Bürger in 8, 03.03.2022	
	<p>ich bin Anwohnerin zum Baugebiet Nr 86. Die umfangreichen Ausführungen zum Bebauungsplan habe ich so gut wie möglich gelesen. Ich konnte das Thema Vorsorge für Starkregen nicht finden. Nach der Hochwasserkatastrophe 2021 wird den Kommunen von der Landesregierung finanzielle Unterstützung bei Schutz vor Starkregenschäden gewährt. Thema Fließpfadkarten. Im Bebauungsplan gibt es ein winziges Feld für Versickerung von Regenwasser. Das erscheint mir zu wenig. Bei diversen Bauvorhaben konnte ich in der Vergangenheit beobachten, daß erhebliche Mengen Wasser abgepumpt werden mussten. So zum Beispiel auch beim Bau der nahegelegenen Umgehungsstraße an der Eisenbahnunterführung. Hier laufen heute noch Pumpen. Bei starkem länger anhaltendem Regen stehen riesige Flächen tagelang unter Wasser. Vielleicht ist nicht zu fürchten, dass das Wasser im Fall eines Starkregens in unsere Jean-Hofmann-Strasse läuft, aber das Gebiet Mittelbeune, Odenwaldring könnte durchaus betroffen sein.</p> <p>Ich bitte, diese Bedenken gründlich zu überprüfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Generell ist die Mischwasser- und Regenwasserkanalisation auf Niederschlagsereignisse mit 2-jährlicher Häufigkeit ausgelegt und erreicht dabei eine Auslastung von bereichsweise max. 90 %. Bei extremen Starkregenereignissen kommt es wie im übrigen Kanalnetz von Seligenstadt dann zunächst zum Einstau und dann zum Überstau der Kanalisation, d.h. das Abwasser kann nicht mehr über die Kanalisation abgeleitet werden und fließt im Straßenraum entsprechend dem Oberflächengefälle zu den Tiefpunkten im Gelände.</p> <p>Diese Tiefpunkte liegen am Rand des Plangebietes bzw. im Bereich der zentralen Grünfläche.</p> <p>Die Wasserver- und -entsorgung ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung. Im Plangebiet ist eine Trennwasserentsorgung geplant. Dies bedeutet, dass das Niederschlagswasser in einem Rigolen-Muldensystem zurückgehalten und gesondert abgeleitet wird. Dies entlastet wesentlich das Kanalnetz.</p> <p>Ein Vorsorgekonzept für Starkregen und Überflutungen wird dieses Jahr (2022) vom Umweltamt der Stadt Seligenstadt ausgeschrieben und beauftragt. Eine Fertigstellung wird im Jahr 2023 erwartet.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

Stadt Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“ –

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: März 2024

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

- Nr. 1 BUND, 02.01.2022**
- Nr. 2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 20.01.2022**
- Nr. 3 Telekom, 21.01.22**
- Nr. 4 Eisenbahn-Bundesamt, 25.01.2022**
- Nr. 5 Zweckverband Wasserversorgung, 25.01.2022**
- Nr. 6 PLEdoc, 26.01.2022**
- Nr. 7 e-netz Südhessen AG, 04.02.2022**
- Nr. 8 Regionalverband FrankfurtRheinMain, 07.02.2022**
- Nr. 9 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 09.02.2022**
- Nr. 10 Landesverband der Jüdischen Gemeinden, 08.02.2022**
- Nr. 11 Kampfmittelräumdienst, 14.02.2022**
- Nr. 12 Magistrat der Stadt Rodgau, 14.02.2022**
- Nr. 13 Regierungspräsidium Darmstadt, 17.02.2022**
- Nr. 14 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 17.02.2022**
- Nr. 15 Amt für Bodenmanagement Heppenheim, 21.02.2022**
- Nr. 16 Deutsche Bahn AG, 21.02.2022**
- Nr. 17 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 21.02.2022**
- Nr. 18 Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach, 21.02.2022**
- Nr. 19 Energienetze Offenbach, 21.02.2022**
- Nr. 20 Autobahn GmbH, 22.02.2022**
- Nr. 21 Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss. Fachbereich Umwelt, 22.02.2022**
- Nr. 22 Kreis Offenbach – Der Kreisausschuss, 22.02.2022**
- Nr. 23 RWE, 23.02.2022**
- Nr. 24 Forstamt Langen, 24.02.2022**
- Nr. 25 IHK Offenbach am Main, 24.02.2022**
- Nr. 26 RMV, 25.02.2022**
- Nr. 27 Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss. Fachbereich ländlicher Raum, 25.02.2022**

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1	BUND, 02.01.2022	
1.1	<p>Entsprechend unserer ersten Stellungnahme vom 19.10.2020 wurde ein Großteil der Fläche östlich des Schachenwegs von der Bebauung ausgenommen. Durch einen mehrgeschossigen Baukörper wird aber im Bereich des sogenannten Quartiersplatz ein Querriegel zwischen Schachenweg und Bahnlinie geplant, der aus städteplanerischer und klimatologischer Sicht den Luftaustausch zur Innenstadt einschränkt und die Grünflächen nachhaltig unterbricht. So wird statt Durchgängigkeit eine Verinselung geplant, die auch den Artenaustausch erheblich beeinträchtigt. Aussagen zu Luftaustausch und Frischluftschneisen im Bereich des Baugebiets oder aus einem (noch nicht beauftragten?) Stadtklimagutachten liegen nicht vor. Die Planstraße 3 sollte am Schachenweg enden und der Quartiersplatz nach Osten unbebaut und offen bleiben.</p> <p>Im Bebauungsplan können Frischluftschneisen mittels Festsetzungen nach § 9, Abs. I, Nr. 10 BauGB umgesetzt werden, auch kann eine Nutzungsart festgesetzt werden, die den Frischlufttransport nicht behindert.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Entsprechend des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) und des Regionalen Landschaftsplans, der im RegFNP integriert ist, wird die Klimarelevanz des Bebauungsplangebiets als gering bis mäßig eingestuft. Im RegFNP als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesene Kalt- und Frischluftgebiete sowie -abflussschneisen, die im Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets.</p> <p>Aufgrund der relativ ebenen Topographie und fehlender Hanglage bestehen keine optimalen Bedingungen für den Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt. Der Kaltlufttransport läuft daher auch über das nächtliche Flurwindssystem (bodennahes Strömungsfeld), welches sich bei fehlender regionaler Anströmung (austauscharme Nächte) etabliert.</p> <p>Mit Blick auf den kaltluftrelevanten Gesamttraum der Stadt Seligenstadt (begrüntes Freiland im radialen Umfeld von Seligenstadt) nimmt das Bebauungsplangebiet hiervon nur einen geringen Anteil ein und kann daher nur maximal Einfluss auf den südwestlichen Siedlungsraum der Stadt nehmen.</p> <p>Die Planstraße 1 und der Schachenweg verlaufen in Weiterführung der bestehenden Straßen (Giselastraße, Mittelbeune), wodurch die Verbindung zum Offenland hin gewährleistet wird. Der Schachenweg bleibt in seinem Verlauf erhalten. Die Planstraße 1 mündet im Südwesten in der öffentlichen Grünfläche P3 als Schnittstelle zum Offenland. Damit der von Südwesten her kommende Kaltluftstrom nicht behindert wird, ist die Pflanzung dichter Baumriegel ausgeschlossen. Entlang dieser beiden Wegeverbindungen sind Grünflächen festgesetzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan zahlreiche weitere Festsetzungen, die die klimatischen Bedingungen im Plangebiet positiv beeinflussen und somit auch im Luftaustausch mit der Innenstadt positiv Einfluss nehmen: Verbot Schottergärten, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Dachbegrünung, straßenbegleitende Baumpflanzungen; öffentliche Grünflächen mit Maximalwerten für wasserdurchlässige Flächenbefestigungen und Retentionsflächen.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen sind durch die Bebauung insgesamt nur geringe Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftentstehung und -versorgung des Innenstadtbereichs von Seligenstadt anzunehmen.</p> <p>Es wurde zudem eine klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung bei Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplans durch das Büro, <i>Burghardt und Partner, Ingenieure, Stand 19.09.23</i>, angefertigt. Diese Stellungnahme wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Die Untersuchung zeigt, dass das städtebauliche Vorhaben hinsichtlich des Aspekts „Kaltluft“ einen über das eigentliche Plangebiet hinausreichenden Wirkraum besitzt. Die Differenzen in der Kaltluftversorgung zwischen Planfall und Nullfall sind aber nicht dauerhaft, und beschreiben eine temporäre Situation während der frühen Nachtstunden.</i></p> <p><i>Durch das Vorhabengebiet wird somit die Kaltluftversorgung des bestehenden Siedlungskörpers zeitlich verzögert. Messbare Effekte sind nach vier Stunden Simulationsdauer (Hälfte der Nacht) nicht mehr vorhanden.“</i></p> <p>Darüber hinaus gibt die Stellungnahme Handlungsempfehlungen, wie bspw. Vermeidung von Schottergärten, undurchlässige Mauern über 1 Meter oder Hecken über 2 Meter Höhe, die aber bereits im Bebauungsplan festgesetzt wurden (siehe oben).</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“


Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>An den Zielen der weiteren und zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets wird daher festgehalten.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
1.2	<p>Aus klimatologischer Sicht müsste auch der Bereich der Planstraße 1 (ähnlich wie im Wohnbaugebiet Silzenfeld) mit Grünflächen aufgeweitet werden. Andererseits ist die einseitige Bebauung des dortigen Quartiersplatzes nicht nachvollziehbar und weshalb das Angebot für Einkauf und Begegnung teilweise am Schachenweg (WA 4) platziert wurde. Eine Durchgängigkeit für die große Grünfläche in der Mitte des Baugebiets nach Osten hin zur Obstanlage ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu ermöglichen. (siehe Anlage)</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um Baugebietsentwicklung zur Sicherung und Schaffung des Wohnraumbedarfs vor Ort und nicht um ein Planwerk in Form eines Landschaftsplans bzw. eine Freiraumplanung. Im Bebauungsplanverfahren sind alle Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen, was vorliegend erfolgt ist.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Umweltbericht und festgelegter Maßnahmen ausgeglichen. Zudem ist ein vorsorgliches Monitoring vorgegeben. Im Bebauungsplan sind Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen des Eingriffs festgesetzt.</p> <p>Auch wenn zunächst lediglich Teilbereich A realisiert wird und Teilbereich B aus der unmittelbaren Umsetzung fällt, hat der geplante Quartiersplatz städtebaulich trotzdem seine Berechtigung, da den künftigen Einwohnern der mehrgeschossigen Wohnungsbauten zusätzliche freiraumplanerische Freiräume angeboten und attraktive Angebote für die Bewohnerschaft geschaffen werden können.</p> <p>Im Vorlauf des Bebauungsplanverfahrens wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte mit verschiedenen baulichen Schwerpunkten und Bebauungstypologien untersucht. Schlussendlich wurde sich für das Konzept entschieden, was diesem Bebauungsplan zugrunde liegt.</p> <p>Dem vorherrschenden Wohnraumbedarf kann nicht durch die vornehmliche Ausweisung 1-2 geschossiger Einfamilienhäuser mit großen Gartenflächen und großzügigen Grünflächen im Plangebiet entgegnet werden, weshalb</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>auch ein städtebauliches Erfordernis besteht, mehrgeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen.</p> <p>Aus diesem Grund kann auch nicht auf die überbaubare Fläche WA 4 verzichtet werden. Die städtebaulichen Ziele, die dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zugrunde liegen, werden verfolgt und umgesetzt.. Die Ziele der vorliegenden Baugebietsentwicklung zur Wohnraumschaffung, wozu auch die Errichtung eines viergeschossigen Wohnhauses im WA 4 gehört, bleiben unter einer maximal möglichen Einhaltung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen bestehen.</p> <p>Eine Durchgängigkeit der P1 -Fläche nach Osten zur Ortsrandlage, unter gleichzeitigem Entfall des WA 4, bedingt keine ökologischen und klimatischen Vorteile.. Die Ausstattung von Freiflächen im Plangebiet ist insgesamt großzügig angelegt (Flächen P1 (Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz), P2 (Zweckbestimmung Spielplatz), P3 (Pocket Park). Zusätzlich befindet sich an das WA 4 anschließend, auch bei Umsetzung des Teilbereich B, die Obstanlage als Freiraum. Der Nachweis, dass bei Umsetzung des Teilbereichs B keine negativen Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung und Kaltluftausbreitung entstehen, wurde geführt.</p> <p>Auf eine Bebauung östlich des Babenhäuser Weges kann ebenso nicht gänzlich verzichtet werden. So ist es erforderlich, dass der im Bereich Schachenweg/Babenhäuser Weg vorgesehene Quartiersplatz baulich gefasst wird, um seine stadträumliche Wirkung und Funktion als Treffpunkt zu entfalten.</p> <p>Die östliche Bebauung des WA 3* bleibt weiterhin bestehen. Mittels des Platzes erfolgt eine räumliche und durchgängige Verbindung zwischen den</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
		<p>Wohngebieten W1 – W 3 und den Freiräumen, Grünstrukturen und Fußwegen im Bereich der Bahntrasse.</p> <p>Die Errichtung des Quartiersplatz im WA 3* stärkt und würdigt zudem das historische Einzelkulturdenkmal und dessen Bedeutung.</p> <p>An den Zielen der weiteren und zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets wird festgehalten.</p> <p><i>Siehe auch Abwägungsempfehlung Nr. 1.1</i></p> <p>Das WA 4 und die vorgesehenen Baukörper wurden bei den Simulationen zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung berücksichtigt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 20.01.2022	
	unsere Stellungnahme vom 29.01.2021 nach § 4.2 bleibt weiterhin bestehen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung.</p>
3	Telekom, 21.01.22	
	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abstimmung mit der Telekom hat stattgefunden. Es ist eine Verlegung der Leitung geplant. Der hervorgebrachte Hinweis ist somit Bestandteil der</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

	<p>Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Ihr Schreiben vom 19.01.2022 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:</p> <p>Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan oberirdische Mastlinie))</p> <p>Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten</p>	<p>Ausführungsplanung. Eine Sicherung der Leitung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4	Eisenbahn-Bundesamt, 25.01.2022	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Ihr Schreiben ist am 21.01.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwände des Eisenbahn-Bundesamts.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Das Plangebiet liegt an der Eisenbahnstrecke 4113 Eberbach – Hanau (ca. in Höhe von Bahn-km 77,510 bis ca. Bahn-km 77,785). Auch befindet sich ein Bahnübergang (BÜ 81 - Bahn-km 77,780) teilweise im Plangebiet. Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).</p>	<p>Eine Stellungnahme der Deutschen Bahn ist ebenfalls eingegangen (siehe Stellungnahme Nr. 16).</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
5	Zweckverband Wasserversorgung, 25.01.2022	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren. zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung. Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2021. Diese Stellungnahme haben wir Ihnen als Anlage zu dieser Stellungnahme beigelegt.</p> <p>Unsere Stellungnahme wurde durch die Stadt Seligenstadt in der Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Erneuten Offenlegung des Bebauungsplan Nr. 86 mit Stand vom 24.09.2021 unter der Nr. 11 „Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. 22.02.21“ nicht. bzw. falsch abgewogen.</p> <p>Unter dem Punkt 11.2. Nr. 2 Buchstabe d) wurde vom ZWO zu den vorher in diesem Punkt unter Buch-stabe a). b) und c) dazu gemachten Erklärungen der Gesamtsituation abschließend ausgeführt, dass eine „eventuelle Erhöhung der Liefermengen durch den ZWO an die Stadt Seligenstadt nicht gesichert“ ist.</p> <p>Der ZWO widerspricht ausdrücklich der im neuerlichen Entwurf bei „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Entwurf des</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Da die Versorgung des Plangebiets in dem dargestellten Gesamumfang des Plangebietes durch den ZWO derzeit nicht gewährleistet werden kann, wird die Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Es wird dargelegt, wie sich das Plangebiet in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln wird und dass der prognostizierte jährliche Wasserbedarf des Plangebiets nicht sofort benötigt wird, sondern über Jahre gestaffelt langsam ansteigen wird.</p> <p><u>Fazit</u> Die Begründung wird geändert. Eine erneute, verkürzte und beschränkte Offenlage ist notwendig.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB - Stand: Dezember 2021" unter Punkt 9.1. Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung getroffenen Aussage, dass die Wasserversorgung bezüglich des durch das Baugebiet zu erwartenden, um 10% erhöhten Trinkwasserbedarfs, gesichert sei.</p> <p>Hier heißt es: „Das künftige Wohngebiet steigert somit den Trinkwasserbedarf um knapp 10 %. Mit dem Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) hat die Stadt Seligenstadt einen Vertrag vorliegen, der die jetzigen und künftigen Wassermengen zusichert“.</p> <p>Der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach kann diese Erhöhung des Wasserbedarfs aktuell nicht absichern. Der bestehende Wasserliefervertrag wurde vor ca. 50 Jahren abgeschlossen und kann vom ZWO nur im Rahmen der dem ZWO zur Verfügung stehenden Wasserrechte erfüllt werden. Zu dieser Thematik fand am 29.01.2021 in der Stadtverwaltung Seligenstadt außerdem ein Spitzengespräch mit Herrn Bürgermeister Bastian, Vertretern der Stadtwerke und des Planungsbüros sowie dem Unterzeichner und Herrn Bergmann (ZWO) statt. In diesem Gespräch hat der ZWO die Gründe für die Ablehnung ausführlich dargelegt und ausdrücklich bekräftigt. Das Ergebnis der Abwägung ist gerade auch deshalb völlig unverständlich und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Aus diesem Grund erklärt der ZWO hier nun zum wiederholten Mal, dass die Versorgung des o.g. Bebauungsplangebiets mit Trinkwasser nicht gesichert ist. Die Erhöhung der Wasserlieferungsmengen um die von der Stadt Seligenstadt geforderten Mengen ist auf der Grundlage der dem ZWO zur Verfügung stehenden Wasserrechte nicht möglich.</p> <p>Der ZWO fordert daher, die getroffenen Aussagen zwingend in dem Abwägungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

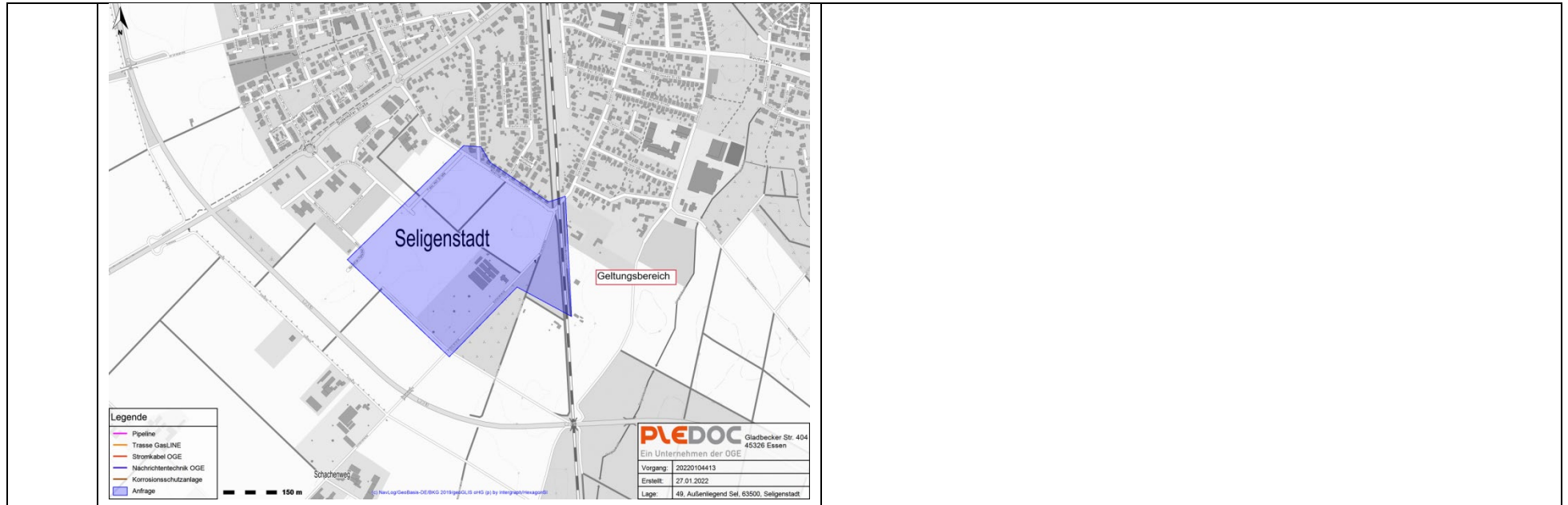
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

6	PLEdoc, 26.01.2022	
	<p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

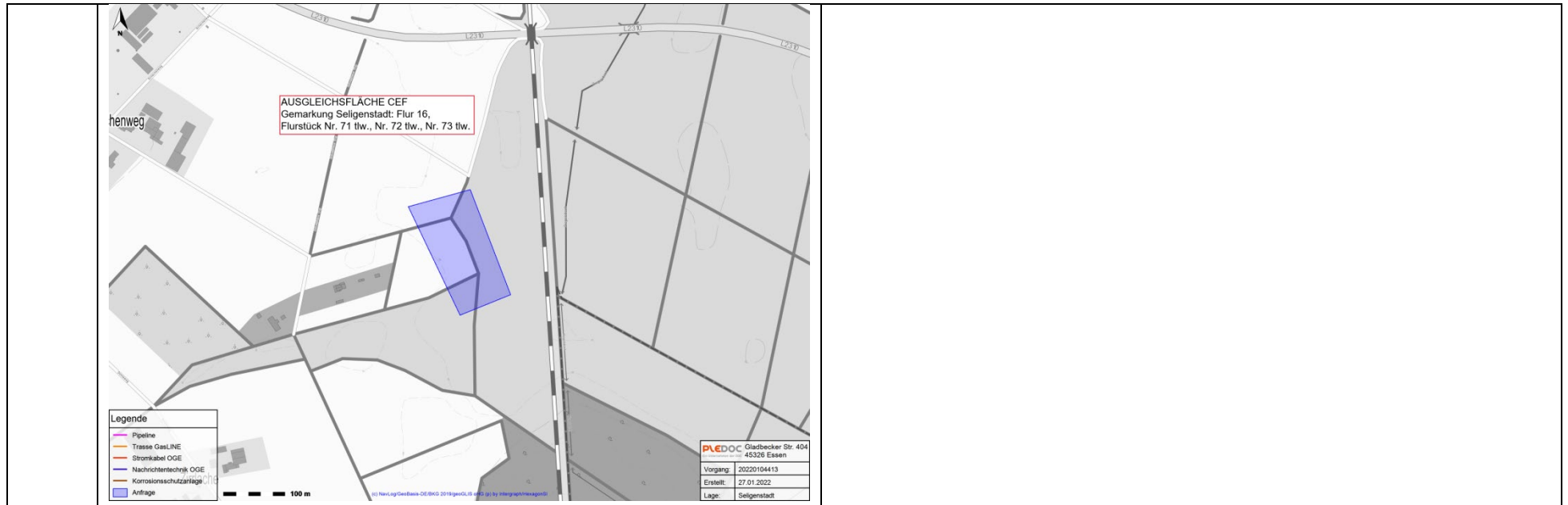
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024



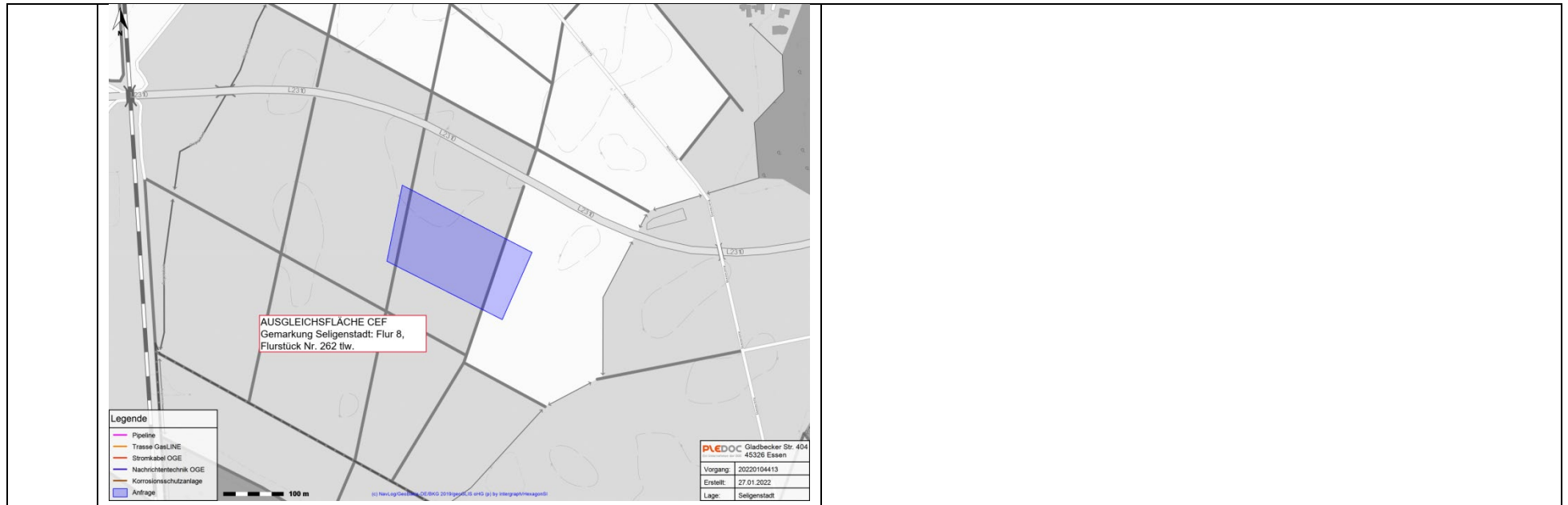
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024



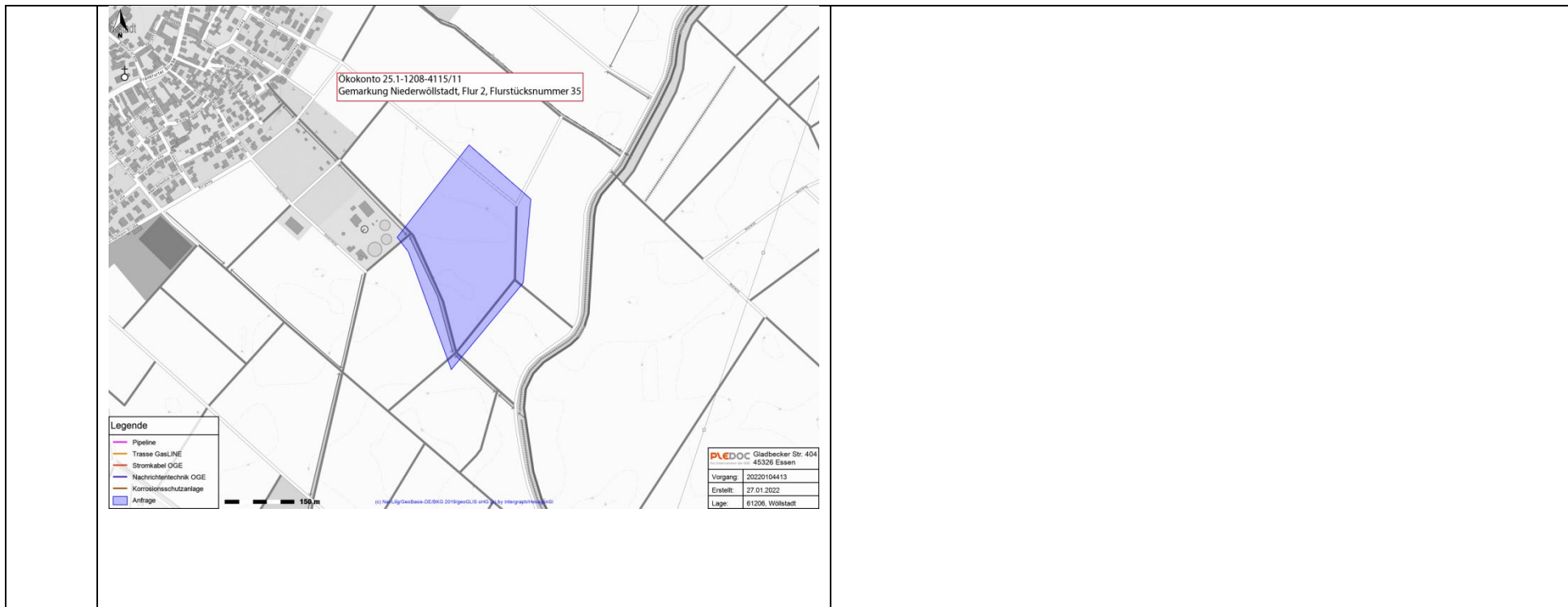
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024



Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**



7	e-netz Südhessen AG, 04.02.2022	
	<p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.</p> <p>Im Gebiet der Stadt Seligenstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Gas.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Vor Beginn der Ausführungsplanung wird auf das Vorhandensein der Gas-HD-Leitung hingewiesen und eine Einweisung durch den Anlagenbetreiber eingeholt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>In unmittelbarer Nähe der Baumaßnahme verläuft eine Gas-HD-Leitung. Vor Baubeginn hat eine Einweisung durch den Anlagenbetreiber zu erfolgen.</p>	<p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
8	Regionalverband FrankfurtRheinMain, 07.02.2022	
	<p>zu der vorgelegten geänderten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange weiterhin keine Bedenken.</p> <p>Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der verkleinerte Bereich als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>
9	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, 09.02.2022	
	<p>auf Ihre Anfrage vom 08.02.2022 an den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen zu o.g. Bauleitplanung teile ich Ihnen mit, dass keine Belange hinsichtlich öffentlicher Bauten des Landes Hessen berührt sind.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen seitens des Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen keine Bedenken.</p> <p>Hochbauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>
10	Landesverband der Jüdischen Gemeinden, 08.02.2022	
	<p>in obiger Angelegenheit haben wir am 16. Februar 2021 unsere Stellungnahme abgegeben, wiederholen den Inhalt und werden von der Möglichkeit der Einsichtnahme keinen Gebrauch machen. Fotokopie der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Verweis auf die Stellungnahme der Offenlage</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

	genannten Schreiben ist anlegend zu Ihrer gefl. Kenntnisnahme nochmals beigefügt	Keine Bedenken zur Planung <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
--	----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

11	Kampfmittelräumdienst, 14.02.2022	
11.1	<p>die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde bereits im Rahmen der Rahmenplanung frühzeitig beteiligt. Mit Schreiben vom 31.05.2019 wurden folgende Kampfmittelbelastungen festgestellt:</p> <p><i>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in bzw. am Rande eines Bombenabwurfgebietes 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. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. (...)</i></p> <p>Die in der beigefügten Karte dargestellten Verdachtspunkte liegen alle außerhalb des Geltungsbereichs. Ein entsprechendes Kapitel wurde zur Offenlage in die Begründung aufgenommen. Hinweise wurden in den Entwurf in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. Ein zusätzliches Gutachten zur Sondierung des Plangebiets wurde beauftragt</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

		<p>(Seligenstadt, BV Gebietsentwicklung, Südwestlich des Westrings, OBK Süd GmbH Ortung & Bergung von Kampfmitteln, 21.01.2022).</p> <p>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.</p> <p>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 könnten. Bei jeglichem Verdacht des Antreffens von Kampfmitteln ist deshalb die zuständige Behörde zu benachrichtigen und sind die Bauarbeiten in diesem Bereich einzustellen.</p> <p>Es sind keine weiteren Festsetzungen notwendig.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
11.2	<p>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. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Siehe Abwägungsempfehlung Nr. 11.1</i></p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

	<p>Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p>	
11.3	<p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p> <p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.</p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:</p> <p>http://www.rp-darmstadt.hessen.de</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Siehe Abwägungsempfehlung Nr. 11.1</i></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Ein entsprechendes Kapitel wurde zur Offenlage in die Begründung aufgenommen. Hinweise wurden in den Entwurf in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. Ein zusätzliches Gutachten (<i>Seligenstadt, BV Gebietsentwicklung, Südwestlich des Westrings, OBK Süd GmbH Ortung & Bergung von Kampfmitteln, 21.01.2022</i>) zur Sondierung des Plangebiets (ausgenommen Flächen des Gartenbaubetriebes, da derzeit noch in Nutzung) wurde beauftragt. Es sind keine weiteren Festsetzungen notwendig. Die Ergebnisse der Sondierung wurden in der Begründung in Kapitel Nr. 10 aufgenommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p> <p>Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.</p> <p>Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

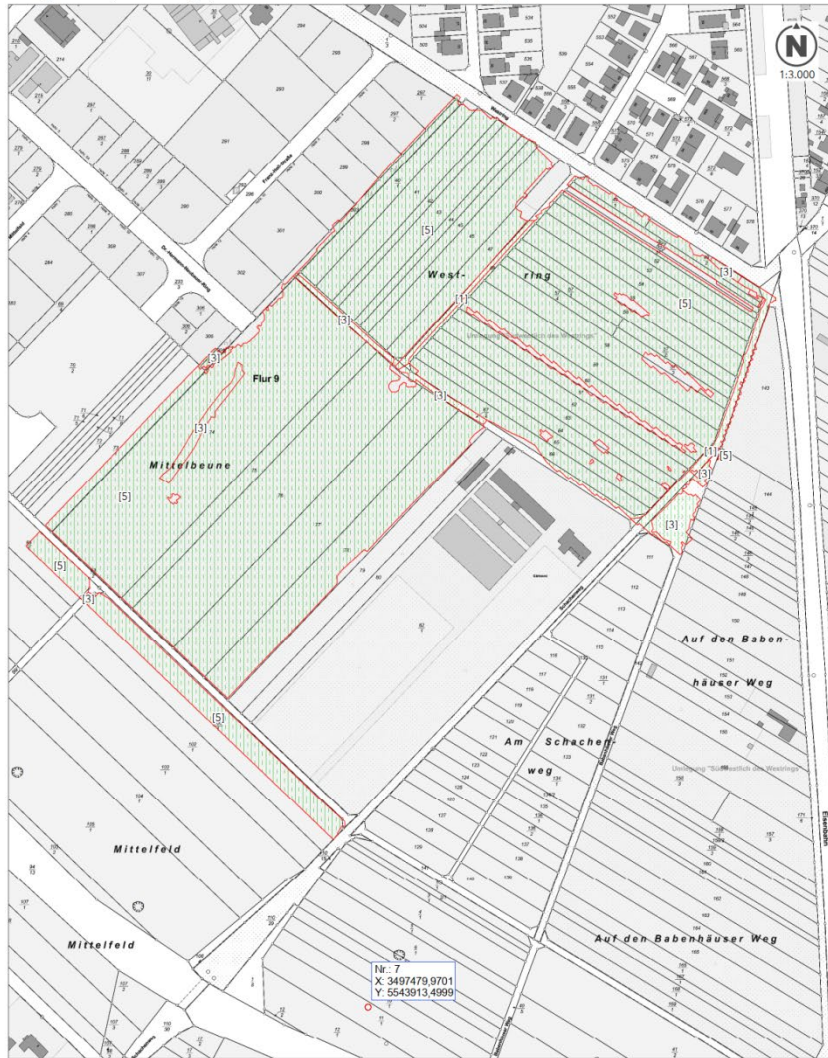
	<p>Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

Seligenstadt, Bebauungsplan Nr.86 "Südwestlich des Westrings"

S 884-2022



- Luftbildauswertung, Messpunkte
- Verdachtspunkt
 - VP überprüft (Bombenfund)
 - Verdachtspunkt überprüft
 - ⊕ Bombenrichter
 - ⊕ Flakstellung

- Kampfmitteluntersuchung
- Fläche mittels verschiedener Detektionsverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht

Regierungspräsidium Darmstadt



Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

12	Magistrat der Stadt Rodgau, 14.02.2022	
	Von Seiten der Stadt Rodgau werden zu o.g. Bebauungsplan keine Anregungen und Hinweise gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
13	Regierungspräsidium Darmstadt, 17.02.2022	
13.1	unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
13.2	Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde verweise ich auf meine Stellungnahme vom 19. Oktober 2020.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
13.3	Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie) Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht tangiert. Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
13.4	Bodenschutz Nachsorgender Bodenschutz: Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädliche	Der Anregung wird teilweise gefolgt. <u>Begründung:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bereits über ein Jahrzehnt als

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz: Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Umweltbericht, Stand 06.12.2021) zum Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ umfangreich betrachtet.</p> <p>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung: Der bodenfunktionsbezogene Kompensationsbedarf wurde anhand der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB des HLNUG von 2018 ermittelt. Die entsprechenden Flächenbilanzen und Übersichten sind in der Anlage III zum Umweltbericht zu entnehmen. Es verbleibt das Defizit von 46 BWE, die nicht ausgeglichen werden. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sollten von der Stadt Seligenstadt weitere Anstrengungen vorgenommen werden, um das verbleibende Defizit auszugleichen. Der Bericht ist entsprechend fortzuschreiben.</p> <p>Bodenkundliche Baubegleitung: In den textlichen Festsetzungen wird die ökologische Baubegleitung festgesetzt, dann sollte auch die bodenkundliche Baubegleitung festgeschrieben werden: „Eine Bodenkundliche Baubegleitung ist einzusetzen. Sie trägt dafür Sorge, dass während der Baufreimachung schonend mit dem Schutzgut Boden umgegangen wird sowie nach Verdichtungen oder anderen Schädigungen der Bodenfunktionen die Minderungs- und möglichen Wiederherstellungsmaßnahmen umgesetzt werden“.</p>	<p>Wohnbaufläche (Planung) vorgesehen. In der Stadt Seligenstadt stehen für größere Wohnbauvorhaben keine Standortalternativen zur Verfügung. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung sind nicht mehr vorhanden oder werden aktuell städtebaulich entwickelt.</p> <p>Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hess. KV ist der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert. Die Hess. KV sieht eine integrative Betrachtung der Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen vor; bspw. werden Teilfunktionen des Bodens, wie das Biotopentwicklungspotenzial, in die Berechnung nach der Hess. KV integriert. Soweit möglich, soll eine schutzgutbezogene Kompensation, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Nach der Hess. KV ist eine Zusatzbewertung für ertragreiche Böden mit Ertragsmesszahlen über 60 durchzuführen. Aufgrund der ertragreichen Böden im Plangebiet (mit teilweise Ertragsmesszahlen über 60 im Westen des Plangebiets), wurden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG 2018 wurde angewendet. Die Berechnung nach Bodenwerteinheiten führt zum Ergebnis, dass bereits durch Minderungsmaßnahmen rund 17 % des durch den Eingriff verursachten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Insgesamt (durch Minderungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) werden mehr als 47 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfs minimiert. Eine Vollkompensation nach den Maßstäben der Arbeitshilfe Boden kann für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung nur durch Flächenentsiegelungen o.ä. an anderer Stelle erreicht werden. Dafür stehen in der Stadt Seligenstadt keine geeigneten Entsiegelungspotenziale zur Verfügung. Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten (Summenfehler in der Tabelle wurde korrigiert) werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen. Das methodische Vorgehen und die</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

		<p>Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht ausführlich erläutert.</p> <p>Neben der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Hess. KV und der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden beinhaltet der Umweltbericht eine verbal-argumentative Bodenfunktionsbewertung. Die Ermittlung der Bodenschutzbelange wird somit in Umfang und Detaillierungsgrad für die Abwägung als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Umweltbericht enthält Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen mit bodenfunktionalem Bezug. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB und enthält Hinweise für die spätere Bauausführung, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind.</p> <p>Darüber hinaus werden folgende Ergänzungen/ Änderungen mit bodenfunktionalem Bezug vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Bebauungsplan wird um Hinweise zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließung des Plangebiets ergänzt. Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung in die Verwirklichung des Bauprojekts hat zum Ziel, dass die Böden nach Bauabschluss weiterhin verwendet werden und in der Lage sind, vielfältige Funktionen im Naturhaushalt zu übernehmen.• Da in den Sommermonaten häufig durch niedrige Bodenfeuchte geringe Beeinträchtigungen entstehen, wird die Baufeldfreimachung auch außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis Ende Februar möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.• Innerhalb der Festsetzungen Nr. 13.1 werden Maximalwerte für die wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegt. (P1: max. 15 %; P2: max. 20 %; P3: max. 15 %).• Die Textl. Fests. Nr. 14.4 Maßnahmenfläche (M1), die bisher nur den Erhalt dieser Fläche beinhaltete, wird entsprechend der
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

		<p>Beschreibung im Umweltbericht um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wie bspw. Entsiegelung und Begrünung) ergänzt.</p> <ul style="list-style-type: none">• Weitere Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (C Hinweise Nr. 4) werden ergänzt. <p><u>Fazit:</u></p> <p>Redaktionelle Änderung und Klarstellung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
13.5	<p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>Die geplante Bebauung führt zu einer Erhöhung der Schmutzwassermenge (+ ca.1.700 EW). Die hydraulische Leistungsfähigkeit der nachgeschalteten Abwasseranlagen (Kanalisation, Entlastungsanlagen, Kläranlagen) sind entsprechend zu überprüfen/zu berücksichtigen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch Versickerung ist auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mit Stellungnahme der Stadtwerke Seligenstadt vom 27.04.22 wurde die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes für den Anschluss des Neubaugebiets am Westring bestätigt. Voraussetzung ist, dass nur die Straßenflächen in Verbindung mit dem häuslichen Schmutzwasseranteil an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Dies wird in der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Zudem waren durch die Stadtwerke Seligenstadt Aussagen zu treffen, dass die Mischwassereinleitung aus dem Plangebiet durch eine Schmutzfrachtsimulation bestätigt werden kann. Mit Stellungnahme der Stadtwerke Seligenstadt vom 08.04.22 wurde dies bekräftigt und mitgeteilt, dass die SMUSI von Ende 2019 das Gebiet bereits berücksichtigt.</p> <p>Die wasserrechtliche Genehmigungsplanung wurde mit allen genannten Nachweisen am 15.03.2022 beim RP Darmstadt eingereicht.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Redaktionelle Änderung der Begründung zum Satzungsbeschluss</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

13.6	<p>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</p> <p>Bisher wurde keine abschließende Stellungnahme des Wasserversorgers ZWO vorgelegt, aus der die Sicherstellung der Wasserversorgung des Baugebietes ableitbar wäre. Die in der nun vorliegenden Begründung beschriebene vertragliche Grundlage mit dem Wasserversorger zur Deckung der erforderlichen Mengen liegt mir ebenfalls nicht vor. Ich stimme daher der BLB nur unter der Voraussetzung zu, dass mit dem Wasserversorger die beschriebene vertragliche Regelung bzw. eine anderweitige Zusicherung des Wasserversorgers zum Wasserbedarf für das Baugebiet vorliegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Da die Versorgung des Plangebiets in dem dargestellten Gesamtumfang des Plangebietes durch den ZWO derzeit nicht gewährleistet werden kann, wird die Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Es wird dargelegt, wie sich das Plangebiet in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln wird und dass der prognostizierte jährliche Wasserbedarf des Plangebiets nicht sofort benötigt wird, sondern über Jahre gestaffelt langsam ansteigen wird.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die Begründung wird geändert. Eine erneute, verkürzte und beschränkte Offenlage ist notwendig.</p>
13.7	<p>Immissionsschutz</p> <p>Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, wenn die der Krebs + Kiefer Fritz AG zugrunde gelegten Vorgaben zum Lärmschutz (Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie, 30m Abstand zum Gewerbegebiet) und passive Schallschutzmaßnahmen (Einhaltung des resultierenden Bauschalldämm-Maßes an den Gebäuden) beachtet bzw. realisiert werden, um so gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Dafür ist bei der Umsetzung der Planung im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen, denn nur so sind ein ausreichender Schutz der Anwohner sicherzustellen und künftige Konflikte zu vermeiden. Es ist darauf zu achten, dass die Schallschutzmaßnahmen vor dem Bezug der Gebäude fertiggestellt werden, damit der Schutz der Anwohner von Anfang an gewährleistet ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan besteht ein Umsetzungserfordernis, für das im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen ist.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

13.8	<p>Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden keine geltend gemacht.</p> <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010,<input type="checkbox"/> Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <p>hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <p>hinsichtlich des Altbergbaus:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,<input type="checkbox"/> in der Datenbank vorliegende Informationen,<input type="checkbox"/> Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bergechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Die CEF-Ausgleichsfläche im Flurstück 262 der Flur 8 befindet sich lt. RPS/RegFNP innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand. Ich empfehle daher, den Ausgleich in einem nicht für die Rohstoffsicherung privilegierten Gebiet durchzuführen. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten in diesem Bereich vor.</p> <p>Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die CEF-Ausgleichsfläche im Flurstück 262 der Flur 8 befindet sich lt. RPS/RegFNP innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand. Das Grundstück ist in Eigentum der Stadt Seligenstadt und wird tlw. bereits als Ausgleichsfläche für ein anderes Wohngebiet genutzt. Es bestehen keine Absichten diese Fläche dem Abbau von Kiessand zu widmen. Der RegFNP wird bei der aktuellen Änderung berichtigt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.	
13.9	Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfassende Aussagen dieser Art in die Begründung aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de . Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Stellungnahme Nr. 11 und Beschlussempfehlung <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
14	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 17.02.2022	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 19 Punkt C1 der textlichen Festsetzung und Seite 9-10 Punkte 5.5 der Begründung)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
15	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, 21.02.2022	
	Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

16	Deutsche Bahn AG, 21.02.2022	
16.1	<p>Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Öffentliche Grünfläche (P5) – Zweckbestimmung Versickerungsfläche</p> <p>Zur geplanten Versickerungsfläche auf dem Grundstück haben wir keine Einwände, sofern ein negativer Einfluss auf die Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann. Ein Haftungsanspruch gegenüber der Stadt wird unsererseits vorbehalten für den Fall, dass sich dennoch in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten der Stadt zu veranlassen.</p> <p>Aus konstruktiver Sicht darf der Druckpunkt der Fahrbahn nicht gekreuzt werden, da es ansonsten in der Fahrbahn zu Setzungen kommen kann. Im vorliegenden Fall sollte das jedoch kein Problem sein. Sollte dies wider Erwarten doch der Fall sein oder sollten Ausschachtungen mit einer Tiefe von mehr als 5 m durchgeführt werden, sind diese Arbeiten bei folgender Stelle anzumelden (DB Netz AG, I.NA-MI-N-MZ-IF, Herr Mohamed Ayache, Bei den Stockwiesen 26 b, 64823 Groß Umstadt; Tel.: 0152/37449999, E-Mail: mohamed.ayache@deutschebahn.com.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p> <p>Durch das Büro Geo Consult wurde zusätzlich eine orientierende geotechnische Stellungnahme (01.04.2022) erstellt, die die Auswirkung der NS-Versickerung aus dem Becken auf der Fläche P5 auf die angrenzende DB-Anlage prüft. 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.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.2	<p>Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Lärmschutzwand</p> <p>Hier ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen, um die dahinterliegenden Wohnnutzungen zu schützen. Diese soll durch geeignete Eingrünung ökologisch aufgewertet werden. Nähere Erläuterungen wurden nicht gemacht.</p> <p>Zwischen Grundstücksgrenze und Lärmschutzwand ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Gem. aktuellem Entwurf wird dieser Abstand eingehalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die konkrete Ausführung der Lärmschutzwand ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Ggf. erforderliche Zugänge in der LSW zu den Bahngleisen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt und mit der Deutschen Bahn vorab abgestimmt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

	<p>Bei der Bepflanzung zur Grundstücksgrenze bzw. bei der Begrünung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, dass die Natur nicht in das Profil des Gleises wächst bzw. der Kabelkanal zuwachsen kann.</p> <p>Die Ausführung und Gestaltung der Lärmschutzwand ist zwingend mit der DB Netz AG abzustimmen. Ggf. sind Zugänge (Servicetüren) in der LSW zu den Bahngleisen erforderlich.</p>	
16.3	<p>Abstimmung bei Baumaßnahmen</p> <p>Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Hinweis wurde bereits in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.4	<p>Abstandsflächen</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.5	<p>Überbauung</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Bebauungsplan sind weder im noch über dem Erdboden Bebauungen von Bahngelände geplant. Alle Bebauungen befinden sich auf privaten oder städtischen Flächen.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
16.6	<p>Bahnübergang (BÜ)</p> <p>Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.</p> <p>Sollten Ein- bzw. Ausfahrten auf die Giselastraße geplant sein, so sind diese soweit vom Bahnübergang abzurücken, dass</p> <p>a) die Lichtsignale der Bahnübergangssicherung von den Verkehrsteilnehmern jederzeit rechtzeitig und eindeutig erkannt werden und</p> <p>b) die Verkehrsteilnehmer nicht Gefahr laufen, im schrankenlosen Bereich in den Bahnübergang einzufahren, sondern zweifelsfrei rechtzeitig in den mit Schranken versehenen Zufahrtsraum geleitet werden.</p> <p>An dem bestehenden / benachbarten Bahnübergang in km 77,78 der Bahnstrecke 4113 sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.</p> <p>Einem Linksabbiegerverkehr aus Richtung Giselastraße Westring in das neue Wohngebiet wird nicht zugestimmt, da hier die Gefahr besteht, dass sich bei Gegenverkehr ein Rückstau auf dem Bahnübergang bildet und der Bahnübergang zugestellt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Straße Westring wird künftig wie bereits auf Höhe des Gewerbegebiets weiter ausgebaut und der Gehweg verbreitert. Über den Schachenweg werden künftig nur noch Fuß- und Radverkehre (verkehrsberuhigter Bereich) sowie Landwirtschaftliche Maschinen auf den Westring treffen (wie bislang auch).</p> <p>Die Deutsche Bahn wird an der Planung der Verkehrssituation am Westring beteiligt.</p> <p>Eine Planung eines Haltepunktes für Sammeltaxi am Westring ist nicht vorgesehen.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Ob eine Anpassung des BÜ 81 an die Straßenführung erfolgen muss, kann erst nach genauer Planung des Bereiches Westring – Schachenweg – BÜ 81 erfolgen.</p> <p>Bei der evtl. Planung eines Haltepunktes für Sammeltaxi am Westring ist der BÜ 81 mit zu berücksichtigen.</p>	
16.7	<p>Standsicherheit</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Durch die Planung werden keine Bahnanlagen betroffen. Ebenso wird der Eisenbahnbetrieb weder behindert noch gefährdet.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.8	<p>Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Leitungslagen wurden geprüft und es liegen keine bekannten Kabel und Leitungen der DB innerhalb des Geltungsbereichs. Zudem wird durch die Planung ca. 1,5 Meter Abstand von den Bahnflächen gehalten. In jedem Fall wird vor Beginn der Bauarbeiten (Lärmschutzwand) der Leitungsplan bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, eingeholt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.9	<p>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.	
16.10	<p>Einfriedung</p> <p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es wird eine Lärmschutzwand zwischen dem Baugebiet und den Bahnanlagen errichtet. Ein Betreten der Bahnanlagen ist daher vom Plangebiet aus nicht möglich.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.11	<p>Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es gibt keine unmittelbare Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite. Alle Bepflanzungen werden durch die Lärmschutzwand von Bahntrasse ferngehalten. Dennoch ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Bäume auf der öffentlichen Grünfläche P6 maximal 8 Meter hoch werden dürfen. Ein theoretisches Umstürzen auf die Bahngleise wird somit verhindert.</p> <p>Bepflanzungen auf der bahnzugewandten Seite zwischen Lärmschutzwand und Grundstücksgrenze sind nicht vorgesehen. Hier ist die Herstellung einer Schotterfläche festgesetzt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

16.12	Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u> Der Hinweis wurde bereits in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
16.12	Zuwegung zu den Bahnanlagen Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u> Die Ausführung der Lärmschutzwand wird mit der Deutschen Bahn abgestimmt. Ggf. können notwendige Zugänge zu den Bahngleisen vorgesehen werden. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
16.13	Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u> Es wird eine Lärmschutzwand zwischen dem Baugebiet und den Bahnanlagen errichtet. Ein Betreten der Bahnanlagen ist daher vom Plangebiet aus nicht möglich. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
16.14	Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Es werden künftig keine Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer auf oder über Bahngrund abgeleitet. Jegliches Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken wird geordnet abgeleitet und versickert.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme 16.1</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.15	<p>Vorflutverhältnisse</p> <p>Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich kein Vorfluter.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
16.16	<p>Immissionen</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet wurden bereits aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Ein ausreichender Schutz vor den Geräuscheinwirkungen und gesunde Wohnverhältnisse wurde somit geschaffen.</p> <p>Die vorgesehene Lärmschutzwand wirkt zudem abweisend gegenüber Abgase, Funkenflug sowie Abriebe des Bahnbetriebs.</p> <p>Die Bahnstrecke entlang des Plangebiets ist nicht elektrifiziert und weist keine Oberleitungen auf.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

<p>16.17</p>	<p>Funknetzbeeinflussung</p> <p>Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt; send-in.fieldrequests@deutschebahn.com.</p> <table border="1" data-bbox="277 564 1151 1126"> <thead> <tr> <th colspan="2">Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen</th> </tr> <tr> <th>Baumaßnahmen</th> <th>Festlegung auf Höhen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bau von hohen Gebäuden</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Bau von hohen Türme</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Bau von hohen Masten</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Bau von Brücken aller Art</td> <td>alle</td> </tr> <tr> <td>Bau von Überlandleitungen</td> <td>alle</td> </tr> <tr> <td>Bau von Schallschutzwänden</td> <td>ab 4m</td> </tr> <tr> <td>Laständerungen bei Überlandleitungen</td> <td>keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich</td> </tr> <tr> <td>Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen</td> <td>keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich</td> </tr> </tbody> </table>	Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen		Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen	Bau von hohen Gebäuden	ab 4m	Bau von hohen Türme	ab 4m	Bau von hohen Masten	ab 4m	Bau von Brücken aller Art	alle	Bau von Überlandleitungen	alle	Bau von Schallschutzwänden	ab 4m	Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich	Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen																						
Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen																					
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m																					
Bau von hohen Türme	ab 4m																					
Bau von hohen Masten	ab 4m																					
Bau von Brücken aller Art	alle																					
Bau von Überlandleitungen	alle																					
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m																					
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich																					
Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich																					
<p>16.18</p>	<p>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>																				

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

16.19	Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
17	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, 21.02.2022	
	wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
18	Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach, 21.02.2022	
	Zu den Planungen des Bebauungsplans äußert die Kreishandwerkerschaft Offenbach Stadt und Kreis keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken zur Planung
19	Energienetze Offenbach, 21.02.2022	
19.1	bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 19.01.2022 möchten wir Sie darauf hinweisen, dass sich in diesem Bereich Nieder- und Mittelspannungskabel wie auch eine 20 kV-Freileitung unserer Gesellschaft befinden. Der Rückbau der 20 kV-Freileitung kann erst erfolgen, wenn die erforderlichen Ersatztrassen gebaut und in Betrieb sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Rückbau der 20kV-Freileitung und Neuverlegung der notwendigen Leitungen ist Bestandteil der nachfolgenden Erschließungsplanung und wird mit Energienetze Offenbach abgestimmt. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

19.2	<p>Netz:</p> <p>Da die Netzberechnung maßgeblich für die Netzausbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes ist, möchten wir Sie bitten, uns untenstehende Unterlagen zur Verfügung zu stellen (in Bauabschnitte unterteilt), sofern sich Änderung zu den bereits übermittelten Unterlagen ergeben haben.</p> <ul style="list-style-type: none">- Anzahl Einfamilienhäuser mit WE- Anzahl Mehrfamilienhäuser mit WE- Anzahl der Gewerbeeinheiten- Anzahl E-Ladestationen (öffentlich und privat)- Anzahl Wärmepumpen	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der zugrundeliegenden Erschließungsplanung sind Abstimmungen mit den Energienetzen Offenbach erfolgt und es wurden entsprechende Anpassungen an der Erschließung vorgenommen. So wurden unter anderem die Lage von Transformatoren bestimmt und im Bebauungsplan ermöglicht, die Breite von Straßen geprüft und weitere Themen zum künftigen Ausbau abgestimmt und im Bebauungsplan bereits zur ersten Offenlage berücksichtigt.</p> <p>In den Öffentlichen Grünflächen P2 bis P4 sind diesbezüglich Festsetzungen getroffen (siehe Festsetzungen A 12.1.2 bis A 12.1.4), die die Errichtung von Transformatorenhäusern in den genannten Flächen ermöglicht. Auch eine nachträgliche Ergänzung von Transformatoren-Standorten ist somit möglich. Infolge der erneuten Offenlage wurde die Zulässigkeit zur Errichtung von Transformatorenhäusern auch in der Öffentlichen Grünfläche P1 festgesetzt (Festsetzung A 12.1.1).</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
	<p>Die Flächen, welche für die Trafostationen benötigt bzw. freigehalten werden sollen haben wir im Plan gekennzeichnet und textlich festgehalten. Im Falle, dass eine Fläche nicht für eine Transformatorenstation genutzt werden kann, ist mit uns ein neuer Standort in diesem Bereich festzulegen.</p> <p>Standorte Transformatorenstationen:</p> <p>1. Station (erforderlich): Lage Planstraße 1, mittig zwischen Westring und Planstraße 3 auf der Ostseite.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>In den Öffentlichen Grünflächen P1 bis P4 sind Festsetzungen getroffen (siehe Festsetzungen A 12.1.1 bis A 12.1.4), die die Errichtung von Transformatorenhäusern in den genannten Flächen ermöglichen. Auch eine nachträgliche Ergänzung von Transformatoren-Standorten ist somit möglich.</p> <p>Siehe vorstehende Beschlussempfehlung 19.2.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“


**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

<p>2. Station (erforderlich): Lage Planstraße 1, Planstraße 1 Ecke Planstraße 4 auf der Ostseite.</p> <p>3. Station (zur Freihaltung): Lage Planstraße 3, gegenüber des Quartiersplatz.</p> <p>4. Station (zur Freihaltung): Lage Planstraße 5, Planstraße 5 gegenüber der Einfahrt zur Planstraße 1.</p> <p>5. Station (zur Freihaltung): Lage zwischen Westring und Quartiersplatz (aktuell Schachenweg)</p>	<p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		
19.3	<p>Hausanschlüsse:</p> <p>Die Lage und Art der Hausanschlüsse für die Gebäude, welche nicht an das öffentliche Straßennetz angebunden sind, können erst geplant werden, wenn eine konkrete Leistungsanfragen bzw. Bebauungspläne vorliegen. Hierbei wird bei einer Leistungsanfrage ab 160 kW eine kundeneigende Transformatorenstation notwendig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Lage und Art der Hausanschlüsse für die Gebäude sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Die Planung der Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Die Energienetze Offenbach</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>Da wir aufgrund der noch ausstehenden Informationen, den Umfang von eventuellen Netzerweiterungsmaßnahmen außerhalb des Gebiets noch nicht abschätzen können, sind wir frühestmöglich über die Zeitschiene der Erschließung zu informieren.</p> <p>Hinzuweisen ist zudem, dass vor Durchführung der geplanten Tiefbaumaßnahmen eine aktuelle Planauskunft direkt bei der ENO einzuholen ist (www.energienetze-offenbach.de/service/planauskunft). Sollten während der Baumaßnahme Versorgungsleitungen beschädigt werden, sind diese unverzüglich unter der Entstörungsnummer 0800/8060-3030 zu melden.</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt namens und im Auftrag der Energieversorgung Offenbach AG.</p>	<p>werden vor Beginn der Ausführungsplanung über die Zeitschiene der Erschließung informiert. Eine aktuelle Planauskunft wird vor Beginn der Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung eingeholt.</p> <p>Siehe Beschlussempfehlung 19.2.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024



Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

20	Autobahn GmbH, 22.02.2022	
	<p>Zu der o.g. Bauleitplanung erheben wir</p> <p><u>I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u></p> <p>- keine -</p> <p><u>II Fachliche Stellungnahme</u></p> <p>II a) Beabsichtigte eigene Planungen</p> <p>- keine -</p> <p>II b) Sonstige fachliche Stellungnahme</p> <p>Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der BAB 3 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 3 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Baufläche bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan besteht ein Umsetzungserfordernis, für das im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen ist.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 3 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten des neu geplanten Wohngebiets.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
21	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss. Fachbereich Umwelt, 22.02.2022	
	<p>zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

22	Kreis Offenbach – Der Kreisausschuss, 22.02.2022	
22.1	<p>Die wichtige Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) machen wir zu Bestandteil unserer Stellungnahme und fügen diese im Wortlaut unserer Stellungnahme in der Anlage bei.</p> <p>Für eine geplante Löschwasserversorgung ist eine geeignete Sicherungseinrichtung nach DIN 1988-600 zu installieren.</p> <p>Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein Altstandort (Gärtnerei), wofür das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zuständig und somit im Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme Nr. 5 des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) verwiesen. Durch die Aussage, dass der Kreisausschuss der Stellungnahme des ZWO folgt, gilt an dieser Stelle auch die entsprechen Beschlussempfehlung (<i>siehe Abwägungsempfehlung Nr. 5</i>).</p> <p>Da die Versorgung des Plangebiets in dem dargestellten Gesamtumfang des Plangebietes durch den ZWO derzeit nicht gewährleistet werden kann, wird die Begründung des Bebauungsplans ergänzt. Es wird dargelegt, wie sich das Plangebiet in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln wird und dass der prognostizierte jährliche Wasserbedarf des Plangebiets nicht sofort benötigt wird, sondern über Jahre gestaffelt langsam ansteigen wird.</p> <p>Der Hinweis auf die DIN 1988-600 (Löschwasserversorgung mit geeigneter Sicherungseinrichtung) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Stellungname des RP Darmstadt, Abteilung Nachsorgender Bodenschutz, ergeben sich gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von der Seite des RP bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Durch das Büro Geo-Consult GmbH wurde eine ergänzende umwelttechnische Untersuchung auf dem Gelände der Gärtnerei durchgeführt. Hierzu wurden Untersuchungen an Bodenmischproben gem. LAGA und Bundes-Bodenschutz- und Altastverordnung („BBodSchV“; Anhang 2, Tab. 1.4, Prüfwerte Boden-Mensch) ausgeführt.</p> <p>Bei den analytischen Untersuchungen gem. LAGA wurden an den untersuchten Mischproben keine umwelttechnischen Auffälligkeiten festgestellt. Der an der Mischprobe MP 3 festgestellte leicht erhöhte TOC-</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Gehalt (total organic carbon = gesamte organische Kohlenstoff) kann auf eingelagerte fein verteilte organische Beimengungen (Wurzelstücke) in der Probe zurückgeführt werden.</p> <p>Die Untersuchungen der Mischproben gem. BBodSchV. zeigen, dass die erfassten Schadstoffkonzentrationen jeweils vollständig unauffällig sind. Die Prüfwerte der BBodSchV werden selbst für die sensibelste Nutzungsform „Kinderspielflächen“ an allen fünf Mischproben unterschritten (d.h. eingehalten).</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Die Begründung wird um eine Beschreibung des künftigen Anstiegs des Wasserverbrauchs sowie redaktionell um die umwelttechnische Untersuchung auf dem Gelände der Gärtnerei ergänzt. Eine erneute, verkürzte und beschränkte Offenlage ist notwendig.</p>
22.2	<p>Niederschlagswasser soll mit Hilfe der öffentlichen Kanalisation gesammelt und über Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der in den vorliegenden Unterlagen nicht weiter dargelegten Ausdehnung belasteter Bodenbereiche ist gegenüber der genehmigenden Behörde die Schadstofffreiheit des Bodens der jeweiligen Versickerungsbereiche mit Hilfe entsprechender Fachgutachten zu belegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und der Nutzung des Plangebiets ist nicht von weiteren Belastungen des Bodens im Gebiet auszugehen. Im Zuge der Genehmigung der Erschließungsplanung und somit der Genehmigung zur Herstellung der Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Systeme werden für die Versickerungsbereiche ein entsprechendes Fachgutachten vorgelegt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
22.3	<p>Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind die Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung der Krebs + Kiefer AG, vom 16.09.2021, zum Lärmschutz (Lärmschutzwand am östlichen Rand des Plangebiets, entlang der Bahnlinie, Höhe h = 3,0 m, Länge l = 239,5 m; 20 m Schutzabstand zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet) sowie passive Schallschutzmaßnahmen (Einhaltung des resultierenden Bau-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	Schalldämm-Maßes an den Gebäuden, Einbau schallgedämmter Lüftungselemente) zu beachten bzw. umzusetzen.	Bebauungsplan besteht ein Umsetzungserfordernis, für das im Baugenehmigungsverfahren Sorge zu tragen ist. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
22.4	Die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der planungsbedingt beeinträchtigten Funktionen des Schutzgutes Boden sind unzureichend. Von dem rechnerisch gemäß der hessischen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ermittelten Ausgleichsbedarf in Höhe von 80,89 Bodenwerteinheiten können lediglich 35,20 Bodenwerteinheiten kompensiert werden (entspricht nur ca. 43,5 %). Auch die nachträglich verbal-argumentativ hergeleitete höhere Wertigkeit der bereits angekauften Ökokontomaßnahme führt nicht dazu, dass eine adäquate Grundlage für eine gerechte Abwägung der Belange nach § 1 (7) BauGB im Hinblick auf das Schutzgut Boden vorhanden ist; schließlich fehlen rein rechnerisch mehr als 50 % der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden. Es sind daher weitere bodenfunktionale Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. <u>Begründung:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bereits über ein Jahrzehnt als Wohnbaufläche (Planung) vorgesehen. In der Stadt Seligenstadt stehen für größere Wohnbauvorhaben keine Standortalternativen zur Verfügung. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung sind nicht mehr vorhanden oder werden aktuell städtebaulich entwickelt. Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hess. KV ist der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert. Die Hess. KV sieht eine integrative Betrachtung der Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen vor; bspw. werden Teilfunktionen des Bodens, wie das Biotopentwicklungspotenzial, in die Berechnung nach der Hess. KV integriert. Soweit möglich, soll eine schutzgutbezogene Kompensation, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Nach der Hess. KV ist eine Zusatzbewertung für ertragreiche Böden mit Ertragsmesszahlen über 60 durchzuführen. Aufgrund der ertragreichen Böden im Plangebiet (mit teilweise Ertragsmesszahlen über 60 im Westen des Plangebiets), wurden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG 2018 wurde angewendet. Die Berechnung nach Bodenwerteinheiten führt zum Ergebnis, dass bereits durch Minderungsmaßnahmen rund 17 % des durch den Eingriff verursachten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Insgesamt (durch

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Minderungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) werden mehr als 47 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfs minimiert. Eine Vollkompensation nach den Maßstäben der Arbeitshilfe Boden kann für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung nur durch Flächenentsiegelungen o.ä. an anderer Stelle erreicht werden. Dafür stehen in der Stadt Seligenstadt keine geeigneten Entsiegelungspotenziale zur Verfügung. Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten (Summenfehler in der Tabelle wurde korrigiert) werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen. Das methodische Vorgehen und die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht ausführlich erläutert.</p> <p>Neben der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Hess. KV und der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden beinhaltet der Umweltbericht eine verbal-argumentative Bodenfunktionsbewertung. Die Ermittlung der Bodenschutzbelange wird somit in Umfang und Detaillierungsgrad für die Abwägung als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Umweltbericht enthält Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen mit bodenfunktionalem Bezug. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB und enthält Hinweise für die spätere Bauausführung, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind.</p> <p>Darüber hinaus werden folgende Ergänzungen/ Änderungen mit bodenfunktionalem Bezug vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Bebauungsplan wird um Hinweise zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließung des Plangebiets ergänzt. Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung in die Verwirklichung des Bauprojekts hat zum Ziel, dass die Böden nach Bauabschluss weiterhin verwendet werden und in der Lage sind, vielfältige Funktionen im Naturhaushalt zu übernehmen.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<ul style="list-style-type: none">• Da in den Sommermonaten häufig durch niedrige Bodenfeuchte geringe Beeinträchtigungen entstehen, wird die Baufeldfreimachung auch außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis Ende Februar möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.• Innerhalb der Festsetzungen Nr. 13.1 werden Maximalwerte für die wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegt. (P1: max. 15 %; P2: max. 20 %; P3: max. 15 %).• Die Textl. Fests. Nr. 14.4 Maßnahmenfläche (M1), die bisher nur den Erhalt dieser Fläche beinhaltete, wird entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wie bspw. Entsiegelung und Begrünung) ergänzt.• Weitere Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (C Hinweise Nr. 4) werden ergänzt. <p><u>Fazit:</u> Redaktionelle Änderung und Klarstellung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
22.5	<p>Sofern die geplanten Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB zu dem Ergebnis kommen sollten, dass aufgrund unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf die Arten Steinkauz und Gartenrotschwanz geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden müssen, werden die im Fachbeitrag „Artenschutz“ ergänzend vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft östlich der Bahnlinie (Entwicklung von Streuobstwiesen im räumlichen Umfeld des geplanten Baugebietes) Bestandteil dieses Risikomanagements, und können nicht als vorlaufende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für zukünftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (z.B. durch die Entwicklung des zurückgestellten Teilbereichs B des Baugebietes) dienen.</p> <p>Zu der bereits angekauften Ökokontomaßnahme sind den Unteren Naturschutzbehörden des Kreises Offenbach und des Wetteraukreises zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Hinweis, dass im Falle von unvorhergesehenen Entwicklungen das Erfordernis zur Umsetzung von weiteren Maßnahmen gegeben sein kann und diese dann nicht als vorlaufende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für zukünftige Eingriffe (bspw. für Teilbereich B) verwendet werden können, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ökokontoantrag wurde durch die Stadt Seligenstadt gestellt. Hierüber werden auch die einzutragenden Flächen planerisch mit entsprechenden Geometriedaten vorgelegt. Entsprechende Ökopunkte wurden der Stadt Seligenstadt bereits gutgeschrieben.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>gegebenem Zeitpunkt passende Geometriedaten für die Registrierung im hessischen Naturschutzregister (NATUREG) vorzulegen.</p>	<p>Die mit der UNB besprochenen und für die Entwicklung des Teilbereichs B des Bebauungsplanes angestrebten Maßnahmen sind nicht Bestandteil der Ausgleichsbilanzierung des Teilbereichs A und nicht Bestandteil der Abwägung.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
22.6	<p>Nachrichtlich werden folgende Anregungen aus der Beteiligung der Beauftragten des Naturschutzbeirates für den Kreis Offenbach weitergegeben:</p> <p>Der südöstlich an den Quartiersplatz angrenzende Baukörper WA3* sollte aus der Planung herausgenommen werden, da dieser Baukörper mit 13,5 m Höhe und der für diesen Baukörper eingeplanten Lärmschutzwand die jetzt noch vorhandene Frischluftzufuhr für den Innenstadtbereich massiv behindern würde. Ohne den Baukörper WA3* könnte die geplante Lärmschutzwand auf ca. 50 m Länge begrenzt werden. Um die Grünfläche P1 mit der freien Landschaft zu verbinden sollte der Baukörper WA4 aus dem vorgelegten Plan entfernt werden.</p> <p>Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Entsprechend des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) und des Regionalen Landschaftsplans, der im RegFNP integriert ist, wird die Klimarelevanz des Bebauungsplangebiets als gering bis mäßig eingestuft. Im RegFNP als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesene Kalt- und Frischluftgebiete sowie -abflussschneisen, die im Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, liegen außerhalb des Bebauungsplangebiets.</p> <p>Aufgrund der relativ ebenen Topographie und fehlender Hanglage bestehen keine optimalen Bedingungen für den Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt. Der Kaltlufttransport läuft daher auch über das nächtliche Flurwindssystem (bodennahes Strömungsfeld), welches sich bei fehlender regionaler Anströmung (austauscharme Nächte) etabliert.</p> <p>Mit Blick auf den kaltluftrelevanten Gesamttraum der Stadt Seligenstadt (begrüntes Freiland im radialen Umfeld von Seligenstadt) nimmt das Bebauungsplangebiet hiervon nur einen geringen Anteil ein und kann daher nur maximal Einfluss auf den südwestlichen Siedlungsraum der Stadt nehmen.</p> <p>Die Planstraße 1 und der Schachenweg verlaufen in Weiterführung der bestehenden Straßen (Giselastraße, Mittelbeune), wodurch die Verbindung zum Offenland hin gewährleistet wird. Der Schachenweg bleibt in seinem Verlauf erhalten. Die Planstraße 1 mündet im Südwesten in der öffentlichen Grünfläche P3 als Schnittstelle zum Offenland. Damit der von Südwesten her</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

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

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Hecken über 2 Meter Höhe, die aber bereits im Bebauungsplan festgesetzt wurden (siehe oben).</p> <p>Das WA 4 und die vorgesehenen Baukörper wurden bei den Simulationen zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung berücksichtigt.</p> <p>An den Zielen der weiteren und zukünftigen Entwicklung des Planungsgebiets wird daher festgehalten.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

23	RWE, 23.02.2022	
	Nach Rücksprache mit unserer Liegenschaftsabteilung, verfügen wir in Seligenstadt über kein Eigentum. Etwaige Projektentwicklungen in diesem Bereich wurden eingestellt.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>

24	Forstamt Langen, 24.02.2022	
	Genen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen seitens der von meiner Behörde zu vertretenden forstrechtlichen und forstfachlichen Belange weiterhin keine Bedenken und Anregungen	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>

25	IHK Offenbach am Main, 24.02.2022	
	Wir haben keine Anmerkungen zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

26	RMV, 25.02.2022	
	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Nach Prüfung der Planungsunterlagen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.03.2021. Die Stellungnahme haben wir Ihnen nochmals beigefügt.</p> <p>Wir bitten Sie weiterhin unsere Anregungen in dem weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>
	<p>Punkt 1 - Zweigleisiger Ausbau der Bahntrasse</p> <p>Gemäß regionalem Flächennutzungsplan besteht das Ziel die Strecke Hanau – Groß-Umstadt der Odenwaldbahn als überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachse auszuweisen (Z3.3-8) und sie gemäß Grundsatz für eine überregionale Verbindung aufzuwerten (G5.1-22). Entsprechend Grundsatz G3.3-7 ist die weitere Siedlungsentwicklung in den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen mit Betrieb und Ausbau des ÖPNV, insbesondere auf der Schiene, abzustimmen.</p> <p>Der RMV stellt insgesamt eine deutlich wachsende Nachfrage entlang der Odenwaldbahn fest. Um dieser Nachfragesteigerung zu begegnen und zu einem späteren Zeitpunkt einmal mehr Züge in dichteren Abständen fahren zu können, sind Infrastrukturausbauten erforderlich. Auch das geplante Neubaugebiet lässt in diesem Zusammenhang eine weitere Nachfragesteigerung erwarten.</p> <p>Der RMV nimmt über Angaben aus der Presse den Wunsch wahr, dass seitens der Anliegerkommunen ein Ausbau der Odenwaldbahn (z.B. mit einer Elektrifizierung) angestrebt wird.</p> <p>Der RMV sieht das Erfordernis, zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Strecke offen zu halten.</p> <p>Der RMV empfiehlt deshalb, in den Bebauungsplan für eine langfristige Perspektive eine ausreichende Flächenfreihaltung für den zweigleisigen Ausbau und eine Elektrifizierung der Odenwaldbahn aufzunehmen. Der Flächenkorridor für ein zweites Gleis sollte im Bebauungsplan auch</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Für den Ausbau der Odenwaldbahn gibt es bisher keine Planungsgrundlage und wurde deswegen nicht berücksichtigt. Weder der Regionalplan noch der Regionale Flächennutzungsplan sehen ein Ausbau des Streckenabschnitts derzeit vor. Im Regionalen Flächennutzungsplan steht lediglich „Die Odenwaldbahn Frankfurt – Hanau – (Babenhausen – Erbach – Eberbach) soll für die überregionale Verbindung des östlichen Rhein-Main-Raumes mit den Räumen Heilbronn und Stuttgart sowie der Rhein-Neckar-Region (Heidelberg – Mannheim – Ludwigshafen) aufgewertet werden.“ Eine Aufwertung bedeutet jedoch keinen Ausbau der Strecke. Auch hat weder das Regierungspräsidium Darmstadt noch der Regionalverband Hinweise auf einen Ausbau in ihren Stellungnahmen abgegeben.</p> <p>Für einen zukünftigen Ausbau der Odenwaldbahn könnte die Grünfläche P6 mit einer Breite von ca. 5 m auf der Seite des Plangebiets der Bahnstrecke zugeschlagen werden. Dafür müssten der angrenzende Gehweg sowie die Lärmschutzwand verschoben werden. Die restliche Breite, die für den Ausbau benötigt wird, müsste auf der östlichen Seite der Bahnlinie zugeschlagen werden.</p> <p>Einem zweigleisigen Ausbau der Odenwaldbahn stünde somit grundsätzlich nichts entgegen.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>freigehalten und erwähnt werden, um rechtlich auf die Folgen eines späteren Ausbaus bei den Anliegern hinzuweisen.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
	<p>Punkt 2 – Schallschutz</p> <p>Die im Schallgutachten angesetzte Zugzahlprognose für 2030 erscheint dem RMV nach aktuellem Kenntnisstand zu niedrig angesetzt. Aufgrund der hohen Nachfrage der Odenwaldbahn plant der RMV, weitere Züge über die im Schallgutachten genannten Zugfahrten zu bestellen. Ebenso ist geplant, die Zuglängen auf bis zu 165 m zu verlängern, verbunden mit dem Ausbau von Bahnsteigen.</p> <p>Der RMV empfiehlt, das Schallgutachten und die daraus abgeleiteten Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes vor dem Hintergrund der Fahrtenzahl sowie der möglichen Lage eines zweiten Gleises zu überprüfen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Zahlen basieren auf den Prognosezahlen der Deutschen Bahn (Betriebskonzept Strecke 4113, Prognose 2030, Deutsche Bahn AG, 20.11.2018). Bei Konkretisierung der Planungsabsichten des RMV (Ausbau der Strecke, Erhöhung der Taktung und Änderung der Zuglänge) ist die Stadt Seligenstadt frühzeitig zu unterrichten. Etwaige Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage geänderter Zugverkehre auf der Odenwaldbahn sind zum gegebenen Zeitpunkt zu überprüfen und ggf. umzusetzen. Derzeit liegen keine sicheren Daten zur Aufwertung der Strecke vor, auf denen das Gutachten angepasst werden könnte. Daten über Verlängerung der Bahnsteige liegen der Stadt Seligenstadt vor. Diese Bereiche befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und haben keine Auswirkung auf die Planung.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
	<p>Punkt 3 - Bahnübergang Giselastraße</p> <p>Verkehrlich erfolgt der kürzeste Weg zum Anschluss des geplanten Bebauungsgebietes an die Stadtmitte sowie den Bahnhof durch Nutzung des Bahnübergangs Giselastraße. Die Verkehrsmenge, die die Schienenstrecke an diesem Bahnübergang quert, wird daher deutlich steigen.</p> <p>Aufgrund der uns bekannten Problematik und Diskussion über die höhenfreie Herstellung des Bahnübergangs Frankfurter Straße empfehlen wir, im Bebauungsplan für das Neubaugebiet eine Flächenfreihaltung für den Ersatz des Bahnübergangs Giselastraße durch eine höhenfreie Lösung freizuhalten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Konkrete Planungen zur höhenfreien Herstellung des Bahnübergangs Frankfurter Straße liegen nicht vor und wurden seitens der Deutschen Bahn nicht angemeldet, die als Träger öffentlicher Belange im vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Eine Flächenvorhaltung ist dementsprechend nicht begründbar.</p> <p>Die Straße Westring wird künftig wie bereits auf Höhe des Gewerbegebiets weiter ausgebaut und der Gehweg verbreitert. Über den Schachenweg werden künftig nur noch Fuß- und Radverkehre (verkehrsberuhigter Bereich)</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>sowie Landwirtschaftliche Maschinen auf den Westring treffen (wie bislang auch).</p> <p>Die Deutsche Bahn wird an der Planung der Verkehrssituation am Westring beteiligt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss. Fachbereich ländlicher Raum, 25.02.2022	
27.1	<p>1. Vorbemerkung</p> <p>Wie bereits gegenüber dem Amt für Stadtentwicklung der Stadt Seligenstadt und ihnen über „Cc“ kommuniziert, mussten wir zum wiederholten Mal feststellen, dass wir an der zuerst im Dezember 2021 erfolgten erneuten Beteiligung nicht an dem Bebauungsplanverfahren beteiligt wurden. Dies hat sich offensichtlich nur aufgrund eines formalen Fehler bei der Bekanntmachung und unserer Nachfrage wg. der fehlenden Beteiligung erübrigt, die aktuell zu einer erneuten Beteiligung geführt hat.</p> <p>Wir bitten daher nochmals, die Beteiligung unserer Behörde als Träger öffentlicher Belange der Landwirtschaft im Kreis Offenbach – und somit auch für Seligenstadt - zukünftig sicherzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.2	<p>2. Ziel und Zweck der Planung</p> <p>Der Bebauungsplanvorentwurf Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ der Stadt Seligenstadt hat zum Ziel, die stetige Wohnraumnachfrage in</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Seligenstadt durch Ausweisung eines neuen Wohngebietes zu befriedigen. Es wird hierzu für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Einschränkungen nach § 1 (5 bis 9) BauNVO festgesetzt. Das geplante Wohngebiet soll dabei in Ortrandlage an die vorhandenen Strukturen anbinden und gem. der Begründung zu einem identitätsstiftenden, übersichtlich strukturiertem und verträglich verdichtetem Wohngebiet mit qualitätvollen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf entwickelt werden. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf soll dies planungsrechtlich vorbereiten und überplant dabei mit seinem Geltungsbereich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche.</p> <p>Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind insoweit durch das Planvorhaben berührt.</p>	Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
27.3	<p>2.1 Verfahren</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde aufgrund der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB und § 3 (2) BauGB geändert, was gem. § 4a (3) BauGB eine erneute Auslegung erforderlich macht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund arten- und naturschutzrechtlicher Erfordernisse. Der Bebauungsplanentwurf wurde daher in zwei Teilbereiche A und B unterteilt, wobei der Teilbereich A mit geringfügigen Änderungen erneut offengelegt wird und der Teilbereich B, östlich des Schachenweges, zu einem späteren Zeitpunkt in einem zweiten Verfahren zur Rechtskraft gebracht werden soll. Der Teilbereich B kann somit nicht mehr Gegenstand des derzeitigen Verfahrens sein und ist zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Bauleitplanverfahren abzuhandeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs verkleinert sich somit von ursprünglich ca. 21 ha auf nunmehr ca. 15,3 ha.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

27.4	<p>3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Es muss hier nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft zunächst angemerkt werden, dass sich das Planwerk nach hiesiger Auffassung in den bisherigen Planverfahrensschritten nach § 4 BauGB und § 3 BauGB nicht hinreichend qualifiziert mit den u. a. von landwirtschaftlicher / landespflegerischer als auch naturschutz-/artenrechtlicher Seite vorgetragenen Anregungen nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB und darüber hinaus auseinandersetzt hat. Was zur letztendlich Folge hat, dass der Geltungsbereich östlich des Schachenweges verkleinert werde musste und eine erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB erforderlich macht.</p> <p>Dies wird an der vorgenommenen Abwägung deutlich, was im Folgenden nochmals im Detail abzuhandeln ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.5	<p>4.1 Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Der Geltungsbereich unterliegt im Bestand, westlich des Schachenwegs, fast vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich dabei um einen Gunststandort für die landwirtschaftliche Bodennutzung mit hoher Ertragsfunktion, was durch entsprechenden Fachplanungen dokumentiert ist.</p> <p>So ist der Bereich im für den Regierungsbezirk Darmstadt vorliegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS), in der Karte Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der höchsten Stufe, hier „Stufe 1a (höchste Bedeutung)“ ausgewiesen. Die vorhandene landwirtschaftliche Fläche nimmt darüber hinaus, neben der der Ernährungs- und Versorgungsfunktion, auch klimatisch als Kaltluftentstehungsgebiet und Erholungsraum Allgemeinfunktionen in direkter Stadtrandlage war.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Stadt Seligenstadt ist der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und von Böden mit vergleichsweise hohem Ertragspotenzial bewusst. Landwirtschaftliche Flächen sollen nach Vorgaben des BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Es sind vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Eine umfassende Prüfung alternativer Potenzialflächen ist erfolgt; um den notwendigen Wohnbedarf in Seligenstadt zu decken, muss daher auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen zugegriffen werden.</p> <p>Der landwirtschaftliche Fachplan dient als fachliche Basis für die Ableitung von Planungsaussagen wie Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft, u.a. für die Regionalplanaufstellung. Der Regionale Flächennutzungsplan enthält für den geplanten Geltungsbereich „Wohnbaufläche (geplant)“ als Plandarstellung. Vorranggebietsflächen für Landwirtschaft liegen außerhalb des Geltungsbereichs.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

<p>In der Standortkarte von Hessen für die landbauliche Nutzung ist der Bereich ebenso mit der höchsten Nutzungseignungsstufe, hier „Nutzungseignung für Acker A 1 gut“, ausgewiesen (vgl. Umweltatlas von Hessen der HLNUG).</p> <p>Dies dokumentiert sich auch durch den BodenViewer Hessen der HLNUG, der für den Bereich überwiegend eine Acker-/Grünlandzahl (BFD5L) von 60 bis 65 angibt und in der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung mit „Stufe 4“, „Ertragspotential hoch“ darstellt.</p>	<p>Die klimatische Bedeutung von Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete ist im Kapitel 3.5 des Umweltberichts dargestellt. Der Umweltbericht geht auf den Erholungswert im Bestand und bei Durchführung des Planvorhabens ein.</p> <p>Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.</p> <p>Zudem:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bereits über ein Jahrzehnt als Wohnbaufläche (Planung) vorgesehen. In der Stadt Seligenstadt stehen für größere Wohnungsbauvorhaben keine Standortalternativen zur Verfügung. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung und zum Flächenrecycling sind nicht mehr vorhanden oder werden aktuell städtebaulich entwickelt.</p> <p>Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hess. KV ist der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert. Die Hess. KV sieht eine integrative Betrachtung der Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen vor; bspw. werden Teilfunktionen des Bodens, wie das Biotopentwicklungspotenzial, in die Berechnung nach der Hess. KV integriert. Soweit möglich, soll eine schutzgutbezogene Kompensation, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Nach der Hess. KV ist eine Zusatzbewertung für ertragreiche Böden mit Ertragsmesszahlen über 60 durchzuführen. Aufgrund der ertragreichen Böden im Plangebiet (mit teilweise Ertragsmesszahlen über 60 im Westen des Plangebiets), wurden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG 2018 wurde angewendet. Die Berechnung nach Bodenwerteinheiten führt zum Ergebnis, dass bereits durch Minderungsmaßnahmen rund 17 % des durch den Eingriff verursachten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Insgesamt (durch Minderungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) werden mehr als 47 %</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>des erforderlichen Ausgleichsbedarfs minimiert. Eine Vollkompensation nach den Maßstäben der Arbeitshilfe Boden kann für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung nur durch Flächenentsiegelungen o.ä. an anderer Stelle erreicht werden. Dafür stehen in der Stadt Seligenstadt keine geeigneten Entsiegelungspotenziale zur Verfügung. Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten (Summenfehler in der Tabelle wurde korrigiert) werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen. Das methodische Vorgehen und die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht ausführlich erläutert.</p> <p>Neben der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Hess. KV und der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden beinhaltet der Umweltbericht eine verbal-argumentative Bodenfunktionsbewertung. Die Ermittlung der Bodenschutzbelange wird somit in Umfang und Detaillierungsgrad für die Abwägung als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Umweltbericht enthält Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen mit bodenfunktionalem Bezug. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB und enthält Hinweise für die spätere Bauausführung, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.6	Im übrigen wird hierzu angemerkt, dass die derzeitige landwirtschaftliche Bodennutzung im Rahmen der guten fachlichen Praxis zur Sicherung der Bodenfruchtbarkeit und Leistungsfähigkeit des Bodens als natürliche Ressource im Sinne des § 17 (2) BBodenSchG beiträgt und insoweit eine entsprechende Gewichtung in dem Planwerk erfahren sollte.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Umweltbericht wurde zur erneuten Offenlage um eine detaillierte Prognose der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden im Kapitel 4.2.1 ergänzt. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird dargestellt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

	<p>Die vorgelegte Planung führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen, aus landwirtschaftlicher Sicht insbesondere dem vollständigen Verlust der Bodenertragsfunktion. Weiterhin ergeben sich hierdurch einzelbetriebliche Auswirkungen für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch den Flächenentzug und damit verbundener Einkommensverluste.</p>	<p>Eine umfassende Bodenfunktionsbewertung und Berechnung des bodenfunktionsbezogenen Kompensationsbedarfs, in der auch auf die Bodenertragsfunktion eingegangen wird, sind hier gleichfalls integriert. Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen.</p> <p>Der Umweltbericht war Bestandteil der erneute Offenlage der Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Von den 3.082 ha der Gemarkungsfläche Seligenstadts beanspruchen die landwirtschaftliche Flächen 859 ha (ca. 27 %). Der Verlust an Ackerland beträgt durch den vorliegenden Bebauungsplan ca. 14 ha. Dies entspricht 1,6% der Landwirtschaftlichen Flächen in Seligenstadt. Zudem verpachtet die Stadt Seligenstadt grundsätzlich die ihr zur Verfügung stehenden Flächen an die örtlichen Landwirte. Eine Existenzgefährdung der Landwirte in Seligenstadt ist daher nicht festzustellen.</p> <p>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 Belange der Landwirte wurden schon damals im Aufstellungsverfahren des RegFNPs geprüft. Auch der künftige Wegfall der Flächen für die Landwirte ist seitdem bekannt. Eine Existenzgefährdung kann nicht festgestellt werden und ist auch nicht bekannt.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.7	<p>Die genannten Punkte sind in den Planunterlagen nach § 4 (2) BauGB immer noch nicht hinreichend ab- bzw. eingearbeitet. Es wird in dem Zusammenhang auf die Abwägung der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB verwiesen, demnach der Umweltbericht „das Thema noch</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits im Rahmen der Offenlage wurde das Sachgut Boden als Thema ausführlich behandelt.</p> <p>Der Umweltbericht wurde zur erneuten Offenlage um eine detaillierte Prognose der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden im Kapitel</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>nicht abschließend behandelt hat“. Und weiter: „Dieser wurde zur Offenlage um die Thematik Boden ergänzt und weiter ausgeführt“.</p> <p>Dabei ist es nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft unabdingbar, dass die genannten Fachplanungen der Landwirtschaft gem. § 2 (3) BauGB hinreichend ermittelt und fachlich fundiert in den Abwägungsprozess einbezogen werden.</p>	<p>4.2.1 ergänzt. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird dargestellt. Eine umfassende Bodenfunktionsbewertung und Berechnung des bodenfunktionsbezogenen Kompensationsbedarfs, in der auch auf die Bodenertragsfunktion eingegangen wird, sind hier gleichfalls integriert.</p> <p>Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt.</p> <p>Siehe Beschlussempfehlung 27.5 und 27.6</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.8	<p>Weiterhin ist im Zusammenhang mit dem Flächenverlust für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe hier nochmals auf die damit verbundenen einzelbetrieblichen Auswirkungen bis hin zu möglichen Existenzgefährdungen einzugehen.</p> <p>Der erfolgten Abwägung ist hierzu u. a. nur zu entnehmen, dass die Stadt Seligenstadt die landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich nur an die örtlichen Landwirte verpachtet und „eine Existenzgefährdung der Landwirte in Seligenstadt....daher nicht festzustellen...ist“. Diese allgemein gehaltene inhaltliche Auseinandersetzung ist nicht ausreichend, da immer zu Fragen der Existenzgefährdung diese einzelbetrieblich zu betrachten sind. Es ist hierzu nicht bekannt, ob in dem Planverfahren von Seiten der Stadt Seligenstadt ein landwirtschaftlicher Sachverständiger mit der Begutachtung beauftragt wurde und nach objektiven betriebswirtschaftlichen Maßstäben eine entsprechende Begutachtung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe stattgefunden hat.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mit Aufstellung des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010) wurden bereits die Landwirte über die Entwicklung im vorliegenden Plangebiet informiert, somit sind diese seit über 10 Jahren in Kenntnis über den Wegfall der Flächen. Auch wurden die Landwirte über das Bebauungsplanverfahren informiert und beteiligt. Bis heute liegt der Stadt Seligenstadt keine Kenntnis darüber vor, ob ein betroffener Landwirt durch den Wegfall der Flächen in seiner Existenz bedroht ist.</p> <p>Für die Existenzbedrohung gilt eine Erheblichkeitsschwelle von mindestens 10 % der Betriebsflächen, die durch den Bebauungsplan entfallen müssten. Dies wäre unabhängig davon, ob Eigentum oder Pachtflächen verloren gehen. Seitens des betroffenen Landwirts wäre auch nachzuweisen, dass er hauptberuflicher Landwirt im Sinne des BauGB ist, was regelmäßig auch voraussetzt, dass er für die Tierhaltung über eine ausreichende Futtergrundlage verfügt. Dieser Nachweis ist wiederum nur über Flächen zu führen, die auch in seinem Eigentum stehen. Pachtflächen sichern die Futtergrundlage nicht.</p> <p>Die Frage der Existenzgefährdung ist daher auf bauleitplanerischer Ebene anhand einer konkreten Bedrohungslage eines landwirtschaftlichen</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>Betriebes festzumachen, nicht an der allgemeinen „Bedrohungslage“ der Landwirtschaft.</p> <p>Die bisher der Stadt Seligenstadt vorliegende Existenzbedrohung wurde bisher lediglich als potentielle Gefahr vom Kreislandwirt (hier: zugleich Ortslandwirt Stadtteil Klein-Welzheim) im Rahmen seiner Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren benannt und nicht durch die eines betroffenen Betriebes. Dies ist unbestimmt und kann daher nur zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Eine Sonderfallprüfung in Form eines Gutachtens ist nicht erforderlich. Die vorgesehenen Planungsabsichten sind lange bekannt. Die Belange der Landwirtschaft waren ebenso Teil der vorbereitenden Bauleitplanung (Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans RegFNP 2010 mit Darstellung des Planbereichs als Wohnbauland) und wurden bereits frühzeitig abgearbeitet.</p> <p>Die Stadt Seligenstadt steht den örtlichen Landwirten gerne bei einer Existenzbedrohung durch das vorliegende Bauleitplanverfahren zu Gesprächen zur Verfügung und unterstützt diese ggf. bei der Suche nach Ersatzflächen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.9	<p>Entscheidend ist dabei, ob der Flächenverlust für die betroffenen Betriebe einen Anhaltswert von 5 % überschreitet, so dass zwingend eine Sonderfallprüfung in Form eines Sachverständigengutachtens zur Frage einer möglichen Existenzgefährdung von einem Fachgutachter einzuholen und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Lösungsmöglichkeiten zur Existenzgefährdungsminimierung, z. B. durch die Bereitstellung von Ersatzland, aufzuzeigen sind.</p> <p>Dies alles vor dem Hintergrund des Ermittlungs- und Bewertungsgebotes des Abwägungsmaterials nach § 2 (3) BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB, demnach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die bisher der Stadt Seligenstadt vorliegende Existenzbedrohung wurde bisher lediglich als potentielle Gefahr vom Kreislandwirt (hier: zugleich Ortslandwirt Stadtteil Klein-Welzheim) im Rahmen seiner Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren benannt und nicht durch die eines betroffenen Betriebes. Der Bebauungsplanentwurf wurde drei Mal öffentlich ausgelegt. Keine der örtlichen Landwirte hat die Existenzbedrohung mitgeteilt, weshalb der Hinweis zur Kenntnis genommen wird.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>privaten Belange gegeneinander und gerecht abzuwägen sind. Insoweit besteht für die Kommune die grundsätzliche Pflicht, sich im Rahmen der des Ermittlungs- und Bewertungsgebotes inhaltlich fundiert mit der Materie auseinanderzusetzen. Die Frage einer möglichen Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe ist von daher ein im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigender gewichtiger Belang.</p>	<p>Dem Abwägungsgebot ist somit Folge geleistet. Siehe Beschlussempfehlung 27.8 <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.10	<p>4.2 Schutzgut Boden</p> <p>Gemäß den Abhandlungen im Umweltbericht zum Schutzgut Boden, hier Anlage III „Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“, so sind diese, was die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der durch die Planung vorbereitenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden angeht unzureichend.</p> <p>Von den rechnerisch gem. der Hessischen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ermittelten Ausgleichsbedarf von 80,89 Bodenwerteinheiten (BWE) können nur 35,20 BWE (=43,5%) kompensiert werden. Die verbal-argumentativ hergeleitete Höherwertigkeit der angekauften Ökokontomaßnahme führt aus hiesiger Sicht auch nicht dazu, dass eine ausreichende Grundlage für eine adäquate Abwägung nach § 1 (7) BauGB für das Schutzgut Boden möglich ist. Dies vor dem Hintergrund das rein rechnerisch mehr als 55% der für das Schutzgut Boden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fehlen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bereits über ein Jahrzehnt als Wohnbaufläche (Planung) vorgesehen. In der Stadt Seligenstadt stehen für größere Wohnbauvorhaben keine Standortalternativen zur Verfügung. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung sind nicht mehr vorhanden oder werden aktuell städtebaulich entwickelt.</p> <p>Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hess. KV ist der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert. Die Hess. KV sieht eine integrative Betrachtung der Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen vor; bspw. werden Teilfunktionen des Bodens, wie das Biotopentwicklungspotenzial, in die Berechnung nach der Hess. KV integriert. Soweit möglich, soll eine schutzgutbezogene Kompensation, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Nach der Hess. KV ist eine Zusatzbewertung für ertragreiche Böden mit Ertragsmesszahlen über 60 durchzuführen. Aufgrund der ertragreichen Böden im Plangebiet (mit teilweise Ertragsmesszahlen über 60 im Westen des Plangebiets), wurden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG 2018 wurde angewendet. Die Berechnung nach Bodenwerteinheiten führt zum Ergebnis, dass bereits durch Minderungsmaßnahmen rund 17 % des durch den Eingriff</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<p>verursachten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Insgesamt (durch Minderungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) werden mehr als 47 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfs minimiert. Eine Vollkompensation nach den Maßstäben der Arbeitshilfe Boden kann für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung nur durch Flächenentsiegelungen o.ä. an anderer Stelle erreicht werden. Dafür stehen in der Stadt Seligenstadt keine geeigneten Entsiegelungspotenziale zur Verfügung. Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten (Summenfehler in der Tabelle wurde korrigiert) werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen. Das methodische Vorgehen und die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht ausführlich erläutert.</p> <p>Neben der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Hess. KV und der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden beinhaltet der Umweltbericht eine verbal-argumentative Bodenfunktionsbewertung. Die Ermittlung der Bodenschutzbelange wird somit in Umfang und Detaillierungsgrad für die Abwägung als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Umweltbericht enthält Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen mit bodenfunktionalem Bezug. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB und enthält Hinweise für die spätere Bauausführung, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind.</p> <p>Darüber hinaus werden folgende Ergänzungen/ Änderungen mit bodenfunktionalem Bezug vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Bebauungsplan wird um Hinweise zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließung des Plangebiets ergänzt. Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung in die Verwirklichung des Bauprojekts hat zum Ziel, dass die Böden nach Bauabschluss weiterhin verwendet werden und in der Lage sind, vielfältige Funktionen im Naturhaushalt zu übernehmen.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

		<ul style="list-style-type: none">• Da in den Sommermonaten häufig durch niedrige Bodenfeuchte geringe Beeinträchtigungen entstehen, wird die Baufeldfreimachung auch außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis Ende Februar möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.• Innerhalb der Festsetzungen Nr. 13.1 werden Maximalwerte für die wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegt. (P1: max. 15 %; P2: max. 20 %; P3: max. 15 %).• Die Textl. Fests. Nr. 14.4 Maßnahmenfläche (M1), die bisher nur den Erhalt dieser Fläche beinhaltete, wird entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wie bspw. Entsiegelung und Begrünung) ergänzt.• Weitere Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz (C Hinweise Nr. 4) werden ergänzt. <p><u>Fazit:</u> Redaktionelle Änderung und Klarstellung der textlichen Festsetzungen und Begründung zum Satzungsbeschluss</p>
27.11	4.3 Verkehrsflächen Weiterhin ist nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft nochmals auf die Verkehrsflächen einzugehen. Dies bezieht sich insbesondere auf den im Bestand vorhandenen Schachenweg, der zukünftig in Nord- / Südrichtung quer durch das Plangebiet verläuft. Dieser ist derzeit Hauptweg aus der Ortslage in die südlich angrenzende Feldflur. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB und im weiteren Verfahren nach § 4 (2) BauGB hatten wir bereits mit Stellungnahmen vom 02.11.2020 sowie 04.03.2021 darauf hingewiesen, dass der Schachenweg von zentraler Bedeutung für die örtliche Landwirtschaft und darüber hinaus sowie Hauptwirtschaftsweg für die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u> Die Wegeverbindung des Schachenwegs ist weiterhin in gewohnter Weise für die Landwirte nutzbar. Lediglich der Kundenverkehr muss mit dem Pkw einen Umweg von 150 m fahren. Dies ist eine zumutbare Verlängerung der Anfahrtswege zugunsten einer sichereren Rad- und Fußwegeverbindung, auch im Hinblick auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen mit Spielfunktionen und der benachbarten KiTa. Eine ggf. entsprechende Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit der Betriebe durch die neue Wegführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Seligenstadt geklärt. <u>Fazit:</u>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>insgesamt alle acht in Seligenstadt noch ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe darstellt. Der Schachenweg dient dabei auch zur Erschließung der landwirtschaftlichen Hofstellen im Außenbereich mit z. T. vorhandener Direktvermarktung.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
<p>27.12</p>	<p>Aufgrund der zentralen Bedeutung des Schachenweges für die Landwirtschaft zur Erschließung der Feldflur sowie der dort liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen, sind die hierzu bereits schon einmal vorgetragenen Einwendungen zu wiederholen:</p> <p>Gemäß den Planunterlagen sowie bestehender Straßenverkehrsflächenfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden bestehende Wegeverbindungen berücksichtigt. Dies trifft aber nur auf die bestehende Wegeachse zu, nicht aber auf deren derzeitige Nutzungsfunktion als landwirtschaftlicher Weg bzw. deren einschränkende Festsetzungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie z. B. „Rad- und Fußweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“, wie bei dem Schachenweg vorgesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Siehe 27.11</p> <p>Der Schachenweg ist zwischen der Planstraße 3 und der Brücke als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ ausgewiesen. In diesem Bereich ergeben sich daher keine Änderungen zum jetzigen Zustand. Lediglich im Bereich zwischen Westring und Planstraße 3 wird der Schachenweg mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, allerdings wird es weiterhin möglich sein, dass landwirtschaftliche Betriebe neben Rad- und Fußgängern den „Verkehrsberuhigten Bereich“ befahren dürfen. Folglich ergeben sich keine Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
<p>27.13</p>	<p>Nach dem Verkehrsgutachten, hier Ziffer 5.1 Anschlüsse an den Westring (Stand November 2020), soll hier eine Kfz-Anbindung unterbleiben. Dies impliziert somit auch im Rahmen der aktuellen Beteiligung, dass zukünftig auch kein landwirtschaftlicher Verkehr mehr in dem verkehrsberuhigten Bereich zwischen Bahnübergang Giselastraße und dem Feldkreuz möglich ist. Der Straßenbereich des Schachenwegs soll zukünftig gemäß Verkehrsgutachten nur für den direkten Anliegerverkehr und nicht als Durchgangsstraße zur Verfügung stehen.</p> <p>Andererseits ist in der Abwägung zu der frühzeitigen Behördenbeteiligung ausgesagt, dass die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht eingeschränkt bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Eine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Wegeverbindung des Schachenwegs ist weiterhin in gewohnter Weise für die Landwirte nutzbar. Lediglich der Kundenverkehr muss mit dem Pkw einen Umweg von 150 m fahren. Dies ist eine zumutbare Verlängerung der Anfahrtswege zugunsten einer sichereren Rad- und Fußwegeverbindung, auch im Hinblick auf die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grünflächen mit Spielfunktionen und der benachbarten KiTa. Eine ggf. entsprechende Beschilderung zur besseren Auffindbarkeit der Betriebe durch die neue Wegeführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Stadt Seligenstadt geklärt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Umfahrung ist gem. Abwägung nicht notwendig, „da diese Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist“. Und weiter: „Künftig soll eine Querung des Platzes ausschließlich für landwirtschaftliche Maschinen möglich sein“.</p> <p>Dies ist zu begrüßen, löst aber nicht das grundsätzlich auf Bauleitplanungsebene bestehende Problem, sondern verlagert dies auf die nachgeordnete verkehrsordnungsrechtliche Ebene und bietet keine Planungssicherheit für die örtliche Landwirtschaft. Vielmehr ist daher zu fordern, dass der am Schachenweg geplante „Quartiersplatz“ im Bebauungsplan gem. § 9 (1) 11 BauGB rechtsverbindlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (V) und Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg (LW) festgesetzt wird. Nur so kann letztendlich der Bebauungsplan dem erforderlichen Bestimmtheitsgrundsatz genüge getan werden.</p>	<p>Der Quartiersplatz hat als erste Funktion die Aufenthaltsqualität für die künftigen Anwohner als Ziel. Dies ist die Grundlage für die Ausweisung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich Quartiersplatz“. Dies bedeutet, dass hier eine Verkehrsberuhigung stattfinden soll, die in unterschiedlicher Weise ausgestaltet sein kann, bspw. als 30er Zone, als Mischverkehrsfläche, als Fußgängerzone, etc. Darüber hinaus können die landwirtschaftlichen Maschinen den Platz überfahren, jedoch nicht, wie bereits geschrieben, der Kundenverkehr der Landwirte. Die Festsetzung und die Begründung erläutern die entsprechend gewünschte Nutzung, dies wird den Landwirten seitens der Stadt Seligenstadt zugesichert. Eine Planungssicherheit ist daher für die Landwirte gegeben. Die genaue Ausgestaltung, Ausweisung und Beschilderung der Verkehrsflächen kann in einem Bauleitplanverfahren nicht gesteuert werden. Hierzu gibt es keine entsprechende rechtliche Grundlage. Daher muss an dieser Stelle auf die nachgeordnete verkehrsordnungsrechtliche Ebene verwiesen werden.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.14	<p>Im Rahmen der Festsetzungen als auch der letztendlichen Ausgestaltung des zukünftigen Quartiersplatzes ist im Bebauungsplan sicherzustellen, dass eine durchgehende und ungehinderte Nutzung des Schachenweges für den landwirtschaftlichen Verkehr (Zugmaschinen, Erntemaschinen etc.), als auch für den Kundenverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe mit Direktvermarktung (Hofläden) möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Siehe Beschlussempfehlung 27.13</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.15	<p>4.4 Eingriff- / Ausgleichsplanung</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 02.11.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgetragen, erscheint die geplante Ortsrandeingrünung auf den Grundstücken und deren Festsetzung als Private Grünfläche aus Landespflegerischer Sicht fraglich. Wenngleich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die festgesetzte Ortsrandeingrünung wurde zur erneuten Offenlage in der Planzeichnung um 1 Meter auf 5 Meter Tiefe vergrößert und mit Bäumen alle 10 Meter ergänzt, um einen adäquaten Ortsrand für das Plangebiet zu</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>die Ortsrandeingrünung um 1 Meter auf nunmehr 4 Meter Tiefe vergrößert und alle 10 m mit Bäumen ergänzt werden sollen, erscheint es nach wie vor fraglich, inwieweit damit eine adäquate Eingrünung sichergestellt werden soll.</p> <p>Es bestehen hierbei begründete Zweifel, inwieweit in dem Bebauungsplanverfahren das Schutzgut Landschaft, hier die erforderliche Ortsrandeingrünung, in private Hände übertragen werden kann. Dies auch noch im Rahmen der Abwägung mit der Begründung, dass dies ansonsten mit der Maximierung des städtischen Pflegeaufwandes und entsprechenden städtischen Mehrkosten, was sicherlich planungsrechtlich keine tragfähige Begründung darstellt.</p>	<p>erhalten und die dahinter befindliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen angemessen einzugrünen. Die Festsetzung wurde zudem ergänzt um ein Pflanzschema und -dichten.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen können durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB erfolgen (siehe § 1a Abs. 3 BauGB). Hierzu enthält der Festsetzungskatalog im § 9 BauGB mehrere naturschutzrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten, wie bspw. nach Nr. 25 a die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Da es sich bei der Ortsrandeingrünung um eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern handelt, wurde diese nach Nr. 25a festgesetzt. Der § 135 a BauGB bestimmt, dass Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 vom Vorhabenträger durchzuführen sind.</p> <p>Die Anpflanzungsfestsetzung auf nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen/im Bereich privater Hausgärten ist somit legitim und mit der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen vereinbar. Die spätere Umsetzung der Anpflanzungen erfolgt grundstücksbezogen und wird durch die zu erteilende Baugenehmigung überprüft. Die Kontroll- und Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde sind durch den § 178 BauGB gegeben.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
27.16	<p>Insoweit ist nochmals aus landespflegerischer Sicht zu fordern, dass die Stadt Seligenstadt die erforderliche Ortsrandeingrünung sich selbst zu eigen macht, hier durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB und diese selbst umsetzt. Aus landespflegerischer Sicht ist darauf zu verweisen, dass der § 1a Absatz 3 Satz 2 hierzu explizit vorgibt, dass der Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu erfolgen hat. Die Festsetzung von privaten Grünflächen ist aus landespflegerischer Sicht sicherlich keine geeignete Festsetzung zur Sicherstellung einer Ortsrandeingrünung im Sinne des Bau- und Naturschutzrechts. W</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Siehe Beschlussempfehlung 27.15, identische Beschlussempfehlung</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024

	<p>Wir regen hierzu nochmals um Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an.</p> <p>Im übrigen erlauben wir uns hierzu den Hinweis, dass, was die Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen mit entsprechenden Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB angeht, hier schon andere Kommunen mit dem dauerhaften Erhalt der festgesetzten Ortsrandeingrünung Probleme bekommen haben. So, nach hiesigem Kenntnisstand, aktuell beispielsweise die im Kreis Groß-Gerau gelegene Gemeinde Bischofsheim.</p>	
27.17	<p>1.3 Artenschutz</p> <p>Die aktualisierte „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SuP), Stand Dezember 2021, nimmt darauf Bezug, dass im neu festgelegten Geltungsbereich zwei Feldlerchenbrutplätze auf den Agrarflächen verloren gehen. Für den absehbaren Verlust der beiden Brutstandorte werden als Ausgleich die CEF 1 Maßnahme die Anlage von Feldlerchenhabitaten vorgesehen. Der SuP Prüfbogen zur Feldlerche nennt hier u. a. als Schutzmaßnahmen die Reduzierung von Biozid- und Düngemiteleinsetz, also diese nicht ausschließt.</p> <p>Soweit hieraus ein Verbot abgeleitet wird, ist dies fachlich nicht begründet. Alternativ bliebe dann nur noch für die Offenlandarterhaltung der benötigten Feldlerchenhabitate eine mechanische Unkrautbekämpfung mittels z. B. Striegels, was aber der Schaffung von Feldlerchenhabitaten sicher nicht zuträglich ist. Dies ist zu Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Anlage der Feldlerchenflächen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anforderungen der zuständigen Behörde und die Maßnahmenvorschläge der staatlichen Vogelschutzwarte Hessen für die Feldlerche wurden berücksichtigt. Auf Pestizide (Pflanzenschutzmittel) und Düngemittel ist demnach zu verzichten. Die Aussaat von Regio-Saatgut ist nach § 40 (4) BNatSchG gesetzlich vorgeschrieben.</p> <p>Die Einsatz der CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche ist so vorzunehmen, dass in diesem Bereich keine Beikräuter überhand nehmen können und eine Unkrautbekämpfung nicht erforderlich ist. Abweichungen von den Bewirtschaftungsaufgaben sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.</p>
27.18	<p>Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass gem. der aktualisierten SuP und den sonstigen Planunterlagen umfangreiche Betrachtungen zum Arten- und Naturschutz enthalten sind, die sich auf den durch zwischenzeitliche Änderung des Geltungsbereichs östlich des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: März 2024**

	Schachenweges beziehen und damit außerhalb des Geltungsbereichs liegen.	Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.
27.19	<p>Vorsorglich und mit Blick auf eine weitere geplante Bebauung des aktuell ausgesparten Teilbereichs sollen drei östlich der Bahntrasse gelegene Flächen in strukturreiche Habitate als extensive Streuobstwiesen in räumlicher Nähe für den Steinkauz angelegt werden. Wir bitten hierzu zu Bedenken, dass dies nach hiesigem Kenntnisstand nicht möglich ist bzw. nicht als vorlaufende Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege für erwartete zukünftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen können.</p> <p>Gemäß § 3 (2) BauGB bitten wir abschließend um Mitteilung des Abwägungsergebnisses bzw. erneute Beteiligung gem. § 4a (3) Satz 1 BauGB, soweit sich nochmals Änderungen und Ergänzungen an dem Entwurf des Bauleitplans ergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Das Vorgehen ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde als CEF-Maßnahmen für die Entwicklung des Teilbereichs B abgestimmt. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Eingriff wirksam sein, was einen zeitlichen Vorrang der CEF-Maßnahmen voraussetzt.</p> <p>Da die Anlage extensiver Streuobstwiesen nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Teilbereich A steht, ist eine Umsetzung dieser als vorlaufende Kompensationsmaßnahme für zukünftige Eingriffe (bspw. für Teilbereich B) legitim.</p> <p>Der Ökokontoantrag wurde durch die Stadt Seligenstadt gestellt. Entsprechende Ökopunkte wurden der Stadt Seligenstadt bereits gutgeschrieben.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“
Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

Stadt Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“ –

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: August 2024

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

- Nr. 1 Kampfmittelräumdienst, 08.07.2024**
- Nr. 2 BUND, 10.07.2024**
- Nr. 3 Zweckverband Wasserversorgung, 18.07.2024**
- Nr. 4 Regierungspräsidium Darmstadt, 23.07.2024**
- Nr. 5 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON), 23.07.2024**
- Nr. 6 Kreis Offenbach – Der Kreisausschuss, 25.07.2024**

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

Nr.	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1	Kampfmittelräumdienst, 08.07.2024	
1.1	<p>In o. g. B-Plan Verfahren wurden wir bereits beteiligt.</p> <p>Stellungnahme/Prüfergebnis finden sie im Anhang. Unsere Stellungnahme, S 773 – 2021, hat weiterhin Bestand.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitplanverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p> <p><i>(Stellungnahme siehe Abwägung der Erneuten Beteiligung, Nr. 11)</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme S 773 – 2021 ist nicht die aktuelle Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes. Es liegt eine jüngere Stellungnahme S 884-2022 vom 19.01.2022 vor, die im Rahmen der Erneuten Offenlage abgegeben wurde. Diese sind nahezu identisch, jedoch mit Ergänzungen zu den durchgeführten Untersuchungen hinsichtlich Kampfmittel.</p> <p><i>Siehe Abwägung der Erneuten Beteiligung, Nr. 11.</i></p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
2	BUND, 10.07.2024	
2.1	<p>Bezugnehmend auf unsere Stellungnahmen vom 19. Oktober 2020 und 2. Januar 2022 möchten wir erneut darlegen warum grundsätzlich ein Verzicht auf die Bebauung der Fläche östlich des Schachenwegs bis zur Bahnlinie erfolgen sollte, weil damit ein durchgängiger Grünzug zwischen Schachenweg und Bahnlinie mit gärtnerischen Nutzungen, Streuobstwiesen und Äckern (Lebensraum von Steinkauz und Gartenrotschwanz!) und insbesondere eine wichtige Luftaustausch- und Frischluftschneise entlang der Bahnlinie nicht durch eine riegelartige Bebauung massiv beeinträchtigt würde. Siehe dazu auch der letzte Satz der klimatischen Stellungnahme, in der auf die negativen Auswirkungen von linearen Barrieren in Südost-Nordwest-Ausrichtung hingewiesen wird. Die Maßnahmenfläche M1 ist entsprechend nach Südwesten zu erweitern. Auch sei darauf hingewiesen, dass die Abstände der derzeitigen Festsetzung (Wohnbaufläche, Lärmschutzwand, Planstraße) einem zukünftigen Ausbau der Bahnlinie entgegenstehen und bei einer</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die klimatische 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.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

	<p>Nichtrealisierung dieser Wohnbaufläche eine Lärmschutzwand nur teilweise erforderlich wäre.</p>	<p>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.</p> <p>Damit ist nachgewiesen, dass eine massive Beeinträchtigung der „wichtigen Luftaustausch- und Frischluftschneise entlang der Bahnlinie“ nicht vorliegt.</p> <p>Für den Ausbau der Odenwaldbahn gibt es bisher keine Planungsgrundlage und wurde deswegen nicht berücksichtigt. Für einen zukünftigen Ausbau der Odenwaldbahn könnte die Grünfläche P6 mit einer Breite von ca. 5 m auf der Seite des Plangebiets der Bahnstrecke zugeschlagen werden. Dafür müssten der angrenzende Gehweg sowie die Lärmschutzwand verschoben werden. Die restliche Breite, die für den Ausbau benötigt wird, müsste auf der östlichen Seite der Bahnlinie zugeschlagen werden.</p> <p>Einem zweigleisigen Ausbau der Odenwaldbahn stünde somit grundsätzlich nichts entgegen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
2.2	<p>Zweitens wird vorgeschlagen die Wohnbaufläche nördlich der Planstraße 4 mit der Grünfläche südlich der Planstraße 3 zu tauschen und somit eine Verbindung (Vernetzung und Artenaustausch) zur Obstanlage und der noch freien Feldflur zu gewährleisten. Die derzeitig geplante Grün- und Spielfläche ist isoliert und eingeschlossen und kann ihre Funktion nur eingeschränkt erfüllen.</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Eine Verschiebung der Flächen hätte auch Auswirkungen auf die Lage des westlichen Quartiersplatzes und auf die Verbindung mit dem östlichen Quartiersplatz. Insbesondere die Lage eines Platzes an der Ecke Planstraße 1 und 4 ist städtebaulich nicht gewünscht. Der zugrunde liegende Rahmenplan hat bei seiner Entwicklung verschiedene Lagen von Grünräumen abgeprüft. Städtebaulicher Wunsch war ein öffentlicher Raum, der an beiden Enden eine bauliche Fassung besitzt. Mit dem Quartiersplatz</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

		<p>im Nordwesten und dem Punkthaus im Südosten wurde dafür eine gute Lösung gefunden. Gleichzeitig wurde mit dem Punkthaus eine sehr durchlässige Fassung gewählt, die über den großzügigen Garten des Hauses Sicht- und Grünverbindungen zu dem dahinterliegenden Obstgarten ermöglicht. Die großzügigen Lücken wurden mittels Baufenster gesichert. Zudem sichert die 6 m breite Pflanzfläche PF 2 eine Vernetzung zwischen Grünfläche und freier Landschaft. Die Lage der Grünfläche ist somit nicht als isoliert zu bewerten.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
2.3	<p>Als Beitrag zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser fordern wir, die Nutzung von Regenwasser zu favorisieren vor Versickerung und Einleitung in ein Mischabwassersystem. Die rückläufige Grundwasserneubildung bedingt die Reduzierung der Grundwasserentnahme und weitere Trinkwasserverbrauchsreduktionen. Die Niederschlagswassernutzung für Toilettenspülung, Gartenbewässerung und Waschmaschine ist ein erprobter Beitrag dazu. Die Fachkommission der Bauministerkonferenz hat festgehalten, dass „... die Vorschrift des § 1 Abs. 7 BauGB und die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB so offen formuliert sind, dass sie den Kommunen als Träger der Planungshoheit alle denkbaren Möglichkeiten eröffnen, die Belange der Umwelt und des Klimaschutzes zu berücksichtigen...“. Alternativ besteht die Möglichkeit entsprechend etwas § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz eine Zisternensatzung für die Stadt zu erlassen.</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen: Die beschriebene Nutzung von Regenwasser ist unter Punkt 14.8 „Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser“ des Bebauungsplans festgesetzt. Zudem wird überschüssiges Regenwasser nicht in einen Mischwasserkanal eingeleitet, sondern in ein Trennsystem, welches das Regenwasser Vorort in unterirdische Rigolen leitet und dort zur Versickerung bringt.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

3	Zweckverband Wasserversorgung, 18.07.2024	
3.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>anbei nimmt der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach wie folgt Stellung:</p> <p>1. Unsere Fernleitungen sind durch das Vorhaben nicht betroffen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
3.2	<p>2. Zur Klärung der Frage, ob und wieviel Wasser in m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des B-Plans 86 (o) der Stadt Seligenstadt entnommen werden kann, teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Stadt Seligenstadt als Aufgabenträger öffentlichen Wasserversorgung betreibt mit den Stadtwerken Seligenstadt das öffentliche Trinkwassernetz zur Versorgung ihrer Abnehmer mit Trinkwasser. Wegen Aussagen zum Spitzenbedarf im besagten Bereich verweisen wir Sie deshalb an die Stadtwerke Seligenstadt	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
3.3	<ul style="list-style-type: none">- Unter 9.2 <i>Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung</i> zur Begründung des Bebauungsplans ist der zu erwartende Wasserbedarf für die kommenden zehn Jahre beschrieben. Der ZWO kann der hier beschriebenen zeitlich gestreckten und stufenweisen Steigerung der Bedarfsmengen zustimmen und bekundet seine Lieferbereitschaft.- Hinweis: Der ZWO stellt die Wassermengen nur im Rahmen seiner Wasserrechte zur Verfügung. Der bestehende Wasserliefervertrag begründet aktuell keine darüber hinaus gehende Verpflichtung.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
3.3	<ul style="list-style-type: none">- Auf Grund der Gesamtsituation der Wasserversorgung in Stadt und Kreis Offenbach hat der ZWO mit allen Kommunen, im Fall der Stadt Seligenstadt bisher ergebnislose, Gespräche zur Anpassung der Lieferverträge geführt. Für die nachhaltige Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Seligenstadt ist es notwendig die veralteten Lieferverträge anzupassen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u> Gesamtstädtische Sachverhalte, wie die Anpassung der genannten Lieferverträge sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Die Stadt Seligenstadt steht für Gespräche zu dem Thema zur Verfügung.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

		<p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
3.4	<p>- Außerdem hat der ZWO eine Wasserampel eingeführt. Die Wasserampel informiert über die Situation der Grundwasserressourcen und soll für den sorgsamen Umgang mit Trinkwasser sensibilisieren. Der ZWO begrüßt die beschriebenen Untersuchungen und Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
4	Regierungspräsidium Darmstadt, 23.07.2024	
4.1	<p>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</p> <p>1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Planung. Die Ausführungen zu den Dichtewerten sind nachvollziehbar.</p> <p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
4.2	<p>2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz</p> <p>Nach derzeitigem Sachstand werden durch das o. g. Vorhaben keine luftverkehrsrechtlichen Belange gemäß der §§ 6, 14 und 18a LuftVG berührt. Es bestehen daher keine Bedenken gegen das Vorhaben. Seitens der Fachbereiche Lärmaktionsplanung, Schallschutz und Luftaufsicht bestehen ebenfalls keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

4.3	<p>II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</p> <p>Deckungsnachweis: Bisher wurde keine abschließende Stellungnahme des Wasserversorgers ZWO vorgelegt, aus der die Sicherstellung der Wasserversorgung des Baugebietes ableitbar wäre. Die in der nun vorliegenden Begründung beschriebene beabsichtigte Zustimmung des Wasserversorgers zur Deckung der erforderlichen Mengen liegt nicht vor. Ich stimme daher der BLB nur unter der Voraussetzung zu, dass mit dem Wasserversorger die beschriebene Zusicherung des Wasserversorgers zum Wasserbedarf für das Baugebiet vorliegt. Die Aussagen zum Wasserbedarf können meinerseits teilweise nicht gefolgt werden, da bereits in der Entstehungsphase des Neubaugebietes ein nicht unerheblicher Bedarf an Bauwasser bestehen wird, der zu decken ist.</p> <p>Hinweis: Im Planungsgebiet befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Seligenstadt Flur 9 Flurstück 82/1 ein Brunnen, der im Zuge der Erschließung entsprechend des DVGW Arbeitsblattes W135 ordnungsgemäß zurückzubauen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die abschließende, bestätigende Stellungnahme des Wasserversorgers ZWO liegt vor und wird dem Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser des RP Darmstadt zur Verfügung gestellt.</p> <p>Hinsichtlich des Bauwassers handelt es sich um temporäre und nicht dauerhafte Wasserbedarfe, die zudem ebenfalls nicht das komplette Baugebiet sofort betreffen sondern wie dargelegt sukzessive anfallen, je nach Baufortschritt über den geschätzten Zeitraum.</p> <p>Bei dem genannten Brunnen handelt es sich um einen Brunnen des weiterhin genutzten Teils der Gärtnerei und wird weiterhin betrieben. Der Hinweis zum Rückbau entsprechend des DVGW Arbeitsblattes W135 wird an den Eigentümer weitergegeben.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
4.4	<p>2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer (Hochwasserschutz/Abflussregelung)</p> <p>Gegen das oben genannte Vorhaben gibt es aus Sicht des Dezernats 41.2 Oberflächengewässer keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
4.5	<p>3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>Die von mir zu vertretende Belange des Dezernates IV/Da 41.4 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz sind von den in den Planunterlagen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Siehe Abwägung der Erneuten Beteiligung, Nr. 13.5</i></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<p>markierten Änderungen nicht betroffen. Die Forderungen der Stellungnahme vom 17. Februar 2022 bleiben weiterhin bestehen. (Stellungnahme siehe Abwägung der Erneuten Beteiligung, Nr. 13.5)</p>	<p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
<p>4.6</p>	<p>4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>a. Nachsorgender Bodenschutz: Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
<p>4.7</p>	<p>b. Vorsorgender Bodenschutz: Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Umweltbericht, Stand 28.06.2024) zum Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ umfangreich betrachtet. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung: Der bodenfunktionsbezogene Kompensationsbedarf wurde anhand der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB des HLNUG von 2018 ermittelt. Die entsprechenden Flächenbilanzen und Übersichten sind in der Anlage III zum Umweltbericht zu entnehmen. Nach Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 51 Bodenwerteinheiten (BWE), die nicht ausgeglichen werden. Das höhere Defizit (vorher 46</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bereits über ein Jahrzehnt als Wohnbaufläche (Planung) vorgesehen. In der Stadt Seligenstadt stehen für größere Wohnbauvorhaben keine Standortalternativen zur Verfügung. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung und zum Flächenrecycling sind nicht mehr vorhanden oder werden aktuell städtebaulich entwickelt. Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hess. KV ist der Eingriff in die Natur und</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

<p>BWE) ist einem Summenfehler zu zuschreiben. Inhaltliche Änderungen an Bewertung und anrechenbaren Maßnahmen liegen nicht vor. Auch weiterhin sollten von der Stadt Seligenstadt aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes weitere Anstrengungen vorgenommen werden, um das verbleibende Defizit auszugleichen. Der Bericht ist entsprechend fortzuschreiben. Bodenkundliche Baubegleitung: In den textlichen Festsetzungen wird nun, neben der ökologischen Baubegleitung, auch die bodenkundliche Baubegleitung festgesetzt.</p>	<p>Landschaft kompensiert. Die Hess. KV sieht eine integrative Betrachtung der Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen vor; bspw. werden Teilfunktionen des Bodens, wie das Biotopentwicklungspotenzial, in die Berechnung nach der Hess. KV integriert. Soweit möglich, soll eine schutzgutbezogene Kompensation, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Nach der Hess. KV ist eine Zusatzbewertung für ertragreiche Böden mit Ertragsmesszahlen über 60 durchzuführen. Aufgrund der ertragreichen Böden im Plangebiet (mit teilweise Ertragsmesszahlen über 60 im Westen des Plangebiets), wurden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG 2018 wurde angewendet. Die Berechnung nach Bodenwerteinheiten führt zum Ergebnis, dass bereits durch Minderungsmaßnahmen rund 17 % des durch den Eingriff verursachten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Insgesamt (durch Minderungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) werden mehr als 47 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfs minimiert. Eine Vollkompensation nach den Maßstäben der Arbeitshilfe Boden kann für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung nur durch Flächenentsiegelungen o.ä. an anderer Stelle erreicht werden. Dafür stehen in der Stadt Seligenstadt keine geeigneten Entsiegelungspotenziale zur Verfügung.</p> <p>Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen. Das methodische Vorgehen und die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht ausführlich erläutert.</p> <p>Neben der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Hess. KV und der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden beinhaltet der Umweltbericht eine verbal-argumentative Bodenfunktionsbewertung. Die Ermittlung der Bodenschutzbelange wird somit in Umfang und Detaillierungsgrad für die Abwägung als ausreichend erachtet.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

		<p>Der Umweltbericht enthält Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen mit bodenfunktionalem Bezug. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB und enthält Hinweise für die spätere Bauausführung, die im Bebauungsplan nicht regelbar sind.</p> <p>Darüber hinaus wurden gegenüber der Beteiligung im Jahr 2022 Ergänzungen/ Änderungen mit bodenfunktionalem Bezug im Bebauungsplan vorgenommen und entsprechend in den Unterlagen markiert.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
4.8	<p>5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz</p> <p>Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ der Stadt Seligenstadt hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es ist allerdings zu beachten, dass durch die Planung eines Wohngebiets in direkter Nachbarschaft eines Gewerbegebiets der Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG verletzt wird. Mit den vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sollen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm im geplanten Wohngebiet verhindert werden. Da das im Bebauungsplan Nr. 63 beplanten Gewerbegebiet allerdings noch nicht vollständig bebaut ist, stellt die Planung des Wohngebiets eine Einschränkung für die unbebauten Grundstücke im Gewerbegebiet dar. Eine schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen von Baugesuchen in diesem Gebiet für einige Vorhaben notwendig sein.</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG findet bereits im benachbarten Bebauungsplan des Gewerbegebiets Beachtung. Hier wird in der direkten Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet hinsichtlich der Art und der möglichen Emissionen festgesetzt. Dies hat auch in dem vorliegenden Schallgutachten Beachtung gefunden, weshalb Schallschutzmaßnahmen nur in den ersten Metern zum Gewerbegebiet notwendig sind.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

4.9	<p>III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden</p> <p>1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht</p> <p>Durch die im Rahmen der erneuten, verkürzten und beschränkten Offenlage geänderten Teile der Planunterlagen werden bergbauliche Belange nicht berührt. Meine Stellungnahme vom 17. Februar 2022 (Dok.Nr. 2022/105260) zum o.g. Vorhaben gilt daher weiterhin. (Stellungnahme siehe Abwägung der Erneuten Beteiligung, Nr. 13.8)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Siehe Abwägung der Erneuten Beteiligung, Nr. 13.8</i></p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
4.10	<p>IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</p> <p>1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
4.11	<p>C. Hinweise</p> <p>Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfassende Aussagen dieser Art getroffen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.	
5	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., 23.07.2024	
5.1	<p>zu der Neuauslage des BPlans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ nehmen wir wie folgt zu folgenden Punkten Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zum Thema Fledermäuse: Bewertung der Arten und ergänzende Vorschläge • zum Thema CEF Maßnahme für die Feldlerche • zur Relevanz des Steinkauzes auch bei der Teilung der Bebauungspläne <p>Die Teilung des Bebauungsplanes hat massiven Einfluss auf den Artenschutz. Daher sehen wir die Ausschließlichkeitsklausel im Anschreiben hier als nicht bindend.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
	<p>Zum Thema Fledermäuse: Bewertung der Arten und ergänzende Vorschläge Ihre Spezielle Artenrechtliche Prüfung vom August 2020:</p> <p>20-08-04-spezielle-artenschutzrechtliche-pruefung-abgabe-bebauungsplan-nr.-86-compressed.pdf</p> <p>stellt fest, dass im südöstlichen Bereich eine ausgesprochen artenreiche Fledermausfauna festgestellt wurde. Mit der zeitlichen unterschiedlichen Begehung der Transekten bekommt man in der Regel entweder die Transferflüge (Quartier Richtung Jagdgebiete) oder die Jagdflüge mit. Späte Begehungen führen eventuell dazu, dass die Transferflüge nicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

registriert werden. Da die festgestellten Flugrouten der Fledermäuse angegeben wurden (in der Regel nur möglich am frühen Abend oder bei wolkenlosem Himmel), ist es möglich wahrscheinliche Transferflüge zu lokalisieren. Über der Obstanlage und südöstlich davon scheinen Jagdreviere zu sein. Entlang des Schachenwegs dürfte von Flugstraßen (Transferflüge) Richtung Wald ausgegangen werden können.

Südwestlich der Obstanlage lag keine Transsekte. Hier dürften auch vermehrt Transferflüge Richtung Wald anzunehmen sein. Die Brücke über die Umgehungsstraße wird wahrscheinlich als Querungshilfe genutzt.



Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

	<p>Da die Einflüsse des geplanten Baugebietes weitreichende Folgen für die Fledermausfauna in ganz Seligenstadt haben dürfte, werde ich versuchen artspezifisch auf bekannte Fakten einzugehen. Neben dem Erhalt des dortigen Jagdgebietes sind Flugstraßen von besonderer Bedeutung. Hier kann man durch die Schaffung zusätzlicher Strukturen (Baumreihen und Hecken) etwas für den Erhalt der Fledermäuse tun.</p> <p>Im September 2023 wurde die neue hessische Rote Liste der Säugetiere veröffentlicht. Danach gilt eine Art als ausgestorben, 4 Arten vom Aussterben bedroht, 10 Arten als stark gefährdet und nur 2 Arten lediglich als gefährdet. Bei 2 weiteren Arten fehlt die Datenbasis für eine Einordnung, bei einer weiteren Art ist aufgrund der Seltenheit der Art eine Einordnung nicht möglich. Fledermäuse ist die bedrohteste Säugetiergruppe bei uns in Hessen.</p>	
5.2	<p>Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>) Artensteckbrief Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)</p> <p>2. Biologie und Ökologie</p> <p>Die Breitflügelfledermaus ist eine typische gebäudebewohnende Fledermausart. Sowohl die Wochenstuben, als auch die einzeln lebenden Männchen suchen sich Spalten an und in Gebäuden als Quartier. Es werden versteckte und unzugängliche Mauerspalten, Holzverkleidungen, Dachüberstände und Zwischendächer genutzt (Baagøe 2001a, Simon et al. 2003). Bevorzugt werden strukturierte Quartiere, in denen die Tiere je nach Witterung in unterschiedliche Spalten mit dem passenden Mikroklima wechseln können (Kurtze 1991, Baagøe 2001a). Natürliche Quartiere in Baumhöhlen oder Felsspalten sind für die Breitflügelfledermaus nur aus Südeuropa bekannt (Baagøe 2001a). Die Art gilt als ortstreu. Weibchen suchen häufig jedes Jahr dieselbe Wochenstube auf, zu denen auch die jungen Weibchen oftmals zurückkehren. Bezüglich Quartierwechsel in der Fortpflanzungsphase gibt</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Breitflügelfledermaus wurde gemäß der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Gebiet erfasst und entsprechende Maßnahmen zum Schutz im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Zudem werden die bestehenden Streuobstwiesen östlich der Bahn zugunsten des Artenschutzes im Vorgriff für den Teilbereich B aufgewertet und kommt auch dieser Art zugute.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

es regional unterschiedliche Befunde. Während Baagøe (2001a) dies als selten beschreibt, konnten andere Autoren häufige Wechsel innerhalb eines Quartierverbands nachweisen (z. B. Schmidt & Mainer 1999, Lubeley 2003, Simon et al. 2003). Die Jagdgebiete der Breitflügelfledermaus liegen meist im Offenland. Baumbestandene Weiden, Gärten, Parks, Hecken und Waldränder werden hier häufig genutzt (Schmidt 2000, Simon et al. 2003). Im Siedlungsbereich jagt sie häufig um Straßenlaternen, an denen sich Insekten sammeln (Baagøe 2001 b). Insgesamt setzt sich die Nahrung hauptsächlich aus Großen Schmetterlingen und Käfern, sowie Dipteren zusammen (Catto et al. 1994, 1996), andere Insektengruppen werden nur in geringem Maße erbeutet (Baagøe 2001a). Die Winterquartiere liegen häufig in der Nähe der Sommerlebensräume (Baagøe 2001a). Auch die Nutzung eines Jahresquartiers ist nicht selten. Wie im Sommer werden auch im Winter meist Spaltenquartiere bezogen, was dazu führt, dass bislang erst wenige winterschlafende Breitflügelfledermäuse gefunden wurden und der Wissensstand noch unzureichend ist.

(Quelle: HESSEN-FORST Stand: 2006)

Kollisionsrisiko an Straßen	gering
Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten	relativ hoch und schnell, z. T. auch völlig im freien Luftraum, Orientierung dennoch häufig an Strukturen, z. B. an einem Waldrand, an Hecken. Mögliche stärkere Gefährdung beim Hineinfliegen in den Verkehr auf mittelhohen Brücken.
Flughöhe	5 – 10 m bei der Jagd auf Grünland geringer
Echoortung (Reichweite)	20 - 50 m
Strukturbindung beim Flug	mittel

Mittlere Lichtempfindlichkeit auf Flugrouten, geringe im Nahrungshabitat

(Quelle: Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr Bestandserfassung – Wirkungsprognose – Vermeidung / Kompensation)

Anhang: Prüfbogen Breitflügelfledermaus

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

<p>6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)</p> <p>Text: „Durch die Entfernung von Habitatbäumen oder Gartenhütten können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen bzw. zerstört werden.“</p> <p>Die Breitflügelfledermaus wurde in den Wäldern um Seligenstadt in 40 Jahren Fledermausmonitoring nur in der Nähe des Wasserwerks Seligenstadt in Fledermauskästen nachgewiesen. 3 Nachweise im April, 1 Nachweis im August. Die Tiere waren vermutlich auf dem Weg in die Sommerquartiere oder in das Winterquartier. Im Sommer keinerlei Nachweise.</p> <p>Quelle: „Ornithologischer Jahresbericht 2023 – Vogelkunde und Naturschutz in Stadt und Kreis Offenbach - Band 40 ISSN: 2193-8695 S. 231 Müller: 40 Jahre Fledermausmonitoring im Wald von Seligenstadt und Mainhausen“.</p> <p>Andererseits wird die Art regelmäßig bei akustischen Erfassungen im Stadtwald Seligenstadt nachgewiesen. Dort jagt sie in den Abendstunden entlang der Waldwege.</p> <p>Bekannte Breitflügelwochenstuben 2024 sind in der Nähe am Bahnhof in Zellhausen und aus der Blumenstraße in Zellhausen bekannt. Wochenstuben dürften sich aber auch im Stadtbereich von Seligenstadt befinden. Durch das Anbringen von Kästen kann der Art nicht geholfen werden. Eine Förderung der Fledermauseinflüge in die Dachbereiche der geplanten Häuser könnte der Art helfen. In der Blumenstraße in Zellhausen war die Wochenstube zwischen Dach und Wassersperffolie.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<p>Der Hohlraum wurde durch einen Steinmarder geschaffen. Das Quartier war nicht geeignet. Mehrere Jungtiere wurden hilflos oder tot gefunden.</p> <p>Eine potentielle Gefährdung der Art besteht im Verbauen der Transfer Routen von den Wochenstuben- und Sommerquartieren in die Jagdgebiete. Da Breitflügelfledermäuse für ihre Transferflüge lineare Strukturen nutzen, könnte die Anlage linearer Heckenstrukturen hilfreich sein. Hierdurch wäre eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhequartieren vorstellbar.</p> <p>Die Streuobstanlage und die Streuobstfragmente im Osten des Planungsgebietes sollten unbedingt erhalten bleiben. Eine Erweiterung der Obstbaumpflanzung wäre wünschenswert.</p>	
5.3	<p>Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>) Artensteckbrief Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)</p> <p>2. Biologie und Ökologie</p> <p>Die Quartiere des Grauen Langohrs befinden sich in der Regel an Gebäuden. Nur wenige Funde in Fledermauskästen sind bislang bekannt. Die Tiere hängen frei oder versteckt auf Dachböden und verkriechen sich auch hinter den Außenverkleidungen von Fenstern o. ä. abends verlassen sie ihr Quartier erst spät in Richtung ihrer Jagdgebiete. Ihr Flug ist auch auf kleinem Raum sehr geschickt, zum Teil sehr langsam und gaukelnd, manchmal auf der Stelle rüttelnd. Die Jagdgebiete befinden sich in offener Kulturlandschaft, seltener im Wald in 1-5 km Entfernung (Fückinger & Beck 1995, Schober & Grimmberger 1998, Arnold 1999). Auf Obst-, oder Mähwiesen, an Hecken und Feldgehölzen oder an Waldrändern jagen sie vor allem Schmetterlinge aber auch Zweiflügler und Käfer (Bauerová 1982, Beck 1995). Ihre Nahrung erbeuten sie im Flug oder sammeln sie vom Boden ab. Graue Langohren werden auch in Siedlungen um Straßenlaternen jagend beobachtet. Die Art gilt als ortstreu. Die weiteste bekannte Wanderung ins Winterquartier beträgt 62 km, meist sucht sie sich jedoch Höhlen, Keller oder Stollen in weniger als 20 km Entfernung</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das Graue Langohr wurde gemäß der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Gebiet erfasst und entsprechende Maßnahmen zum Schutz im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Zudem werden die bestehenden Streuobstwiesen östlich der Bahn zugunsten des Artenschutzes im Vorgriff für den Teilbereich B aufgewertet und kommt auch dieser Art zugute.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

(Schober & Grimmberger 1998), sie bevorzugt dabei trockene Orte (Simon et al. 2003).

(Quelle: HLNUG - HESSEN-FORST Stand: 2006)

Kollisionsrisiko an Straßen	sehr hoch
Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten	Fliegt sehr nahe an der Vegetation, entlang von Hecken oder an Baumkronen. Verhalten insgesamt sehr strukturgebunden, im Offenland niedrig.
Flughöhe	2 – 5 m auch tiefer, auch in Baumkrone
Echoortung (Reichweite)	20 m
Strukturbindung beim Flug	Sehr hoch

Hohe Lichtempfindlichkeit auf Flugrouten, mittlere im Nahrungshabitat

(Quelle: Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr Bestandserfassung – Wirkungsprognose – Vermeidung / Kompensation)

Die neue hessische Rote Liste von September 2023 führt die Art als „Vom Aussterben bedroht“. In Seligenstadt wurde ein Tier an der Decke eines Feinkostgeschäftes am Freihofplatz gefunden. Ein Foto aus der Basilika zeigte vermutlich auch ein Graues Langohr. Ferner wurde ein sterbendes Tier im Norden von Zellhausen gefunden (Quelle: Ornithologischer Jahresbericht 2023). In den Wäldern um Seligenstadt konnte es beim Fledermausmonitoring in 40 Jahren nicht nachgewiesen werden.

Auch dieser Art kann mit dem Anbringen von Fledermauskästen nicht geholfen werden. In den großen Dächern der Kirche sind sie meist perfekt versteckt. Der Nachweis gelingt am ehesten durch die Untersuchung von Fledermauskot. In Hessen und weiteren Bundesländern findet im Moment eine Bestandserfassung statt. Die Art ist dabei uns für immer zu verlassen.

Für diese Art sind auch die Transferstraßen von der Siedlung in die Jagdgebiete fundamental wichtig. In der ausgeräumten Landschaft finden

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<p>sie oft nicht mehr genug zu fressen. Die restlichen Streuobstwiesen und -fragmente sind für diese Fledermäuse sicherlich sehr wichtig. Da die Art im Detektor nur in einer Entfernung von 9 bis 15 m wahrnehmbar ist, sind die 3 Rufkontakte des Gutachtens zum Bebauungsplan beachtlich. Meist rutscht diese Art bei den akustischen Erfassungen durch. Neuanlagen von Streuobstwiesen werden vermutlich erst nach 20 Jahren ökologisch Wertvoll? Alte Obstbäume sind vor der Neuanlagen von Streuobstwiesen unbedingt zu erhalten. Ich selbst hatte mir vor 13 Jahren einen Maisacker gekauft und zur Streuobstwiese umgebaut. Von einer befriedigenden ökologischen Funktion ist die Fläche heute noch Jahrzehnte entfernt!</p>	
5.4	<p>Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) Artensteckbrief Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)</p> <p>2. Biologie und Ökologie</p> <p>Der Große Abendsegler ist eine typische Waldfledermaus, die sowohl im Sommer als auch im Winter häufig Baumhöhlen, bevorzugt alte Spechthöhlen, als Quartier nutzt (Kronwitter 1988). Vereinzelt werden auch Fledermauskästen oder Gebäude, in Südeuropa auch Höhlen, als Wochenstuben aufgesucht (Schober & Grimmberger 1998). Die Tiere verlassen ihr Quartier bereits in der frühen Dämmerung und nutzen Jagdgebiete regelmäßig auch in Entfernungen von über 10 km (Kronwitter 1988), meist aber im Umkreis von 6 km (Schober & Grimmberger 1998). Große Abendsegler fliegen schnell und hoch im freien Luftraum und jagen über dem Kronendach von Wäldern, auf abgemähten Flächen, in Parks oder über Gewässern. Die bevorzugte Beute sind weichhäutige Insekten wie Eintags- und Köcherfliegen oder Zuckmücken, aber je nach Jahreszeit auch Mai- und Junikäfer (Beck 1995, Gloor et al. 1995). Nach Auflösung der Wochenstuben ziehen die Tiere vornehmlich in südwestlicher Richtung ab. Große Abendsegler sind Fernwanderer. Die weiteste dokumentierte Entfernung beträgt ca. 1600 km (Gebhard 1999), Wanderungen von 1000 km sind keine Seltenheit. Neben dickwandigen</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Große Abendsegler wurde gemäß der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Gebiet erfasst und entsprechende Maßnahmen zum Schutz im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung eines Herstellers für Fledermauskästen ist im Bebauungsplan nicht möglich. Jedoch entstehen die Fledermauskästen alle auf städtischen Flächen und werden durch die Stadt Seligenstadt errichtet. Daher kann der empfohlene Kastentyp durch die Stadt bei der Umsetzung berücksichtigt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

Baumhöhlen, werden Felsspalten und in Südeuropa auch Höhlen als Winterquartier genutzt, in denen sich zum Teil sehr viele Individuen versammeln. In einer alten Eisenbahnbrücke wurden über 5000 winterschlafende Tiere gezählt und auch in geeigneten Baumhöhlen können bis 700 Große Abendsegler überwintern (Boye et al. 1999).

(Quelle: HESSEN-FORST Stand: 2006)

Kollisionsrisiko an Straßen	gering
Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten	Fliegt hoch und schnell, z. T. auch völlig im freien Luftraum, orientiert sich dennoch häufig an Strukturen, z. B. am Waldrand.
Flughöhe	➤ 15 m
Echoortung (Reichweite)	➤ 50 m
Strukturbindung beim Flug	gering

Geringe Lichtempfindlichkeit auf Flugrouten, Lichtnutzung im Nahrungshabitat

(Quelle: Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr Bestandserfassung – Wirkungsprognose – Vermeidung / Kompensation)

Die Art ist inzwischen in Hessen auf „Rot“! Die neue hessische Rote Liste führt sie als „Vom Aussterben bedroht“. Unsere Erfassung dokumentierte den Niedergang im Seligenstädter Stadtwald. Als wir mit unserem Monitoring anfangen, war es eine der häufigsten Arten. Heute sind wir froh, wenn wir überhaupt noch einen Abendsegler sehen. Da bei den Wanderungen fast ausschließlich Weibchen bis ins Baltikum fliegen um dort ihre Jungen aufzuziehen, ist die Art dabei bei uns für immer zu verschwinden. Große Abendsegler sollen 90 % der ca. 200.000 Fledermausschlagopfer an Windkraftanlagen pro Jahr in Deutschland ausmachen

und das sind fast alles Weibchen!

Neben den Schwegler Überwinterungskästen kämen auch die

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

	<p>Fassadensommerquartiere von:</p> <ul style="list-style-type: none">• Schwegler: Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH• Hasselfeld: Fledermaus Fassaden Universal Sommerquartier Modulquartier <p>infrage.</p> <p>Der Schweglerkasten soll auch von Breitflügelfledermäusen angenommen werden (gilt vermutlich für den Hasselfeldkasten auch?).</p>	
5.5	<p>Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>) Artensteckbrief Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)</p> <p>2. Biologie und Ökologie</p> <p>Wochenstuben des Großen Mausohrs finden sich in Mitteleuropa meist in Dachböden von Kirchen, Schlössern, Gutshöfen oder ähnlichen großen Räumen, die vor Zugluft geschützt sind (Güttinger et al. 2001). Die Kolonien umfassen meist mehrere hundert Tiere, in Ausnahmefällen bis zu 5.000. Große Mausohren hängen in der Regel frei im Dachfirstbereich, suchen bei ungünstigen klimatischen Verhältnissen jedoch auch andere Orte auf, wie z.B. Mauerspalt und Zwischendächer. Andere Quartiertypen wie Baumhöhlen, Spalten an Gebäuden oder Höhlen werden von Weibchen als Zwischen- oder Ausweichquartier, von Männchen aber regelmäßig genutzt. Zwischen den Quartieren einer Region findet über eine kleine Anzahl von Quartieren ein regelmäßiger Austausch statt. So konnte bei telemetrischen Untersuchungen im Werra-Wehre-Tal in Nordosthessen zum Teil ein fast täglicher Wechsel zwischen zwei 2,5 km voneinander entfernten Wochenstuben festgestellt werden.</p> <p>Typische Jagdgebiete des Großen Mausohrs sind alte Laub- und Laubmischwälder mit geringer Bodenbedeckung, weitgehend fehlender Strauchschicht und mittleren Baumabständen > 5m. Auch Äcker und</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das Große Mausohr wurde gemäß der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Gebiet erfasst und entsprechende Maßnahmen zum Schutz im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung eines Herstellers für Fledermauskästen ist im Bebauungsplan nicht möglich. Jedoch entstehen die Fledermauskästen alle auf städtischen Flächen und werden durch die Stadt Seligenstadt errichtet. Daher kann der empfohlene Kastentyp durch die Stadt bei der Umsetzung berücksichtigt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

Wiesen können zeitweise als Jagdhabitat genutzt werden, insbesondere nachdem die Flächen gemäht bzw. geerntet worden sind. Um geeignete Flächen zu finden legen Große Mausohren Entfernungen von bis zu 20 km zurück (eigene Untersuchungen im Werra-Wehre-Tal, Dense & Rahmel 2002). Die Nahrung der Großen Mausohren setzt sich überwiegend aus Laufkäfern (Carabidae) zusammen, Schmetterlingsraupen und Grillen ergänzen das Nahrungsspektrum (Arlettaz et al. 1997, Wolz 2002). Die Beute wird von den Tieren während einer kurzen Landung am Boden ergriffen und im Flug verzehrt.

Winterquartiere finden sich meist in unterirdischen Stollen, Kellern und Höhlen. Es wird vermutet, dass auch Baumhöhlen und Felsspalten als Winterquartier genutzt werden (Güttinger et al. 2001). Zwischen Winter- und Sommerquartier legen Mausohren bis 200 km zurück.

(Quelle: HESSEN-FORST Stand: 2006)

Kollisionsrisiko an Straßen	hoch
Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten	Fliegt z.T. strukturgebunden z.B. entlang von Hecken, aber auch höher, lediglich an der Struktur orientiert. Überquerungen von Freiflächen im Direktflug, bei schnellen Transferflügen teils bodennah, teils in größerer Höhe.
Flughöhe	Jagdflug 0,5 – 3 m, Transferflüge oft höher
Echoortung (Reichweite)	20 m
Strukturbindung beim Flug	Mittel

Hohe Lichtempfindlichkeit auf Flugrouten, hohe im Nahrungshabitat

(Quelle: Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr Bestandserfassung – Wirkungsprognose – Vermeidung / Kompensation)

Die Art wurde vor 2008 nicht in den Wäldern um Seligenstadt nachgewiesen. Erste übersommernde Männchen ab 2008 und stetig zunehmend. Es wird vermutet, dass es im Umkreis eine Wochenstube geben muss? Eine bekannte kleinere Wochenstube war (ist?) in einem unzugänglichen Dach am Schwalbennest in Mainhausen. Ein

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

	<p>Jungtierfund an der ehemaligen Fähr in Mainflingen könnte von dort gestammt haben? In Seligenstadt soll in der Basilika vor der ersten Renovierung (vor meiner Zeit) eine Mausohrwochenstube gewesen sein. Im Rahmen der damaligen Renovierung wurde sie wohl entfernt (Bericht mündlich)?</p> <p>Nur Mausohrmännchen übersommern einzeln in Fledermauskästen im Wald. Sie sind dort das ganze Jahr, meist im gleichen Kasten anzutreffen. Dies dürfte für Naturhöhlen auch gelten? Für die Mausohrmännchen haben sich die Schweglerkästen „2 FN speziell“ bewährt.</p>	
5.6	<p>Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri) Artensteckbrief Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)</p> <p>2. Biologie und Ökologie</p> <p>Sommerquartiere befinden sich überwiegend in Baumhöhlen oder -spalten, zum Teil in großer Höhe, seltener an Gebäuden (Fuhrmann et al. 2002, Schorcht 2002). Dabei wechseln Wochenstuben wie Einzeltiere in unregelmäßigen Zeitabständen das Quartier. So entstehen Quartierkomplexe, die bis zu 50 Einzelquartiere umfassen können (Meschede & Heller 2000). Die Jagdgebiete liegen sowohl in Wäldern als auch im Offenland, an Gewässern und an beleuchteten Plätzen und Strassen im Siedlungsbereich. Dabei entfernen sich die Tiere bis zu 17 km von ihrem Quartier und wechseln rasch von einem Jagdgebiet zum nächsten (Harbusch 2002, Schorcht 2002). Die Ernährung ist opportunistisch und besteht nach Shiel et al. (1998) aus weichhäutigen Insekten, wie Schmetterlingen, Hymenopteren und Dipteren. Männchen beziehen zur Paarungszeit Balzquartiere, die oft im Singflug umflogen werden.</p> <p>(Quelle: HESSEN-FORST Stand: 2006)</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Der Kleine Abendsegler wurde gemäß der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Gebiet erfasst und entsprechende Maßnahmen zum Schutz im Bebauungsplan festgesetzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<table border="1"> <tr> <td>Kollisionsrisiko an Straßen</td> <td>Gering</td> </tr> <tr> <td>Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten</td> <td>Hoch und schnell, z. T. auch völlig im freien Luftraum, orientiert sich dennoch häufig an Strukturen, z. B. am Waldrand.</td> </tr> <tr> <td>Flughöhe</td> <td>> 5 m selten niedriger</td> </tr> <tr> <td>Echoortung (Reichweite)</td> <td>> 50 m</td> </tr> <tr> <td>Strukturbindung beim Flug</td> <td>mittel bis gering</td> </tr> </table> <p><i>(Quelle: Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr Bestandserfassung – Wirkungsprognose – Vermeidung / Kompensation)</i></p> <p>Ein bekanntes Wochenstubenquartier war am Keltergraben in Seligenstadt. In den letzten Jahren sind dort Kleinabendsegler eher selten nachweisbar. Diese hatten oft die dort aufgehängten Fledermauskästen genutzt. Die ist seit längerer Zeit nicht mehr der Fall. Wochenstubenquartiere sind meist hoch im Baum in den sogenannten Zwieselhöhlen (offen oben zwischen Baumstamm und Ast). Kästen können als Balzquartiere genutzt werden. Da werden auch kleinere Kästen angenommen.</p>	Kollisionsrisiko an Straßen	Gering	Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten	Hoch und schnell, z. T. auch völlig im freien Luftraum, orientiert sich dennoch häufig an Strukturen, z. B. am Waldrand.	Flughöhe	> 5 m selten niedriger	Echoortung (Reichweite)	> 50 m	Strukturbindung beim Flug	mittel bis gering	
Kollisionsrisiko an Straßen	Gering											
Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten	Hoch und schnell, z. T. auch völlig im freien Luftraum, orientiert sich dennoch häufig an Strukturen, z. B. am Waldrand.											
Flughöhe	> 5 m selten niedriger											
Echoortung (Reichweite)	> 50 m											
Strukturbindung beim Flug	mittel bis gering											
5.7	<p>Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>) Artensteckbrief Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)</p> <p>2. Biologie und Ökologie</p> <p>Bislang wurden Quartiere der Mückenfledermaus an Gebäuden nachgewiesen, allerdings ist die Nutzung von Spalten stehendem Totholz nicht auszuschließen. Die Lebensräume scheinen in Gewässernähe zu liegen (Barlow 1997, Braun & Häussler 1999). Als Jagdgebiete sind naturnahe Auwälder sowie Teichlandschaften beschrieben. Das Nahrungsspektrum besteht hauptsächlich aus kleinen Fluginsekten, mit einem hohen Anteil von Dipteren (Barlow 1997). Winterfunde sind bislang spärlich. In Hessen ist die Überwinterung von Tieren in dem Wochenstubenquartier belegt (Herzig 1999). Zum Migrationsverhalten gibt es unterschiedliche Hinweise. Es sind sowohl Populationen, die im Gebiet der Sommerquartiere bleiben, als auch Migrationen beschrieben (Braun & Häussler 1999, Häussler et al. 1999).</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Mückenfledermaus wurde gemäß der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Gebiet erfasst und entsprechende Maßnahmen zum Schutz im Bebauungsplan festgesetzt.</p>										

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

(Quelle: HESSEN-FORST Stand: 2006)

Kollisionsrisiko an Straßen	hoch
Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten	Schnell und wendig; in der Nähe und im Windschutz von Vegetationsstrukturen, abhängig vom Wind. Mehr oder weniger strukturfolgend; bei Windruhe und tiefer Dunkelheit weiter weg von den Strukturen, aber noch der Leitlinie folgend.
Flughöhe	1-15 m
Echoortung (Reichweite)	20 m
Strukturbindung beim Flug	mittel

Mittlere Lichtempfindlichkeit auf Flugrouten, Lichtnutzung im Nahrungshabitat

(Quelle: Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr Bestandserfassung – Wirkungsprognose – Vermeidung / Kompensation)

Mückenfledermäuse werden erst seit 2006 als eigene Art beschrieben. Früher hat man sie als Zwergfledermäuse angesprochen. Sie scheinen eine typische Flachlandart zu sein, die z.B. im Spessart schon nicht mehr vorkommt (eigene akustische Untersuchungen)? Sie bilden im Gegensatz zu den Zwergfledermäusen sehr große Wochenstuben. Unter den Vorhängeplatten der ANWR in Zellhausen ist eine Wochenstube mit ca. 600 Tieren. Ein Teil dieser Wochenstube überwinterte im letzten Jahr in einem Treppenhaus eines nahen Fabrikgebäudes. Nach Dachreparaturen im Frühjahr 2024 sind die meisten Tiere dort verhungert. Weitere große Wochenstuben sind aus den Fitnesscentern in Klein Krotzenburg und aus dem Südring in Seligenstadt bekannt. Die Art kommt im Stadtwald bei akustischen Untersuchungen flächendeckend vor. In den Kästen sind sie eher selten zu finden.

Durch die Bebauung entstehen in der Regel genügend Quartiere an den Garagen und an Häusern

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

5.8	<p>Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>) Artensteckbrief Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)</p> <p>2. Biologie und Ökologie</p> <p>Die Rauhautfledermaus ist eine typische Waldfledermaus (Meschede & Heller 2000). Quartiere und Wochenstuben befinden sich in Baumhöhlen und –spalten, oft hinter abstehender Rinde alter Eichen und in Stammspalten. An Gebäuden werden Holzverkleidungen und Klappläden angenommen, wobei es auch zu Vergesellschaftungen mit Großen und Kleinen Bartfledermäusen (<i>Myotis brandtii</i> und <i>mystacinus</i>) und Zwergfledermäusen kommt. Rauhautfledermäuse jagen Fluginsekten, oftmals im Patrouillenflug. Einen hohen Anteil an der Nahrung haben Zuckmücken, aber auch Köcherfliegen, Netzflügler oder kleine Käferarten werden erbeutet (Taake 1992, Beck 1995). Jagdgebiete befinden sich in einem Radius von 5-6 km um das Quartier und liegen meist innerhalb des Waldes an Schneisen, Wegen und Waldrändern oder über Wasserflächen, im Herbst auch im Siedlungsbereich (Eichstädt 1995, Braun & Arnold 2002, Schorcht et al. 2002). <i>Pipistrellus nathusii</i> gehört zu den wandernden Arten. Im August und September verlassen die Tiere Richtung Südwesten ihre Wochenstubengebiete, wobei sie sich an Küsten- und Gewässerlinien orientieren. Maximale Wanderungen von 905 km wurden beschrieben (Petersons 1996). Den Winter verbringen Rauhautfledermäuse in z.B. Felsspalten, Mauerrissen, Baumhöhlen und Holzstapel (Schober & Grimmberger 1998).</p> <p>(Quelle: HESSEN-FORST Stand: 2006)</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Rauhautfledermaus wurde gemäß der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Gebiet erfasst und entsprechende Maßnahmen zum Schutz im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

Kollisionsrisiko an Straßen	Gering
Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten	Erjagt Beute ähnlich wie Zwergfledermaus, jedoch eher im freien Luftraum, aber auch in der Nähe der Vegetation in ca. 3 – 15 m (20 m) Höhe (MESCHEDE & RUDOLPH 2004: 285). Transferflüge höher (EUROBATS 2015: 136). (1) Mögliche Gefährdung bei der Jagd um beleuchtete Flächen / Lampen.
Flughöhe	5 - 15 m (Zug >15 m)
Echoortung (Reichweite)	20 - 50 m
Strukturbindung beim Flug	mittel bis gering

Geringe Lichtempfindlichkeit auf Flugrouten, geringe im Nahrungshabitat

(Quelle: Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr Bestandserfassung – Wirkungsprognose – Vermeidung / Kompensation)

Die Rauhautfledermaus ist bei uns im Wald eher selten. In früheren Jahren wanderte sie im August in großer Zahl durch unseren Wald. Seit knapp 30 Jahren nehmen die Bestände ab. Wochenstuben werden eher zufällig gefunden. Im Juni 2023 im Rahmen einer Projektwoche fanden wir eine Wochenstube mit Jungen im Wald zwischen Klein Welzheim und Zellhausen. Dort sind immer wieder Rauhautfledermäuse im Sommer zu finden.

Im Moment wandert die Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*) mainabwärts aus Bayern bei uns ein. Nachweise liegen aus Aschaffenburg vor. Sie kann akustisch nicht von der Rauhautfledermaus unterschieden werden. In Wien hat die Weißrandfledermaus die Zwergfledermaus weitgehend verdrängt.

Überwinterungen der Rauhautfledermaus finden oft in Holzstapel statt. Sie ist sehr frosthart und hält niedrige Temperaturen gut aus. Hier hat das gelagerte Holz in der Obstbaumanlage eine gewisse Relevanz. Überwinterungen sind dort nicht auszuschließen. Vielleicht macht es Sinn anfallende Hölzer zu stapeln und als Überwinterungsquartiere anzubieten?

Eine Unterstützung durch Fledermauskästen spielt vermutlich eine eher untergeordnete Rolle?

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

<p>5.9</p>	<p>Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) Artensteckbrief Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)</p> <p>2. Biologie und Ökologie</p> <p>Zwergfledermäuse sind typische Spaltenbewohner an Gebäuden. Ihre Quartiere befinden sich hinter Schiefer- und Eternitverkleidungen, Verschalungen, Zwischendächern, Hohlblockmauern und sonstigen kleinen Spalten an der Außenseite von Gebäuden (z.B. Simon et al. 2003). Die Wochenstubenkolonien wechseln regelmäßig ihr Quartier. Durchschnittlich alle 11-12 Tage beziehen die Tiere eine andere Spalte, wodurch ein Quartierverbund entsteht, der aus wechselnden Zusammensetzungen von Individuen besteht (Feyerabend & Simon 2000). Als Jagdgebiete der Zwergfledermaus werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen (Simon et al. 2003). Die Jagdgebiete liegen meist in einem Radius von etwa 2 km um das Quartier (Eichstädt & Bassus 1995, Simon et al. 2003). Die Zwergfledermaus ernährt sich vorwiegend von kleinen Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlingen (Barlow 1997). Im Winter suchen Zwergfledermäuse unterirdische Höhlen, Keller oder Stollen zum Überwintern auf. Wie im Sommer hängen sie dort nicht frei, sondern kriechen in enge Spalten. Anscheinend regelmäßig gibt es in einer Region ein zentrales Massenwinterquartier, das im Spätsommer von Tausenden von Individuen erkundet wird und von einem Teil als Winterquartier genutzt wird (vgl. Sendor & Simon 2003). Die schwärmenden bzw. überwinterten Zwergfledermäuse kommen aus den Sommerquartieren, die in einem Radius von bis zu 40 km um das Winterquartier liegen (Simon et al. 2003). Insgesamt gilt die Zwergfledermaus als ortstreu (Grimmberger & Bork 1979, Simon 1998).</p> <p>(Quelle: HESSEN-FORST Stand: 2006)</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Zwergfledermaus wurde gemäß der „Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ im Gebiet erfasst und entsprechende Maßnahmen zum Schutz im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Kollisionsrisiko an Straßen</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten</td> <td>Bevorzugt in der Nähe und im Windschutz von Vegetationsstrukturen, Flug überwiegend Strukturen folgend, teilweise abhängig von Licht und Wind: in der tiefen Dunkelheit weiter weg von den Strukturen, aber immer noch der Leitlinie folgend, bei Wind dichter an der Leitstruktur fliegend. Flüge bevorzugt strukturgebunden, aber auch quer und relativ hoch über Offenland und über 4-spurigen Straßen.</td> </tr> <tr> <td>Flughöhe</td> <td>2 - 6 m Transferflüge auch höher</td> </tr> <tr> <td>Echoortung (Reichweite)</td> <td>20 m</td> </tr> <tr> <td>Strukturbindung beim Flug</td> <td>Mittel</td> </tr> </table> <p>Mittlere Lichtempfindlichkeit auf Flugrouten, geringe im Nahrungshabitat</p> <p>(Quelle: Arbeitshilfe Fledermäuse und Straßenverkehr Bestandserfassung – Wirkungsprognose – Vermeidung / Kompensation)</p> <p>Zwergfledermäuse können an Gebäuden aller Art gefunden werden. Kleinste Spalten werden genutzt. In den Kästen sind sie eher selten zu finden. Im Stadtwald kommen sie flächendeckend vor. Vermutlich kommen die Tiere aus dem Siedlungsbereich. Die Wochenstuben sind bis zu 80 Weibchen stark. Durch die zu erstellenden Gebäude sollten genügend Siedlungsraum geschaffen werden. Beim Abriss von Gebäuden und Hütten sollte auf Quartiere geachtet werden. In der Regel sind diese aber sehr schwer zu finden. Im Winter sind dort Überwinterungen möglich.</p>	Kollisionsrisiko an Straßen	hoch	Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten	Bevorzugt in der Nähe und im Windschutz von Vegetationsstrukturen, Flug überwiegend Strukturen folgend, teilweise abhängig von Licht und Wind: in der tiefen Dunkelheit weiter weg von den Strukturen, aber immer noch der Leitlinie folgend, bei Wind dichter an der Leitstruktur fliegend. Flüge bevorzugt strukturgebunden, aber auch quer und relativ hoch über Offenland und über 4-spurigen Straßen.	Flughöhe	2 - 6 m Transferflüge auch höher	Echoortung (Reichweite)	20 m	Strukturbindung beim Flug	Mittel	
Kollisionsrisiko an Straßen	hoch											
Verhalten bei der Jagd und auf Flugrouten	Bevorzugt in der Nähe und im Windschutz von Vegetationsstrukturen, Flug überwiegend Strukturen folgend, teilweise abhängig von Licht und Wind: in der tiefen Dunkelheit weiter weg von den Strukturen, aber immer noch der Leitlinie folgend, bei Wind dichter an der Leitstruktur fliegend. Flüge bevorzugt strukturgebunden, aber auch quer und relativ hoch über Offenland und über 4-spurigen Straßen.											
Flughöhe	2 - 6 m Transferflüge auch höher											
Echoortung (Reichweite)	20 m											
Strukturbindung beim Flug	Mittel											
5.10	<p>Myotis spec.</p> <p>Nachweise von unbestimmten Ruffreihen nur bei dem Augusttermin. Infrage kommen Fransen-, Bart- oder Wasserfledermäuse. Für Bechsteinfledermäuse ist es zu weit vom Wald entfernt. Im letzten Jahr war ein Jungtierfund der Großen Bartfledermaus auf der Intensivstation der Asklepius Klinik. Die Wochenstube dürfte sich an der Fassade befunden haben. Die Entfernung ist nicht so weit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>										

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	Nachweise aufgrund des Nahrungsangebotes zur Obstreihe (Insekten)? Fransenfledermäuse sind auf Obstwiesen durchaus anzutreffen. Bei uns sind sie im Wald inzwischen eine der häufigsten Fledermausarten.	
5.11	Nyctalus spec. Hier kämen auch Zweifarbfledermäuse in Frage. Vor ein paar Jahren hatten wir eine Männchengruppe im Südring.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
5.12	Fledermausmonitoring in der Obstanlage 2022 wurden beim Kreis Offenbach durch die AgFA auf Wunsch des Vereinsvorstandes 25 Fledermauskästen für ein Fledermausmonitoring beim Kreis Offenbach beantragt und im Herbst des gleichen Jahres dort aufgehängt. Im ersten Jahr 2023 war in den Kästen nichts zu finden. Die Kontrolle am 8. April 2024 erbrachten erste Besiedelungen mit Fledermäusen. Allerdings waren nur 20 der ursprünglich 25 Kästen auffindbar? Da es in der Regel ca. 5 Jahre dauert bis Fledermauskästen angenommen werden, erfolgte die Annahme im Planungsgebiet sehr rasch!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

Da es an diesem Tag sehr heiß war, wurde nur auf Gattungsebene bestimmt:

		Baumart	08.04.2024
Obstanlage	O1	Apfel	Nest
	O2	Apfel	Raupe
	O3		nicht gefunden
	O4		nicht gefunden
	O5	Apfel	Nest
	O6	Apfel	6 Pip
	O7	Eiche	Nest
	O8	Apfel	Leer
	O9		nicht gefunden
	O10	Zwetsche	nicht gefunden
	O11	Walnuss	Leer
	O12	Apfel	Leer
	O13	Walnuss	Kot (Pip)
	O14		Leer
	O15		unten liegend
	O16	Zwetsche	Feldsperling tot
	O17	Apfel	Kot (Pip)
	O18	Kirsche	1 Pip
	O19	Kirsche	nicht gefunden
	O20	Kirsche	Leer
	O21	Kirsche	Leer
	OF22	Walnuß	Leer
	OF23	Kirsche	Leer
	OF24	Kirsche	Leer
	OF25	Kirsche	Leer

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<p>In zwei Kästen Fledermauskot, in zwei weiteren je 6 und 1 Pipistrellus (Zwerg- oder Mückenfledermaus). Rauhaut war auszuschließen.</p> <p>Überraschend war in einem Kasten der Fund eines toten Feldsperlings (Passer montanus). Der Ornithologische Jahresbericht 2023 für den Kreis Offenbach enthält nur 6 Beobachtungen der Art für den Kreis Offenbach. Zwei weitere tote Vögel wurden im Juni in den Kästen an der Käthe-Paulus-Schule in Zellhausen. Sie sollen zur Untersuchung der Todesursache in die Uni Gießen. Wegen der relativen Nähe der Totfunde, ist wahrscheinlich von einer Vergiftung der Vögel auszugehen?</p>	
5.13	<p>Fazit</p> <p>Offene Fragen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Was bedeutet die Überbauung der Fläche für das vom Aussterben bedrohte Graue Langohr?➤ Was sind die Transferrouen der Fledermäuse aus der Stadt in den Wald? Werden sie durch das aktuelle Baugebiet negativ beeinflusst?➤ Kommt das zweite Baugebiet, wie wirkt sich das auf die Nahrungsversorgung der Grauen Langohren in der Basilika aus?	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, das für die vorkommenden relevanten Tierarten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten, wenn die festgelegten Vermeidungs, Verminderungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Der gesetzliche Artenschutz wird zudem abschließend auf der Zulassungsebene geprüft.</p> <p>Für das Graue Langohr können sich neben den Ersatzmaßnahmen auch zusätzliche Angebote durch die Aufwertung der Streuobstwiesen östlich der Bahnlinie ergeben. Zudem werden durch die neu angelegten Straßen wie die Planstraße 1 und bestehende Straßen wie den Schachenweg und Babenhäuser Weg lineare Strukturen ausgebildet, die Richtung Wald leiten und führen.</p> <p>Ob und wann das zweite Baugebiet kommt, kann derzeit nicht beantwortet werden. Ein zweites Bebauungsplanverfahren (Teilbereich B) ist angestrebt, zeitlich aber noch nicht terminiert. Ob dieses aufgrund der</p>

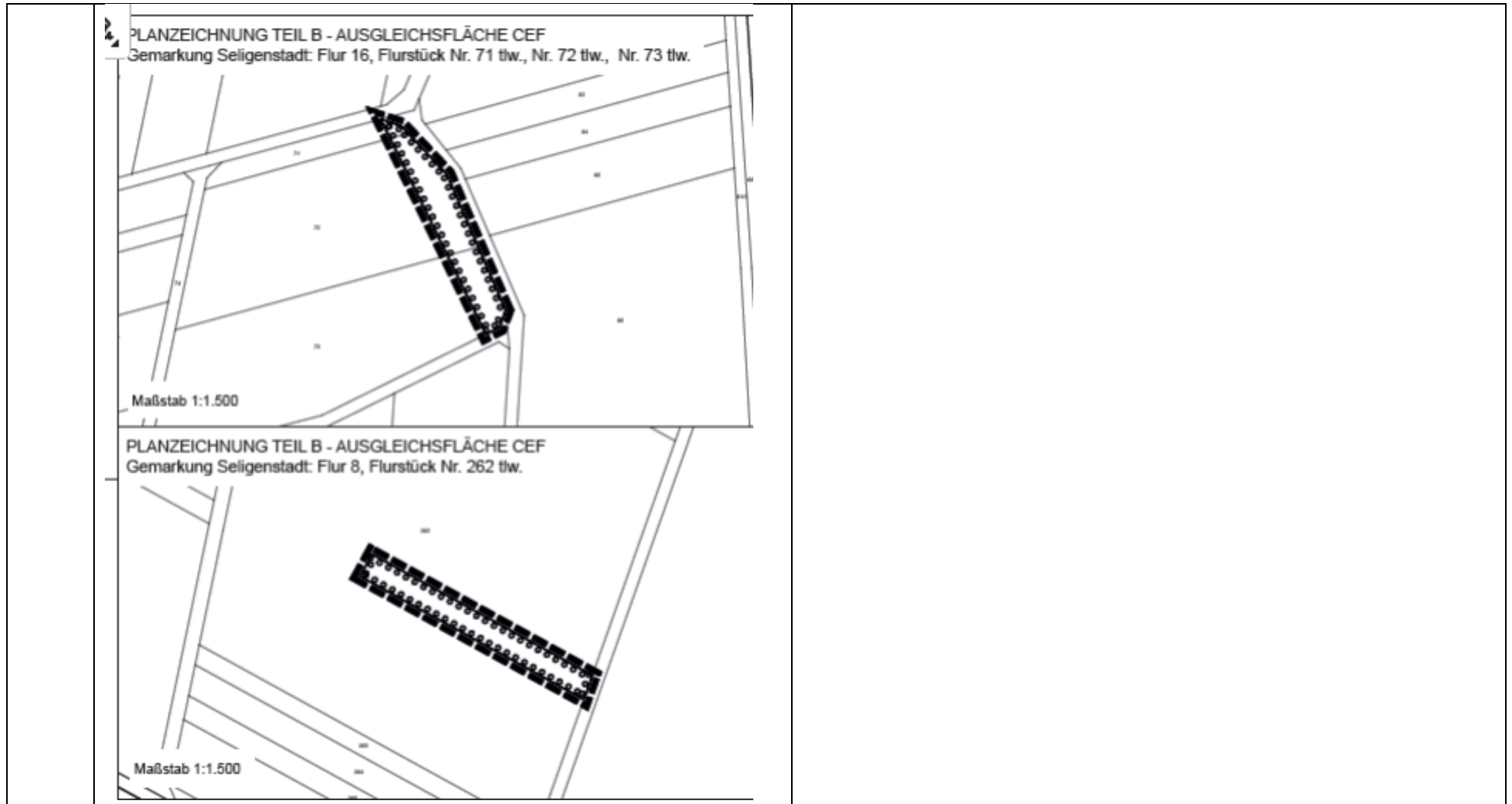
Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

		artenschutzrechtlichen Fragestellungen Erfolg hat, wird das Bebauungsplanverfahren selbst zeigen.
5.14	<p>Zum Thema CEF Maßnahme für die Feldlerche</p> <p>14.3 Maßnahmen zum Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF</p> <p>Anlage von Feldlerchenhabitaten (Planzeichnung Teil B – Ausgleichsfläche CEF) Zum Ausgleich des Verlustes von zwei Feldlerchenhabitaten ist eine CEF-Maßnahme einzurichten. Hierzu sind zwei Blühstreifen mit angrenzendem Brachestreifen auf einer Flächengröße von jeweils 0,1 ha auf folgenden Flurstücken anzulegen:</p> <p>Gemarkung Seligenstadt: Flur 16, Flurstück 71 tlw., 72 tlw., 73 tlw. (ca. 1.000m²) Gemarkung Seligenstadt: Flur 8, Flurstück 262 tlw. (ca. 1.000m²)</p> <p>Die CEF-Fläche ist über 5 Jahre mit einem Feldlerchenmonitoring zu kontrollieren. Eine detaillierte Ausarbeitung zum Monitoring ist dem Anhang des Artenschutzgutachtens zu entnehmen.</p> <p>Für den Blühstreifen mit angrenzendem Brachestreifen ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Bewirtschaftung der CEF-Fläche ist vertraglich zu sichern. Die Anforderungen zur Errichtung des Blühstreifens mit angrenzendem Brachestreifen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.</p>	<p>Thema nicht Gegenstand der beschränkten Offenlage. Es können nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine Abwägung der Stellungnahme ist grundsätzlich nicht notwendig, es wird aber dennoch wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die festgesetzten und zitierte Maßnahmen wurden gemeinsam mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) in einem Termin ausgearbeitet und festgesetzt. Die Maßnahmen wurden von der UNB sowie den Fachplanern als geeignet bewertet. Die UNB wurde in jedem Beteiligungsschritt des Bebauungsplanverfahren und auch in diesem Verfahrensschritt der beschränkten Offenlage beteiligt. Es wurden keine Bedenken der Behörde an der Maßnahme geäußert.</p> <p>Zudem können die genannten Einschränkungen bei den Anforderungen nicht nachvollzogen werden. Es handelt sich um eine Fläche mit weitestgehend freiem Horizont. Die aufgezeigten 4 Bäume in Norden sind eindeutig Einzelbäume und stellen weder Baumreihen noch Baumhecken, oder Feldgehölze dar. Auch die Lage an einem frequentierten (Feld-) Weg und Straße kann nicht nachvollzogen werden, da der Weg eindeutig von untergeordneter Bedeutung für Fußgänger und Hundehalter ist. Von einer gelegentlichen, nicht stark frequentierten, Benutzung kann jedoch ausgegangen werden.</p> <p>Des Weiteren ist festgesetzt, dass die CEF-Fläche über 5 Jahre mit einem Feldlerchenmonitoring zu kontrollieren ist. Sollte festgestellt werden, dass die Flächen nicht angenommen werden, müssen weitere Maßnahmen ergriffen werden. Dazu kann u.a. eine Erweiterung der Fläche oder die Suche nach einem anderen Standort gehören.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**



Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

<p>In Ihrem Dokument „20-08-04-spezielle-artenschutzrechtliche-pruefung-abgabe-bebauungsplan-nr.-86-compressed.pdf“ findet sich zum Thema CEF Maßnahme folgender Text:</p> <p>a.) Anlage eines Blühstreifens mit angrenzendem Brachestreifens</p> <p><i>Die felderchengerechte Bewirtschaftung erfolgt durch die Anlage eines Blühstreifens und einer angrenzenden Brachfläche auf einer Fläche von min. 0,2 ha. Der Blühstreifen ist auf einer Länge von Terramag GmbH Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" 100 m anzulegen und soll eine Breite von 17 m haben. Auf gleicher Länge, in 3 m Breite soll direkt der Brachestreifen angrenzen. Daraus ergibt sich eine Abmaßung von insgesamt 20 m x 100 m (rd. 0,2 ha) felderchengerechter Bewirtschaftung. Der Blühstreifen ist mit Regiosaatgut anzusäen (Saatgutmischung Nr. 8 Schmetterlings- und Wildbienensaum, UG 9). Der Brachestreifen ist kontinuierlich über das Jahr sicherzustellen.</i></p> <p>Das beschreibt eigentlich nur einen Blühstreifen, der mit der Schwarzbrache mindestens 0,2 ha groß sein soll. Im Bebauungsplan haben sie die Fläche halbiert?</p> <p>Wenn man zu CEF Maßnahme für die Feldlerche recherchiert, findet man u.a. ein Schreiben des „Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz“. Dort ist zu lesen:</p> <p>1. Anforderungen an die Lage der Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Anzustreben ist die möglichst direkte räumliche Nähe zu bestehenden Vor-kommen, da hieraus die Attraktionswirkung der Maßnahme gesteigert wird und somit die Erfolgsaussichten der Maßnahme deutlich erhöht sind. Teilflächen sind in möglichst	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<p>geringem Abstand zueinander innerhalb eines möglichst eng umgrenzten Raumes von ca. 3 ha Gesamtgröße umzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d. h. wenige oder keine Gehölze oder anthropogene Strukturen (Ortsränder, Einzelgebäude, usw.);• Hanglagen nur bei geringer Neigung bis 15° übersichtlichem oberem Teil, keine engen Tallagen;• Lage von streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-)Wegen und Straßen. Der Mindestabstand sollte 100 m nicht unterschreiten.• Abstand zu Vertikalstrukturen<ul style="list-style-type: none">• bei Einzelbäumen, Feldhecken: Abstand > 50 m (Einzelbäume, Feldhecken),• bei Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze: Abstand > 120 m• bei geschlossener Gehölzkulisse: > 160 m• Lage nicht unter Hochspannungsleitungen: die Feldlerche hält Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein.<ul style="list-style-type: none">• bei einer Masthöhe bis 40 m: Abstand > 50 m• bei einer Masthöhe von 40 - 60 m: Abstand > 100 m• bei einer Masthöhe > 60 m: Abstand > 150 m• bei mehreren parallel geführten Hochspannungsleitungen, davon eine mit Masthöhe > 60 m: Abstand > 200 m <p>Bei dem Grundstück Seligenstadt Flur 16, Flurstücke Nr. 71, 72 und 73 ist weder der Abstand zu dem durch Hundehalter frequentierte Weg von 100 m, noch der Abstand zu Baumhecken (hier Streuobstbestand) > 120 m gegeben.</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024



Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

<p>Zumal die Streuobstfläche (Altbäume) in früheren Jahren Brutplatz des Steinkauzes waren und daher eigentlich wieder als voll funktionsfähige Streuobstwiese entwickelt werden sollte.</p> <p>Ferner finden Sie in dem Bayerischen Dokument:</p> <p>2.1.2. Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache</p> <p>Flächenbedarf pro Revier 0,5 ha / Brutpaar; Mindestumfang der Teilfläche 0,2 ha</p> <ul style="list-style-type: none">• lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen• Breite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme mindestens 20 m• Kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische• Unkrautbekämpfung zulässig• keine Mahd oder Bodenbearbeitung, kein Befahren• Umsetzung in maximal zwei Teilflächen je Revier möglich• Blühflächen, –streifen oder Ackerbrachen über maximal 3 ha verteilt• Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd• Abstand zu Vertikalstrukturen wie oben beschrieben <p>Die Maßnahme „Blühstreifen“ entspricht weitgehend LfU (2014): PIK, Seite 7-8:</p> <p>Maßnahme „2.1.1 Maßnahmen der extensiven Ackernutzung“ den Ackerwildkrautstreifen / Brachestreifen bzw. insbesondere „2.1.3. Maßnahmen zur Schaffung artspezifisch geeigneter Habitats in Ackerlebensräumen“</p> <p>Es gelten die allgemeinen Mindestanforderungen nach „2.1.3 Maßnahmen zur Schaffung art-spezifisch geeigneter Habitats in Ackerlebensräumen“ (LfU 2014), d.h. keine Düngung, Verzicht auf</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

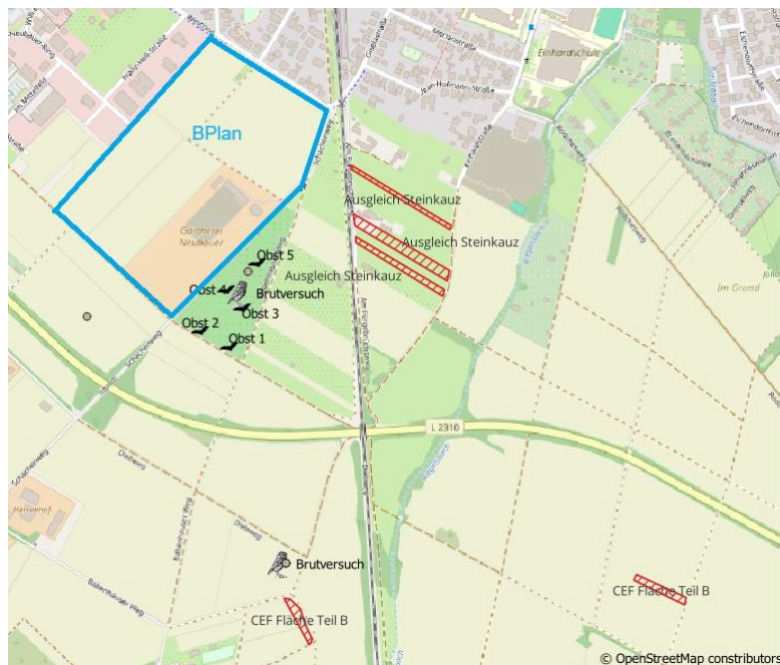
	<p>Kalkung, keine Pflanzenschutzmittel (sofern bei der Maßnahmenart nicht anders vermerkt); keine Bearbeitung zwischen dem 15.3. und 1.7.</p> <p>Diese Bedingungen erfüllen die von Ihnen geplante CEF Maßnahmen definitiv nicht! Auch die zweite CEF Fläche erfüllt nicht die Minimalanforderung von 0,5 ha für ein Feldlerchenrevier!</p>	
5.15	<p>Zur Relevanz des Steinkauzes auch bei der Teilung der Bebauungspläne</p> <p>Die Fläche der eingezäunten Obstanlage hat eine Größe von 2,4 ha. Die Fläche für den 2. Teil des Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 5 ha. Fallen die 5 ha später weg, so ist das verbleibende Revier für den Steinkauz zu klein!</p> <p>In einem Papier der NABU Bundesarbeitsgemeinschaft Eulen:</p> <p>https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/vogelschutz/steinkauz_nisthilfen_bag_eulenschutz.pdf</p> <p>findet man folgenden Text zur Reviergröße:</p> <p>Reviergrößen</p> <p><i>In zwei verschiedenen Untersuchungen von sendermarkierten Männchen (59 Individuen) schwankt die Reviergröße zwischen durchschnittlich 5 und 6,2 ha im Sommerhalbjahr. Bei Neuansiedlern sind sie im Mittel zwischen 13 und 20 ha groß. Die Reviergröße kann je nach Lebensräumen und Struktureichtum schwanken. Die Reviere richten sich an topographischen Begebenheiten aus und werden gegen Artgenossen verteidigt (SCHÖNN, S. et.al. 1991).</i></p> <p><i>Die eingezäunte Obstanlage ist zu klein für ein Brutpaar. Auch im Moment dürfte der Steinkauz die Ackerfläche nordwestlich der Obstanlage nutzen.</i></p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Stellungnahme betrifft ausschließlich Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Teilbereichs A. Es können keine Aussagen zu Sachverhalten getätigt werden, die nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. Bedenken hierzu können in Rahmen des Verfahrens zum Teilbereichs B getätigt werden. Das Verfahren ist noch nicht terminiert.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

Mit der Überbauung dieser Fläche verliert der Steinkauz vermutlich einen Teil des Jagdgebietes? Die Obstbäume auf den als Ausgleichsfläche gedachten Grundstücke dürften zu langsam wachsen, als für den Steinkauz zeitnah neuen Lebensraum bieten zu können.

Ich hatte mir selbst von 12 Jahren einen Maisacker in Hainstadt gekauft und zur Streuobstwiese umgebaut. Nach 12 Jahren sind die Bäume noch lange nicht ökologisch funktionsfähig! Das wird voraussichtlich noch Jahrzehnte dauern?



Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<p>Die angedachten Ausgleichsflächen östlich der Bahnlinie sind mit Sicherheit nicht zielführend den Steinkauz zu erhalten!</p> <p>Wichtig wäre den Altbaumbestand in Seligenstadt soweit möglich zu erhalten. Bei den Altbäumen sollten Nachpflanzungen getätigt werden.</p> <p>Dem Klimawandel werden sich unsere Nachkommen wahrscheinlich anpassen können. Das begonnene Massensterben auf unserer Erde überleben sie sicherlich nicht.</p>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

6	Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss. Fachbereich Umwelt, 25.07.2024	
6.1	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB, Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ Stadt Seligenstadt werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken zur Planung</p>
6.2	<p><u>Wasser- und Bodenschutz</u></p> <p><u>Altstandort</u></p> <p>Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein Altstandort (Gärtnerei), wofür das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zuständig und somit im Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Gemäß Stellungname des RP Darmstadt, Abteilung Nachsorgender Bodenschutz, ergeben sich gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von der Seite des RP bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Durch das Büro Geo-Consult GmbH wurde eine ergänzende umwelttechnische Untersuchung auf dem Gelände der Gärtnerei durchgeführt. Hierzu wurden Untersuchungen an Bodenmischproben gem.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

		<p>LAGA und Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung („BBodSchV“; Anhang 2, Tab. 1.4, Prüfwerte Boden-Mensch) ausgeführt.</p> <p>Bei den analytischen Untersuchungen gem. LAGA wurden an den untersuchten Mischproben keine umwelttechnischen Auffälligkeiten festgestellt. Der an der Mischprobe MP 3 festgestellte leicht erhöhte TOC-Gehalt (total organic carbon = gesamte organische Kohlenstoff) kann auf eingelagerte fein verteilte organische Beimengungen (Wurzelstücke) in der Probe zurückgeführt werden.</p> <p>Die Untersuchungen der Mischproben gem. BBodSchV. zeigen, dass die erfassten Schadstoffkonzentrationen jeweils vollständig unauffällig sind. Die Prüfwerte der BBodSchV werden selbst für die sensibelste Nutzungsform „Kinderspielflächen“ an allen fünf Mischproben unterschritten (d.h. eingehalten).</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
6.3	<p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Niederschlagswasser soll mit Hilfe der öffentlichen Kanalisation gesammelt und über Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung gebracht werden.</p> <p>Aufgrund der in den vorliegenden Unterlagen nicht weiter dargelegten Ausdehnung belasteter Bodenbereiche ist gegenüber der genehmigenden Behörde die Schadstofffreiheit des Bodens der jeweiligen Versickerungsbereiche mit Hilfe entsprechender Fachgutachten zu belegen. Insbesondere ist hierbei auf die vor Ort vorliegenden PAK-Problematik zu achten</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Hinweis wird an die nachfolgende Erschließungsplanung weitergegeben und berücksichtigt.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
6.4	<p><u>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</u></p> <p>Bei den Bauarbeiten ist die erforderliche Sorgfalt beim Umgang mit wassergefährdenden Betriebsmitteln anzuwenden, damit schädliche Veränderungen des Bodens oder der Gewässer nicht zu besorgen sind. Auf die Pflichten gemäß § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz wird verwiesen. Der Austritt von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<p>wassergefährdenden Stoffen ins Freie ist unverzüglich dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach bzw. der Polizei zu melden.</p>	<p>Aktuell gültige Gesetze und Normen werden insbesondere bei der Erschließungsplanung eingehalten.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Die Textlichen Festsetzungen wurde redaktionell um den Hinweis ergänzt.</p>
<p>6.5</p>	<p><u>Einbau von Bodenmaterial bzw. mineralischen Abfällen (RC-Material)</u></p> <p>Sofern der Einbau von aufbereiteten mineralischen Abfällen (mineralische Ersatzbaustoffe, aufbereiteter Bauschutt) oder grundstücksfremdem Bodenmaterial vorgesehen ist, ist dies dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach, rechtzeitig mindestens vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.</p> <p>Bei der Bestimmung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden wird davon ausgegangen, dass Bodenmaterial am Eingriffsort wiederverwendet werden kann. Dabei ist unbedingt auf die Schadstofffreiheit des wiederzuverwendenden Bodens zu achten (Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“). Es darf ausschließlich Bodenmaterial der Einstufung nach LAGA der Klasse Z 0 wiederverwendet werden. Die während der Erdarbeiten vorgefundenen organoleptischen auffälligen Böden sind zu separieren und fachgerecht zu entsorgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p>Aktuell gültige Gesetze und Normen werden insbesondere bei der Erschließungsplanung eingehalten.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Die Textlichen Festsetzungen wurde redaktionell um den Hinweis ergänzt.</p>
<p>6.6</p>	<p><u>Bodenschonende Bauarbeiten</u></p> <p>Bei den Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu vermeiden. Dies gilt sowohl für Maßnahmen auf unbefestigtem Boden (Befahrung, Baustellenreinigung etc.) als auch für den Umgang mit Bodenaushub (ordnungsgemäße Zwischenlagerung, Trennung von Ober-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise vorhabenden.</p> <p><u>Fazit:</u></p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –

Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<p>und Unterboden etc.). Es wird auf die technischen Normen für Bodenarbeiten (DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639) verwiesen.</p>	<p>Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
<p>6.7</p>	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ der Stadt Seligenstadt bestehen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen von unserer Seite keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist dafür Sorge zu tragen, dass die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs- bzw. Gewerbelärm umgesetzt werden. Die jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Bezug der Gebäude fertigzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
<p>6.8</p>	<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der planungsbedingt beeinträchtigten Funktionen des Schutzgutes Boden sind unzureichend. Von dem rechnerisch gemäß der hessischen Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ ermittelten Ausgleichsbedarf in Höhe von 80,89 Bodenwerteinheiten können lediglich 29,93 Bodenwerteinheiten kompensiert werden (entspricht nur 37%). Auch eine weitergehende Kompensation durch die etwaige bodenkundliche Baubegleitung kann daher nicht dazu führen, dass eine adäquate Grundlage für eine gerechte Abwägung der Belange nach § 1 (7) BauGB im Hinblick auf das Schutzgut Boden vorhanden ist; schließlich fehlen bislang fast 273 der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden. Es sind daher weitere bodenfunktionale Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan bereits über ein Jahrzehnt als Wohnbaufläche (Planung) vorgesehen. In der Stadt Seligenstadt stehen für größere Wohnbauvorhaben keine Standortalternativen zur Verfügung. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung und zum Flächenrecycling sind nicht mehr vorhanden oder werden aktuell städtebaulich entwickelt.</p> <p>Die abschließende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde nach der Hess. Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Hess. KV ist der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert. Die Hess. KV sieht eine integrative Betrachtung der Lebensraum- und Naturhaushaltsfunktionen vor; bspw. werden Teilfunktionen des Bodens, wie das Biotopentwicklungspotenzial, in die Berechnung nach der Hess. KV integriert. Soweit möglich, soll eine schutzgutbezogene Kompensation, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Nach der Hess. KV ist eine Zusatzbewertung für ertragreiche Böden mit Ertragsmesszahlen über 60</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

		<p>durchzuführen. Aufgrund der ertragreichen Böden im Plangebiet (mit teilweise Ertragsmesszahlen über 60 im Westen des Plangebiets), wurden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des HLNUG 2018 wurde angewendet. Die Berechnung nach Bodenwerteinheiten führt zum Ergebnis, dass bereits durch Minderungsmaßnahmen rund 17 % des durch den Eingriff verursachten Ausgleichsbedarfs reduziert werden. Insgesamt (durch Minderungs- und Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen) werden mehr als 47 % des erforderlichen Ausgleichsbedarfs minimiert. Eine Vollkompensation nach den Maßstäben der Arbeitshilfe Boden kann für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung nur durch Flächenentsiegelungen o.ä. an anderer Stelle erreicht werden. Dafür stehen in der Stadt Seligenstadt keine geeigneten Entsiegelungspotenziale zur Verfügung.</p> <p>Die nach der Berechnung verbleibenden Defizite beim Schutzgut Boden von 51 Bodenwerteinheiten werden zugunsten der überwiegenden Belange (Schaffung von Wohnraum als überwiegender öffentlicher Belang) abgewogen. Das methodische Vorgehen und die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 3 zum Umweltbericht ausführlich erläutert.</p> <p>Neben der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Hess. KV und der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden beinhaltet der Umweltbericht eine verbal-argumentative Bodenfunktionsbewertung. Die Ermittlung der Bodenschutzbelange wird somit in Umfang und Detaillierungsgrad für die Abwägung als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Umweltbericht enthält Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen mit bodenfunktionalem Bezug. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB und enthält Hinweise für die spätere Bauausführung, die im Bebauungsplan nicht regelbar sind.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

		<p>Darüber hinaus wurden gegenüber der Beteiligung im Jahr 2022 Ergänzungen/ Änderungen mit bodenfunktionalem Bezug im Bebauungsplan vorgenommen und entsprechend in den Unterlagen markiert.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
6.9	<p>Sofern die geplanten Überwachungsmaßnahmen nach § 4c BauGB zu dem Ergebnis kommen sollten, dass aufgrund unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen auf die Arten Steinkauz und Gartenrotschwanz geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden müssen, werden die im Fachbeitrag „Artenschutz“ ergänzend vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft östlich der Bahnlinie (Entwicklung von Streuobstwiesen im räumlichen Umfeld des geplanten Baugebietes) Bestandteil dieses Risikomanagements, und können nicht als vorlaufende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für zukünftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (z.B. durch die Entwicklung des zurückgestellten Teilbereichs B des Baugebietes) dienen.</p> <p>Zu der bereits angekauften Ökokontomaßnahme sind den Unteren Naturschutzbehörden des Kreises Offenbach und des Wetteraukreises zu gegebenem Zeitpunkt passende Geometriedaten für die Registrierung im hessischen Naturschutzregister (NATURREG) vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Hinweis, dass im Falle von unvorhergesehenen Entwicklungen das Erfordernis zur Umsetzung von weiteren Maßnahmen gegeben sein kann und diese dann nicht als vorlaufende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für zukünftige Eingriffe (bspw. für Teilbereich B) verwendet werden können, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ökokontoantrag wurde durch die Stadt Seligenstadt gestellt. Hierüber werden auch die einzutragenden Flächen planerisch mit entsprechenden Geometriedaten vorgelegt. Entsprechende Ökopunkte wurden der Stadt Seligenstadt bereits gutgeschrieben.</p> <p>Die mit der UNB besprochenen und für die Entwicklung des Teilbereichs B des Bebauungsplanes angestrebten Maßnahmen sind nicht Bestandteil der Ausgleichsbilanzierung des Teilbereichs A und nicht Bestandteil der Abwägung.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan</p>
6.10	<p><u>Archäologie</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs betrifft das „Neubaugebiet Westring“ – Fundstellennr. SEL 56 und 59 (Ortsfestes Bodendenkmal - Bodendenkmal – Fläche). Dies ist als Bodendenkmal nach § 2 (2) 2 HDSchG geschützt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Eine geophysikalische Prospektion wird nach Aufgabe bzw. Teilaufgabe der Betriebstätigkeit der Gärtnerei durchgeführt. Während der aktuellen Nutzung ist dies nicht möglich.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB – Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024

	<p>Im o.g. Bereich haben bereits archäologische Voruntersuchungen stattgefunden, daher werden von Seiten unserer Behörde gegen den o.g. Entwurf des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Von den Voruntersuchungen wurde das Gelände der Gärtnerei bisher ausgenommen, daher ist hier eine geophysikalische Prospektion erforderlich, von deren Ergebnis abhängt, ob weitere archäologische Untersuchungen notwendig sind.</p> <p>Es muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 (2) 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Deshalb ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach rechtzeitig vor Beginn aller Erdarbeiten bezüglich der infrastrukturellen Erschließung des Geländes zu nachrichtigen. Sollten Bodendenkmäler auftreten, ist ausreichend Zeit für eine fachgerecht Bergung einzuräumen.</p> <p>Wir bitten daher, diesen Genehmigungsvorbehalt im Text des B-Planes rechtlich festzuhalten.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zu Bodendenkmälern ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>
6.11	<p><u>Gesundheit</u></p> <p>Seitens der Gesundheitsaufsicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Bei Trinkwasserleitungen und deren Anlagen müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (z.B. DIN, DVGW, VDI).</p> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens sind hinsichtlich der Trinkwasserversorgungsleitungen umfassend zu prüfen. Für eine etwaige Löschwasserversorgung ist eine geeignete Sicherheitseinrichtung nach DIN 1988-600 zu installieren.</p> <p>Falls für diesen Bebauungsplan planungsrechtlich Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) vorgesehen sind, müssen diese von den künftigen Betreibern gem. § 12 der Trinkwasserverordnung formlos bei uns angezeigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

6.12	<p><u>Bauaufsicht</u></p> <p>Es wird angeregt in der Planzeichnung zusätzliche Maße zur Länge der baugrenzen / Baufenster zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Die Planzeichnung wurde redaktionell um weitere Maßketten zur Information ergänzt.</p>
6.13	<p><u>ZWO Zweckverband Wasserversorgung</u></p> <p>Die Stadt Seligenstadt als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung betreibt mit den Stadtwerken Seligenstadt das öffentliche Trinkwassernetz zur Versorgung ihrer Abnehmer mit Trinkwasser. Wegen Aussagen zum Spitzenbedarf im besagten Bereich wird auf die Stadtwerke Seligenstadt verwiesen.</p> <p>Unter Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung zur Begründung des Bebauungsplanes ist der zu erwartende Wasserbedarf für die kommenden zehn Jahre beschrieben. Der ZWO kann der hier beschriebenen zeitlich gestreckten und stufenweisen Steigerung der Bedarfsmengen zustimmen und bekundet seine Lieferbereitschaft.</p> <p><u>Hinweis</u> Der Zwo stellt die Wassermengen nur im Rahmen seiner Wasserrechte zur Verfügung der bestehende Wasserliefervertrag begründet aktuelle keine darüber hinaus gehende Verpflichtung.</p> <p>Auf Grund der Gesamtsituation der Wasserversorgung in Stadt und Kreis Offenbach hat der ZWO mit allen Kommunen, im Fall der Stadt Seligenstadt bisher ergebnislose Gespräche zur Anpassung der Lieferverträge geführt. Für die nachhaltige Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Seligenstadt ist es notwendig die veralteten Lieferverträge anzupassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Fazit:</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.</p>

Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“

**Erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB –
Abwägung zur Vorbereitung des Beschlusses zur Satzung – Stand: August 2024**

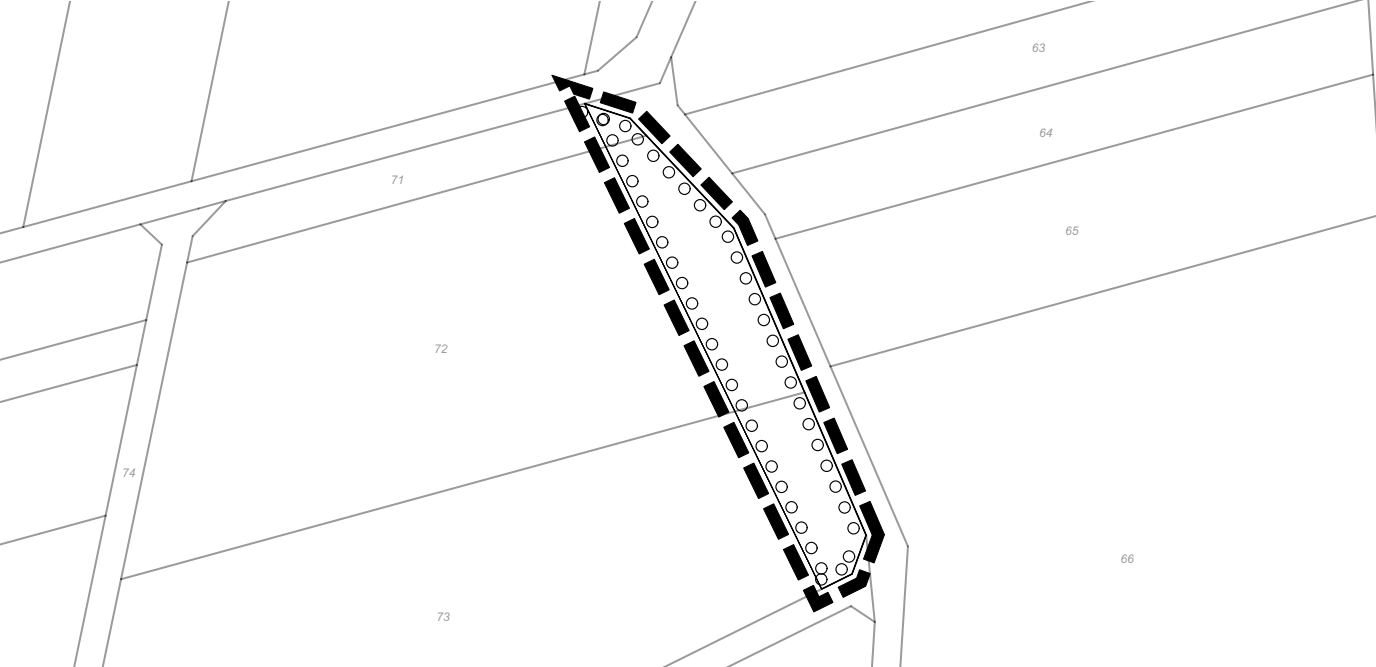
	<p>Außerdem hat der ZWO eine Wasserampel eingeführt. Die Wasserampel informiert über die Situation der Grundwasserressourcen und soll für den sorgsamen Umgang mit Trinkwasser sensibilisieren. Der ZWO begrüßt die beschriebenen Untersuchungen und Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung.</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Tabelle 1: Nutzungstabellone

WA	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	GH max.	Bauweise	max. WE je Grundstück
1	0,4	0,8	II	10,5 m	o	-
2	0,4	0,8	II	10,5 m	a1	1
3	0,4	1,2	III	13,5 m	a2	-
3*	0,5	1,5	III	13,5 m	a3	-
4	0,4	1,6	III	16,5 m	o	-
4*	0,4	1,6	III	16,5 m	o	-
5	0,4	0,8	II	10,5 m	o, a	2
6	0,4	0,8	II	10,5 m	a4	2
7	0,3	0,6	II	10,5 m	o, a	2

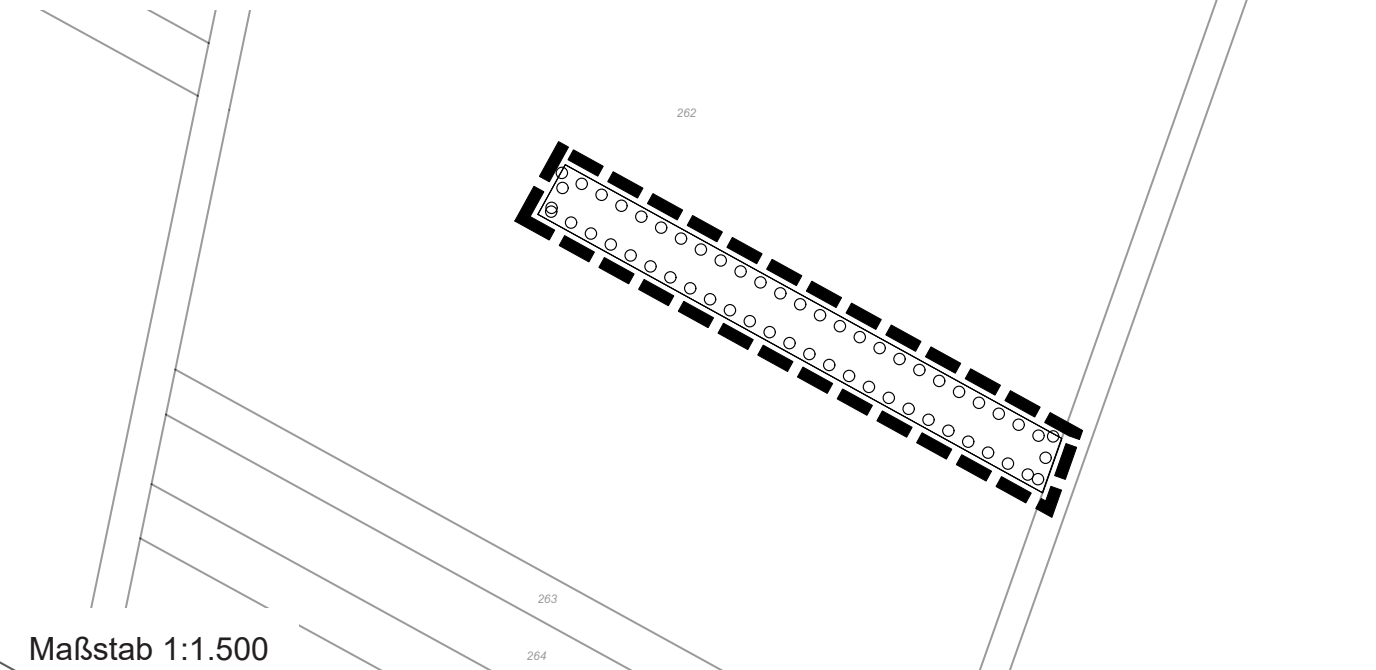
WA3*, WA4*: Wohnnutzung im EG nicht zulässig

PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF
Gemarkung Seligenstadt: Flur 16, Flurstück Nr. 71 tlw., Nr. 72 tlw., Nr. 73 tlw.

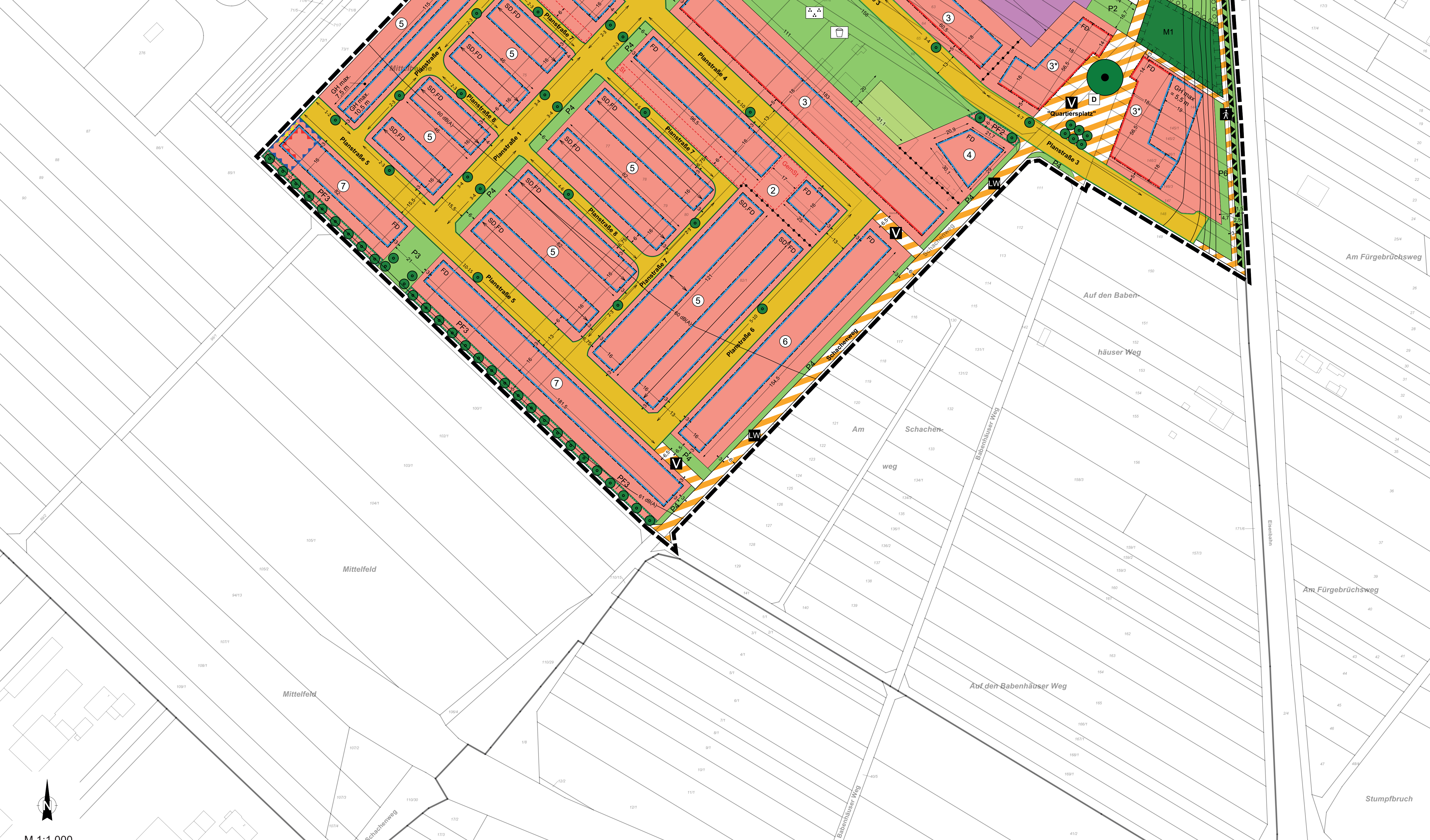


Maßstab 1:1.500

PLANZEICHNUNG TEIL B - AUSGLEICHFLÄCHE CEF
Gemarkung Seligenstadt: Flur 8, Flurstück Nr. 262 tlw.



Maßstab 1:1.500



PLANZEICHNUNG TEIL A

ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
- Allegemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,4
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß, z. B. 0,6
max. GH 10,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z. B. 10,5 m
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Siehe auch Tabelle 1: Nutzungstabellone
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - Baulinie
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung Kita
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
 - Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich (V)
 - Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg (LW)
 - Zweckbestimmung Mobilitätsstation (MO)
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung Abfall
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung Quartierspark
 - Zweckbestimmung Spielplatz
 - Private Grünfläche
- z.B. P1 Öffentliche Grünfläche, z.B. P1
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Flächenbezogene Maßnahmen**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- z.B. M1 Maßnahmenfläche, z.B. M1
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26a und 26b BauGB)
- Zu erhaltender Baum
 - Anzupflanzender Baum
 - Anzupflanzende Baumbreihe, Mindest- und Maximalanzahl z.B. 3 bis 5 Bäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Flächen für Stellplätze (St) und Gemeinschaftsstellplätze (GS)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
 - Flächen für Stellplätze
- Flächen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Lärmschutzwand
 - Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Schallschutzmaßnahme "SM1"
 - Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Schallschutzmaßnahme "SM2"
 - Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Schallschutzmaßnahme "SM3"
 - Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier: Schallschutzmaßnahme "SM4"
 - Isophonlinie, z.B. 60 dB(A)
- Flächen zum Anpflanzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Pflanzgebot, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Pflanzgebot, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Gebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- z.B. ③ Nummer des Plangebiets, z.B. WA 3
-15,9- Benaßung
↔ Frischrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
FD Flachdach
SD Satteldach
D Denkmal

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 18.12.1990 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

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. 2565), 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).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.06.2020

Frühzeitige Beteiligung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 21.09.2020 bis 21.10.2020

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 01.02.2021 bis 05.03.2021

Erneute Offenlegung
Erneut öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 01.02.2022 bis 04.03.2022

Erneute, beschränkte und verkürzte Offenlegung
Erneut, beschränkt und verkürzt ausgelegt in der Zeit vom 10.07.2024 bis 26.07.2024

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am

Datum _____ Unterschrift _____

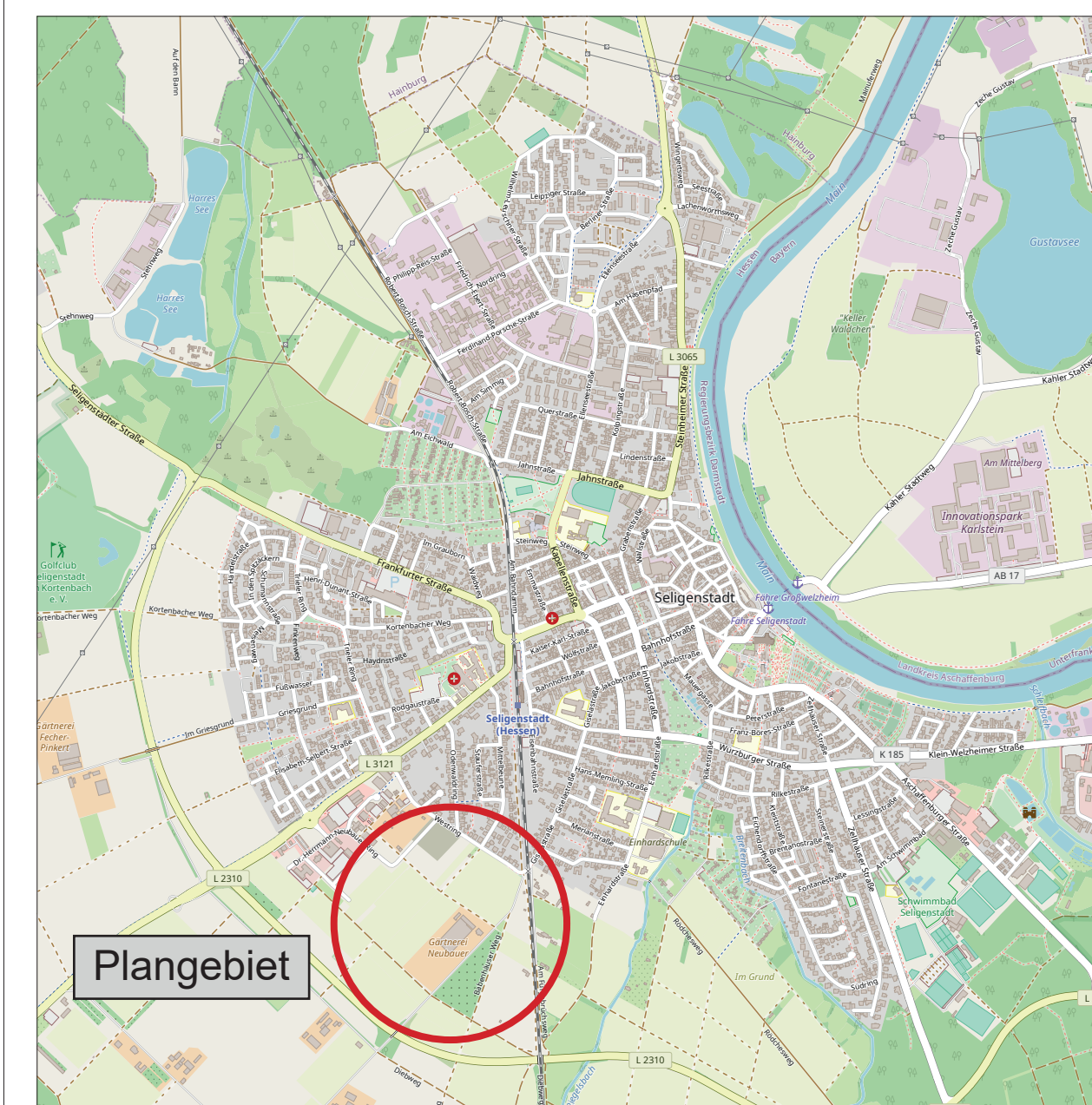
Ausfertigung
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Datum _____ Unterschrift _____

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: 05.11.2020

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekanntgemacht.

Datum _____ Unterschrift _____



Stadt Seligenstadt
Stadtteil Seligenstadt
Bebauungsplan Nr. 86 - Teilbereich A
„Südwestlich des Westrings“

Maßstab: 1.000 Stand: 19.08.2024

planquadrat Ethik. Gutes. Kleiner. GmbH Architekturbüro und Stadtplanung BDA, DGS, dach www.planquadrat.com	Darmstadt Hauptstr. 114 64227 Frankfurt am Main	Frankfurt Mainstr. 33-37 60327 Frankfurt am Main	Berlin Oranienstraße 175 10719 Berlin
+49 30 2332 982-0 +49 30 2332 982-99	+49 30 11992-0 +49 30 11992-99	+49 30 950272-0 +49 30 950272-217	+49 30 2332 982-0 +49 30 2332 982-99

Kartengrundlage: Katasterdaten im Lage-system ETRS89 UTM32 mit Stand vom 05.11.2020





Einhardstadt Seligenstadt

Stadtteil Seligenstadt



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

Textliche Festsetzungen

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)

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))**

**1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO)**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete WA
(§ 4 BauNVO)**

Wohngebiete WA 1 – WA 7

1.1.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Ladestationen der E-Mobilität.

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.1.4 Im WA 3* und WA 4* sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, Abs. 4 und § 18 BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Zulässige Grundflächenzahl

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Überschreitungen der GRZ

Baugebiet WA 2

Im WA 2 darf die jeweils zulässige Grundfläche für Reihenmittelhäuser bei Realteilung bis zu einer GRZ von max. 0,45 überschritten werden.

Für Reihenmittelhäuser ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Gemeinschaftsanlagen (Wege) höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

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

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die festgesetzte zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Die GFZ ist ausschließlich in den Vollgeschossen zu ermitteln.

Baugebiet WA 2

Die zulässige Geschossflächenzahl darf für Reihenmittelhäuser bei Realteilung um 0,1 überschritten werden.

2.3 **Zahl der Vollgeschosse, Staffelgeschoss**

Die festgesetzte zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Zahl der Vollgeschosse im WA 3 und WA 3* sowie WA 4 und WA 4* ist entsprechend der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zwingend.

Ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ist zulässig.

2.4 **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der baulichen Anlagen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Im westlichen WA 5 wird die maximale Gebäudehöhe zusätzlich durch Planeintrag im Baufenster geregelt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH max.) gemäß Planeintrag festgesetzt (oberer Bezugspunkt). Die Gebäudehöhe (GH) wird bis zur Oberkante der obersten Attika gemessen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dachformen (SD) ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen der obere Abschluss des Dachs (First).

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt die Gehweghinterkante bzw. Straßenkante der Erschließungsstraße, lotrecht gemessen vor der Gebäudemitte, anzunehmen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5 m überschritten werden.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie müssen allseitig zu den Gebäudekanten mindestens ihren höhengleichen Abstand einhalten.

Garagen und Carports dürfen eine Höhe von max. 3,0 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

Nebenanlagen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

3. **Bauweise** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

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

Es ist die offene Bauweise o mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Baugebiet WA 2

Abweichende Bauweise a1: Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 30 m und seitlichem Grenzabstand.

Baugebiet WA 3

Abweichende Bauweise a2: Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 35 m und seitlichem Grenzabstand.

Baugebiet WA 3*

Abweichende Bauweise a3: Zulässig sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von max. 60 m und seitlichem Grenzabstand.

Baugebiet WA 5

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugebiet WA 6

Zulässig ist die abweichende Bauweise a4 im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze (mit anschließender Garage in einer regelmäßigen Abwechslung; Kettenhaus). Ausnahmsweise ist das jeweilige nördliche Endhaus einer Kettenhauszeile als offene Bauweise zulässig.

Baugebiet WA 7

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

4.1 Baulinien

Baugebiet WA 1

Ab einer Gebäudelänge von über 12,0 m ist zur Gebäudegliederung von der Baulinie über eine Länge von mind. 5,0 m um mind. 3,0 m zurückzuspringen.

Baugebiet WA 3, WA 3*, WA 4*

Unterschreitungen und Überschreitungen der Baulinie durch Vor- und Rücksprünge zur Gebäudegliederung sind ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m zulässig.

4.2 Baugrenzen

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Balkone und untergeordnete Bauteile dürfen zur Gebäudegliederung die Baugrenze in einer max. Tiefe von 2,0 m und einer maximalen Breite von insgesamt 1/3 der Wandfläche überschreiten.

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen zur Gebäudegliederung ist zulässig für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) und Balkone, wenn sie nicht breiter als 1/3 der Wandfläche sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten.

**5. Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgelegte Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung) bei Satteldächern (SD) ist einzuhalten. Für untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise abweichende Stellungen zugelassen werden.

**6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugebiet WA 6

Es gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. Die Tiefe der Abstandsflächen wird im WA 6 auf 3,0 m festgesetzt.

**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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Baugebiet WA 2

Es wird eine Mindestbreite der Grundstücke von 5 m festgesetzt.

Baugebiet WA 5

Es wird für Grundstücke innerhalb der festgelegten Baugebiete eine maximale Größe von 600 m² festgesetzt.

Es wird für Einzelhäusergrundstücke innerhalb der festgelegten Baugebiete eine minimale Größe von 400 m², für Doppelhausgrundstücke eine minimale Größe von 280 m² festgesetzt.

Baugebiet WA 6

Es wird eine Mindestbreite der Grundstücke von 9 m festgesetzt.

Baugebiet WA 7

Es wird für Grundstücke innerhalb der festgelegten Baugebiete eine maximale Größe von 650 m² festgesetzt.

Es wird für Einzelhäusergrundstücke innerhalb der festgelegten Baugebiete eine minimale Größe von 400 m² festgesetzt.

**8. Flächen für Terrassen, Stellplätze, Carports und Garagen, Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)**

8.1 Terrassen

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m von der erschließenden Grundstücksgrenze zurückversetzt zu errichten. Zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand

von 1,0 m einzuhalten, der zu begrünen ist. Die Regelungen gelten nicht für Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GemSt).

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem seitlichen Bauwuch zulässig.

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.

Die Errichtung von Einzel- oder Sammelgaragen ist unzulässig.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Carports und Einzel- oder Sammelgaragen ist unzulässig.

8.4 Nebenanlagen

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

Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² zulässig. Die Errichtung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgarten) ist unzulässig.

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

Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² zulässig. Die Errichtung zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgarten) ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Abfallsammelanlagen.

Baugebiet WA 7

Innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung sind keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

8.5 Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) und gemeinschaftlich genutzte Erschließungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) sind nur innerhalb der Baufenster und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind auf diesen Flächen ebenfalls zulässig. Einzel- oder Sammelgaragen sind auf den Flächen unzulässig.

Flächenanteile der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen.

Baugebiet WA 2

Flächenanteile von gemeinschaftlich genutzten Erschließungs- und Stellplatzflächen sind den zugeordneten Grundstücksflächen im Verhältnis der Anzahl der Grundstücke zuzurechnen.

**9. Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Zulässig sind:

Kindertagesstätte sowie sonstige, dem Nutzungszweck zuzuordnende Anlagen.

**10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Wohngebiet WA 2

Je Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann bei Reihenhäusern ohne Realteilung von der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten abgewichen werden.

Wohngebiet WA 5, WA 6, WA 7

Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**11. Straßenverkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

11.1 Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen (Planstraße 1 – Planstraße 8) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung als Rad- und Fußweg, Verkehrsberuhigter Bereich, Mobilitätsstation und Landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

11.3 Ein- bzw. Ausfahrten

Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.

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

Ausnahmsweise kann für die Grundstücke eine 2. Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zugelassen werden.

Planstraße 7 – Planstraße 8

In der Planstraße 7 - Planstraße 8 sind Grundstückszufahrten mit einer Mindestbreite von 3,10 m zu errichten.

**12. Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Flächen für die Abfallbeseitigung – Zweckbestimmung „Abfallentsorgung“

Sammelanlagen zur Abfallentsorgung (Müllcontainer bspw. für Glas, Altpapier) sind nur am Standort mit dem in der Planzeichnung festgesetzten Symbol Zweckbestimmung „Abfallentsorgung“ innerhalb der Verkehrsfläche zulässig.

**13. Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

13.1 Öffentliche Grünflächen

13.1.1 Öffentliche Grünfläche (P1) - Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche P1 ist als Parkanlage mit Rasen-/ Wiesenflächen, Spielflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 15 % der öffentlichen Grünfläche P1 sind als blütenreiche, zweischürige Wiesen säume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30% Blumen und Kräuter) anzulegen.

Mindestens 25 % und maximal 50 % der öffentlichen Grünfläche P1 müssen mit Bäumen, Stammumfang 18-20 cm der Pflanzliste bepflanzt und mit Sträuchern, 60 - 100 cm, der Pflanzliste ergänzt werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgestorbene Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P1 ist die Anlage eines Spielplatzes auf maximal 1/3 der Gesamtfläche zulässig. Die Anlage von Wegen, Spielflächen und befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche P1 ist auf max. 15 % der Gesamtfläche und nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

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

13.1.2 Öffentliche Grünflächen (P2) - Zweckbestimmung Spielplatz

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen P2 sind durch eine gärtnerische Gestaltung als Spielplatzfläche zu entwickeln und mit Spielpunkten und Aufenthaltsfunktionen anzulegen.

Mindestens 10% der öffentlichen Grünfläche P2 sind als blütenreiche, zweischürige Wiesen säume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30% Blumen und Kräuter) anzulegen.

Mindestens 15 % der öffentlichen Grünfläche P2 sind mit Bäumen, Stammumfang 18-20 cm der Pflanzliste zu bepflanzen und mit Sträuchern, 60 - 100 cm, der Pflanzliste zu ergänzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P2 ist die Anlage eines Spielplatzes bzw. von Spielpunkten auf maximal 1/3 der Gesamtfläche zulässig. Die Anlage von Wegen, Spielflächen und befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche P2 ist auf max. 20 % der Gesamtfläche und nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche P2 ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig. Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

13.1.3 Öffentliche Grünfläche (P3)

Die öffentlichen Grünfläche P3 ist als Rasen-/Wiesenfläche sowie mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spielpunkten und Rigolen ist zulässig.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in Ihrer Anzahl mindestens gemäß Planeintrag anzupflanzen und sind mit Stammumfang 18-20 cm der Pflanzliste zu pflanzen. Von der Standorteintragung kann abgewichen werden. Die Pflanzung dichter Baumriegel quer zur Durchströmungsrichtung der Kaltluft von Südwesten her sowie Gehölzpflanzungen in Verlängerung der Planstraße 1 auf einer Breite von 10 Metern sind unzulässig.

Mindestens 10% der öffentlichen Grünfläche P3 ist als blütenreiche, zweischürige Wiesen säume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30% Blumen und Kräuter) anzulegen.

Die Anlage von Wegen, Spielflächen und befestigten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche P3 ist auf max. 15 % der Gesamtfläche und nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig.

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.

13.1.4 Öffentliche Grünflächen (P4)

Die öffentlichen Grünflächen P4 sind mit Rasen-/ Wiesenflächen und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

Mindestens 25% der öffentlichen Grünflächen P4 sind als blütenreiche, zweischürige Wiesen-säume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30% Blumen und Kräuter) anzulegen.

Innerhalb der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen P4 ist jeweils im Abstand von maximal 20 m ein Baum mit Stammumfang von 18-20 cm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße 1 und 3 sind die Bäume auf die Standorte der Straßenbäume sowie ihrer Art und Größe abzustimmen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen P4 ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

13.1.5 Öffentliche Grünfläche (P5) - Zweckbestimmung Versickerungsfläche

Die festgesetzte Versickerungsfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Öffentliche Grünfläche (P5) – Zweckbestimmung Versickerungsfläche ist mit einer Wiesen-ansaat mit geeigneter Sickerrasenmischung einzusäen und randlich mit Sträuchern, 60-100 cm, gemäß Pflanzempfehlungsliste in das Ortsbild einzubinden.

Die Errichtung eines Mulden-Rigolen-Systems ist zulässig.

13.1.6 Öffentliche Grünfläche (P6)

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

Entlang des festgesetzten öffentlichen Fußwegs sind je angefangener 100 m² festgesetzter Grünfläche ein kleinstämmiger Baum von höchstens II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18- 20 cm und sowie mindestens 3 Sträucher oder freiwachsende Hecken, 60 - 100 cm, der Pflanzliste zu pflanzen. Es sind ausschließlich Bäume zulässig, die eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

13.1.7 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Lärmschutzwand

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche zur Errichtung einer Lärmschutzwand ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Bahnfläche hin ist ein 1,5 m breiter Schotterstreifen anzulegen.

13.2 Private Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche ist als Wiesenfläche mit Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

**14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

14.1 Vorgezogene Maßnahmen zur Baulandschaffung

14.1.1 Ökologische Baubegleitung

Eine ökologische Baubegleitung ist einzusetzen. Sie kontrolliert Abrissarbeiten sowie die Herichtung, Pflege und Entwicklung der CEF-Flächen und begutachtet Gehölze im Vorfeld der Rodungs-/ Fällarbeiten.

14.1.2 Rodungszeitenbeschränkung

Rodungsmaßnahmen im Geltungsbereich haben innerhalb der gesetzlichen Fristen vom 01. Oktober – Ende Februar zu erfolgen.

14.1.3 Gehölzschutz

An Rodungsvorhaben angrenzende Gehölze sind bauzeitlich gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen und abzusichern, so dass sie durch die Maßnahmen zur Gehölzentfernung nicht tangiert werden.

14.1.4 Kontrolle von Gartenhütten und Höhlenbäumen

Vom Abriss betroffene Gebäude und Gartenhütten sind vor den Abrissarbeiten durch die ÖBB auf Fledermausbesatz und Gebäudebrüter zu kontrollieren. Bei Besatz sind die Arbeiten bis zum Ausflug zu verschieben.

Höhlenbäume sind vor der Rodung auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wenn die Höhlungen nicht besetzt sind, sind die Zugänge zu verstopfen, um eine Ansiedlung und damit Gefährdung von Individuen zu verhindern. Die Rodung hat zeitnah zur Kontrolle zu erfolgen.

14.2 Maßnahmen zum Schutz von Fauna und Flora

14.2.1 Durchgrünung

Zur Förderung einheimischer Insekten u.a. als Erhaltungsmaßnahme zur Biodiversität bzw. als Nahrungsgrundlage für andere Tiere sind öffentliche Grünflächen abzüglich ihrer befestigten Flächen wie Wege, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche, Spielplatzanlagen und Freizeiteinrichtungen mit standortgerechten Blühgehölzen und Blühsträuchern auszustatten.

14.2.2 Verbot Schottergärten

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke - außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite - unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

14.2.3 Ausgleich von Höhlenbäumen und Brutstandorten von Höhlenbrütern mit Nistkästen

Für den Verlust von 7 Höhlenbäumen hat ein Ausgleich durch Nistkästen im Umfang 3:1 für Brutvögel und 2:1 für Fledermäuse zu erfolgen (Kastentypen gemäß Artenschutzgutachten).

Insgesamt sind 21 Nistkästen für Vögel unterschiedlicher Kastentypen aufzuhängen. In der Grünfläche P1 sind mindestens 5 Nistkästen für Vögel aufzuhängen. In jeder Grünfläche P2 und P3 sind mindestens 2 unterschiedliche Nistkastentypen sowie in den Grünflächen P4 insgesamt mindestens 10 unterschiedliche Kastentypen für Vögel anzubringen. Die Halbhöhlennistkästen sind

so anzubringen, dass sie geschützt vor Prädatoren (z.B. Haustieren) hängen. Für alle weiteren Vogelnistkästen sind nur solche mit integriertem Marderschutz zu organisieren und aufzuhängen.

Für Fledermäuse sind insgesamt 10 Flachkästen, 2 Kästen mit Eignung für Vögel und Fledermäuse und 2 Ganzjahresquartiere im Geltungsbereich anzubringen. In der Grünfläche P1 sind mindestens 4 Flachkästen, 2 Kästen mit Eignung für Vögel und Fledermäuse und 2 Ganzjahresquartiere aufzuhängen. In jeder Grünfläche P2 und P3 ist mindestens 1 Flachkasten und in den Grünflächen P4 sind insgesamt mindestens 3 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen.

14.2.4 Umweltverträgliche Straßenbeleuchtung

Überall, wo Straßenbeleuchtung vorgesehen ist, sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission anzuwenden. Hierfür sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder amberfarbene LEDs mit max. 3.000 Kelvin zu installieren. Das Licht darf nur nach unten fallen und sich nicht kugelförmig von der Leuchtquelle zu den Seiten nach oben hin ausbreiten. Deshalb muss das Leuchtgehäuse die Lichtquelle komplett nach oben und den Seiten abschirmen.

14.3 Maßnahmen zum Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF

Anlage von Feldlerchenhabitaten (Planzeichnung Teil B – Ausgleichsfläche CEF)

Zum Ausgleich des Verlustes von zwei Feldlerchenhabitaten ist eine CEF-Maßnahme einzurichten. Hierzu sind zwei Blühstreifen mit angrenzendem Brachestreifen auf einer Flächengröße von jeweils 0,1 ha auf folgenden Flurstücken anzulegen:

Gemarkung Seligenstadt: Flur 16, Flurstück 71 tlw., 72 tlw., 73 tlw. (ca. 1.000m²)

Gemarkung Seligenstadt: Flur 8, Flurstück 262 tlw. (ca. 1.000m²)

Die CEF-Fläche ist über 5 Jahre mit einem Feldlerchenmonitoring zu kontrollieren. Eine detaillierte Ausarbeitung zum Monitoring ist dem Anhang des Artenschutzgutachtens zu entnehmen.

Für den Blühstreifen mit angrenzendem Brachestreifen ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Bewirtschaftung der CEF-Fläche ist vertraglich zu sichern. Die Anforderungen zur Errichtung des Blühstreifens mit angrenzendem Brachestreifen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

14.4 Maßnahmenflächen (M1)

Teilbereiche des nördlichen an den Gleisen gelegenen Kleingartens (Maßnahmenfläche M1) sind aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit und der bedeutenden Funktion als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse in ihrem Bestand zu erhalten.

Die Maßnahmenfläche M1 ist wie folgt zu extensivem Grünland mit Obstbäumen und standortgerechten, heimischen Gehölzinseln zu entwickeln:

Eine Entfernung von Aufbauten, Beeteinfassungen und Flächenbefestigungen sowie eine anschließende Bodenlockerung hat zu erfolgen. Entsiegelte, vegetationslose Flächen sind durch Einsaat mit gebietseigenem Saatgut als Wiesenflächen zu entwickeln. Heimische Gehölze sowie Kulturobstbäume sind zu erhalten. Nicht heimische Gehölze sind zu entfernen. Es sind mindestens zwei Gehölzinseln mit je 5-8 m Durchmesser bzw. Breite durch Ergänzung bestehender bzw. Neupflanzung heimischer Gehölze (mit autochthonem Pflanzgut aus überwiegend Sträuchern, Anteil Hochstämme 10 %) herzustellen. Neben den Gehölzinseln ist der Rest der Maßnahmenfläche M1 als extensive (max. 2-schürig) Wiese mit einzelnen Obstgehölzen (Neupflanzung Wild- oder Kulturobst als Hochstamm) zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der Gehölzflächenanteil soll insgesamt mind. 30 % und max. 40 % betragen.

14.5 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,8 m Stärke, im Bereich von Baumpflanzungen von mind. 1,0 m Stärke zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

14.6 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10° und ab einer Mindestgröße von 10 m² sind extensiv als Gras-Staudendach zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 60 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen sowie Dachöffnungen sind hiervon ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen.

14.7 Befestigte Freiflächen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.

14.8 Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 i. V. m. § 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG)

Die Niederschlagsabflüsse von den privaten befestigten Flächen sowie Dachflächen sind zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Überschüssiges Regenwasser kann in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16.1 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

16.1.1 Aktiver Schallschutz

Gemäß Planeintrag ist entlang der Bahnstrecke eine Lärmschutzwand mit einer Länge von l = 239,5 m und einer Höhe von h = 3,0 m zu errichten.

16.1.2 Passiver Schallschutz

Innerhalb der mit dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gekennzeichneten Flächen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{\text{Raumart}} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'w_{\text{,ges}} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'w_{\text{,ges}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'w_{\text{,ges}}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärm- pegel L_a vorliegen.

16.1.3 Einbau schallgedämmter Lüftungselemente

Entlang Fassaden, die in der Planzeichnung der mit „SM 4“ bezeichneten Linie zugewandt sind, sind für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

16.2 Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm

Im Bebauungsplan werden zur planungsrechtlichen Umsetzung der Schallschutzkonzeption des schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm getroffen.

16.2.1 Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 1“ bezeichneten Fläche sind an Fassaden, die der in der Planzeichnung mit „SM 2“ bezeichneten Linie zugewandt sind, die Errichtung und die Änderung von Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn diese Aufenthaltsräume an diesen Fassaden keine zu öffnenden Fenster haben.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. teilfestverglaste Loggien oder Balkone, vorgehängte Glasfassaden oder Prallscheiben, der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (berechnet nach TA Lärm) am Tag den Wert von 55 dB(A) und in der Nacht den Wert von 40 dB(A) nicht überschreitet, sind dort zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.

16.2.2 Orientierung von Außenwohnbereichen

Auf der in der Planzeichnung mit „SM 1“ bezeichneten Fläche sind an Fassaden, die der in der Planzeichnung mit „SM 3“ bezeichneten Linie zugewandt sind, keine Terrassen, offene Balkone und offene Loggien zulässig.

Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 68 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in 2 m Höhe durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. teilfestverglaste Balkon und Loggien, der Beurteilungspegel des Gewerbelärms (berechnet nach TA Lärm) am Tag den Wert von 55 dB(A) nicht überschreitet, sind dort Außenwohnbereiche zulässig.

17. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

17.1 Grundstücksfreiflächen

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. Das umfasst Bäume und Sträucher gemäß Pflanzempfehlungsliste sowie Bäume gemäß "16.2.2 Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken".

17.2 Anzupflanzende Bäume

17.2.1 Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Raum

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Pflanzempfehlungsliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang müssen entsprechende Ersatzanpflanzungen vorgenommen werden.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können von ihrem festgesetzten Standort abweichen. Die Nettogrundfläche der Baumscheibe muss mindestens 8 m² betragen. Alle Baumscheiben sind mit mindestens 12 m³ Baums substrat herzustellen.

Bäume sind je Straßenzug in einer Baumart zu pflanzen.

17.2.2 Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken

Auf den Grundstücken sind je volle 100 qm nicht überbauter Grundstücksfreifläche mindestens ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß Pflanzempfehlungsliste unter Verwendung von geeignetem, nährstoffreichem und gut durchlüftetem Bodensubstrat zu pflanzen und zu erhalten. Hiervon ausgenommen ist das Baugebiet WA 2.

Notwendige Baumpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen oder Satzungen sind auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen.

Baugebiet WA 2

Je Grundstück oder Wohneinheit sind mindestens ein Baum II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlungsliste unter Verwendung von geeignetem, nährstoffreichem und gut durchlüftetem Bodensubstrat zu pflanzen und zu erhalten.

17.3 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder Erkrankung durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Ausgefallener Bewuchs ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.

17.4 Flächen zum Anpflanzen

17.4.1 Maßnahmenflächen für straßenbegleitende Begrünung (PF1, PF2)

Die Flächen der Maßnahmenfläche PF1 und PF2 sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen oder als blütenreiche Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30 % Blumen und Kräuter) anzulegen. Die Errichtung von Rigolen ist zulässig.

Innerhalb der Flächen PF1 und PF2 sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume gemäß Planeintrag anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können von ihrem festgesetzten Standort abweichen.

Die Bäume sind auf die Standorte der Straßenbäume sowie ihrer Art und Größe abzustimmen. Es ist ausschließlich folgende Baumarten zulässig: Fraxinus ornus 'Louisa Lady' – Blumeneiche, Acer campestre und Sorten – Feldahorn, Gleditsia triacanthos 'Skyline' - Dornlose Gleditschie

Innerhalb der Flächen PF1 und PF2 sind Einfahrten und Zugänge von je max. 6 m Durchfahrtsbreite zulässig.

17.4.2 Baugebiet WA 7 (Ortsrandeingrünung PF3)

Die als Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche PF3 ist auf 5 m Breite als frei wachsende Hecke anzulegen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit Arten der Pflanzenempfehlungsliste in drei gegeneinander versetzten Reihen anzupflanzen. Der Pflanzabstand soll 1,5 m nicht überschreiten. Je 50 m² der festgesetzten Fläche auf den jeweiligen Grundstücken ist ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenempfehlungsliste zu entnehmen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.“

Die zu pflanzenden Bäume gemäß Planzeichnung können von ihrem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

17.4.3 Maßnahmenfläche für die Versickerung (P5)

Die Öffentliche Grünfläche (P5) – Zweckbestimmung Versickerungsfläche ist mit einer Wiesenansaat mit geeigneter Sickerrasenmischung einzusäen und randlich mit Sträuchern, 60-100 cm, gemäß Pflanzempfehlungsliste in das Ortsbild einzubinden.

**B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN
(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO))**

**1 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

1.1 Dachformen

Es ist ausschließlich die Errichtung von Satteldächern (SD) mit einer Neigung von 30-40° oder von Flachdächern (FD) mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig. Die beiden Dachneigungen bei Satteldächern sind gleich auszugestalten. Die Flachdächer sind zu begrünen (ziehe Ziff. I Nr. 14.6).

Abweichende Dachformen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

Baugebiet WA 1 – WA 7

Die festgesetzte zulässige Dachform ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung von Satteldächern (SD) sind ausschließlich graue und ziegelrote Dachsteine mit einem Reflektionsgrad kleiner als 50 % zulässig.

Dachgauben sind zulässig bis zu 1/3 der Gebäudelänge der darunter liegenden Wand.

1.3 Fassaden

1.3.1 Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau, RAL-Farbe Nr. 6032 Signalgrün unzulässig.

1.3.2 Hausgruppen und Doppelhaushälften sind in Bezug auf Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen und in Bezug auf Bauflucht, Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

**2 Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Terrassentrennwände
(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

2.1 Standflächen für Abfallbehältnisse

Abfallsammelanlagen sind einzuhausen oder einzugrünen oder im Gebäude zu integrieren.

2.2 Einfriedungen und Hecken

Hecken dürfen 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 0,5 m errichtet werden. Pfeiler zur Gliederung von Einfriedungen sind zulässig und dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m errichtet werden.

Geschlossene, blickdichte Einfriedungen wie Holzzaunelemente, Lattenzäune und Mauern sind unzulässig. Einfriedungen aus Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sowie Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht sind unzulässig.

Bei offenen Einfriedungen und Hecken ist ein 0,1 m hoher Streifen über dem Boden für die Tierwelt offen zu halten.

Straßenseitige Einfriedungen von Hausgruppen und Doppelhäusern sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Baugebiet WA 7

Die Errichtung von Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Ortsrandeingrünung (PF3) ist nur in einer offenen, luft- und lichtdurchlässigen Bauweise (bspw. Stabgitter oder Maschendrahtzäune) zulässig.

2.3 Terrassentrennwände

Terrassenabtrennungen von Hausgruppen und Doppelhäusern dürfen eine Höhe von 2,0 m und die Tiefe der Terrasse nicht überschreiten.

Bei Hausgruppen sind Terrassentrennwände in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

3 Ausstattung und Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Carports ohne Seitenwände zu errichten.

4 Begrünung von baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist ausschließlich auf der bahnabgewandten Seite zu begrünen.

5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind mit Ausnahme von WA 3* und WA 4* nur an der Stätte ihrer Leistung im erdgeschossigen Bereich bis zu einer Ansichtsfläche von 1,0 m² zulässig.

Baugebiet WA 1 – WA 7

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- in Form von Blitzlichtern,
- im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten,
- als laufende Schriftbänder,
- als projizierende Lichtbilder,
- als spiegelunterlegte Schilder,
- freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf oder über Dach sowie
- im Bereich verglaster Gebäudeteile.

6 Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt

Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Seligenstadt über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder – Stellplatzsatzung, soweit im Folgenden keine anderslautenden Regelungen getroffen werden.

C HINWEISE

1 Bodendenkmäler

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich in weiten Bereichen des B-Plan-Gebiets Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, die erst nach Rechtskraft durch ein archäologisches Gutachten (geomagnetische Prospektion) in Quantität und Qualität überprüft werden.

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. Die Kosten der Untersuchung und Dokumentation gehen zu Lasten des Veranlassers (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2 Besondere artenschutzrechtliche Hinweise

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten geschützte Tierarten auf, die den besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG unterliegen (europäische Brutvögel insbesondere Feldlerche als Bodenbrüter, Fledermäuse). Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Auf den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Gabrielle Ditter – Büro für Landschafts- und Gewässerökologie (2021)) wird verwiesen.

Rodungs- und Abrissarbeiten, Baufeldfreimachung

Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen sowie der Abriss von Gebäuden und Gartenhütten dürfen nur außerhalb der Brut- und Reproduktionszeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar vorgenommen werden, um die Vernichtung, Beschädigung oder Gefährdung besonders und streng geschützter Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG zu vermeiden.

Vor Beginn von Rodungs- und Abbrucharbeiten sind vorhandene Höhlenbäume und abzureißende Gebäude/Hütten auf Fledermausbesatz und Gebäudebrüter zu kontrollieren.

Außerhalb des oben genannten Zeitraumes dürfen Rodungsmaßnahmen und Abriss von Gebäuden nur nach einer artenschutzrechtlichen Beurteilung erfolgen, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Eine Freigabe durch eine fachkundige, ökologische Baubegleitung und die Untere Naturschutzbehörde ist einzuholen.

In diesem Bebauungsplan sind aufgrund bekannter Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln (Feldlerche) vor Beginn der Baufeldfreimachung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Zwischen dem 1. März und dem 30. September ist die Baufeldfreimachung (Abschieben von Vegetationsdecke bzw. Boden) nur möglich, wenn keine aktiven Brutvorkommen von Bodenbrütern nachgewiesen werden. Entsprechende Vermeidungs- und Vergrümnungsmaßnahmen sowie Begehung und Freigabe der

Flächen sind durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung vorzunehmen. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Bodenbrüter (CEF) müssen zum Beginn der Brutsaison vor Baubeginn voll funktionsfähig sein.

Angrenzend an das Plangebiet wurden streng geschützte Reptilien (Zauneidechsen) nachgewiesen. Ein Einwandern der Tiere in das Baufeld ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Baugruben bis 2 m² sind mit Holzplatten abzudecken, wenn an ihnen keine Arbeiten stattfinden, um Kleintiere (z.B. Zauneidechsen) nicht zu gefährden. Baugruben, die größer als 2 m² sind, sind mit Ausstiegshilfen (z.B. Holzleisten oder Seile) für hineingefallene Tiere zu versehen. Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Kleintieren sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Zur Steigerung und der Förderung der heimischen Fauna wird empfohlen, auf jedem Grundstück (z.B. Wohnhaus, Garage, Nebenanlage) einen Höhlen- oder Halbhöhlennistplatz zu installieren.

Alle festgesetzten Pflanz- und Begrünungsvorgaben sind spätestens in der dem Baubeginn auf dem Grundstück folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Gemäß § 40 Abs. 4 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

3 Regenwasserversickerung

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden (z. B. zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung), soweit nicht wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus im geeigneten Falle ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zu Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Bauwerksabdichtung/Bauwerksschutz.

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden. Der Flurabstand zum Grundwasserleiter beträgt 4-5 m. Dieser Sachverhalt ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

4 Vorsorgender Bodenschutz

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Auf die Vorgaben und Normen zum vorsorgenden Bodenschutz wird verwiesen (Bundesbodenschutzverordnung, DIN 18915, DIN 19731, DIN 19639).

Des Weiteren sind Lagerung oder Einmischung von Fremdmaterial und Bauabfällen auf den Bodendepots sowie Staunässe im Untergrund des Bodendepots, z.B. Mulden zu vermeiden. Auf eine gute Entwässerung der Bodendepots, z.B. durch steile Trapezform mit Neigung von mindestens 4 % ist zu achten. Folgende Schütthöhen sind zu beachten: Oberbodendepot maximal 2 Meter (DIN 19731), Unterbodendepot max. 4 Meter. Eine Befahrung des Depots, v.a. mit Radfahrzeugen (Lastkraftwagen, Radlader) sind zu vermeiden. Auf eine lockere Schüttung der Bodendepots und ein Aufschütten in trockenem Zustand ist zu achten.

Zur Überwachung der bodenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Erschließung des Plangebiets (inkl. Entsiegelungsmaßnahmen der alten Gärtnerei und Baufeldfreimachung) ist eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachkundige Person mit bodenkundlichem Sachverstand sicherzustellen.

Bei den Bauarbeiten ist die erforderliche Sorgfalt beim Umgang mit wassergefährdenden Betriebsmitteln anzuwenden, damit schädliche Veränderungen des Bodens nicht zu besorgen sind. Auf die Pflichten gemäß § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz wird verwiesen. Der Austritt von wassergefährdenden Stoffen ins Freie ist unverzüglich dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach bzw. der Polizei zu melden.

5 Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Sofern der Einbau von aufbereiteten mineralischen Abfällen (mineralische Ersatzbaustoffe, aufbereiteter Bauschutt) oder grundstücksfremdem Bodenmaterial vorgesehen ist, ist dies dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach, rechtzeitig mindestens vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

Bei der Bestimmung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden wird davon ausgegangen, dass Bodenmaterial am Eingriffsort wiederverwendet werden kann. Dabei ist unbedingt auf die Schadstofffreiheit des wiederzuverwendenden Bodens zu achten. Aktuell gültige Gesetze und Normen sind zu beachten. Die während der Erdarbeiten vorgefundenen organoleptischen auffälligen Böden sind zu separieren und fachgerecht zu entsorgen.

6 Schutzvorkehrungen im Umfeld von Bahnanlagen

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Die DB Netz AG weist darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Einfriedungen

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke oder von Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

7 Rückbau von Bauwerken

Bei einem vollständigen Rückbau von Bauwerken und versiegelten oder verdichteten Flächen (insbesondere im Bereich der Gärtnerei) ist der Untergrund zu lockern und Oberboden (in Mächtigkeit variierbar) aufzubringen.

8 Schutz vor Lärmimmissionen bei stationären Geräten

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

9 Bauwerksabdichtung / Bauwerksschutz

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse zum Schutz vor drückendem Wasser wasserdicht auszubilden.

Der Flurabstand zum Grundwasserleiter beträgt 4-5 m. Dieser Sachverhalt ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

10 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt am Rande eines Bombenabwurfgebiets. Daher ist grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Bei allen 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. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

D PFLANZLISTE

Alle angepflanzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumpflanzungen muss die durchwurzelbare Vegetationstragschicht entsprechend den Anforderungen der „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ der „Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)“ von 2010 mindestens 12 m³ umfassen.

Empfohlene Pflanzqualitäten für Bäume und Sträucher:

Bäume: mind. 3 x verpflanzt m. B.; Stammumfang mind. 16/18 cm im Bereich der Grundstücksfreiflächen; Stammumfang ansonsten mind. 18/20 cm; Bäume als Hochstamm

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm

Bei der Standortwahl von Gehölzpflanzungen ist u.a. die Lage von Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Das hessische Nachbarrecht in der jeweils gültigen Fassung ist bei der Auswahl und Anordnung der Gehölze zu beachten.

Bäume

1	Kleinkronige Bäume für Straßenräume, Parkplätze	
	Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
	Acer plat. „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
	Crataegus lavalley „Carrierei“	Apfeldorn
	Fraxinus ornus „Louisa Lady“	Blumenesche
	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
	Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“
	Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere „Brouwers“
	Ulmus-Hybride „New Horizon“	Schmalkronige Stadtulme

2	Großkronige Straßenbäume	
	Acer campestre und Sorten	Feldahorn
	Acer platanoides „Cleveland“	Kegelförmiger Spitzahorn
	Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
	Corylus colurna	Baumhasel
	Fraxinus excelsior „Diversifolia“	Einblättrige Esche
	Fraxinus exc. „Westhof's Glorie“	Nichtfruchtende Straßenesche
	Fraxinus ornus	Blumenesche
	Gleditsia triacanthos „Skyline“	Dornenlose Gleditschie
	Tilia cordata „Rancho“	Amerikanische Stadtlinde
	Tilia cordata „Erecta“	Dichtkronige Winterlinde
	Tilia cordata „Roelvo“	Winterlinde, Stadtlinde
	Tilia tomentosa „Brabant“	Brabanter Silberlinde

3	Bäume 1. Ordnung für Grundstücksfrei- und Grünflächen, hochwüchsig	
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Quercus robur	Stieleiche/Säuleneiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Tilia cordata	Winter-Linde

4	Bäume 2. Ordnung für Grundstücksfrei- und Grünflächen, mittelwüchsig	
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus torminalis	Elsbeere

5	Bäume 3. Ordnung für Grundstücksfrei- und Grünflächen, kleinwüchsig	
	Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Pyrus communis	Holzbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche

6	Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten sowie Wildobstarten für Grundstücksfrei- und Grünflächen und für Ausgleichsmaßnahme A1, Kronenansatz mindestens 1,80 m Höhe	
		Apfel in Sorten
		Birne in Sorten
		Zwetschge in Sorten
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Prunus spinosa	Schlehdorn

Sträucher

7	Generell verwendbare Sträucher	
	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (nicht bei Spielflächen)
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (nicht bei Spielflächen)
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn (nicht bei Spielflächen)
	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa glauca	Hechtrose
	Salix ciranea	Grauweide
	Salix purpurea	Purpurweide
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

8	Kletterpflanzen für Lärmschutzwand		
	Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe	schlingend
	Hedera helix	Efeu	klimmend
	Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	klimmend
	Parthenocissus tricuspid. „Veichii“	Wilder Wein	klimmend



Einhardstadt Seligenstadt

Stadtteil Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 86 – Teilbereich A **„Südwestlich des Weststrings“**

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“.

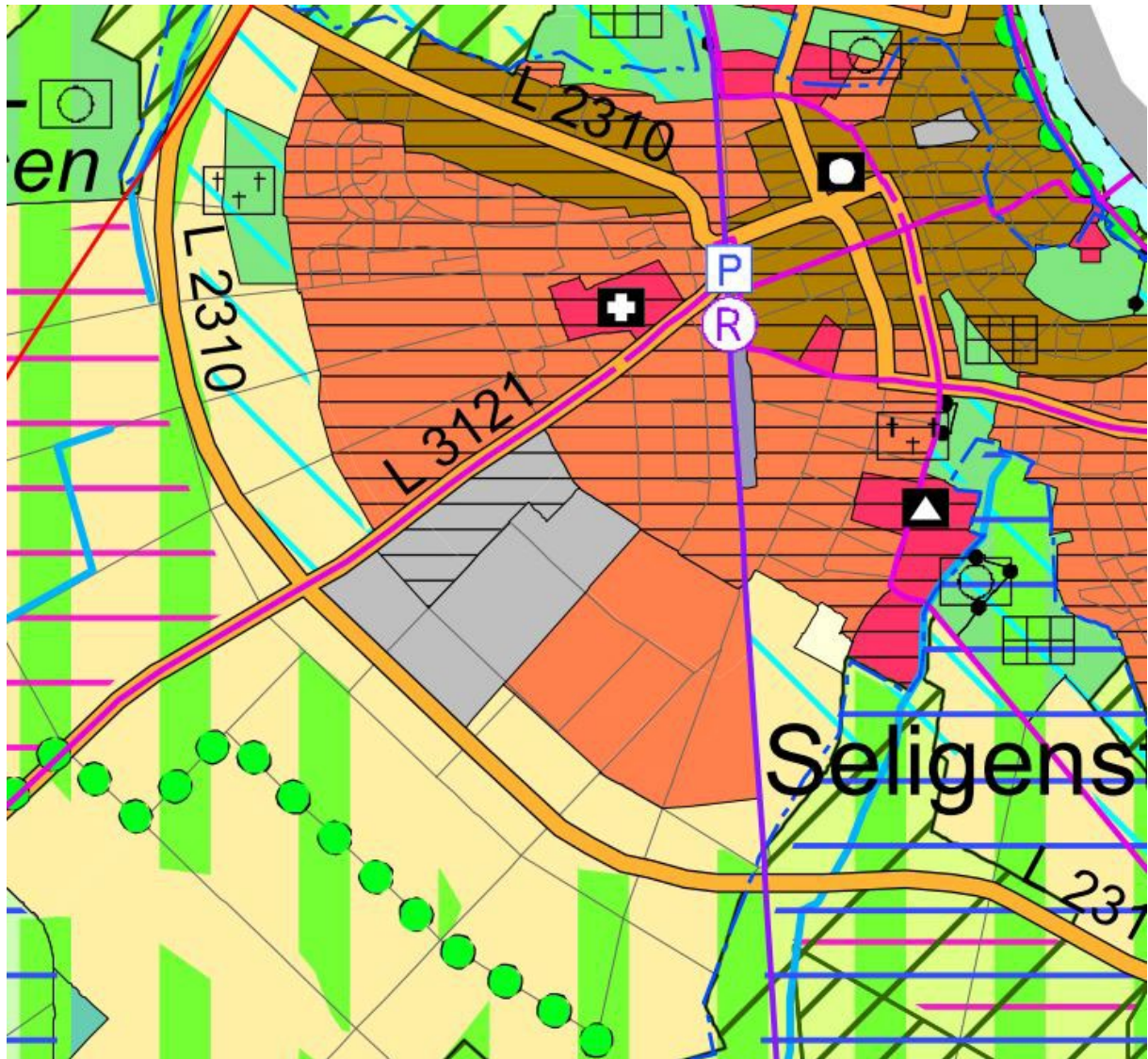


Abbildung 1: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, Blatt 6, Stand: 21.12.2019

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.

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 Reihenhausbauung) 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 felderchengerecht 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 (Wechsellagerung 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 Gründungkörper ist zu beachten) von Gründungkörpern 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 Lärmbelastungen 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 Bestandsbestand 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 Geruchsmissionen 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 Ausfahrten 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 Reihenhausbauung 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 Neuanspflanzungen 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. Grundstücksparzellierungen 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*

Stadt Seligenstadt

Umweltbericht nach § 2a BauGB mit integrierter Grünordnung

zum Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings"

Stand: 28.06.2024

Auftragnehmer: BIERBAUM.AICHELE.*landschaftsarchitekten*
Part.GmbH | Amtsgericht Koblenz PR 20233
Klaus-Dieter Aichele | Günter Schüller
Untere Zahlbacher Straße 21

55131 Mainz

Telefon: 06131 - 66925-0
Telefax: 06131 - 66925-29
info@bierbaumaichele.de

Projekt Nummer: 301.096-1

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Nadine Halberstadt
Dipl.-Ing. Franziska Brauns

Datum: Juni 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes und seiner Umgebung	5
1.3	Ziele, Inhalte und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans	7
2	Rechtliche und planerische Vorgaben	8
2.1	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung	8
2.2	Vorgaben der Raumordnung	11
2.3	Regionaler Flächennutzungsplan	11
2.4	Landschaftsplan	12
2.5	Bebauungspläne und Satzungen	12
2.6	Schutzgebiete und -objekte	13
3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands	15
3.1	Boden	15
3.2	Fläche	20
3.3	Fauna, Flora und biologische Vielfalt	21
3.4	Wasser	28
3.5	Klima und Luft	29
3.6	Landschaft	32
3.7	Mensch und seine Gesundheit	33
3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	34
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
4	Prognose der Umweltauswirkungen	36
4.1	Status-Quo-Prognose	36
4.2	Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens	36
4.2.1	Boden	37
4.2.2	Fläche	40
4.2.3	Fauna, Flora und biologische Vielfalt	40
4.2.4	Wasser	42
4.2.5	Klima und Luft	42
4.2.6	Landschaft	43
4.2.7	Mensch und seine Gesundheit	44
4.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	45
4.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	45
5	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	46

6	Landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen	47
6.1	Grünordnerische und umweltfachliche Zielvorstellungen	47
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	47
6.3	Pflanzenliste	56
7	Hinweise zum Monitoring	58
8	Verfahren bei der Zusammenstellung der Unterlagen	59
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	60
10	Quellenverzeichnis und Gutachten	61
Anlage I	Flächenbilanzen und Übersichten zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
Anlage II	Karten	
Karte 1	Nutzungstypen	
Karte 2	Ausgleichsplan	
Anlage III	Flächenbilanzen und Übersichten zur bodenfunktionsbezogenen Kompensation	

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Zur Entwicklung eines Wohnbaugebiets im Südwesten des Siedlungskörpers von Seligenstadt wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt und im April 2019 beschlossen. Auf dieser Grundlage wurden zwei Vorentwürfe erarbeitet, die in der Folge in einen städtebaulichen Entwurf (Rahmenplan) mündeten. Auf der Grundlage des Rahmenplans wurde im Dezember 2019 der Bebauungsplan (B-Plan) „Südwestlich des Westrings“ zur Aufstellung beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB wurden die Bebauungsplanunterlagen vom 21.09.2020 bis einschließlich 21.10.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB fand vom 01.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 statt. Aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen zum Artenschutz im Geltungsbereich bestand das Erfordernis, den Bebauungsplan bzw. den Geltungsbereich zu ändern und somit erneut auszuliegen. Der Geltungsbereich wurde in zwei Teilbereiche A und B geteilt. Der Teilbereich B wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans genommen und soll in einem zweiten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt zur Rechtskraft gebracht werden. Der vorliegende Teilbereich A wurde vom 01.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022 mit geringfügigen Änderungen erneut offengelegt sowie zu einzelnen Anpassungen im Juli 2024 zur erneuten eingeschränkten Beteiligung vorgelegt. Die vorliegende Fassung vom Juni 2024 liegt zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vor.

Im rechtskräftigen regionalen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche (geplant) dargestellt.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 (4) BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze 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 des Bebauungsplans dar.

Es werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die durch das Planungsvorhaben voraussichtlich verursacht werden. Zur Vermeidung, zur Minimierung 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. Im Laufe des Verfahrens wurde der Umweltbericht fortgeschrieben.

1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (im Folgenden auch „Plangebiet“ genannt) liegt innerhalb des Ballungsraums RheinMain, am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Seligenstadt. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von überwiegend Wohnbebauung sowie dem Westring, über den das Plangebiet an die Stadt angebunden ist. Im Nordwesten liegt ein Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeiten. Die Bahntrasse der Odenwaldbahn verläuft im Osten. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen, Freizeitgärten und ein Obstbaugarten an das Plangebiet.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 15,3 ha.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Seligenstadt:

Flur 3, Flurstück 506/2 (tlw.) und

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 I 71/6 (tlw.).

Der Planteil B (artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen CEF) umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Seligenstadt:

Teilbereich 1 (ca. 1.000 m²): Flur 16, Flurstücke 71 (tlw.), 72 (tlw.) und 73 (tlw.) und

Teilbereich 2 (ca. 1.000 m²): Flur 8, Flurstück 262 (tlw.).

Die Topographie des Plangebiets ist überwiegend eben.

Im Plangebiet befinden sich derzeit folgende Nutzungen:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen (rund 66 % Flächenanteil im Plangebiet),
- Freizeitgartenflächen,
- ein Gartenbaubetrieb; dieser wird mittelfristig aufgegeben, sodass in der Bestandsstruktur nur das Wohnhaus und ein kleiner Teil der Nebengebäude erhalten bleibt.

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 grenzt die Teileinheit „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>, Zugriff am 18.08.2020) 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 Besiedlung und Verkehrswege beeinflusst. Zu je einem Drittel sind hauptsächlich folgende Nutzungen im Landschaftsraum vorhanden: Siedlung/ Verkehr, Wald, Acker.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (Plangebiet) im Stadtgebiet, unmaßstäblich (Quelle Luftbild: <http://natureg.hessen.de/>, Zugriff am 12.01.2021)

1.3 Ziele, Inhalte und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit dem Rahmenplan als Grundlage für den Bebauungsplan wird das planerische Ziel verfolgt, ein identitätsstiftendes, übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit zukunftsweisen den Wohnformen im Einfamilienhausbau und ergänzendem Geschosswohnungsbau, qualitätsvollen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf zu schaffen. Dabei soll/sollen u.a.

- Bestandsstrukturen als identitätsstiftende Merkmale hervorgehoben werden (Wegkreuz),
- naturräumlich bedeutsame Elemente erhalten und durch attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen ergänzt werden,
- städtebauliche Raumkanten am Rand des Plangebiets ausgebildet werden und
- attraktive Vielfalt an Lagequalität und Wohntypologien geschaffen werden.

Um die Planungsziele fachgerecht abzusichern, sind zahlreiche Festsetzungen vorhanden, u.a.:

- zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- zum Schutz von Fauna und Flora und
- zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.



Abbildung 2: städtebaulicher Entwurf – Rahmenplan (planquadrat Stand: 08.09.2021), unmaßstäblich

2 RECHTLICHE UND PLANERISCHE VORGABEN

2.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung

Tabelle 1: Art der Berücksichtigung umweltbezogener Zielsetzungen

Nr.	Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
1.	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden 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. (§ 1a (2) BauGB)</p>	<p>Eine umfassende Prüfung alternativer Potenzialflächen ist erfolgt. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung stehen nicht mehr zur Verfügung. Die einzige zur Verfügung stehende Fläche (Brache eines innerstädtisch liegenden Sportplatzes) wird aktuell städtebaulich entwickelt.</p> <p>Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 15,3 ha. Die Planung sieht eine Versiegelung durch Bebauung innerhalb der Wohnbaugrundstücke und durch Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen von ca. 7,4 ha vor. Um eine über diese Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. So sind bspw. Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen in waserdurchlässiger Bauweise herzustellen.</p>
2.	<p>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen 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. (§ 1a (2) BauGB)</p>	<p>Eine umfassende Prüfung alternativer Potenzialflächen ist erfolgt (siehe Ausführung unter Nr. 1 dieser Tabelle). Im Plangebiet sind rund 66 % Ackerflächen und 14 % Erwerbsgartenbauflächen vorhanden. Um den notwendigen Wohnbedarf in Seligenstadt zu decken, muss auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen zugegriffen werden. Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF) sind, angrenzend an das Plangebiet, nur auf vorhandenen Ackerflächen möglich. Auf den Flächen erfolgt eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzung (Brache, Blühstreifen).</p>
3.	<p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a (3) BauGB)</p>	<p>Durch einen 5 m breiten Streifen mit Pflanzgebot für Sträucher und Bäume am südlichen Ortsrand wird die Eingrünung des Gebiets erreicht. Von nordöstlicher Seite wird das Plangebiet durch eine, zum Plangebiet begrünte, Lärmschutzwand abgegrenzt. Südöstlich grenzt der Obstbaugarten an das Plangebiet und übernimmt so die Eingrünungsfunktion.</p> <p>Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets und durch eine Ökokontomaßnahme im selben Naturraum wie das Plangebiet ausgeglichen bzw. ersetzt.</p>

Nr.	Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
		Die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- sowie CEF-Maßnahmen haben einen bodenfunktionalen Bezug.
4.	Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. (§ 1 (1) BImSchG)	Die zu erwartenden Schallimmissionen wurden gutachterlich untersucht. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
5.	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. (§ 1 (5) S. 2 BauGB)	<p>Durch die Umsetzung der Planung erfolgt im überwiegenden Teil des Plangebiets eine Neuversiegelung bisheriger Freiflächen. Vorhandene Wege wurden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt und dienen auch weiterhin zur Erschließung des Gebiets. Bestehende Versiegelungen in nicht für die Bebauung vorgesehenen Bereichen werden entsiegelt.</p> <p>Die Klimafolgenanpassung erfolgt durch eine angepasste Bauweise sowie eine standortgerechte Pflanzenauswahl zur Anpassung an klein-klimatische Bedingungen. Im Bebauungsplan sind auf einer Fläche von ca. 1,4 ha (= 9 % des Geltungsbereichs) öffentliche Grünflächen vorgesehen. Weiterhin sieht der Bebauungsplan den Erhalt und die Entwicklung einer Grünfläche (M1) vor. Mit diesen Festsetzungen ist eine mikroklimatische Optimierung beabsichtigt. Die gleichmäßige Verteilung im Wohngebiet führt zur Reduzierung der Überhitzung. Ferner sind mind. ca. 33 % der vorgesehenen Dachflächen als begrünte Dächer planungsrechtlich festgesetzt.</p> <p>Luftaustauschmöglichkeiten sind insbesondere über die Planstraße 1 und den Obstbaugarten und angrenzende Straßen gegeben.</p> <p>Als weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung wurden im Bebauungsplan das Verbot von Schottergärten und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen festgesetzt.</p> <p>Für eine Verringerung der Aufheizung versiegelter Flächen und zur Steigerung der Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum sieht der Bebauungsplan straßenraumbegleitende Baum- und Gehölzpflanzungen vor. Innerhalb der Teilflächen, die für mehrgeschossige Wohnbebauungen geeignet sind, ist die Errichtung von Tiefgaragen festgesetzt, sodass die Aufheizung des Raums durch großflächige Parkplätze nicht erfolgt.</p> <p>Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerungsmulden sorgt für ein verbessertes Lokalklima.</p>

Nr.	Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
		<p>Auf den privaten Baugrundstücken wird die Rückhaltung und Wiederverwendung des Regenwassers empfohlen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Zufahrten und Stellplätze ist als Festsetzung enthalten. Damit wird auch der Starkregenvorsorge im Bebauungsplan Rechnung getragen.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Kalt- und Frischluftversorgung angrenzender Siedlungsteile wurden in einer klimatologischen Stellungnahme untersucht und dargelegt (siehe Kapitel 14.2.5).</p>
6.	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 (1) BNatSchG)	Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und der öffentlichen Grünflächen. Die Anlage von Blühstreifen und die Pflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen dienen auch zur Sicherung der biologischen Vielfalt.
7.	Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (§ 1 (1) BNatSchG)	Der Bebauungsplan setzt naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit positiver Wirkung auf alle Naturhaushaltsfunktionen fest.
8.	Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft (§ 1 (1) BNatSchG)	Das Plangebiet wird landschaftsgerecht in die Umgebung eingebunden (Ortsrandeingrünung, angrenzender Obstbaugarten, zum Plangebiet begrünte Lärmschutzwand).
9.	Pflicht zur Abwasserbeseitigung , insbesondere ortsnaher Niederschlagswasserversickerung (§§ 55 ff WHG)	Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken soll soweit möglich vor Ort zurückgehalten, gesammelt und verwertet werden. Überschüssiges Regenwasser wird in den Regenwasserkanal abgeleitet und über im Plangebiet verteilte Rückhaltesysteme versickert.
10.	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen (§ 1 BBodSchG / § 1 HAltBodSchG)	<p>Die unvermeidbaren Versiegelungen im Plangebiet werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und den großen Anteil an Grünflächen so gering wie möglich gehalten. Der Bebauungsplan enthält Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie Vorgaben zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen, Dachbegrünung, Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und das Verbot von Schottergärten, zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen.</p> <p>Bestehende Versiegelungen in nicht für die Bebauung vorgesehenen Bereichen werden entsiegelt. Anschließend sollen eine Bodenlockerung und ein Oberbodenauftrag erfolgen.</p>

Nr.	Umweltbezogene Zielsetzung	Art der Berücksichtigung
		Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans sowie die CEF-Maßnahmen wirken multifunktional auch für das Schutzgut Boden.

2.2 Vorgaben der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 ordnet die Stadt Seligenstadt von ihrer Raumstruktur dem hochverdichteten Raum zu. Als Mittelzentrum Plus im Verdichtungsraum ist die Stadt charakterisiert durch die räumliche Lage, eine starke zentralörtliche Ausprägung, eine unterschiedliche Entfernung zum nächsten Mittelzentrum und einem tendenziell hohen Mitversorgungsgrad.

In der Plankarte des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 werden Kernflächen des landesweiten Biotopverbundes sowie Verbindungsflächen dargestellt. Seligenstadt liegt innerhalb des ökologischen Schwerpunktraums „Verbund der Trockenlebensräume“. Auf Ebene der Regionalplanung sind diese Bereiche durch Festlegungen zu sichern und zu konkretisieren.

2.3 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (geplant) dargestellt:

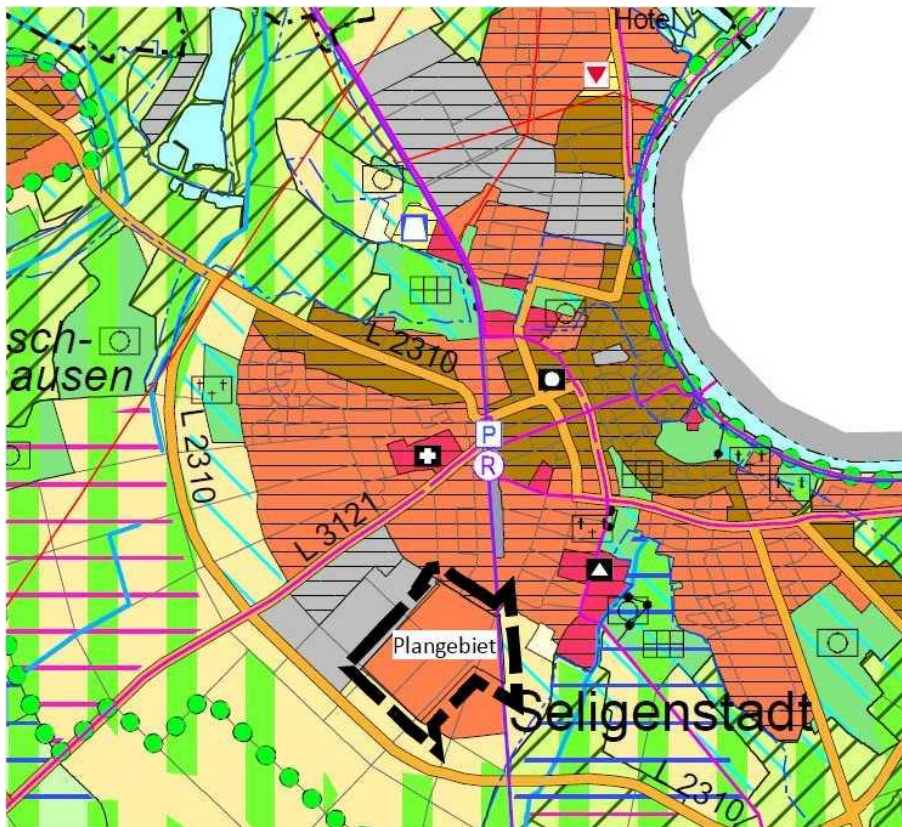


Abbildung 3: Auszug aus der Hauptkarte des Regionalen Flächennutzungsplans für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Main (Planstand 31.12.2019) mit Darstellung des Plangebiets, unmaßstäblich

Für die angrenzenden Bereiche enthält der Regionale Flächennutzungsplan folgende Plandarstellungen:

- Nördlich des Plangebiets: Wohnbaufläche (Bestand)
- Östlich und südlich des Plangebiets: Fläche für die Landwirtschaft
- Südöstlich des Plangebiets: Wohnbaufläche (geplant)
- Westlich des Plangebiets: gewerbliche Baufläche (geplant)

Weiterhin grenzt östlich des Plangebiets ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen an. Der Siedlungskörper von Seligenstadt wird eingerahmt vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug, in welchen das Vorranggebiet für Regionalparkkorridor eingebettet ist.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt (Dezember 2000) beinhaltet in Bezug auf das Plangebiet folgende umweltfachliche Zielvorstellungen:

- Für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Südosten des Plangebiets bestehen Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes.
- Als wichtige Grünverbindungen mit großer Bedeutung für die naturorientierte Naherholung bzw. für die Biotopvernetzung wird von Süden nach Nordosten des Plangebiets ein Regionalpark-Anbindungsweg dargestellt, der im Süden an den Regionalpark-Korridor anbindet. Weiterhin sind zwei kulturhistorische Landschaftsmerkmale im Nordosten dargestellt.
- Im nördlichen Bereich des Gartenbaubetriebs ist die Durchgrünung zu erhalten.
- Im Osten und südöstlich des Plangebiets (nur ein kleiner Teil innerhalb des Plangebiets) sind Streuobstflächen dargestellt, bei denen besondere Formen der Pflege und der Bewirtschaftung sicherzustellen sind.
- Im Osten des Plangebiets ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach altem § 23 HeNatG eingetragen.
- Östlich der Bahnleiße (außerhalb des Plangebiets) sind ökologisch bedeutsame Grünlandflächen dargestellt, bei denen besondere Formen der Pflege und der Bewirtschaftung sicherzustellen sind. Diese Bereiche sind gleichzeitig als Biotopverbundgebiete mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen dargestellt.

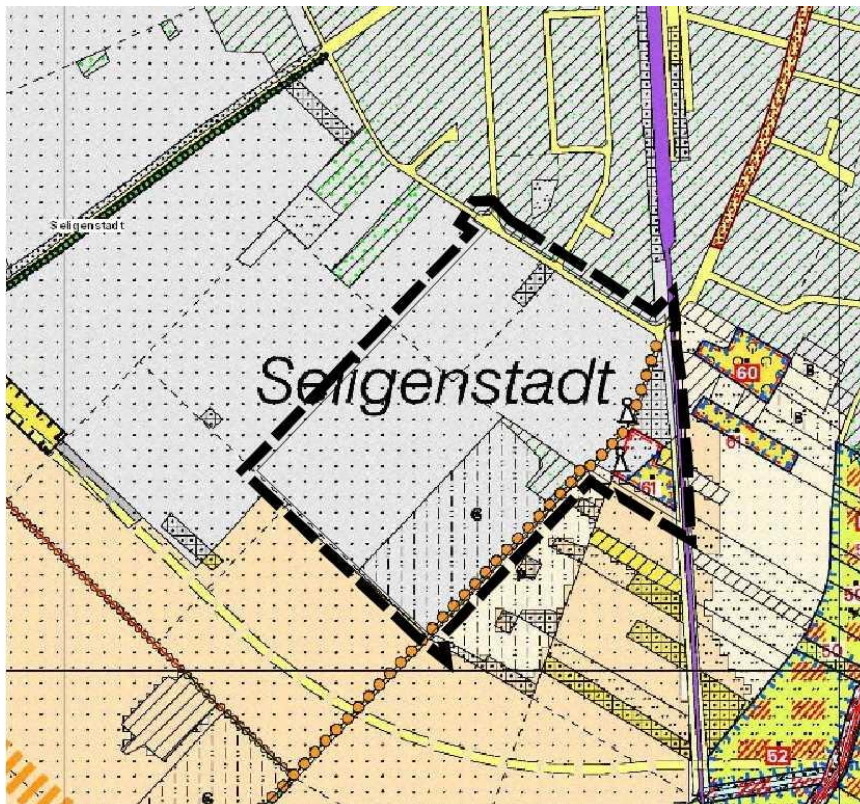


Abbildung 4: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbands Frankfurt (Planstand 2001) mit Darstellung des Plangebiets, unmaßstäblich

2.5 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet ist von keinem Bebauungsplan überlagert.

Für die Stadt Seligenstadt gelten keine Grünschutzsatzungen.

Für die Stadt Seligenstadt gilt die Stellplatzsatzung in der Fassung vom 14.07.2003 (Inkrafttreten letzte Änderung 23.06.2019). Demnach sind Stellplätze ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Bebauungsplangebiets liegen keine Schutzgebiete nach den §§ 21 bis 29 BNatSchG. Im Folgenden sind die nächst gelegenen Schutzgebiete aufgeführt:

Schutzgebiet	Entfernung in km	Name Schutzgebiet
LSG	0,3 SO	Landkreis Offenbach (NATUREG-Nr. 2438001)
LSG	1,1 NO	Hessische Mainau (2436001)
NSG	0,7 SO	Zellerbruch von Seligenstadt und Zellhausen (1438020)
NSG	1,7 O	Affelderchen und Rettichbruch von Klein-Welzheim (1438007)
NSG	1 NW	Kortenbach bei Froschhausen (1438029)

Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG und schutzwürdige Biotop- innerhalb des Plangebiets

- Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG.
- Nähere Ausführungen zu gesetzlich geschützten Biotopen bzw. Biotopkomplexen und schutzwürdigen Biotopen innerhalb des Plangebiets siehe unter 3.3.

Natura 2000-Gebiete

Es liegen keine Natura 2000-Gebiete innerhalb oder in relevanter Nähe zum Plangebiet. Die Auswirkungen des Bauvorhabens sind lokal bzw. haben eine geringe Fernwirkung, sodass keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und ihrer Erhaltungsziele zu erwarten sind. Die nächst gelegenen Natura 2000-Gebiete sind die folgenden:

Schutzgebiet	Entfernung in km	Name Schutzgebiet
FFH	1 NW	NSG Schwarzbruch und NSG Pechgraben bei Seligenstadt (5919-303)
FFH	3 SO	Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen (5920-350)
FFH	6,1 N	NSG Schiffflache bei Großbauheim (5919-304)
VSG	2 S	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene (6019-401)
VSG	3,9 SO	Bong'sche Kiesgrube und Mainflinger Mainufer (5920-401)
VSG	5,3 SO	Ehemalige Tongrube von Mainhausen (5920-402)

Weitere Schutzgebiete im Plangebiet bzw. unmittelbar daran angrenzend

- denkmalgeschütztes Wegekreuz am Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsachsen Schachenweg und Babenhäuser Weg
- am östlichen Rand des Plangebiets verlaufende denkmalgeschützte Odenwaldbahn
- Bodendenkmäler gemäß folgender Abbildung:



Abbildung 5: Kartierung der bekannten Bodendenkmäler im Geltungsbereich des B-Plans bzw. unmittelbar daran angrenzend (Voreinschätzung), HessenArchäologie (2019), unmaßstäblich

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDS

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands erfolgt auf Grundlage vorhandener Informationen und Gutachten (siehe Details im Folgenden innerhalb der Schutzgutbewertungen). Zusätzlich wurden vom Verfasser dieses Umweltberichts am 21. und 27.10.2020 sowie am 05.05.2021 Ortsbegehungen durchgeführt.

3.1 Boden

Der Bestandsanalyse und –bewertung zum Schutzgut Boden liegen folgende Gutachten und Informationen zugrunde:

- UMLANDVERBAND FRANKFURT (UVF) (Hrsg.) (2000): Landschaftsplan, Dezember 2000
- PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN/ REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARSTADT (Hrsg.) (2011): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (FNP) 2010, 17.10.2011
- Daten aus dem Umweltatlas Hessen (<http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/>, Zugriff am 18.08.2020): Geologische Strukturräume von Hessen, Erdbebenzonen
- Daten aus dem Bodenviewer Hessen (<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriff am 18.08.2020): BFD50- und BFD5L-Daten
- Daten des HLNUG zu durchschnittlichen Ertragsmesszahlen der Gemarkungen (https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/kompVO/table_kompvo.html, Zugriff am 21.02.2006)
- GEO-CONSULT GMBH (2019): Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt – Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Büdingen 09.03.2019
- GEO-CONSULT GMBH (2020): Geotechnischer Ergebnisbericht zum Projekt – Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt – ergänzende geotechnische Untersuchung, Büdingen 17.10.2020
- GABRIELE DITTER – BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (2021): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Erlensee Dezember 2021
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2019): Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 31.05.2019 (Zeichen I 18 KMRD- 6b 06/05- S 603-2019)
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2020): Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Südwestlich des Westrings vom 19. Oktober 2020

Die Böden im Plangebiet zählen zur Hauptgruppe „2 Böden aus fluviatilen Sedimenten“, zur (Unter-) Gruppe „2.3 Böden aus Terrassensedimenten“ und zur Bodeneinheit „Braunerden“. Das Substrat besteht aus 3 bis 8 dm Fließerde (Hauptlage) über Terrassensand. Die Terrassenflächen stammen morphologisch von der Untermain- und Oberrheinebene.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0.

Die Topographie des Plangebiets ist überwiegend eben.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Plangebiet sind darüber hinaus ein Gartenbaubetrieb und Freizeitgartenflächen zu finden. Asphaltierte Straßenverkehrsflächen bestehen mit dem Westring und dem Schachenweg im Plangebiet. „Die natürlichen Böden werden im geplanten Baugebiet überwiegend von grob-/gemischtkörnigen Böden in Form von Sanden, Kiesen sowie Sand-Kies Gemischen, mit stark variierenden Lagerungsdichten eingenommen, welche bereichsweise von differierend mächtigen feinkörnigen Lehmlagerungen (granulometrisch Schluff) durchzogen werden. Die natürlichen Bodenabfolgen werden regional von Auffüllungen und an der GOK von Oberböden sowie von Schwarzdeckenversiegelungen überlagert.“ (GEO-CONSULT GMBH (2020), S. 2) Die im Plangebiet anstehenden Böden sind ausgesprochen wasser- und frostempfindlich, weisen eine geringe bis mäßige Tragfestigkeit auf und neigen unter Wassereinfluss zum Fließen (vgl. GEO-CONSULT GMBH (2019), S. 6).

Bodenfunktionen

Grundsätzlich stellen alle Böden eine wesentliche Lebensgrundlage und Lebensraum für den Menschen, Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen dar. Als Bestandteil des Naturhaushalts erfüllen die Böden Funktionen im Wasser-, Nährstoff- und sonstigen Stoffhaushalt. Sie dienen als Filter und Puffer für Schadstoffe. Böden dokumentieren als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte natur- oder kulturgeschichtlich bedeutsame Entwicklungsprozesse. Zudem haben Böden vielfältige Nutzungsfunktionen, wie bspw. als Rohstofflagerstätte oder als Fläche für Siedlung und Erholung.

Unversiegelte Böden haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen, ist die strukturelle Biotopausstattung insgesamt eher gering. Allerdings legt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung dar, dass im Plangebiet für bestimmte Tierarten optimale Habitatstrukturen bestehen: Für die Feldlerche als charakteristischen Vogel der Feldflur weisen die Ackerflächen eine hohe Lebensraumfunktion auf. Auf dem Obstbaugartengelände zwischen Schachenweg und Babenhäuser Weg finden sich vielfältige Biotopstrukturen (Obstwiese mit teilweise altem Baumbestand, Brombeergebüsche, Wechsel aus Blühsäumen und Mahdflächen, Totholz- und Steinhäufen), die eine hohe Habitatbedeutung für Brutvögel, Zauneidechsen, aber auch für Fledermäuse und Insekten besitzen. Somit ist die ökologische Wertigkeit des Obstbaugartengeländes als sehr hoch einzustufen. In Verbindung zum Obstbaugartengelände existieren kleinere Teillebensräume von Zauneidechsen im Bereich der Freizeitgärten und dem geschotterten Bereich der Bahn im Osten des Plangebiets.

Die durchschnittlichen Ertragsmesszahlen (Daten mit Stand 21.02.2006) in der Gemarkung Seligenstadt liegen bei 52 (vgl. https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/kompVO/table_kompvo.html, Zugriff am 17.02.21).

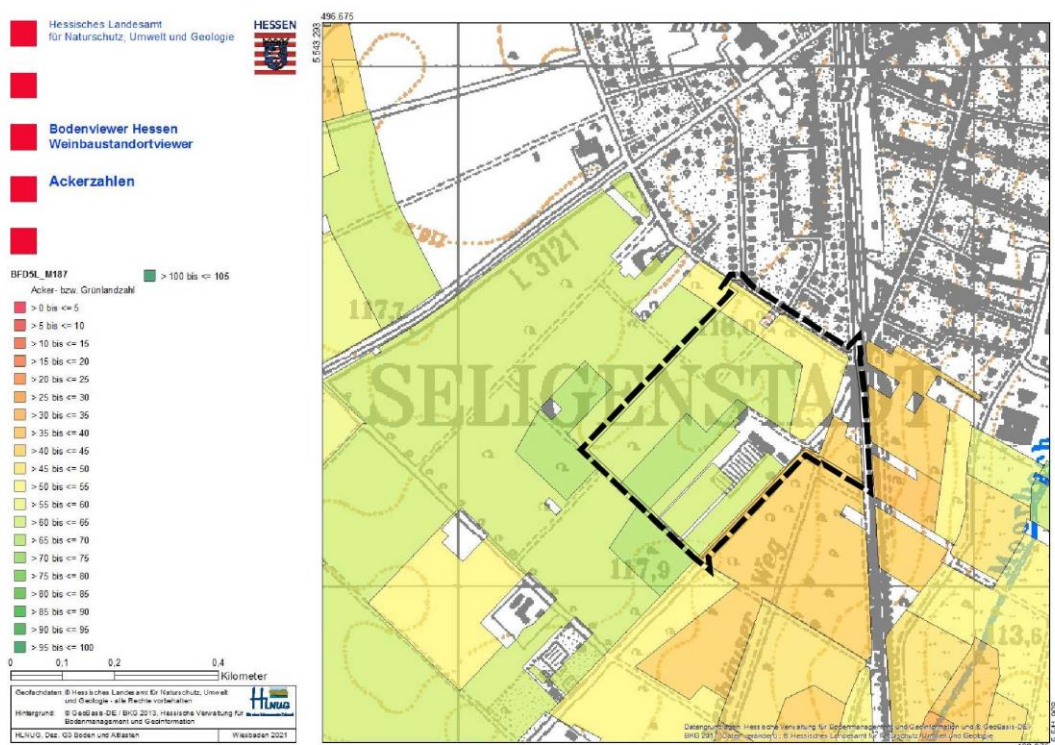


Abbildung 6: Auszug aus dem Bodenviewer des HLNUG (hier: Acker- und Grünlandzahlen) mit Darstellung des Plangebiets, unmaßstäblich

Entsprechend des Bodenviewers des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) reichen die Acker- und Grünlandzahlen im Plangebiet von 40 bis 70. Die höchsten Acker- und Grünlandzahlen (Ertragsmesszahl über 60) werden im Westen des Plangebiets, auf einer Fläche von ca. 11 ha erreicht.

Unter Zugrundelegung weiterer natürlicher Ertragsbedingungen, wie der Bodenbeschaffenheit und den klimatischen Verhältnissen, wird das Ertragspotenzial gemäß Bodenvierer des HLNUG mittel bis hoch eingestuft (siehe bodenfunktionale Gesamtbewertung im Folgenden).

Die Böden im Plangebiet zeichnen sich durch eine geringe bis mittlere Feldkapazität (>130 bis <= 390 mm) aus. Damit besteht auch ein geringes bis mittleres Retentionsvermögen für versickernde Niederschläge. Das Nitratrückhaltevermögen für diese Bereiche wird ebenfalls als gering bis mittel eingestuft (vgl. Boden Viewer Hessen). Durch die im Plangebiet vorhandenen Bodennutzungen als Grünland und Gehölzflächen wird eine ganzjährige intensive Durchwurzelung dieser Bereiche gewährleistet. Die Bodennutzung als Grünland begünstigt einen höheren Humusanteil und damit auch einen höheren Anteil an organischem Kohlenstoff im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzung (vgl. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/humusstatus-der-boeden#humusfunktionen-und-gehalte-von-boden>, Zugriff am 23.11.20).

Entsprechend des Bodenvierers des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befindet sich der südwestliche Bereich des Plangebiets in der Stufe 3 (= mittel) der bodenfunktionalen Gesamtbewertung. Bis auf wenige Bereiche, für die keine Bodenfunktionsbewertung vorliegt, wurden alle weiteren Böden im Norden und Osten des Plangebiets mit der Stufe 2 (= gering) bewertet.

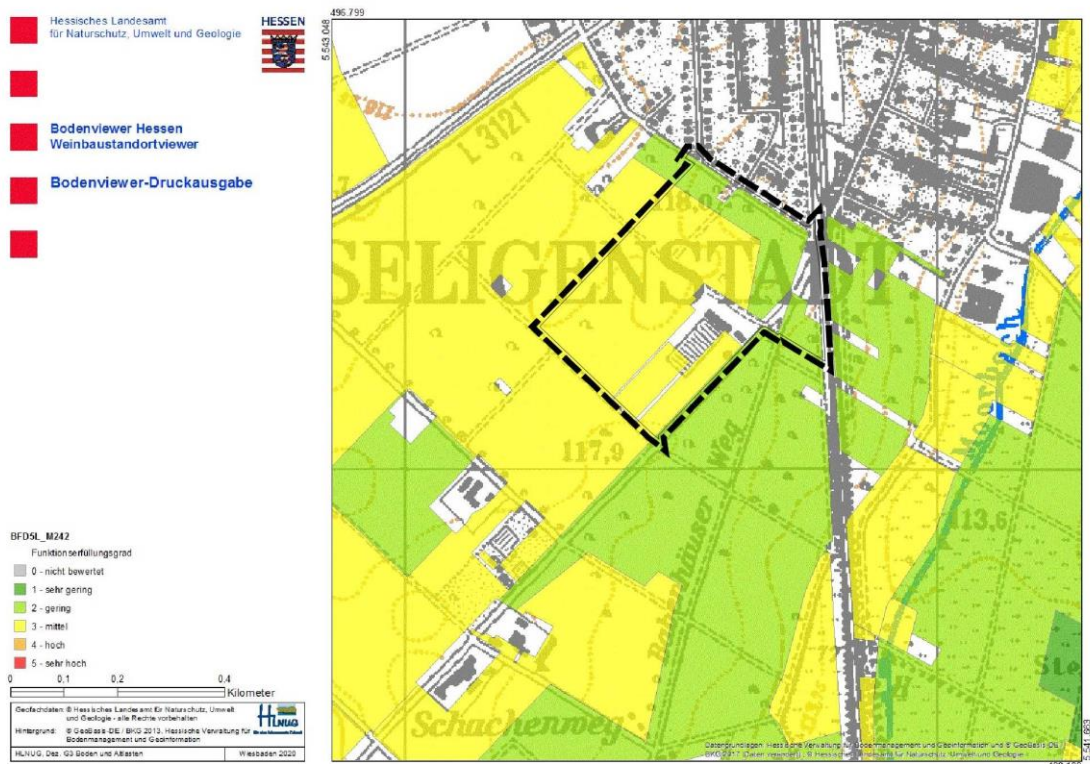


Abbildung 7: Auszug aus dem Bodenvierer des HLNUG (hier: Bodenfunktionsbewertung) mit Darstellung des Plangebiets, unmaßstäblich

Die Teilmethodenbewertung liefert dabei folgendes Ergebnis:

Bodenfunktionale Gesamtbewertung	Standort-typisierung	Ertrags-potenzial	Feldkapazität	Nitratrück-haltevermögen
2-gering	3	3	2	2
3-mittel	3	4	3	3

Im Plangebiet befinden sich Bodendenkmäler (römische und mittelalterliche Siedlungsstellen, Altwegeverlauf/Römerstraße, vorgeschichtliche Grabhügel) (siehe Abb. 5, S. 16). Weitere Hinweise auf weitere

Bodendenkmäler wie Altwegeverläufe und punktuelle Hügel sind vorhanden (Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB). Genaue Kartierungen liegen nicht vor.

Bodenverunreinigungen/Altlasten

Gemäß rechtskräftigem Landschaftsplan und Regionalem Flächennutzungsplan sowie der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie sind keine gesundheits- oder umweltschädlichen Veränderungen des Bodens (Altlasten) anzunehmen.

Im Zuge der geplanten Entwicklung des Baugebiets „Südwestlich des Westrings“ wurde eine orientierende geotechnische Untersuchung mit integrierter abfalltechnischer Beurteilung (siehe GEO-CONSULT GMBH, 09.03.2019) durchgeführt. Zum einen wurden punktuelle Untersuchungen zur Teerhaltigkeit in Schwarzdecken vorgenommen. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde eine Probe im Schachenweg mit hohem PAK-Gehalt identifiziert; dieser Abfall wird als gefährlich eingestuft. Punktuelle Bodenproben am Westring und am Schachenweg ergaben erhöhte PAK- und Benzo(a)pyren-Konzentrationen. Oberflächennahe Böden wurden darüber hinaus punktuell auf Herbizide gem. BBodSchV untersucht. „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 (...).“ (GEO-CONSULT GMBH (2019), S. 11)

Zum orientierenden geotechnischen Gutachten vom 09.03.2019 wurden Nacherkundungen durchgeführt. Dabei wurden u.a. ergänzende Schwarzdecken- und Bodenuntersuchungen zur Eingrenzung der belasteten Schwarzdecken und Böden vorgenommen. „Auf Basis der Untersuchungsergebnisse muss im Bereich des „Schachenweg“ (zwischen RKS 22 und KB 4) mit dem Vorhandensein von „teer-/pechhaltigen“ und als gefährlicher Abfall zu bezeichnenden Schwarzdecken gerechnet werden.“ (GEO-CONSULT GMBH (2020), S. 6) „Anhand der Analyseergebnisse (...) (der Bodenuntersuchungen auf PAK im Feststoff) zeigte sich, dass im Rahmen der aktuellen Untersuchungen nur an den Aufschlüssen RKS 9, 21 und 22 oberflächennah (bis ca. 0,4 m / 0,6 m unter GOK) erhöhte PAK-Feststoffkonzentrationen festgestellt wurden, die entsprechende LAGA-Einstufungen (Z 2 bzw. > Z2) bedingen. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse muss somit nicht von großräumigen Bodenbelastungen mit PAK ausgegangen werden, sondern von lokalen, kleinräumigen Belastungsbereichen.“ (GEO-CONSULT GMBH (2020), S. 7)

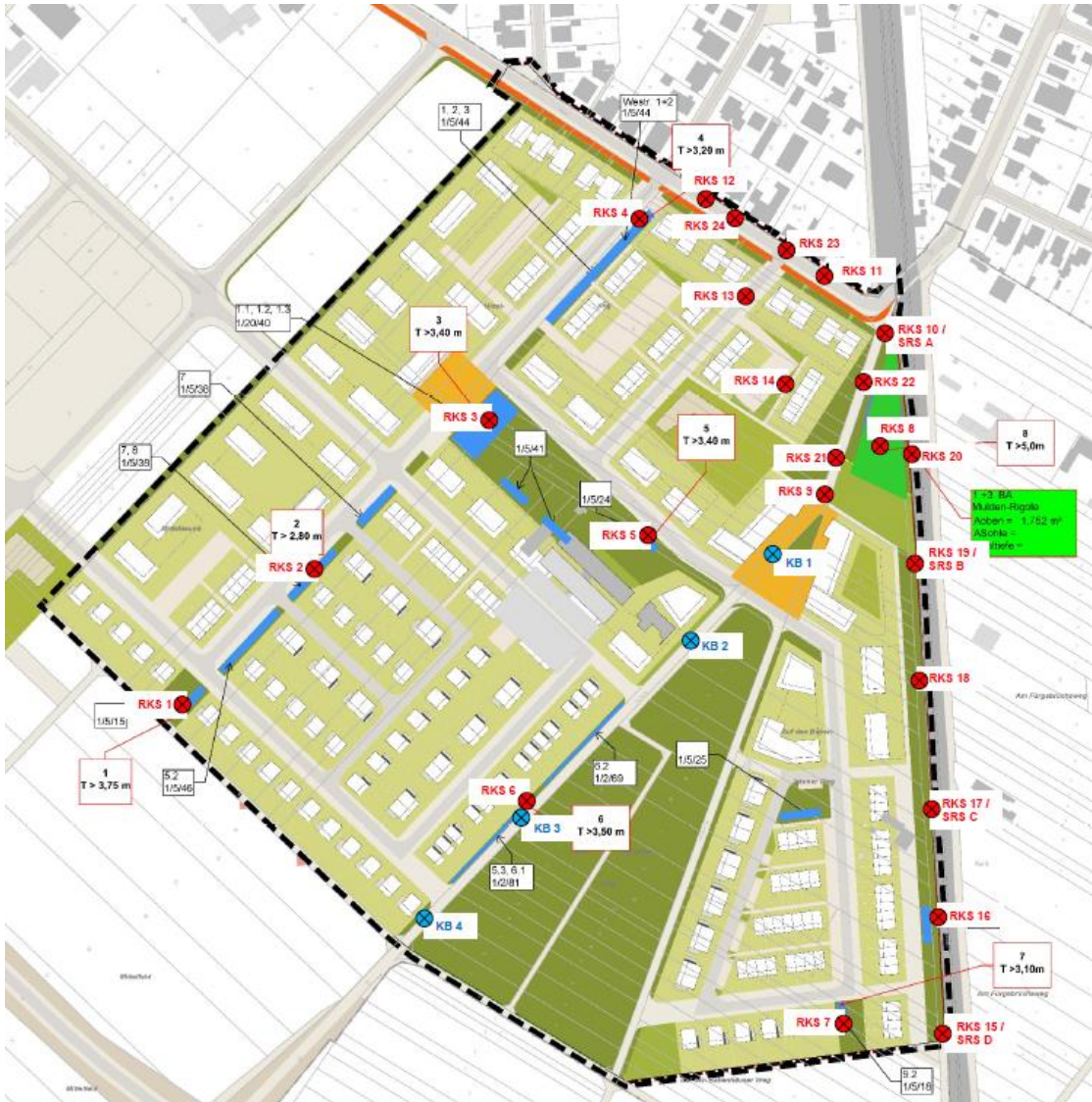


Abbildung 8: Auszug aus dem Geotechnischen Ergebnisbericht der GEO-Consult GmbH (2020) (Anlage 1: Lageplan der Aufschlusspositionen mit Darstellung des ursprünglichen Geltungsbereichs), unmaßstäblich

Kampfmittel

Die Beseitigung von Kampfmitteln gilt als Vermeidung oder Reduzierung einer potenziellen Gefahr. Mit Schreiben vom 31.05.2019 hat sich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zum Plangebiet geäußert. Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebiets befindet. Verdachtspunkte weisen auf ggf. vorhandene Bombenblindgänger hin.

Zusammenfassende Bewertung

- inhomogener Untergrundaufbau
- überwiegende anthropogene Beeinflussung durch Versiegelung und landwirtschaftliche Nutzung und damit verbundene Pflanzenschutz- und Düngemittelinträge, mechanische Bodenbelastung und Bodenbearbeitung
- weitestgehend unversiegelte Böden
- Vorhandensein denkmalgeschützter Bereiche
- Vorhandensein von Böden mit mittlerem bis hohem Ertragspotenzial; Plangebiet weist innerhalb der Gemarkung Seligenstadt überdurchschnittlich hohe Ertragsmesszahlen auf

- bodenfunktionale Gesamtbewertung mittel bis gering
- vorhandene Bodenbelastungen von Schwarzdecken und Böden
- vom Vorhandensein von Kampfmitteln ist grundsätzlich auszugehen.

3.2 Fläche

Der Bestandsanalyse und –bewertung zum Schutzgut Fläche liegen folgende Gutachten und Informationen zugrunde:

- Daten aus dem Umweltatlas und dem Bodenviewer Hessen (siehe Schutzgut Boden)
- Daten aus der RegioMap des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (Regiomap Frankfurt: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de>, Zugriff am 24.08.2020): Historische Karten
- PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT (2016): Städtebaulicher Rahmenplan zur Innenentwicklung der Stadtbereiche außerhalb des historischen Stadtkerns, Darmstadt Juli 2016
- PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN/ REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARSTADT (Hrsg.) (2011): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (FNP) 2010, 17.10.2011
- Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie, der städtebaulichen Analyse und den Anmerkungen aus der Bürgerbeteiligung und Politik zum Vorhaben

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie enthält eine Verringerung des Flächenverbrauchs auf unter 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030. Bis 2050 strebt die Bundesregierung das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an. (vgl. <https://www.bmu.de/themen/europa-internationales-nachhaltigkeit-digitalisierung/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>, Zugriff am 17.02.2021)

Als Ziel der Raumordnung bestimmt der Regionalplan Südhessen/ Regionale Flächennutzungsplan 2010, dass im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind (Z3.4.1-9). Als Grundsatz der Raumordnung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste hohe bauliche Dichte anzustreben (G3.4-6).

Im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebiets, zu welchem die Stadt Seligenstadt zählt, wurde in den vergangenen Jahren ein wesentliches Bevölkerungswachstum verzeichnet. In den letzten Jahren hat sich der Bedarf an Wohnraum weiter verschärft. Für die Stadt Seligenstadt liegt ein städtebaulicher Rahmenplan zur Innenentwicklung vor. Demnach gibt es Potenziale der Innenentwicklung, die allerdings zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen und Bauinteressenten bei weitem nicht ausreichen. Darüber hinaus ist unklar, ob dieses innerstädtische Potenzial voll ausgeschöpft werden kann. Die örtliche Bebauungsstruktur, die dicht liegenden Naturschutzgebiete, begrenzte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und die historisch gewachsene Ortsgestalt in Seligenstadt lassen die großmaßstäbliche Ausweisung neuer Wohngebiete nur auf landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen zu. Der Planbereich ist die letzte regionalplanerisch abgesicherte Fläche, welche für die Sicherung des Wohnbedarfs in Anspruch genommen werden kann.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie zum Großteil um Flächen im Privateigentum. Im rechtskräftigen regionalen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet Wohnbaufläche (geplant) dargestellt.

Zusammenfassende Bewertung

- Möglichkeiten zur Innenverdichtung nur eingeschränkt möglich; die zugängigen Flächen werden aktuell städtebaulich und planungsrechtlich entwickelt
- überwiegende landwirtschaftliche Flächennutzung innerhalb des Plangebiets
- Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche im regionalen Flächennutzungsplan

3.3 Fauna, Flora und biologische Vielfalt

Der Bestandsanalyse und –bewertung zum Schutzgut Fauna, Flora und biologische Vielfalt liegen folgende Gutachten und Informationen zugrunde:


- GABRIELE DITTER – BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (2021): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Erlensee Dezember 2021
- Auszug aus dem Baumkataster der Stadt Seligenstadt (Stand: 07.05.2021)



Zum Planvorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Gabriele Ditter – Büro für Landschafts- und Gewässerökologie angefertigt. Dieses Gutachten beschreibt die Untersuchungsergebnisse zur Nutzung bzw. Eignung des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche innerhalb des Wirkraums des Vorhabens für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten. Die Untersuchungsmethodik und -ergebnisse sind im Folgenden verkürzt dargestellt und können im Artenschutzgutachten nachgelesen werden. Vom Verfasser dieses Umweltberichts wurden darüber hinaus 3 Ortsbegehungen (2 im Oktober 2020 und 1 im Mai 2021) durchgeführt, deren Ergebnisse (siehe Darlegung der Nutzungstypen unter „Flora“) hier dargestellt sind.

Flora

Folgende Nutzungstypen (entsprechend der hessischen Kompensationsverordnung) liegen innerhalb des Plangebiets (siehe Bestandskarte der Nutzungstypen in der Anlage II):

Tabelle 2: Auflistung und Beschreibung der Nutzungstypen im Plangebiet

Nutzungstyp	Beschreibung
02.200 heimische Gebüsch auf frischen Standorten	ein Brombeergebüsch an der östlichen Grenze des Plangebiets
03.211 Erwerbsgartenbau/ Sonderkulturen	<p>Flächen des Gartenbaubetriebs für Spezialkulturen</p>  <p>Abbildung 9: Foto (Ortsbegehung 21.10.2020) vom Schachenweg aus Richtung Westen mit Blick auf das Gelände des Gartenbaubetriebs</p>
04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	Vornehmlich Obstbäume (teilweise abgängig, ohne regelmäßige Pflegeschnitte und mit Stockausschlägen) im Bereich der Ackerflächen südlich des Westrings sowie auf der Frischwiese östlich des Babenhäuser Wegs; 1 prägnanter Baum (Zitterpappel) im Bereich des Wegekreuzes Schachenweg/ Babenhäuser Weg

Nutzungstyp	Beschreibung
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Abbildung 10: Foto (Ortsbegehung 05.05.2021) erhaltenswerte Zitterpappel am Wegekreuz Schachenweg und Babenhäuser Weg mit Blick Richtung Süden</p> <p>Abbildung 11: Foto (Ortsbegehung 05.05.2021) erhaltenswerter Obstbaum westlich des Schachenwegs</p>
04.210 Baumgruppe/ Baumreihe einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	Baumgruppen, Buschbäume dominierend, in linearer Anordnung im Bereich des Ackers südlich des Westrings
06.340 Frischwiese mäßig genutzt	1 Wiesenfläche im östlichen Teil des Plangebiets mit vereinzeltem Baumbestand (teilweise abgängig, siehe 04.110), mäßig artenreich
09.151 artenarme Wegsäume	Artenarme Wegsäume entlang des Westrings und im nördlichen Bereich des Schachenwegs
10.510 versiegelte Flächen	Westring als asphaltierte Straße
10.530 Flächen mit gezielter Wasserversickerung	Asphaltierte Flächen und verdichtete Schotterflächen im Bereich des Schachenwegs und des Gartenbaubetriebs
10.610 unbefestigte Feldwege	Unbefestigte, bewachsene Feldwege an der östlichen Grenze des Plangebiets und innerhalb der Ackerflächen südlich des Westrings
10.670 bewachsene Schotterwege	Babenhäuser Weg mit Schotter und Bewuchs
10.715 Dachfläche m. Regenwasserversickerung	Gebäude des Gartenbaubetriebs und angrenzendem Wohngebäude sowie Gartenhütten

Nutzungstyp	Beschreibung
11.191 Acker, intensiv genutzt	Intensiv genutzter Acker überwiegend im Westen des Plangebiets, aber auch teilweise östlich des Babenhäuser Wegs
11.192 Acker mit Artenschutzmaßnahmen	2 Blühflächen innerhalb der Ackerflächen im Norden des Plangebiets
11.212 Garten/Kleingartenanlage	2 Gartenbereiche im Norden und Nordosten des Plangebiets, in welchem Nutzgartenanteile (Bebauung/Hütten, Wege, Gemüsebeete) dominieren und nicht heimische Bäume und Sträucher (Koniferen) vorkommen
11.221 Straßenbegleitgrün	kleine, straßenbegleitend bepflanzte Fläche entlang des Westrings
11.222 Arten- und strukturreiche Hausgärten	Dem Gartenbaubetrieb bzw. angrenzendem Wohngebäude zugeordneter Garten mit hohem Baumanteil (überwiegend nicht heimisch, mit Koniferen) und überwiegend östlich des Babenhäuser Wegs vorhandene Freizeitgärten mit Nutzgartenanteilen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Feldgehölzen, Baumgruppen, Einzelbäumen und heimischen, wie auch teilweise nicht heimischen Pflanzen (insbesondere Koniferen zur Grundstückseingrenzung) sowie Zierpflanzen

In § 30 (2) Nr. 1 bis 6 BNatSchG werden bestimmte Biotop unter den besonderen Schutz des Gesetzes gestellt. Diese Auflistung wird durch § 13 HAGBNatSchG nur um die für das Land Hessen wichtigen Biotop, wie Alleen sowie Streuobstbestände außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ergänzt. Bei diesen Biotop handelt es sich überwiegend um bestimmte durch Nutzungen entstandene, insbesondere regionaltypische Lebensräume und Landschaftsbestandteile, denen aufgrund ihrer besonderen ökologischen Funktionen eine hervorgehobene Bedeutung im Wirkungsgefüge eines Biotopverbundes zukommen kann oder die durch ihre Existenz das Landschaftsbild prägen.

Laut Landschaftsplan des UVF ist im Osten des Plangebiets ein gesetzlich geschütztes Biotop nach altem § 23 HeNatG vorhanden. Im Bestand liegt dieser Bereich innerhalb einer mäßig genutzten Wirtschaftswiese mit vereinzeltem Gehölzbestand im östlichen Teilbereich.



Abbildung 12: Foto (Ortsbegehung 21.10.2020) vom Babenhäuser Weg aus Richtung Norden mit Blick auf die Wirtschaftswiese und den Freizeitgarten am rechten Bildrand sowie auf das denkmalgeschützte Wegekrenz am linken Bildrand



Abbildung 13: Foto (Ortsbegehung 21.10.2020) vom Babenhäuser Weg aus Richtung Osten mit Blick auf die Wirtschaftswiese mit Gehölzbeständen

Streuobstwiesen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, da sie die im Folgenden genannten Kriterien nicht erfüllen. Geschützt sind flächige Bestände hochstämmiger, überwiegend extensiv genutzter Obstbäume außerhalb der bebauten Ortsteile ab einer Mindestgröße von 1000 qm oder ab 10 Bäumen.

Fauna

Das Artenschutzgutachten von Gabriele Ditter – Büro für Landschafts- und Gewässerökologie legt dar, dass hauptsächlich östlich des Schachenwegs artenschutzrechtliche Konflikte bestehen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen fanden 2019 statt. Eine detaillierte Darlegung der Untersuchungen inkl. des Untersuchungsraums und den im Folgenden verkürzt dargestellten Untersuchungsergebnissen sind im Artenschutzgutachten zu finden.

Fledermäuse

Es wurden 7 Fledermausarten und 5 -gattungen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. „Vor allem das Obstbaugartengelände zeigte häufige Flugbewegungen, die darauf schließen ließen, dass das Gelände Quartiere bietet, die von verschiedenen Fledermausarten genutzt werden.

Lediglich zwei Arten haben einen günstigen Erhaltungszustand (Großes Mausohr und Zwergfledermaus). Für die Flughautfledermaus existieren keine Angaben zum Erhaltungszustand und die übrigen nachgewiesenen Arten besitzen einen ungünstigen Erhaltungszustand.“ (GABRIELE DITTER – BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (2021), S. 20)

„Die Tiere nutzen die Wiesen, Bäume, Äcker und Wege als Nahrungshabitate. Das Untersuchungsgebiet ist jedoch insgesamt nicht sehr stark frequentiert von Fledermäusen befliegen. Für die geringen Rufzahlen wurden jedoch verhältnismäßig viele Arten aufgezeichnet.“ (GABRIELE DITTER – BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (2021), S. 11)

Es liegen deutliche Hinweise vor, dass die Tiere innerhalb des Obstbaugartens einige Quartiere besetzen (vgl. GABRIELE DITTER – BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (2021), S. 12).

Alle Fledermausarten sind streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten.

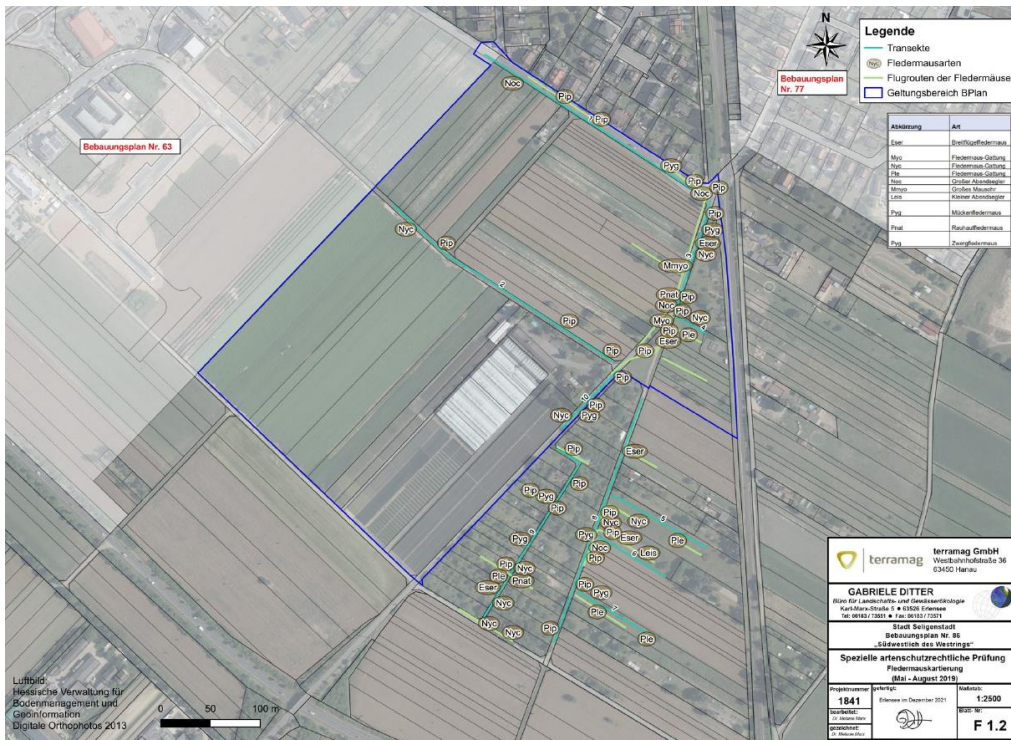


Abbildung 14: Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Landschafts- und Gewässerökologie Gabriele Ditter; hier: Plan F 1.2 Ergebnisse der Fledermauskartierung 2019, unmaßstäblich

Reptilien

„Während der Reptilienerfassung wurden ausschließlich Zauneidechsen nachgewiesen. Alle Funde gelangen außerhalb des Geltungsbereiches. Auf den intensiv genutzten Ackerflächen im Westen des vorliegenden Geltungsbereiches sind keine geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechsen vorhanden.

Mehrheitlich wurden Tiere auf dem Gelände des Obstbaugartens nachgewiesen (...), was neben der Habitatbedeutung für Brutvögel auch eine besondere Bedeutung für Zauneidechsen symbolisiert. Vor allem die vielfältig vorhandenen Versteck- und Sonnenplatzelemente (Holzlager, Grünschnitt, Holz- und Steinhäufen) bieten optimalen Lebensraum zur Fortpflanzung für Zauneidechsen. (...) Auf den teilweise verbrachten Streuobstbeständen und Kleingartengeländen im Osten (...) gelangen weniger Nachweise als auf dem Obstbaugartengelände. Dennoch weisen sie geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen auf, die Verbindungsstrukturen zwischen den Bahngleisen und dem Obstbaugarten darstellen. (...)

Gemessen an der Anzahl der Individuen wird der Gesamtbestand im Untersuchungsraum auf ca. 70 Tiere geschätzt. Davon leben schätzungsweise 50 Tiere auf den Flächen des Obstbaugartens und ca. 20 Tiere auf den östlichen Kleingartenflächen und den Bereichen der Gleiselemente. Die Populationen stehen vermutlich im individuellen (genetischen) Austausch.“ (GABRIELE DITTER – BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (2021), S. 12f)

Zauneidechsen sind streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten.

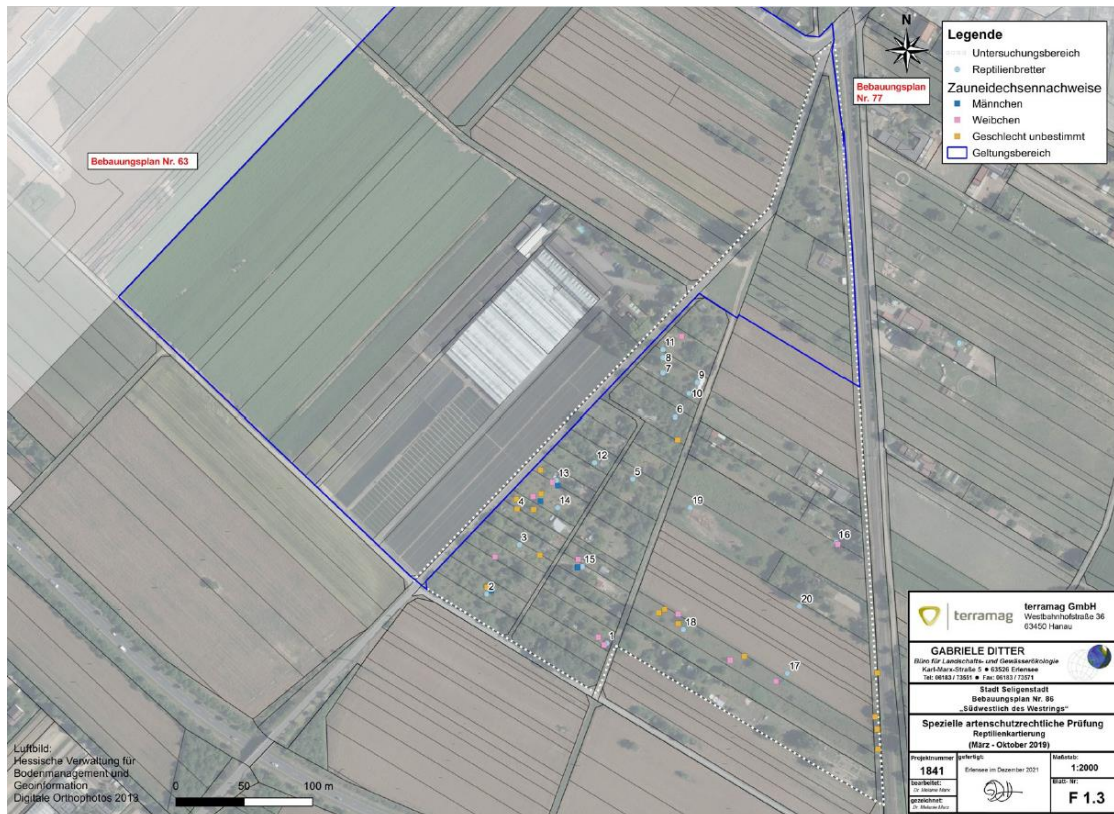


Abbildung 15: Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Landschafts- und Gewässerökologie Gabriele Ditter; hier: Plan F 1.3 **Ergebnisse der Reptilienkartierung 2019**, unmaßstäblich

Avifauna

„Insgesamt wurden 15 Brutvogelarten festgestellt (...). Mehrheitlich konzentrieren sich die Artvorkommen auf die strukturreichen Bereiche im Osten (Obstbaugarten, Kleingärten) und im Nordwesten (...). Die großen landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden gering durch Brutvögel besiedelt, waren aber auch durch Schafstelzen, Bluthänfling und Feldlerche bewohnt. (...) Insgesamt besitzen nur 3 (Grünspecht, Star, Schafstelze) der 15 nachgewiesenen Arten einen günstigen Erhaltungszustand. Die restlichen Arten zeigen ungünstige bis schlechte Erhaltungszustände. 8 Arten befinden sich auf der Vorwarnliste der hessischen roten Liste, der Bluthänfling gilt in Hessen als gefährdet und der Gartenrotschwanz als stark gefährdet.“ (GABRIELE DITTER – BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (2021), S. 10)

2 der nachgewiesenen Arten (Grünspecht, Steinkauz) sind nach BNatSchG streng geschützt.

„Insgesamt verdeutlicht die überwiegende Nutzung durch Brutvögel des östlichen Untersuchungsbereiches dessen gute Habitatstruktur und -ausstattung mit gutem Nahrungsangebot und einer Vielzahl an Nistmöglichkeiten, sowohl für Offenester als auch Höhlenbrüter.“ (GABRIELE DITTER – BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (2021), S. 10)

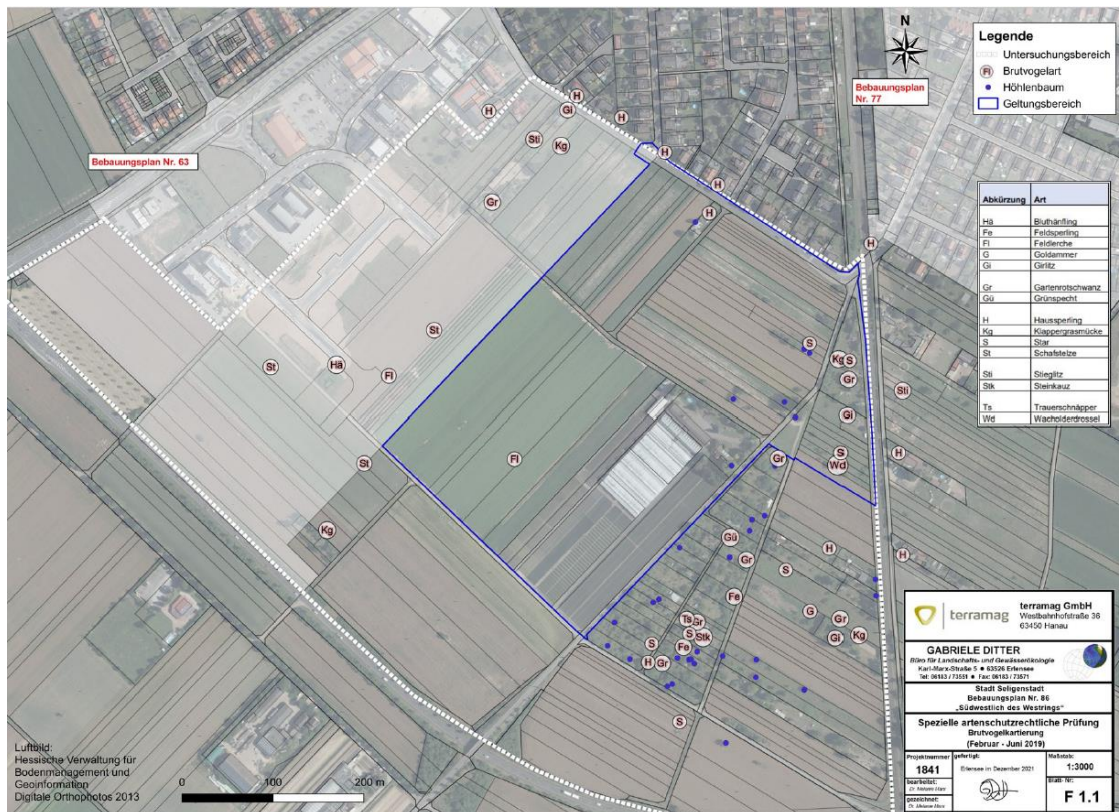


Abbildung 16: Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Landschafts- und Gewässerökologie Gabriele Ditter; hier: Plan F.1.1 **Ergebnisse der Brutvogelkartierung 2019**, unmaßstäblich

Insekten, Säugetiere (ohne Fledermäuse) und Amphibien

Das Plangebiet stellt einen Lebensraum für Insekten und Säugetiere dar. Das Gelände des Obstbaugartens hat eine hohe Bedeutung für Insekten, vor allem Bestäuber (z.B. Honigbienen, oder auch Sandbienen). (vgl. Gabriele Ditter – Büro für Landschafts- und Gewässerökologie: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dezember 2021, S. 21) Aufgrund der Habitatstrukturen sind relevante Insekten- und Säugetiervorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) nicht zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich keine für Amphibien geeigneten Reproduktionsgewässer. Nasse bis feuchte Biotoptypen sind nicht vorhanden. Es sind keine relevanten Vorkommen zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung

- Gliederung des Gebiets in struktur- und artenarmen Bereich westlich des Schachenwegs (intensiv genutzte Ackerflächen und Gartenbaubetrieb) und struktur- und artenreichen Teil östlich des Schachenwegs (Obstbaugarten, strukturreiche Freizeitgärten, Acker- und Grünlandnutzung)
- keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebiets
- Obstbaugarten östlich des Plangebiets und Freizeitgarten im Nordosten des Plangebiets haben eine hohe ökologische Wertigkeit und artenschutzrechtliche Relevanz
- Untersuchungsraum östlich des Schachenwegs weist insgesamt eine gute Habitatstruktur und -ausstattung mit gutem Nahrungsangebot und einer Vielzahl an Nistmöglichkeiten auf
- Erfassungsergebnisse Artvorkommen im Gebiet: 7 Fledermausarten, Zauneidechsen, 15 Brutvogelarten; nachgewiesene Arten, die nach BNatSchG streng geschützt sind, sind alle Fledermausarten, Zauneidechsen, Grünspecht und Steinkauz

3.4 Wasser

Der Bestandsanalyse und –bewertung zum Schutzgut Wasser liegen folgende Gutachten und Informationen zugrunde:

- Daten aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (siehe Regiomap Frankfurt: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de>, Zugriff am 19.08.2020): Übersicht Schutzgebiete
- Daten aus dem Bürgerinformationssystem Seligenstadt (siehe <https://www.seligenstadt.de/buergerservice/umweltamt/sonstige-umweltangelegenheiten/gewaesser/>, Zugriff am 25.08.2020): Fließgewässer in Seligenstadt
- Daten aus dem WRRL-Viewer Hessen (<http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>, Zugriff am 25.08.2020): Grundwasserkörper, mengenmäßiger und chemischer Zustand des Grundwassers
- Daten aus dem Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (<http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, Zugriff am 25.08.2020): Wasserschutzgebiete, hydrogeologische Raumgliederung
- Daten aus dem Geoportal Hessen (<https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=748>, Zugriff am 25.08.2020): Überschwemmungsgebiete
- GEO-CONSULT GMBH (2019): Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt – Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Büdingen 09.03.2019
- GEO-CONSULT GMBH (2020): Geotechnischer Ergebnisbericht zum Projekt – Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt – ergänzende geotechnische Untersuchung, Büdingen 17.10.2020

Grundwasser

Gemäß der hydrogeologischen Raumgliederung liegt das Plangebiet im Teilraum „Hanau-Seligenstädter Senke“. Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers 2470_3201. Der mengenmäßige Zustand des Grundwassers wird als gut angegeben. Der chemische Zustand wird mit schlecht beurteilt. Das Grundwasser weist insbesondere eine Nitrat- und Pestizidbelastung auf. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird mit gering bewertet. (vgl. WRRL-Viewer Hessen)

Das Plangebiet liegt gemäß des Fachinformationssystems Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen innerhalb folgender hydrogeologischer Einheit:

Name Hydrogeologische Einheit	Terrassenkiese und -sande (silikatisch/karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit)
Gesteinsart	Sediment
Verfestigung	Lockergestein
Hohlraumart	Poren
Geochemischer Gesteinstyp	Silikatisch/karbonatisch
Durchlässigkeit	Klasse 3: mittel (>1E-4 bis 1E-3)
Leitercharakter	Grundwasserleiter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasserschutzgebiete (vgl. GruSchu-Viewer Hessen).

Im Kapitel 5 des orientierenden geotechnischen Gutachtens im Projekt wird die Grund- und Sickerwassersituation näher beschrieben. Zusammengefasst lässt sich Folgendes festhalten: Im Plangebiet besteht ein relativ großer Grundwasserflurabstand von > 5 – 7,5 m. Die Grundwasserstände werden weitestgehend von Niederschlagsereignissen, d.h. Grundwasserneubildungsraten beeinflusst. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in nordöstliche Richtung. Temporäre Sicker- und Stauwassereinflüsse sind anzunehmen. Unter bestimmten Bedingungen ist ein Sickerwassereinstau bis knapp unter die Geländeoberkante

(GOK) möglich. Gleichfalls ist das Aufstauen von Niederschlagswasser auf der GOK durch den schwach bis sehr schwach durchlässigen Baugrund möglich.

Im Zuge von punktuellen Untersuchungen von Schwarzdecken und Böden im Plangebiet wurden erhöhte PAK- und Benzo(a)pyren-Konzentrationen festgestellt (siehe Schutzgut Boden). Eine Kontamination des Grundwassers ist nicht bekannt. Gemäß rechtskräftigem Landschaftsplan und Regionalem Flächennutzungsplan liegen keine gesundheits- oder umweltschädlichen Veränderungen des Grundwassers vor.

Oberflächengewässer/ Fließgewässer

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächen- und Fließgewässer. Das nächst gelegene Fließgewässer ist der Riegelsbach (Gewässer III. Ordnung) östlich des Plangebiets in etwa 200 m Entfernung. Überschwemmungsgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind ebenfalls nicht innerhalb des Plangebiets anzutreffen (vgl. Geoportal Hessen).

Zusammenfassende Bewertung

- relativ hoher Grundwasserflurabstand von > 5 m
- wesentliche Beeinflussung der Grundwasserstände durch Niederschlagsereignisse
- Grundwasserfließrichtung in nordöstliche Richtung
- Annahme temporärer Sicker- und Stauwassereinflüsse
- schwach bis sehr schwach durchlässiger Baugrund und damit Möglichkeit des Aufstauens von Niederschlagswasser gegeben
- Kontamination des Grundwassers nicht bekannt
- keine Oberflächen- und Fließgewässer sowie Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete innerhalb des Plangebiets.

3.5 Klima und Luft

Der Bestandsanalyse und –bewertung zum Schutzgut Klima und Luft liegen folgende Gutachten und Informationen zugrunde:

- HMULV (Hrsg.) (2002): Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main, Wiesbaden 2002
- UMLANDVERBAND FRANKFURT (UVF) (Hrsg.) (2000): Landschaftsplan, Frankfurt am Main Dezember 2000
- STADT SELIGENSTADT (Hrsg.) (2013): Klimaschutzkonzept Seligenstadt, Seligenstadt 28.03.2013
- PLANUNGSBÜRO VON MÖRNER (2020): Fachbeitrag – Verkehr, Darmstadt November 2020
- PLANUNGSBÜRO VON MÖRNER (2021): Stellungnahme zur Verkleinerung des Geltungsbereichs, Darmstadt 07.09.2021
- Daten des Wetterdienstes Frankfurt am Main (https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Seligenstadt_Hessen/Klima/, Zugriff am 25.08.2020 und am 10.10.2023): Klimastatistik in Seligenstadt
- Daten aus dem Windatlas Hessen (<https://windrosen.hessen.de/mapapps/resources/apps/windrosen/index.html?lang=de>, Zugriff am 20.09.2021): Hauptwindrichtung
- BURGHARDT UND PARTNER, INGENIEURE (2023): Klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung im Planfall gegenüber des Nullfalls, Stand 19.09.2023.

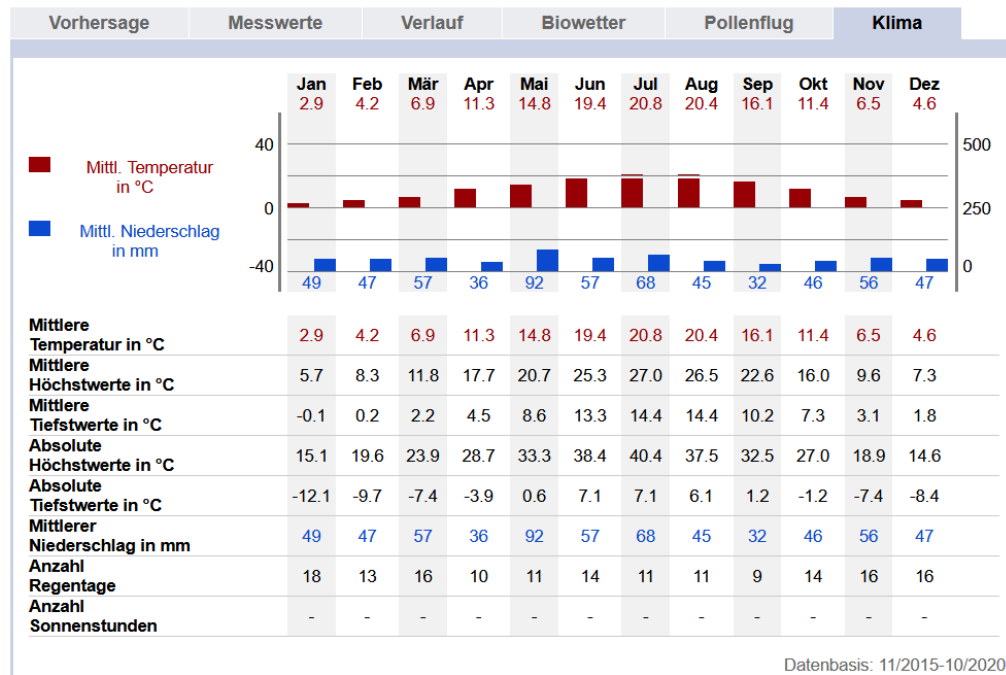
Klima

In der Rhein-Main-Ebene herrscht ein mildes Klima. Die Windgeschwindigkeiten sind vergleichsweise gering. Relativ hohe Lufttemperaturen und geringe Niederschlagshöhen (ca. 650 mm/J in Seligenstadt) herrschen hier vor. In den dichter besiedelten Räumen sind stadtklimatische Bedingungen vorzufinden.

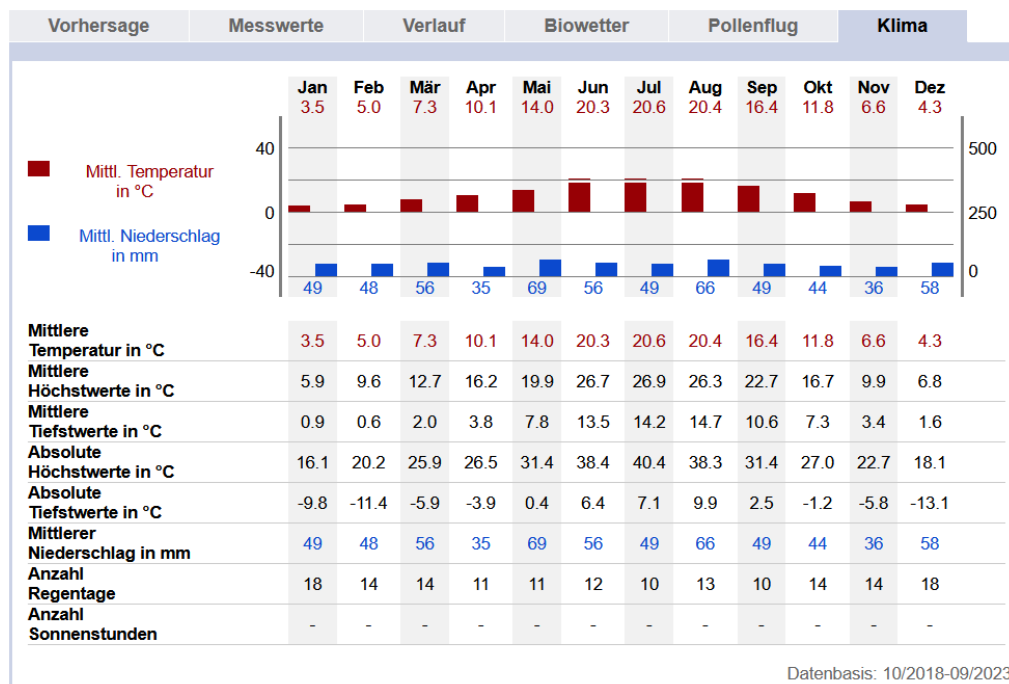
Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. (siehe Windatlas Hessen)

Tabelle 3: Mittlere Temperatur und Niederschlag in Seligenstadt, Quelle: https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Seligenstadt_Hessen/Klima/

Klima Seligenstadt, Hessen - Station Kahl/Main (108 m)



Klima Seligenstadt, Hessen - Station Kahl/Main (108 m)



Grünes Freiland, d.h. Wiesen, Felder, Brachland und Gartenland sowie Waldgebiete wirken als nächtliche Kaltluftproduzenten. In wolkenfreien „Strahlungsnächten“ strahlt der Boden die tagsüber gespeicherte Wärme nachts ungehindert in die Atmosphäre ab. Bei entsprechendem Luftaustausch kann Kaltluft bioklimatisch ungünstige Bedingungen in innerörtlichen Überwärmungsgebieten verbessern (vgl. <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=70&p2=6.2.1>, Zugriff am 20.09.2021).

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Ackerflächen und teilweise Grünlandbereiche. Die Topographie ist eben.

Entsprechend der Karte 14 „Gesamtbewertung Klimaschutz und Luftreinhaltung“ des Regionalen FNP des UVF wird die Klimarelevanz als gering bis mäßig eingestuft.

Das Plangebiet trägt als Offenlandbereich gemäß klimatischer Untersuchung von BURGHARDT UND PARTNER, INGENIEURE (2023) zur nächtlichen Kaltluftversorgung insbesondere für den südwestlichen Siedlungsraum der Stadt bei.

Die Stadt Seligenstadt ist mit Unterzeichnung der Charta „100 Kommunen für den Klimaschutz“ eine Klima-Kommune geworden. Sie hat ein Klimaschutzkonzept aufgestellt, um auf dieser Grundlage den CO₂-Ausstoß langfristig zu reduzieren, die Herausforderungen des Klimawandels zu bewerkstelligen und die Stadt wirtschaftlich zu stärken.

Luftschadstoffe

Allgemeines

In der Luft sind Schadstoffe enthalten, die in bestimmten Konzentrationen für Mensch und Tier schädlich sind und Pflanzen, Gewässer, Böden und Materialien angreifen können.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt gibt die **39. BImSchV** Grenz- und Zielwerte bestimmter Luftschadstoffe vor. Bei Überschreitung von Grenzwerten muss ein **Luftreinhalteplan** erstellt werden.

Situation in Seligenstadt

Für Seligenstadt gilt der **Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main**.

Im Ballungsraum herrschen vergleichsweise häufig niedrige Windgeschwindigkeiten. Damit ist das Risiko zur Anreicherung von Luftschadstoffen erhöht.

Die Schadstoffbelastung setzt sich zusammen aus:

- der regionalen Hintergrundbelastung:
 - dem grenzüberschreitenden Ferneintrag,
 - in der Region verursachte Belastung
- der städtischen Zusatzbelastung und
- der verkehrsbedingten Zusatzbelastung.

Der Straßenverkehr bildet die bedeutendste NO_x- und Feinstaub-Quelle im Rhein-Main-Gebiet.

Das Plangebiet liegt an vorhandenen Verkehrsstraßen (Dudenhöfer Straße, Westring, L2310) mit einer Verkehrsdichte von:

- Querschnittsbelastung Dudenhöfer Straße: DTV: 11.769 Kfz/Tag (davon ca. 2 % Schwerlastverkehr)
- Querschnitt Westring: DTV 1.875 Kfz/Tag
- Querschnittsbelastung L2310: DTV: 11.618 Kfz/Tag (vgl. Planungsbüro von Mörner: Fachbeitrag Verkehr, November 2020, S. 13 und Bild 8 Verkehrsmengen)

Weitere verkehrsbedingte Einflüsse auf die Lufthygiene im Plangebiet ergeben sich durch den Schienenverkehr der Odenwaldbahn, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Auf dieser Strecke verkehren Diesellokomotiven.

Zusammenfassende Bewertung

- vorhandene Ackerflächen und Grünlandbereiche innerhalb des Plangebiets sind Kaltluftproduzenten
- kein direkter Kaltluftabfluss aufgrund der ebenen Topographie
- Klimarelevanz des Plangebiets gering bis mäßig
- Einflüsse auf Lufthygiene im Plangebiet durch regionale Hintergrundbelastung, städtische Zusatzbelastung und Verkehrsbelastung
- verkehrsbedingte Einflüsse auf Lufthygiene durch Schienen- und Straßenverkehr der unmittelbar angrenzenden Bereiche

3.6 Landschaft

Der Bestandsanalyse und –bewertung zum Schutzgut Landschaft liegen folgende Gutachten und Informationen zugrunde:

- UMLANDVERBAND FRANKFURT (UVF) (Hrsg.) (2000): Landschaftsplan, Frankfurt am Main Dezember 2000
- PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN/ REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARSTADT (Hrsg.) (2011): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (FNP) 2010, 17.10.2011
- Daten der Stadt Offenbach (https://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/gruene_stadt/regionale_routen/gruenring-vom-main-zum-main.php und https://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/gruene_stadt/regionale_routen/dreissig-jahre-gruenring-offenbach-7.8.17.php, Zugriff jeweils am 25.08.2020): Informationen zum Grünring vom Main zum Main
- REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (Hrsg.) (2020): Schätze der Region – bedeutsame Landschaften in FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main Juli 2020

Die Landschaft um Seligenstadt zeichnet sich durch Wald und weiträumige Fluren aus. Die Topographie ist überwiegend eben und die Geländehöhe bewegt sich zwischen 107 m.ü. NN (Froschhausen) bis 144 m.ü. NN (Finkennickelschneise westlich Zellhausen).

Das Plangebiet selbst zählt zur Naturräumlichen Haupteinheit „232 Untermainebene“ und der Teileinheit „232.201 Auheim-Kleinostheimer Mainniederung“. Es liegt am südlichen Siedlungsrand von Seligenstadt. Landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland), aber auch strukturreiche Freizeitgärten und das Gelände des Obstbaugartens prägen das Bild gen Süden. Im Westen grenzt ein Erwerbsgartenbaubetrieb an den Schachenweg. Im Westen des Plangebiets verläuft eine Mittelspannungsfreileitung. Der vorhandene, an das Plangebiet grenzende Siedlungsrand ist nicht eingegrünt. Die Bahntrasse der Odenwaldbahn grenzt im Osten an das Plangebiet. Südlich des Plangebiets verläuft die L2310, die vom Plangebiet aus aufgrund ihrer Lage unterhalb der Geländeoberkante (Böschungsbereiche) und straßenbegleitender Gehölzpflanzungen nicht einsehbar ist.

Vom Regionalverband Frankfurt RheinMain liegt ein Landschaftsgutachten vor, in welchem auf Grundlage der naturräumlichen Gliederung und unter Berücksichtigung aktueller Nutzungen Landschaftsräume abgegrenzt werden. Demnach liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Untermainebene mit Seligenstadt“, welcher heterogene Landschaftsqualitäten aufweist. Charakteristisch für diesen Landschaftsraum ist ein großräumiges Mosaik aus Offenland, Siedlungs- und Verkehrsflächen und Wald; Wasserflächen sind mit dem Main und Abtragungsgewässern vorhanden. Wertgebende Merkmale dieses Landschaftsraums sind

- die denkmalgeschützte Altstadt von Seligenstadt,
- feuchtes Offenland,
- bedeutende Eichen-Hainbuchenwälder sowie Bruch- und Sumpfwälder,
- vereinzelte kleine Grünland- und Streuobstbereiche sowie Dünen und moorige Böden und
- historische Bergbaurelikte.

Zusammenfassende Bewertung

- Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten unmittelbar an Siedlungs- und Verkehrsflächen an; im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Topographie im Plangebiet und angrenzender Bereiche ist eben
- Acker- und Grünlandflächen sowie ungleichmäßig verteilte Gehölzflächen prägen Plangebiet und östlich sowie südlich angrenzende Bereiche
- visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch vorhandenen Verkehrsflächen und oberirdisch verlaufende Leitungen
- östlich des Plangebiets sind mit Streuobstflächen wertgebende Merkmale des Landschaftsraums „Untermainebene mit Seligenstadt“ vorhanden

3.7 Mensch und seine Gesundheit

Der Bestandsanalyse und –bewertung zum Schutzgut Mensch liegen folgende Gutachten und Informationen zugrunde:

- UMLANDVERBAND FRANKFURT (UVF) (Hrsg.) (2000): Landschaftsplan, Frankfurt am Main Dezember 2000
- PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN/ REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARSTADT (Hrsg.) (2011): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (FNP) 2010, 17.10.2011
- Informationen zur Hessischen Apfelwein- und Obstwiesenroute: <http://www.apfelweinroute-mtk.de/obstwiesenroute/anfang-idee.html>, Zugriff am 18.08.2020
- Diverse Unterlagen zu den Themen Bio-Klima, Lufthygiene und Altlasten (siehe Schutzgüter Klima und Luft, Boden, Wasser)
- Daten aus dem GeologieViewer Hessen (<https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, Zugriff am 10.10.2023): Radonpotenziale
- GEO-CONSULT GMBH (2019): Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt – Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Büdingen 09.03.2019
- GEO-CONSULT GMBH (2020): Geotechnischer Ergebnisbericht zum Projekt – Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt – ergänzende geotechnische Untersuchung, Büdingen 17.10.2020
- KREBS+KIEFER FRITZ AG (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“, Darmstadt 16.09.2021

Lärmimmissionen

Zur Bewältigung der schalltechnischen Anforderungen im Projekt wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen von bestehenden und zukünftigen Anlagen des im Westen angrenzenden Gewerbegebiets ein. Von den angrenzenden Verkehrswegen gehen Lärmimmissionen aus, die vor allem im östlichen Teil des Plangebiets einwirken (vgl. KREBS+KIEFER FRITZ AG (2021)).

Human-Bioklima und Lufthygiene

Siehe Ausführungen unter 3.5 Luft und Klima

Naherholung

Grünbereiche wirken positiv auf das menschliche Wohlbefinden. Das Plangebiet grenzt an wichtige Grünverbindungsachsen (Regionalparkkorridor). Im Plangebiet selbst liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Am nördlichen Rand sowie weiterführend über den Regionalparkanbindungsweg gemäß Landschaftsplan des UVF von Nordosten nach Süden des Plangebiets verläuft die hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute. Zu diesem Rad-/Fußweg zählt ein Wegenetz von über 1.000 km zwischen Main und Taunus. Im Osten und östlich des Plangebiets liegen Freizeitgartenflächen. Auf das Plangebiet wirken Gewerbe- und Verkehrslärmemittenten ein.

Bodenverunreinigungen und Trinkwasserschutz

Gemäß rechtskräftigem Landschaftsplan und Regionalem Flächennutzungsplan liegen keine gesundheits- oder umweltschädlichen Veränderungen des Bodens und des Wassers (Altlasten) vor.

Im Zuge von punktuellen Untersuchungen von Schwarzdecken und Böden im Plangebiet wurden erhöhte PAK- und Benzo(a)pyren-Konzentrationen festgestellt (siehe Schutzgut Boden).

Radon

Das radioaktive Edelgas Radon kommt in unterschiedlichen Konzentrationen überall in unserer Umwelt vor. Es kann sich auch in Innenräumen von Häusern anreichern. Durch seltenes Lüften können erhöhte Radonkonzentrationen entstehen. In Hessen insgesamt ist das Radonpotenzial gering bis mittel und mit wesentlichen Überschreitungen der Richtwerte ist nicht zu rechnen. Erhöhte Radonkonzentrationen kön-

nen in Einzelfällen durch ungünstige Gegebenheiten auftreten. Gemäß Strahlenschutzgesetz ist ein Referenzwert von 300 Becquerel/m³ in der Luft in Aufenthaltsräumen als Maßstab für die Prüfung der Angemessenheit von Schutzmaßnahmen gegeben.

Gemäß Geologie Viewer Hessen liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem die erwartbare Radonbodenluftkonzentration (90. Perzentil) bei 60 – 80 kBq/m³ liegt.

Das Verhältnis von Radon in der Raumluft von Aufenthaltsräumen zu Radon in der Bodenluft liegt bei ca. einem bis fünf Promille.

Störfall-Bereiche

-keine bekannt

Zusammenfassende Bewertung

- vorhandene Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet
- vorhandene Ackerflächen und Grünlandbereiche innerhalb des Plangebiets sind Kaltluftproduzenten
- Einflüsse auf Lufthygiene im Plangebiet durch regionale Hintergrundbelastung, städtische Zusatzbelastung und Verkehrsbelastung
- verkehrsbedingte Einflüsse auf Lufthygiene durch Schienen- und Straßenverkehr der unmittelbar angrenzenden Bereiche
- Plangebiet dient der Naherholung
- erhöhte PAK- und Benzo(a)pyren-Konzentrationen im Bereich von Schwarzdecken und Böden
- Plangebiet liegt innerhalb Bereich mit Radonbodenluftkonzentration (90. Perzentil) bei 60 bis 80 kBq/m³
- keine Störfall-Bereiche bekannt

3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Bestandsanalyse und –bewertung zum Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter liegen folgende Gutachten und Informationen zugrunde:

- Daten aus dem Kulturlandschaftskataster (siehe Regiomap Frankfurt: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de>): Angaben zu kulturhistorischen Landschaftselementen und Kulturdenkmälern
- LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN – HESSENARCHÄOLOGIE (2019): E-Mail mit Anhängen zur Voreinschätzung des Bebauungsplangebiets im Hinblick auf bodendenkmalpflegerische Belange, 02.04.2019 unveröffentlicht (*redaktionelle Ergänzung der Quelle*)
- LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN – HESSENARCHÄOLOGIE (2020): Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Südwestlich des Westrings vom 08. Oktober 2020.

Am Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsachsen Schachenweg und Babenhäuser Weg befindet sich ein denkmalgeschütztes Wegekreuz (Baudenkmal: Kreuz mit einteiligem Ruhestein). Die am östlichen Rand des Plangebiets verlaufende Odenwaldbahn ist ebenfalls ein Baudenkmal.

Es befinden sich weitere Bodendenkmäler (römische und mittelalterliche Siedlungsstellen, Altwegeverlauf/Römerstraße, vorgeschichtliche Grabhügel) im Gebiet (siehe Abb. 5, S. 14). Weitere Hinweise auf weitere Bodendenkmäler wie Altwegeverläufe und punktuelle Hügel sind vorhanden (Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Hessen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB). Genaue Kartierungen liegen nicht vor.

Als vorhandene Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude und Infrastrukturen (Straßen und Leitungen) zu betrachten. Von Nordwesten nach Südosten verläuft eine Mittelspannungsfreileitung.

Zusammenfassende Bewertung

- denkmalgeschütztes Wegekreuz vorhanden
- Bodendenkmäler im Norden des Plangebiets vorhanden; Hinweise auf weitere Bodendenkmäler vorhanden
- vorhandene Sachgüter (Gebäude und Infrastrukturen)

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Besondere Wechselwirkungen, die über die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinaus zu berücksichtigen sein könnten, sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

4 PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Status-Quo-Prognose

Für die Status-Quo-Prognose wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Nutzungen im Plangebiet weiter fortgeführt werden. Es gelten daher die Einschätzungen zum Umweltzustand einschließlich der vorhandenen Vorbelastungen im Kapitel 3.

4.2 Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planungsvorhabens

Das Planungsvorhaben hat im Wesentlichen folgende Wirkungen auf die Schutzgüter:

Tabelle 4: Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

B - Boden, F - Fläche, W - Wasserhaushalt, K/L - Klima/Luft, AB - Arten- und Biotopschutz/Biologische Vielfalt, L - Landschaftsbild, K/S - Kultur- und sonstige Sachgüter, MG - Mensch und seine Gesundheit

Auswirkungen auf Schutzgut/ Schutzgüter	
Flächenumnutzung durch Bebauung, Versiegelung, Grünflächen	B, F, W, K/L, AB, L, K/S, MG
Bodenabtrag-, -auftrag und -umlagerung	B, W
Veränderung des Bodenwasserhaushalts	B, W, AB
Veränderung des Landschaftsbilds	L, MG
Veränderte Vegetations- und Gehölzstrukturen	B, W, K/L, AB, L, MG
Veränderung von Habitatqualitäten	AB
Bauzeitliche Emissionen	AB, MG

Der Bebauungsplan ermöglicht keine Nutzungen oder Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen, noch wirken von außen solche Betriebe auf das Vorhaben ein.

Bei Umsetzung der Planung ist keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen, die über theoretisch denkbare bzw. nicht ausschließbare Ereignisse hinausgehen, zu erkennen.

Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Gärtnerei und der Entsiegelung von nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen entstehen Abfälle, die ordnungsgerecht zu entsorgen sind. Im Zuge einer zum Bauvorhaben durchgeführten orientierenden geotechnischen Untersuchung mit integrierter abfalltechnischer Beurteilung wurden vorhandene Bodenbelastungen von Schwarzdecken und Böden festgestellt (siehe Ausführungen zum Schutzgut Boden). Über diese und die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend, sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Der Bebauungsplan Nr. 63 des angrenzenden Gewerbegebiets wird fortgeschrieben. Neben den Änderungen zur Herstellung der Verkehrsanschlüsse sind keine weiteren wesentlichen Änderungen geplant. Die weitere Bebauung des Gewerbegebiets erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplans.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen immer ein mehr oder weniger stark vernetztes Wirkungsgefüge.

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt werden nachfolgend schutzgutbezogen und differenziert in anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen dargestellt.

4.2.1 Boden

Tabelle 5: anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen	Gefahr von Stoffeinträgen in den Boden durch Versickerung von Treib- und Schmierstoffen während der Bauphase (z.B. Umfüllen von Kraftstoffen) Bodenabtrag-, -auftrag und -umlagerung von Böden im Planungsgebiet und damit, je nach Mächtigkeit, vollständiger oder teilweiser Verlust der Bodenfunktionen Bodenverdichtungen durch Baustelleneinrichtungen und -fahrzeuge und damit einhergehende Bodenfunktionsverluste
Anlagebedingte Auswirkungen	vollständiger Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung von Flächen durch Bebauung, Nebenanlagen und Verkehrsflächen
Betriebsbedingte Auswirkungen	Einleitung von Schadstoffen durch Reifenabrieb und Betriebsstoffe

Versiegelung

Statistik (gerundet):

Größe des Plangebiets/ Geltungsbereichs	Ca. 153.000 m ²	100 %
Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (gemäß B-Plan-Festsetzungen)	Ca. 36.800 m ²	Ca. 24 %
Bebauung und Flächenbefestigungen im allgemeinen Wohngebiet (WA) (gemäß B-Plan-Festsetzungen)	Ca. 41.000 m ² Dachflächen (davon ca. 33 % begrünt gemäß BPlan-Mindestfestsetzung) Ca. 19.500m ² Flächen für Stellplätze, Wege und Terrassen	Ca. 40 %
Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet (WA) (gemäß B-Plan-Festsetzungen)	Ca. 7.900 m ²	Ca. 5 %
Bebauung und Flächenbefestigungen auf Gemeinbedarfsfläche (gemäß Rahmenplan)	Ca. 700 m ²	Ca. 0,5 %
Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen in Grünanlagen P1, P2, P3 und P4 (Annahme)	Ca. 1.900 m ²	Ca. 1,2 %
Lärmschutzwand	Ca. 1.000 m ²	Ca. 0,7 %

Entsiegelung/ Entfernung von Aufbauten

Der Standort des Gartenbaubetriebs wird im Wesentlichen von bebauten und versiegelten Flächen überplant. Mit der Planung werden auf ca. 4.300 m² der im Bestand bebauten und versiegelten Flächen Entsiegelungen umgesetzt (900 m² auf öffentlicher Grünfläche P1; 700 m² auf privater Grünfläche; 2.700 m² auf nicht überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet).

Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung der Stadt Seligenstadt erfolgt über ein Mischsystem. 2019 wurde eine Machbarkeitsstudie (Golückes Ingenieure GmbH Co. KG: Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“, Stadt Seligenstadt, Wasserwirtschaftliche Belange zur Machbarkeitsstudie für das Baugebiet „Südlich des Westrings“, Mühlital, 04.09.2019) erstellt, welcher zu entnehmen ist, dass nur noch die Straßenflächen und das häusliche Schmutzwasser an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden können. Ent-

sprechend der Empfehlungen dieser Machbarkeitsstudie wird das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser und der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen in den Mischwasserkanal eingeleitet (Sammlung über Kunststoffkanäle und Einleitung in bestehenden Mischwasserkanal im Kreuzungsbereich „Westring“/ „Mittelbeune“). Auf den privaten Baugrundstücken soll das Niederschlagswasser zur Minderung der Abflüsse rückgehalten und/oder verwertet werden. Die überschüssigen Niederschlagswasserabflüsse von den Privatflächen werden in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet, in den im Plangebiet verteilten Sedimentationsanlagen gereinigt und über Rigolen versickert. Die Rigolen sind auf 5-jährliche Niederschlagsereignisse bemessen.

Ein Mulden-Rigolen-Element (Kombination aus Versickerungsgraben und unterirdischer Rigole) ist im Nordosten des Plangebiets geplant. In diesem soll das gesammelte Niederschlagswasser der angrenzenden Wohngebiete oberirdisch aufgestaut und dann versickert werden.

Begrünte Dächer erwirken eine wesentliche Abflussminderung.

Bauabfälle

Die teer-/pechhaltigen Abbruchmassen mit einem PAK-Gehalt von ≥ 400 mg/kg oder/und Benzo(a)pyren-Gehalt von ≥ 50 mg/kg sind gem. dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (RP Darmstadt, Gießen, Kassel vom 01.09.2018) als gefährlicher Abfall zu bezeichnen (Abfallschlüssel 17 03 01). Abbruchmassen mit geringeren als den oben genannten PAK- bzw. Benzo(a)pyren-Konzentrationen fallen unter den Abfallschlüssel 17 03 02. Bauabfälle bedürfen einer sachgerechten Entsorgung.

Bodenfunktionen

Wirkfaktoren

Bei Eingriffen in das Schutzgut Boden durch das Planungsvorhaben sind folgende Wirkfaktoren besonders relevant:

- Versiegelungen: Neuversiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.
- Bodenabtrag, -auftrag und -umlagerung: Bodenfunktionsverluste durch Bodenabtrag, -auftrag und -umlagerung sind abhängig von der Abgrabungstiefe. Im Zuge der Baumaßnahmen werden Erdbewegungen stattfinden. Durch die ebene Topographie des Plangebiets wird im Zuge der Baumaßnahmen keine wesentliche Veränderung des natürlichen Geländes zu erwarten sein. Zur Herstellung der Versickerungsanlagen sind Erdbewegungen erforderlich. Das innerhalb der öffentlichen Grünfläche P5 vorgesehene Mulden-Rigolen-Element wird nach Aussage des planenden Ingenieurbüros mit einer Sohlentiefe von ca. 3,5 m geplant (Stand September 2021). Weitere nennenswerte Erdbewegungen werden mit Errichtung der Lärmschutzwand an der östlichen Grenze des Plangebiets und der in den Boden einbindenden Bauwerke (insbesondere Tiefgaragen) stattfinden. „Die Gründung (der Lärmschutzwand) ist (...) mittels offener Stahlrohrrammpfählen und einer Gründungstiefe von ca. 8 m unter GOK vorgesehen.“ (GEO-CONSULT GMBH: 17.10.2020, S. 8) Alle Flächen der Bodenschätzung mit Bodenzahlen oder Grünlandzahlen ≥ 60 sollten nach Punkt 4.2 bzw. 6 der LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV in der Regel von einem Bodenauftrag bzw. -eintrag ausgenommen werden, da bei Böden über 60 Bodenpunkten die Aufbringung von Bodenmaterial in der Regel nicht zu einer Ertragssteigerung beiträgt und demzufolge unterbleiben soll. Solche Böden sind im westlichen Teilbereich des Plangebiets und westlich sowie südlich an das Plangebiet angrenzend, vorzufinden. Nach Punkt 6 der LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV sollten die Böden mit Bodenzahlen oder Grünlandzahlen ≤ 20 von einem Bodenauftrag bzw. -eintrag ausgenommen werden, da sie die Lebensraumfunktion für bestimmte Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen in hohem Maße erfüllen und deshalb nach § 12 (8) BBodSchV ein Auf- bzw. Einbringen nur in Ausnahmefällen nach eingehender Prüfung zulässig ist. Solche Böden sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe zu diesem vorzufinden. (vgl. BodenViewer Hessen)
- Verdichtung: Bodenverdichtungen können durch Baustelleneinrichtungen und -fahrzeuge während der Bauphase hervorgerufen werden.

- Stoffeintrag bzw. -austrag mit bodenchemischer Wirkung: lokale Stoffeinträge in die Böden sind im Zuge der Baumaßnahmen (Versickerung von Treib- und Schmierstoffen; unsachgemäße Beseitigung von Bauabfällen) und betriebsbedingt in unmittelbarer Straßennähe durch Bremsen- und Reifenabrieb, Treibstoffe sowie Streusalze und bei Unfällen mit bodengefährdenden Stoffen möglich.
- Erosion: Durch die Ebene Topographie des Plangebiets sind die Böden grundsätzlich weniger erosionsanfällig. Die feinkörnigen Lehmlagerungen sind grundsätzlich erosionsanfälliger als die grob-/gemischtkörnigen Böden im Gebiet. Eine Gefährdung der Böden durch wind- und was-serbedingte Erosion wird durch die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland und Gehölzflächen deutlich gemildert. Neu hergestellte Böschungen sind besonders erosionsgefährdet.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Eingriffen in das Schutzgut Boden (bspw. Konzentration von Baustelleneinrichtungen auf bereits versiegelten Flächen) sind im Plangebiet umsetzbar (siehe Vermeidungsmaßnahmen unter 6.2 dieses Umweltberichts).

Auf ca. 48 % (3,3 ha) der überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebiets führen Minimierungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen, wasserdurchlässige Materialien) zur teilweisen Wiederherstellung der Bodenfunktionen (siehe Minimierungsmaßnahmen unter 6.2 dieses Umweltberichts).

Durch Vollentsiegelungen inkl. Herstellung eines durchwurzelbaren Bodenraums im Bereich der Maßnahmenfläche M1 sowie in Teilbereichen der rückzubauenden Gärtnerei sowie durch Begrünungs- und Extensivierungsmaßnahmen werden Bodenkompensationsmaßnahmen im Plangebiet sowie im Außenbereich (vorgezogene CEF- und Ökokontomaßnahme) umgesetzt.

Bodenfunktionsbewertung

Mit Umsetzung des Planungsvorhabens geht der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche einher.

Die strukturelle Biotopausstattung und damit auch die Habitatbedeutung werden sich bei Durchführung des Planungsvorhabens grundlegend ändern. Durch unterschiedliche Gartennutzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können sich verschiedene Biotope entwickeln. Auf dem Gelände der Gärtnerei ist durch Rückbau der versiegelten Bereiche und Beseitigung der Pflanzflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Entwicklung hin zu einer vielfältigeren Biotopstruktur anzunehmen. Durch die Bebauung wird die Biotopvernetzung insgesamt eingeschränkt. Durch die geordnete Festlegung der überbaubaren Flächen (durch Baulinien und -grenzen) können sich die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen zu neuen, räumlich zusammenhängenden Habitaten entwickeln. Der Erhalt des außerhalb des Plangebiets gelegenen Obstbaugartens und der Erhalt sowie die Entwicklung des Freizeitgartens im Nordosten sichern einen Teil der Bereiche mit biotopvernetzender Funktion.

Durch die Umnutzung von Ackerflächen in Grünland wird in diesen Bereichen ein höherer Humusanteil und damit auch ein höherer Anteil an organischem Kohlenstoff begünstigt. Weiterhin werden durch eine dauerhafte bodenbedeckende Vegetation das Ertragspotenzial, die Feldkapazität sowie die Nitratrückhaltung verbessert.

Die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt und das Nitratrückhaltevermögen werden durch die Nutzungsänderungen eingeschränkt. Eine Versickerung von Niederschlag erfolgt dezentral innerhalb des Plangebiets. Ein Teil des im Gebiet anfallenden Niederschlags wird in die Mischwasserkanalisation abgeleitet (betrifft überwiegenden Teil der Straßenverkehrsflächen). Im Bereich von Vegetationsflächen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, begrünten Dächern und Tiefgaragen übernimmt der Boden (je nach Mächtigkeit, Bodenart, Substrat und Vegetation) weiterhin die Funktion als Wasserspeicher.

Bodenfunktionsbezogene Kompensation

Der bodenfunktionsbezogene Kompensationsbedarf wurde anhand der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ des HLNUG von 2018 ermittelt. Die entsprechenden Flächenbilanzen und Übersichten sind der Anlage III zu entnehmen.

4.2.2 Fläche

Tabelle 6: anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen	temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baurassen und Baustelleneinrichtungenflächen
Anlagebedingte Auswirkungen	Versiegelung/ Überbauung
Betriebsbedingte Auswirkungen	Umnutzung von Acker-, Gartenbau-, Grünland- und Freizeitgartenflächen

Flächenneuanspruchnahme

Mit Umsetzung des Bauvorhabens erfolgen eine Flächenumnutzung und eine Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung stehen nicht mehr zur Verfügung.

Flächennutzungseffizienz

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

Die infrastrukturelle Anbindung erfolgt nach Norden über die Planstraßen 1 und 2 an den Westring sowie nach Westen über die Planstraßen 4 und 5 an das vorhandene Gewerbegebiet (BPlan Nr. 63 wird u.a. aufgrund anzupassender Verkehrsanschlüsse fortgeschrieben).

Flächennutzungsqualität

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (geplant) dargestellt. Das geplante Wegenetz berücksichtigt vorhandene Wege und -anschlüsse.

4.2.3 Fauna, Flora und biologische Vielfalt

Tabelle 7: anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Flora und biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen	Verlust der biologischen Funktion (Boden, Vegetation) durch Baustelleneinrichtungen temporäre Beunruhigung während der Bauphase durch Baumaschinen und Personal Verlust oder Veränderung bestehender Habitate im Bereich der Bauflächen Barrieren und Fallenwirkungen durch Einzäunungen, Erschließung von Baufeldern, die Anlage von Baugruben und die Lärmschutzwand
Anlagebedingte Auswirkungen	Verlust der biologischen Funktion (Boden, Vegetation) durch Bebauung und Versiegelung Verlust oder Veränderung bestehender Habitate und Habitatverhältnisse neue Habitate für Kulturfolger Barrierewirkung durch Bebauung (insbesondere Lärmschutzwand) störende Einflüsse durch Lichtverschmutzung
Betriebsbedingte Auswirkungen	Barrierewirkungen und Individuenverluste durch den Verkehr Entwicklung und Pflege von blüten- und artenreichen Wiesen als Nahrungshabitat für Insekten gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen durch unterschiedliche Gartennutzung (zunehmende Habitatvielfalt, aber auch Bekämpfung von Organismen möglich)

„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 Flächenerhaltes 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. (Bei den Flächen handelt es sich um die Flurstücke Nr. 29, 26 und 18 in der Flur 8 der Gemarkung Seligenstadt gemäß Abbildung 17) Sie können dem Ökokonto der Stadt Seligenstadt zugeschrieben werden.

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.“ (Gabriele Ditter – Büro für Landschafts- und Gewässerökologie: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dezember 2021, S. 29).

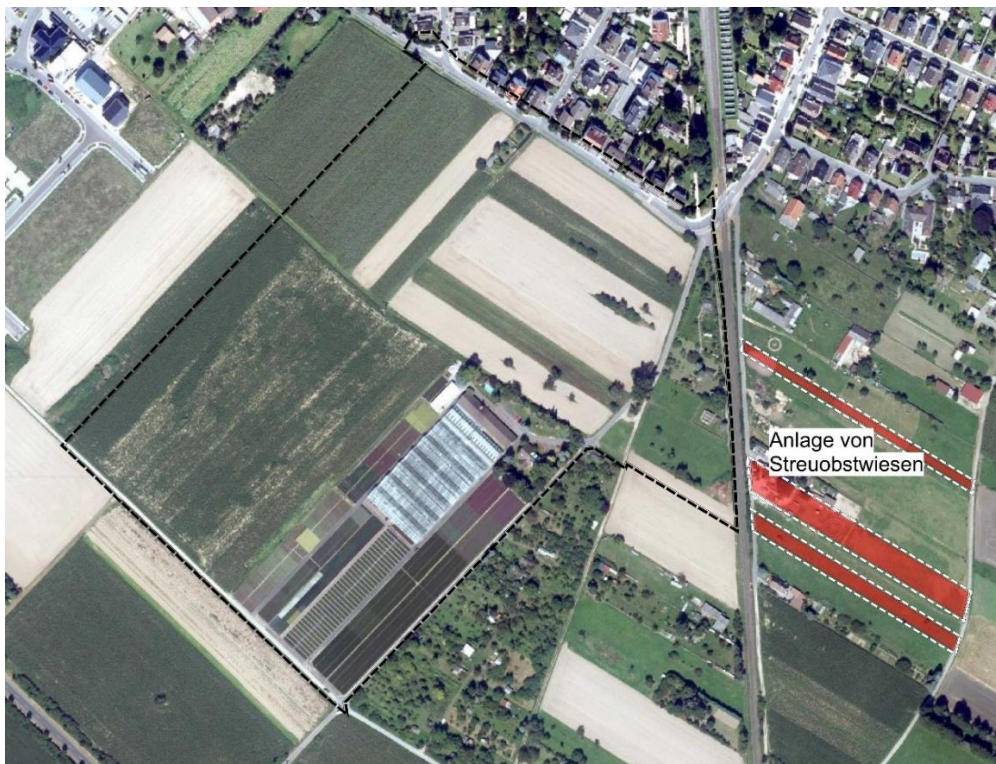


Abbildung 17: Flächen zur Anlage von Streuobstwiesen östlich der Bahngleise als sonstige Maßnahme M1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt losgelöst vom hier gegenständlichen Bebauungsplan), unmaßstäblich (Quelle Luftbild: <http://natureg.hessen.de/>, Zugriff am 12.01.2021)

4.2.4 Wasser

Tabelle 8: anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen	Störungen der Grund- und Bodenwasserverhältnisse während der Bauphase durch Beseitigung bzw. Umlagerung von Boden, Veränderung der Sickerwasserverhältnisse im Bereich der Baufelder, Baustellenzufahrten sowie Flächen für die Baustelleneinrichtung durch Maschineneinsatz Gefahr von Einträgen in den Boden durch Versickerung von Treib- und Schmierstoffen während der Bauphase (z.B. Umfüllen von Kraftstoffen)
Anlagebedingte Auswirkungen	Verlust der Wasserhaushaltsfunktionen (Rückhalt, Verdunstung von Niederschlagswasser, Versickerung und Grundwasserneubildung) durch Neuversiegelung und Überbauung von derzeit nicht versiegelten und bebauten Böden
Betriebsbedingte Auswirkungen	bei ordnungsgemäßer Durchführung aller Vorhaben sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten eine unsachgemäße Nutzung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig

Niederschlagswasser/Grundwasserneubildung

Das Plangebiet wird künftig im Trennsystem erschlossen, d.h. mit einem Mischwasser- und einem Regenwasserkanal. Das Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll zunächst auf den Grundstücksflächen rückgehalten, versickert und verwertet werden. Das überschüssige Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen wird 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. 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. Ein Teil des im Gebiet anfallenden Niederschlags wird in die Mischwasserkanalisation abgeleitet (betrifft überwiegenden Teil der Straßenverkehrsflächen). Die Rigolen sind auf 5-jährliche Niederschlagsereignisse bemessen, darüber hinaus erfolgt ein Überlauf in das Kanalsystem.

Der Großteil des im Gebiet anfallenden Niederschlags verbleibt vor Ort bzw. wird im Plangebiet versickert. Aufgrund dessen und vor dem Hintergrund des guten mengenmäßigen Zustands des Grundwassers im Bestand ist keine wesentliche Beeinflussung des Grundwasserstands durch das Planvorhaben anzunehmen.

Für den Geschosswohnungsbau sind Tiefgaragen geplant. Aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände und einer angenommenen eingeschossigen Bauweise der Tiefgaragen zur Unterbringung der nötigen Stellplätze ist eine Einbindung in das Grundwasser nicht anzunehmen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen und den Eingriff ins Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4.2.5 Klima und Luft

Tabelle 9: anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen	temporäre Staub- und Schadstoffemissionen geringfügig anzunehmende höhere Aufwärmung durch Befestigung von Bautrassen und Baustelleneinrichtungen
Anlagebedingte Auswirkungen	Luftaustauschhindernisse durch Siedlungskörper, Vegetation und Lärmschutzwand Veränderungen des örtlichen Strahlungshaushaltes durch einen höheren Versiegelungsgrad der vorhandenen Flächen
Betriebsbedingte Auswirkungen	verkehrsbedingte Einflüsse auf Lufthygiene anlagenbedingte Einflüsse auf Lufthygiene (bspw. durch Kleinf Feuerungsanlagen)

Der Bebauungsplan sieht Flächen für Mobilitätsstationen vor, die alternative Fortbewegungsmittel bieten sollen, damit die Anzahl an ausschließlich privat genutzten Fahrzeugen im Gebiet sinken kann. Hier sind auch Ladesäulen geplant.

Mit Realisierung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Detaillierte Berechnungen hierzu finden sich im Verkehrsgutachten des Planungsbüros von Mörner.

Klimatische Stellungnahme zu den Auswirkungen des Planvorhabens

Die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die nächtliche Kaltluftentstehung und die Kaltluftausbreitung gegenüber dem Status Quo wurden mittels eines Simulationsmodells durch das Büro *BURGHARDT UND PARTNER, INGENIEURE (2023) untersucht.*

Die Untersuchung zeigt, dass das städtebauliche Vorhaben hinsichtlich des Aspekts „Kaltluft“ einen über das eigentliche Plangebiet hinausreichenden geringen Wirkraum besitzt. Die Differenzen in der Kaltluftversorgung zwischen Planfall und Nullfall sind nicht dauerhaft, und beschreiben eine temporäre Situation während der frühen Nachtstunden. Durch die geplante Siedlungsentwicklung 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 angesetzt 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 Barriere Wirkung 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.

4.2.6 Landschaft

Tabelle 10: anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Baubedingte Auswirkungen	Bauzeitliche Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens
Anlagebedingte Auswirkungen	Verlagerung des Ortsrands nach Süden Eingrünung des Ortsrands Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen; Veränderung der Kulturlandschaft
Betriebsbedingte Auswirkungen	Anlage und Entwicklung blütenreicher Wiesen

4.2.7 Mensch und seine Gesundheit

Tabelle 11: anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen	bauzeitlicher Lärm, Licht-, Staub- und Schadstoffemissionen
Anlagebedingte Auswirkungen	Veränderung der Wohnumfeldqualitäten
Betriebsbedingte Auswirkungen	Zunahme Verkehr und damit Schallimmissionen und Auswirkungen auf Lufthygiene Beleuchtung steigender Trinkwasserbedarf, Abfallmengen und Oberflächenabfluss

Ver- und Entsorgung

Im Rahmen einer Erschließungsplanung wurde die vorliegende Infrastruktur geprüft und sichergestellt, dass das künftige Plangebiet hinsichtlich Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, etc.) erschlossen werden kann.

Schallimmissionen

„Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt haben zu den folgenden Ergebnissen geführt:

- (...) Von (den angrenzenden) Verkehrswegen gehen Verkehrslärmimmissionen in Höhe von bis zu

$$L_{r, \text{Tag/Nacht}} = 61 / 54 \text{ dB(A)}$$

- aus, die im östlichen Bereich auf das Plangebiet einwirken. Der Orientierungswert der DIN 18005 von

$$O_{W_{WA, \text{Tag/Nacht}}} = 55 / 45 \text{ dB(A)}$$

- 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

$$\Delta L_{r, \text{Tag/Nacht}} = +6 / +9 \text{ dB(A)}$$

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 Plangebietes entsteht eine Belastung durch Anlagenlärm aus bestehenden und zukünftigen Anlagen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südl. der Dudenhöfer Straße“ /21/. 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

$$L_{r, \text{Tag/Nacht}} = 57 / 41 \text{ dB(A)}$$

- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von

$$I_{RW_{WA, \text{Tag/Nacht}}} = 55 / 40 \text{ dB(A)}$$

- wird lediglich in einem bis zu ca. 20 m breiten Streifen um bis zu

$$\Delta L_{r, \text{Tag/Nacht}} = +2 / +1 \text{ dB(A)}$$

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.“ (KREBS+KIEFER FRITZ AG: Schalltechnische Untersuchung, 16.09.2021, S. 5f)

Naherholung/Freiflächenversorgung

Innerhalb des Plangebiets sind über den Bebauungsplan öffentliche Grünflächen und Baumstandorte gleichmäßig verteilt festgesetzt. Der Schachenweg als Regionalparkanbindungsweg bleibt in seiner Lage wie bisher erhalten. Das Plangebiet ist an die freie Landschaft nach Süden über Verbindungswege und Grünflächen angeschlossen.

4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Tabelle 12: anlagen-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen aus das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen	gegebenenfalls können im Zuge der Erdarbeiten archäologische Funde angetroffen werden temporäre Einschränkung von Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Bereichen durch Baustelleneinrichtungen
Anlagebedingte Auswirkungen	Veränderungen des bestehenden und bisher geplanten Infrastrukturnetzes Sichtbeziehungen zu bestehenden Kulturgütern werden verändert und eingeschränkt
Betriebsbedingte Auswirkungen	-

Zur Sicherung der Erreichbarkeit und Erschließung des Plangebiets und der einzelnen Häuser und Gemeinschaftsstellplätze setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest. Innerhalb ausgewählter Grünflächen ist auch die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Trafostationen) zur Versorgung des Plangebiets zulässig. Der Rückbau der 20 kV-Freileitung wurde mit dem Versorgungsträger abgestimmt und erfolgt im Rahmen der Erschließung des Baugebiets.

Das denkmalgeschützte Wegekreuz am Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsachsen Schachenweg und Babenhäuser Weg wurde in das städtebauliche Konzept integriert.

Eine Abgrenzung evtl. vorhandener Bodendenkmäler erfolgt über ein archäologisches Gutachten (geomagnetische Prospektion) und ergänzende Suchschnitte. Vor einer Umsetzung der Bebauung werden abgegrenzte Bodendenkmäler durch eine archäologische Untersuchung spezifiziert. Der konkrete Umfang der Untersuchung wird durch eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG geregelt.

4.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Besondere Wechselwirkungen, die über die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinaus zu berücksichtigen sein könnten, sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine umfassende Prüfung alternativer Potenzialflächen ist erfolgt. Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung stehen nicht mehr zur Verfügung. Detailliertere Ausführungen sind unter Nr. 1 und 2 der Tabelle 1 dieses Umweltberichts und unter Kapitel 7 der Begründung zum Bebauungsplan zu finden.

6 LANDESPFLEGERISCHE UND UMWELTFACHLICHE MAßNAHMEN

6.1 Grünordnerische und umweltfachliche Zielvorstellungen

Boden und Fläche

- Vermeidung und Kompensation von Eingriffen in den Bodenhaushalt (insbesondere Versiegelungen) unter Berücksichtigung der Bodenbedingungen
- Erhalt des guten Zustands von Böden, Bodenschutz gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz
- Schutz und Erhalt von Kulturdenkmälern

Fauna, Flora und biologische Vielfalt

- Erhalt von vorhandenen Gehölzen als ortsbildprägende, charakteristische Elemente und mikroklimatisch wirksame Vegetationsstruktur
- Begrünung mit standorttypischen, regionalen Pflanzen und Pflanzengesellschaften
- Biotopvernetzungsstrukturen und Lebensräume erhalten, wiederherstellen und entwickeln
- Hohe Mindestbegrünung in den geplanten Wohnbauflächen
- Lichtemissionen minimieren
- Flächige Anbringung von Nistkästen als Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt

Wasser

- Nachhaltiges Regenwassermanagement: Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Schutz des Grundwassers vor bau- und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen

Klima und Luft

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Bewältigung von Folgen des Klimawandels wie bspw. zusätzliche Überwärmung oder Starkregenereignisse (Dachbegrünung, Bepflanzung, Rückhaltung von Regenwasser, großflächige Grünflächen etc.)

Landschaftsbild

- Höhe und Volumen der Baukörper sind zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds zu beschränken und an die Ortsrandlage und umgebende Bebauung maßstabsgerecht anzupassen
- Begrünung der Erschließungsstraßen und der Lärmschutzwand
- Adäquate Eingrünung des neuen Ortsrands nach Süden durch mind. dreireihig bepflanzten Gehölzstreifen, mit integrierten Baumstandorten

Mensch und seine Gesundheit

- Verminderung bioklimatischer Belastung (bspw. Gewährleistung einer guten Durchlüftung durch Gebäudestellung und Freihaltung von Lüftungsbahnen zwischen Siedlung und Außenbereich, Minimierung von Versiegelungen und Umsetzung von Entsiegelungen, Begrünung und Verschattung)
- Vermeidung von Lärmbelastungen für schutzbedürftige Nutzungen (insbesondere durch Einhaltung von Abständen, Grundrissorientierung und aktive Schallschutzmaßnahmen, Luftschalldämmung von Außenbauteilen)
- Herstellen von Fuß- und Radwegeverbindungen zur Vernetzung und Erschließung des neuen Wohnquartiers

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen durch das Planungsvorhaben wurden nachfolgende Maßnahmen abgeleitet. Gemäß des Artenschutzgutachtens sind CEF-Maßnahmen für die Feldlerche notwendig. Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan als planungsrechtliche Festsetzungen, auf Landesrecht beruhenden Regelungen oder als Hinweise enthalten. Die vorgesehenen Maßnahmen wirken in der Regel multifunktional. Das heißt, sie haben positive Auswirkungen für

mehrere Umweltschutzgüter und dienen damit zur Kompensation von verschiedenen Eingriffstatbeständen wie z. B. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und Biotopverlusten.

Die im Artenschutzgutachten enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V15 sind in die folgende Tabelle (mit identischer Nummerierung) integriert worden.

Tabelle 13: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

B - Boden, W –Wasserhaushalt, K/L- Klima/Luft, AB - Arten- und Biotopschutz/Biologische Vielfalt, L- Landschaftsbild, K/S – Kultur- und sonstige Sachgüter, MG – Mensch und seine Gesundheit

Nr.	Maßnahme	Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter						
		B	W	K/L	AB	L	K/S	MG
Maßnahmen zur Vermeidung								
V1	Während der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzuschalten, die die Einhaltung und Umsetzung der festgelegten Auflagen aus Natur-/Artenschutz während der Bauphase überwacht und bei unvorhergesehenen erheblichen Beeinträchtigungen weitere Maßnahmen veranlasst.	X	X	X	X	X	X	X
V2	Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb des Brutzeitraumes vorgenommen werden (gesetzlichen Fristen für Rodungsmaßnahmen vom 01. Oktober bis Ende Februar)				X			
V3	Schutz von zu erhaltenden Bäumen und Biotopstrukturen vor baubedingten Beeinträchtigungen durch Maßnahmen nach DIN 18920			X	X	X		X
V4	Abriss von Gartenhütten und Gebäuden außerhalb der Brut- und Reproduktionszeit von Vögeln und Fledermäusen oder nach vorlaufender Kontrolle und Freigabe durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung				X			
V5	Kontrolle von Gartenhütten und Gebäuden auf Fledermausbesatz vor Abrissarbeiten und Verschiebung der Arbeit bis zum Ausflug im Falle eines Besatzes				X			
V6	Kontrolle von Höhlenbäumen vor Rodungsmaßnahmen und Verstopfen der Zugänge bei Nichtbesatz zur Verhinderung einer Ansiedlung von Individuen				X			
V7	Flächen- und Biotoperhalt des Freizeitgartens im Nordosten des Plangebiets (siehe nähere Ausführungen unter Ausgleichsmaßnahmen)				X			
V8	Baufeldfreimachung (Abschieben der Vegetationsschicht) in Abschnitten und außerhalb der Brutzeit				X			
V9	kleintiersichere Herrichtung von Baugruben und Bohrlöchern: Abdeckung von Baugruben bis 2 m ² ; Anbringung von Ausstiegshilfen bei Baugruben größer als 2 m ² ; unverzüglicher Verschluss von Löchern, die bei Probebohrungen im Plangebiet entstehen				X			
V10	Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten Blühgehölzen und Blühsträuchern				X			
V11	Verbot Schottergärten zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas	X		X	X			X

Nr.	Maßnahme	Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter						
		B	W	K/L	AB	L	K/S	MG
V12	Ausgleich von 7 Höhlenbäumen durch Nistkästen: 21 Nistkästen für Vögel; 10 Flachkästen für Fledermäuse; 2 Kästen mit Eignung für Vögel und Fledermäuse; 2 Ganzjahresquartiere				X			
V13	Umweltverträgliche Straßenbeleuchtung: Installation von Natriumdampf-Niederdrucklampen oder amberfarbenen LEDs mit max. 3.000 Kelvin und seitlicher Abschirmung				X			
V14	Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h Babenhäuser Weg und Schachenweg zum Schutz des Steinkauzes				X			
V15	Aufstellung von Leitpfählen (ca. 4 m über GOK und im Abstand von 10 m) beidseitig des Schachenwegs um strukturgebundene Fledermausarten sicher über die L2310 zu führen				X			
V16	Baustelleneinrichtungen und –zufahrten sollen schwerpunktmäßig auf bereits versiegelten oder künftig versiegelten Flächen vorgesehen werden	X	X		X			
V17	Sofern im Zuge der späteren Bautätigkeit archäologische Bodenfunde auftreten sind diese den zuständigen Behörden zu melden. Darüber hinaus muss den zuständigen Stellen ein Zeitraum zur Bergung der Funde zugestanden werden.	X					X	
V18	Beobachtung organoleptischer Auffälligkeiten bei Baumaßnahmen und bei Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen Information der zuständigen Behörde (RP Darmstadt); Fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen	X						
V19	Erstellung eines archäologischen Gutachtens (geomagnetische Prospektion) und ergänzende Überprüfung durch Suchschnitte vor Baumaßnahmen für den Bereich vermuteter Bodendenkmäler	X					X	
V20	Vermeidung des Eintrags von umweltschädlichen Stoffen in Boden und Grundwasser	X	X		X			X
V21	Sondieren auf Kampfmittel bei bodeneingreifenden Maßnahmen	X	X	X	X	X	X	X
Vermeidung durch Pflanzbindung zum Erhalt								
E1	Baumerhalt: <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt Obstbaum im Norden des Plangebiets • Erhalt Zitterpappel am Wegekrenz Schachenweg/ Babenhäuser Weg (Hinweis: regelmäßige Kronenpflege und Wurzelschutzmaßnahmen beachten) 	X	X	X	X	X		X
Maßnahmen zur Minimierung								
M1	schichtgerechte, getrennte Entnahme, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden (DIN 19731 und DIN 18915)	X						
M2	wasserdurchlässige Befestigung von Bodenbelägen und Flächen (Wegen)	X	X	X				
M3	Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort	X	X	X				X

Nr.	Maßnahme	Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter						
		B	W	K/L	AB	L	K/S	MG
M4	Mindestüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen Vegetationstragschicht muss mind. 0,8 m und im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1 m stark sein	X	X	X	X			X
M5	Zwischenbegrünung von Oberbodenmieten bei längerer Zwischenlagerung gemäß DIN 19731; günstig sind tiefwurzelnde, winterharte und stark wasserzehrende Pflanzen wie z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine oder Ölrettich	X						
M6	keine Lagerung oder Einmischung von Fremdmaterial und Bauabfällen auf den Bodendepots	X						
M7	Vermeidung von Staunässe im Untergrund des Bodendepots, z.B. Mulden vermeiden	X						
M8	gute Entwässerung der Bodendepots, z.B durch steile Trapezform mit Neigung von mindestens 4 %	X						
M9	Schütthöhe für das Oberbodendepot von maximal 2 Meter (DIN 19731). Unterbodendepot mit max. Schütthöhe von 4 Meter	X						
M10	keine Befahrung des Depots, v.a nicht mit Radfahrzeugen (Lastkraftwagen, Radlader)	X						
M11	lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschütten nur in trockenem Zustand	X						
M12	Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort [beachten: i.d.R. kein Bodenauftrag auf Böden mit Acker- bzw. Grünlandzahlen <= 20 (Extremstandorte, schützenswert) und >= 60 (hohe Bodenqualität, durch Auftrag nicht weiter verbesserbar)]	X						
M13	Aktive Maßnahmen zum Schallschutz (Lärmschutzwand gemäß Schallgutachten)							X
M14	Passive Maßnahmen zum Schallschutz (Luftschalldämmung von Außenbauteilen, schallgedämmte Lüftungselemente, Orientierung der zu öffnenden Fenster von Außenbauteilen, Orientierung von Außenbauteilen gemäß Schallgutachten)							X
M15	Begrünung der Versickerungsfläche durch Einsatz mit Sickerrasenmischung und randliche Gehölzpflanzungen	X		X	X	X		
M16	Begrünung Lärmschutzwand auf der bahnabgewandten Seite mit standortgemäßen Kletterpflanzen			X	X	X		X
M17	Begrünung von mind. 80 % der Grundstücksfreiflächen	X	X	X	X	X		X
M18	Vollständiger Rückbau von Baustelleneinrichtungsflächen und anschließende Bodenlockerung im Bereich unbebaubarer (Grundstücks-)Freiflächen	X	X	X	X	X		X
M19	Extensive Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10° und ab einer Mindestgröße von 10 m². Mind. 60 % der Dachflächen sind zu begrünen Vegetationstragschicht mind. 10 cm	X	X	X				X

Nr.	Maßnahme	Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter						
		B	W	K/L	AB	L	K/S	MG
M20	<p>Pflanzgebot zur straßenbegleitenden Bepflanzung (Pf1 und Pf2)</p> <p>Die Maßnahmenfläche PF1 und PF2 sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen oder als blütenreiche Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30 % Blumen und Kräuter) anzulegen.</p> <p>standortgerechte Bäume sind gemäß BPlan-Planzeichnung zu pflanzen</p>	X	X	X	X	X		X
M21	Pflanzung standortgerechter Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen gemäß BPlan-Planzeichnung entsprechend der Pflanzenliste			X	X	X		X
M22	bodenkundliche Baubegleitung zur Vermeidung, Erfassung und Bewertung baubedingter Schäden der natürlichen Bodenfunktionen	X						

Tabelle 14: Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen/ Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nr.	Maßnahme	Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter						
		B	W	K/L	AB	L	K/S	MG
A1	<p>Erhalt und Entwicklung des strukturreichen Freizeitgartens in eine extensiv genutzte Grünanlage (siehe Maßnahmenfläche M1 gemäß B-Plan)</p> <p>Die Maßnahmenfläche M1 ist wie folgt zu extensivem Grünland mit Obstbäumen und standortgerechten, heimischen Gehölzinseln zu entwickeln: Eine Entfernung von Aufbauten, Beeteinfassungen und Flächenbefestigungen sowie eine anschließende Bodenlockerung hat zu erfolgen. Entsiegelte, vegetationslose Flächen sind durch Einsaat mit gebietseigenem Saatgut als Wiesenflächen zu entwickeln. Heimische Gehölze sowie Kulturobstbäume sind zu erhalten. Nicht heimische Gehölze sind zu entfernen. Es sind mindestens zwei Gehölzinseln mit je 5-8 m Durchmesser bzw. Breite durch Ergänzung bestehender bzw. Neupflanzung heimischer Gehölze (mit autochthonem Pflanzgut aus überwiegend Sträuchern, Anteil Hochstämme 10 %) herzustellen. Neben den Gehölzinseln ist der Rest der Maßnahmenfläche M1 als extensive Wiese mit einzelnen Obstgehölzen (Neupflanzung Wild- oder Kulturobst als Hochstamm) zu erhalten bzw. zu entwickeln. Der Gehölzflächenanteil soll insgesamt mind. 30 % und max. 40 % betragen.</p> <p><u>Dauerhafte Pflege und Entwicklung:</u></p> <p>Extensive Pflege (max. 2-schürige Mahd)</p> <p>Erziehungs- und Erhaltungsschnitt der Obstbäume</p> <p>Bei Bedarf (etwa alle 10 Jahre) auf den Stock setzen der Gehölzinseln (alternierend)</p>	X		X	X	X		X

Nr.	Maßnahme	Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter						
		B	W	K/L	AB	L	K/S	MG
	<p><u>Begründung:</u></p> <p>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.</p>							
A2	<p>Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung (Pf3)</p> <p>Die als Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche PF3 ist auf 5 m Breite als frei wachsende Hecke anzulegen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit Arten der Pflanzenempfehlungsliste in drei gegeneinander versetzten Reihen anzupflanzen. Der Pflanzabstand soll 1,5 m nicht überschreiten. Je 50 m² der festgesetzten Fläche auf den jeweiligen Grundstücken ist ein Baum II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenempfehlungsliste zu entnehmen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mit einer dreireihigen anzulegenden Hecke mit Pflanzschema und integrierten Baumstandorten wird eine adäquate Eingrünung des neuen Ortsrands nach Süden erzielt. Durch die Lage am Übergang zur freien Landschaft und zur Gewährleistung eines Nahrungsangebots für heimische Tierarten werden heimische Gehölze zur Anpflanzung festgesetzt. Ein vitales Wachstum der Gehölze wird durch eine standortgerechte Pflanzenauswahl erzielt.</p>	X		X	X	X		X
A3	<p>Vollständiger Rückbau von bebauten, versiegelten und verdichteten Flächen des Gartenbaubetriebs</p>	X	X					

Nr.	Maßnahme	Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter						
		B	W	K/L	AB	L	K/S	MG
	<p>und anschließende Bodenlockerung und Oberbodenauftrag im Bereich der unbebaubaren (Grundstücks-)Freiflächen</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Mit dieser Ausgleichsmaßnahme wird eine maximale Aufwertung der Bodenhaushaltsfunktionen als Kompensation für bauliche Eingriffe erzielt. Mit einer tiefen Bodenlockerung und Auftrag von Oberboden (Wiederverwendung von Oberbodenabtrag im Plangebiet) werden die Voraussetzungen für die gärtnerische Ausgestaltung/ das Pflanzenwachstum auf den Grundstücksfreiflächen geschaffen.</p>							
A4	<p>Herstellung öffentlicher Grünflächen mit blütenreichen, zweischürigen Wiesenflächen mit entsprechender Artenmischung (mind. 30 % Blumen und Kräuter; Einsaat mit gebietsheimischem Saatgut), heimische, standortgerechte Baum-/Strauchpflanzungen und einzelne Baumstandorte (Flächen bzw. Anzahl gemäß BPlan-Festsetzungen)</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Gehölzpflanzungen dienen der Erhöhung des Grünvolumens und damit der klimawirksamen Beschattung und Verbesserung Luftqualität. Gleichzeitig soll damit Lebensraum und Nahrungsangebot für heimische Tierarten geschaffen werden. Darüber hinaus wird damit die Biodiversität erhöht. Artenreiche, extensiv gepflegte Wiesen dienen als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten.</p>	X	X	X	X	X		X
A5	<p>Bepflanzung von mind. 25 % der gärtnerisch anzulegenden Fläche (innerhalb der Grundstücksfreiflächen) mit standortgerechten Gehölzen</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Gehölzpflanzungen dienen der Erhöhung des Grünvolumens und damit der klimawirksamen Beschattung und Verbesserung Luftqualität. Gleichzeitig soll damit Lebensraum für heimische Tierarten geschaffen werden. Ein vitales Wachstum der Gehölze wird durch eine standortgerechte Pflanzenauswahl erzielt. Bei der Standortwahl von Gehölzpflanzungen ist u.a. die Lage von Tiefgaragen zu berücksichtigen. Eine Baumpflanzung außerhalb von Tiefgaragen ist grundsätzlich zu favorisieren.</p>	X	X	X	X	X		X
CEF1	<p>Anlage eines Feldlerchenhabitats</p> <p>Anlage von zwei Feldlerchenhabitaten mit Blühstreifen und angrenzender Brachfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> auf den Flurstücken Nr. 71, 72 und 73 (tw.) der Flur 16 in der Gemarkung Seligenstadt und 	X			X	X		

Nr.	Maßnahme	Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter						
		B	W	K/L	AB	L	K/S	MG
	<ul style="list-style-type: none"> auf dem Flurstück 262, der Flur 8 in der Gemarkung Seligenstadt. (gemäß Artenschutzgutachten) <p>Begründung:</p> <p>Für den Verlust von zwei Brutplätzen der Feldlerche ist diese vorgezogene Ausgleichsmaßnahme innerhalb der Verbreitungsgrenze der ansässigen Lokalpopulation einzurichten. (siehe nähere Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung)</p>							

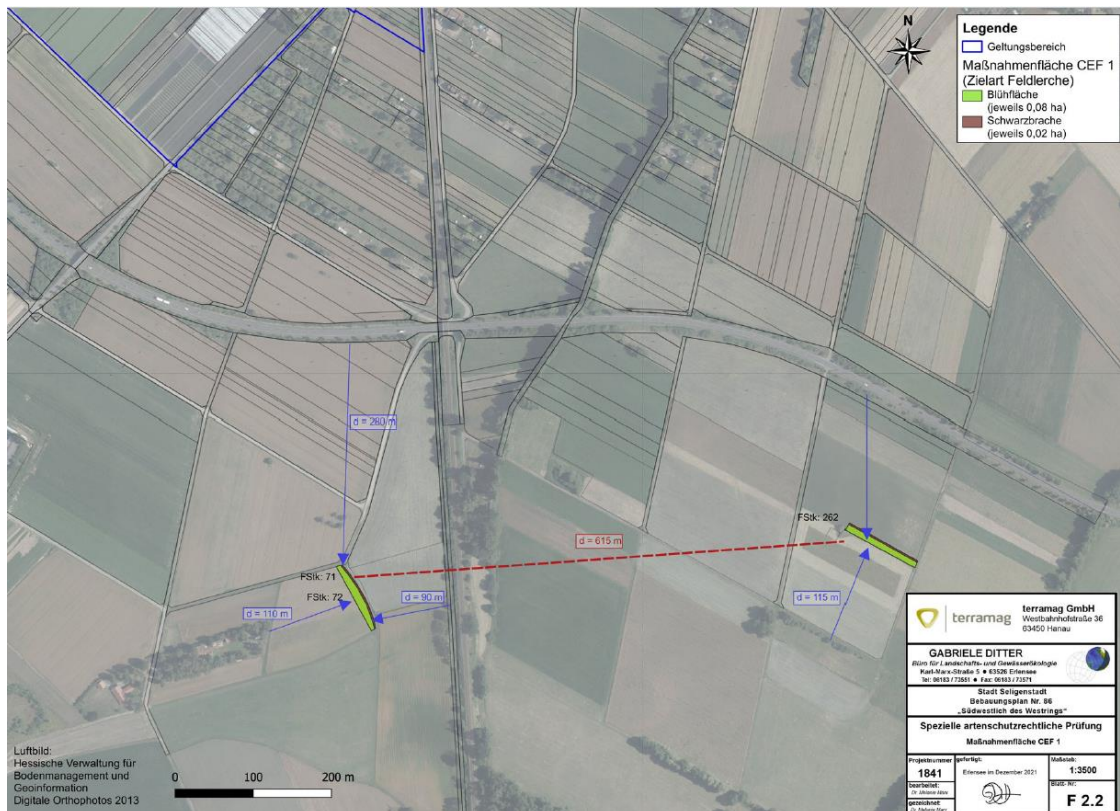


Abbildung 18: Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Landschafts- und Gewässerökologie Gabriele Ditter; hier: Plan F 2.2 **Maßnahmenfläche CEF1**, unmaßstäblich

Der Ausgleichsplan ist diesem Umweltbericht als Anlage II beigelegt.

Abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung

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

Für den tatsächlichen Bestand wurde folgende **Zusatzbewertung** gemäß 2. der Anlage 2 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt:

- Für einen Teil des strukturreichen Freizeitgartens im Nordosten des Plangebiets wurden aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit und der bedeutenden Funktion als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen neben der Grundbewertung nach Wertliste gemäß Anlage 3 der hessischen KV 3 Wertpunkte pro m² als Zuschlag vergeben.

Die Flächenbilanzen und Übersichten zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind diesem Umweltbericht als Anlage I beigefügt.

Für die Bewertung des Eingriffs des Planungsvorhabens wurden die Bebauungsplanfestsetzungen derart berücksichtigt, dass überwiegend konservativ von einer maximal möglichen Bebauung ausgegangen wurde. Die maximal möglichen überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete (GRZ inkl. Überschreitungsmöglichkeiten) sind in die Berechnungen eingeflossen. Für die Fläche für den Gemeindebedarf wurde entsprechend des städtebaulichen Entwurfs von einer angenommenen Bebauung von 500 m² und einer weiteren wasserdurchlässigen Flächenbefestigung von 200 m² ausgegangen. Alle festgesetzten Straßenverkehrsflächen, Quartiersplätze und Flächen für Mobilitätsstationen und Versorgungsanlagen wurden als voll versiegelte Flächen in der Berechnung berücksichtigt. Alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (mit Ausnahme von Quartiersplätzen und Flächen für Mobilitätsstationen) sind als wasserdurchlässige Flächenbefestigungen bzw. Fläche mit gezielter Regenwasserversickerung in die Berechnung mit eingeflossen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wurden die Festsetzungen zur Mindestbepflanzung berücksichtigt. Für die Herstellung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen für bspw. Wege und Spielflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wurden die hierfür festgesetzten Mindestgrößen in der Bilanzierung berücksichtigt. Die private Grünfläche ist entsprechend ihrer Bestandssituation (überwiegend bebaut und versiegelt) in die Berechnung mit eingeflossen. Bei der Ausgleichsplanung wurde der Zustand bewertet, der bei plangemäßer Pflege drei Vegetationsperioden nach Herstellung der Kompensationsmaßnahmen zu erwarten ist.

Die Gegenüberstellung des tatsächlichen Bestands und der Planung (inkl. der CEF-Maßnahme außerhalb des Plangebiets) zeigt folgendes Ergebnis:

	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung inkl. CEF-Maßnahmen	Differenz
Biotopwertpunkte	2.635.107	1.589.074	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.

6.3 Pflanzenliste

Alle angepflanzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumpflanzungen muss die durchwurzelbare Vegetationstragschicht entsprechend den Anforderungen der „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ der „Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)“ von 2010 mindestens 12 m³ umfassen.

Empfohlene Pflanzqualitäten für Bäume und Sträucher:

Bäume: mind. 3 x verpflanzt m. B.; Stammumfang mind. 16/18 cm im Bereich der Grundstücksfreiflächen; Stammumfang ansonsten mind. 18/20 cm; Bäume als Hochstamm

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm

Bei der Standortwahl von Gehölzpflanzungen ist u.a. die Lage von Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Das hessische Nachbarrecht in der jeweils gültigen Fassung ist bei der Auswahl und Anordnung der Gehölze zu beachten.

Bäume

1	Kleinkronige Bäume für Straßenräume, Parkplätze	
	Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
	Acer plat. „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
	Crataegus lavalley „Carrierei“	Apfeldorn
	Fraxinus ornus „Louisa Lady“	Blumenesche
	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne
	Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere „Magnifica“
	Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere „Brouwers“
	Ulmus-Hybride „New Horizon“	Schmalkronige Stadtulme
2	Großkronige Straßenbäume	
	Acer campestre und Sorten	Feldahorn
	Acer platanoides „Cleveland“	Kegelförmiger Spitzahorn
	Acer platanoides „Emerald Queen“	Spitzahorn
	Corylus colurna	Baumhasel
	Fraxinus excelsior „Diversifolia“	Einblättrige Esche
	Fraxinus exc. „Westhof's Glorie“	Nichtfruchtende Straßenesche
	Fraxinus ornus	Blumenesche
	Gleditsia triacanthos „Skyline“	Dornenlose Gleditschie
	Tilia cordata „Rancho“	Amerikanische Stadtlinde
	Tilia cordata „Erecta“	Dichtkronige Winterlinde
	Tilia cordata „Roelvo“	Winterlinde, Stadtlinde
	Tilia tomentosa „Brabant“	Brabanter Silberlinde
3	Bäume 1. Ordnung für Grundstücksfrei- und Grünflächen, hochwüchsig	
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Quercus robur	Stieleiche/Säuleneiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Tilia cordata	Winter-Linde

4	Bäume 2. Ordnung für Grundstücksfrei- und Grünflächen, mittelwüchsig	
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus torminalis	Elsbeere
5	Bäume 3. Ordnung für Grundstücksfrei- und Grünflächen, kleinwüchsig	
	Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Pyrus communis	Holzbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche
6	Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten sowie Wildobstarten für Grundstücksfrei- und Grünflächen und für Ausgleichsmaßnahme A1, Kronenansatz mindestens 1,80 m Höhe	
	Apfel, Birne und Zwetschgen in Sorten	
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Prunus spinosa	Schlehdorn

Sträucher

7	Generell verwendbare Sträucher	
	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (nicht bei Spielflächen)
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (nicht bei Spielflächen)
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn (nicht bei Spielflächen)
	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
	Rosa canina	Hundsrose
	Rosa glauca	Hechtrose
	Salix ciranea	Grauweide
	Salix purpurea	Purpurweide
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen

8	Kletterpflanzen für Lärmschutzwand		
	Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe	schlingend
	Hedera helix	Efeu	klimmend
	Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie	klimmend
	Parthenocissus tricuspid. „Veichii“	Wilder Wein	klimmend

7 HINWEISE ZUM MONITORING

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der potenziell auftretenden, erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, verpflichtet.

Im Rahmen des Monitorings gilt es insbesondere, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und unmittelbar durch geeignete Maßnahmen auszuräumen.

Grundlage des Monitorings ist der, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete, Umweltbericht. Darin sind die aufgrund der vorliegenden Kenntnisse ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen kann die Gemeinde Informationen und bestehende Kontrollinstrumentarien externer Behörden nutzen. Die Ergebnisse des Monitorings werden von der Gemeinde dokumentiert und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen eingeleitet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung enthält ein Überwachungskonzept, mit dem die Bestandsentwicklung der Arten Steinkauz, Gartenrotschwanz und Zauneidechse überprüft werden. Das Monitoring hat eine Laufzeit von 5 Jahren ab Baubeginn. In das Monitoring integriert ist eine Überprüfung der Flächeneignung und Nutzung der zu entwickelnden Streuobstwiesen östlich der Bahnschienen (nur für Teilbereich B relevant). Die Details des artenschutzrechtlichen Überwachungskonzepts sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

8 VERFAHREN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Im Umweltbericht sind die verwendeten (technischen) Verfahren bei der Umweltprüfung anzugeben. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten z. B. aufgrund fehlender Kenntnisse oder technischer Lücken sind zu dokumentieren.

Gutachten und Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung basiert auf der Auswertung vorliegender Daten, Planaussagen sowie eigenen Ortsbegehungen. Die Details zu den Daten sowie zusätzlich veranlasste Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern sind in den jeweiligen Kapiteln benannt. Die verwendeten Verfahren und Methoden sind in den Gutachten ausführlich dargestellt. Diese liegen als Anlagen zum Umweltbericht und Bebauungsplan vor. Im vorliegenden Verfahren sind das:

- schalltechnisches Gutachten
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Verkehrsuntersuchung
- geotechnische/ umwelttechnische Gutachten
- klimatische Stellungnahme zu Auswirkungen des Planvorhabens.

Die vorliegenden Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf den Umweltzustand zu ermitteln und zu bewerten.

Grundlage für die Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen bildet das Verfahren nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018.

Grundlage für die Ermittlung des bodenfunktionsbezogenen Kompensationsbedarfs bildet die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ des HLNUG von 2018.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG erfolgte im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2015).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten

Genauere Beschreibungen zu den Datengrundlagen innerhalb der Schutzgutbewertungen sind in den jeweiligen Kapiteln dargestellt. Darüber hinaus sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten aufgetreten.

9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Potenzielle Möglichkeiten der Innenverdichtung stehen nicht mehr zur Verfügung. Die einzige zur Verfügung stehende Fläche (Brache eines innerstädtisch liegenden Sportplatzes) wird aktuell städtebaulich entwickelt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 15,3 ha. Die Planung sieht eine Flächenversiegelung durch Bebauung innerhalb der Wohnbaugrundstücke und durch Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen von ca. 7,4 ha vor.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (geplant) dargestellt. Das Plangebiet ist von keinem Bebauungsplan überlagert. Für die Stadt Seligenstadt gelten keine Grünschutzsatzungen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ballungsraums RheinMain, am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Seligenstadt. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von überwiegend Wohnbebauung sowie dem Westring, über den das Plangebiet an die Stadt angebunden ist. Im Nordwesten liegt ein Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeiten. Die Bahntrasse der Odenwaldbahn verläuft im Osten. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Das Plangebiet ist topographisch weitestgehend eben. Die Flächen im Westen und teilweise im Osten des Plangebiets werden aktuell landwirtschaftlich (überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen, aber auch Grünlandflächen im Osten) genutzt. Zusätzlich sind im Norden und Nordosten des Plangebiets Freizeitgartenflächen vorzufinden. Im Süden befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Ein Großteil des Gartenbaubetriebs wird mittelfristig aufgegeben, sodass nur das Wohnhaus und ein kleiner Teil der Nebengebäude als Bestandsstruktur erhalten bleiben. Östlich schließt ein Obstbaugarten an das Plangebiet an. Das Gebiet westlich des Schachenwegs ist relativ struktur- und artenarm, während sich im östlichen Bereich des Plangebiets und östlich an das Plangebiet angrenzend mit dem Obstbaugarten, Freizeitgärten, Acker- und Grünlandnutzungsflächen, einzelnen Baumstandorten, Gehölzflächen und Heckenstrukturen wesentlich mehr Strukturen und Arten befinden.

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands erfolgt schutzgutbezogen auf Grundlage vorhandener Informationen und Gutachten (siehe Kapitel 3 bzw. detaillierte Beschreibungen in den Gutachten).

Die Prognose der Umweltauswirkungen wird im Kapitel 4 erläutert. Schutzgutbezogen werden baubedingte, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen zusammengefasst dargestellt.

Durch das Planungsvorhaben gehen trotz Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen Habitats für die Feldlerche dauerhaft verloren, sodass eine vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf zwei Flächen südlich und südöstlich des Plangebiets im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Durch das Planungsvorhaben gehen landwirtschaftliche Flächen dauerhaft verloren. Zudem ergeben sich Bodenfunktionsverluste, die teilweise minimiert und kompensiert werden können.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind die in Kapitel 6.2 formulierten landespflegerischen und umweltfachlichen Maßnahmen zu beachten.

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß hessischer Kompensationsverordnung ergibt sich unter Miteinbeziehung einer anerkannten Ökokontomaßnahme (25.1-1208-4115/11 – Aufwertungsmaßnahmen in den Kandelwiesen, Gemarkung Niederwöllstadt) ein Ausgleich zwischen dem Biotopwert vor und nach dem Eingriff.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Minimierungs-, Kompensations-, sowie CEF-Maßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

aufgestellt: BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten
Part.GmbH Klaus-Dieter Aichele | Günter Schüller
Untere Zahlbacher Straße 21



55131 Mainz, 28.06.2024 NH

10 QUELLENVERZEICHNIS UND GUTACHTEN

BURGHARDT UND PARTNER, INGENIEURE (2023): Klimatische Stellungnahme zu erwartbaren Veränderungen der nächtlichen Kaltluftentstehung und der Kaltluftausbreitung im Planfall gegenüber des Nullfalls, Stand 19.09.2023.

GABRIELE DITTER – BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERÖKOLOGIE (2021): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Erlensee Dezember 2021

GEO-CONSULT GMBH (2019): Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt – Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Büdingen 09.03.2019

GEO-CONSULT GMBH (2020): Geotechnischer Ergebnisbericht zum Projekt – Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt – ergänzende geotechnische Untersuchung, Büdingen 17.10.2020

GOLÜCKES INGENIEURE GMBH CO. KG (2019): Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“, Stadt Seligenstadt, Wasserwirtschaftliche Belange zur Machbarkeitsstudie für das Baugebiet „Südlich des Westrings“, Mühlthal, 04.09.2019 unveröffentlicht

HMULV (Hrsg.) (2002): Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main, Wiesbaden 2002

KREBS+KIEFER FRITZ AG (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“, Darmstadt 16.09.2021

HMWEVW (Hrsg.) (2018): Landesentwicklungsplan Hessen 2000 – Plankarte I, Wiesbaden 11.09.2018

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN – HESSENARCHÄOLOGIE (2019): E-Mail mit Anhängen zur Voreinschätzung des Bebauungsplangebiets im Hinblick auf bodendenkmalpflegerische Belange, 02.04.2019 unveröffentlicht

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE HESSEN – HESSENARCHÄOLOGIE (2020): Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Südwestlich des Westrings vom 08. Oktober 2020

OBK SÜD GMBH I (2022): Seligenstadt, BV Gebietsentwicklung, Südwestlich des Westrings, Ortung & Bergung von Kampfmitteln, Stand 21.01.2022.

PLANUNGSVERBAND BALLUNGSRAUM FRANKFURT/RHEIN-MAIN/ REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARSTADT (Hrsg.) (2011): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (FNP) 2010, 17.10.2011

REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN (Hrsg.) (2020): Schätze der Region – bedeutsame Landschaften in FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main Juli 2020

PLANQUADRAT ELFERS GESKES KRÄMER PARTG MBB (2021): Rahmenplan südwestlich des Westrings, Darmstadt 08.09.2021

PLANUNGSBÜRO VON MÖRNER (2020): Fachbeitrag – Verkehr, Darmstadt November 2020

PLANUNGSBÜRO VON MÖRNER (2021): Stellungnahme zur Verkleinerung des Geltungsbereichs, Darmstadt 07.09.2021

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT (2016): Städtebaulicher Rahmenplan zur Innenentwicklung der Stadtbereiche außerhalb des historischen Stadtkerns, Darmstadt Juli 2016

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2019): Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 31.05.2019 (Zeichen I 18 KMRD- 6b 06/05- S 603-2019)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2020): Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Südwestlich des Westrings vom 19. Oktober 2020

STADT SELIGENSTADT (Hrsg.) (2013): Klimaschutzkonzept Seligenstadt, Seligenstadt 28.03.2013

STADT SELIGENSTADT (2021): Auszug aus dem Baumkataster der Stadt Seligenstadt (Stand: 07.05.2021)

UMLANDVERBAND FRANKFURT (UVF) (Hrsg.) (2000): Landschaftsplan, Frankfurt am Main Dezember 2000

Internetquellen

- <http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/> (Umweltatlas Hessen)
- <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> (Hessisches Bodeninformationssystem)
- <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de> (Hessisches Fachinformationssystem zu Grundwasser- und Trinkwasserschutz in Hessen)

- <https://mapview.region-frankfurt.de/maps4.7.2/resources/apps/RegioMap/index.html?lang=de> (RegioMap des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain)
- <http://natureg.hessen.de/> (Hessisches Naturschutzinformationssystem)
- <https://windrosen.hessen.de/mapapps/resources/apps/windrosen/index.html?lang=de> (Wind-Atlas Hessen)
- <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de> (Hessischer Wasser-rahmenrichtlinien-Viewer)
- <http://www.apfelweinroute-mtk.de/obstwiesenroute/anfang-idee.html> (Informationen zur Hessischen Apfelwein- und Obstwiesenroute)
- https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/kompVO/table_kompvo.html (Informationen des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu durchschnittlichen Ertragsmesszahlen der Gemarkungen)
- https://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/gruene_stadt/regionale_routen/gruenring-vom-main-zum-main.php (Informationen zum Grünring vom Main zum Main)
- https://www.offenbach.de/leben-in-of/planen-bauen-wohnen/gruene_stadt/regionale_routen/dreissig-jahre-gruenring-offenbach-7.8.17.php (Informationen zum Grünring vom Main zum Main)
- <https://www.seligenstadt.de/buergerservice/umweltamt/sonstige-umweltangelegenheiten/gewaesser/> (Informationen zu Gewässern in Seligenstadt)
- https://www.wetterdienst.de/Deutschlandwetter/Seligenstadt_Hessen/Klima/ (Informationen zur Klimastatistik in Seligenstadt)
- <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=748> (Informationen zu Überschwemmungsgebieten)
- <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/humus-status-der-boeden#humusfunktionen-und-gehalte-von-boden> (Informationen zu Humusfunktionen und -gehalte von Böden)
- <https://www.bmu.de/themen/europa-internationales-nachhaltigkeit-digitalisierung/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 3. Juli 2024

Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 17-341/I/1165 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	01.07.2024		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	17.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

**Betreff: Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2030 - Sachstand Juni 2024
- Vorlage des Magistrats vom 01.07.2024 - BERICHT -
Drucks. 17-341/I/1165 21-26**

Anlagen: Protokolltabelle Kommunengespräch 2019
Protokollkarte Kommunengespräch 2019
Protokoll Kommunengespräch 2019

Mit der Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes (RPS/RegFNP) 2030 setzt sich der Planungsträger (RP DA und Regionalverband Frankfurt-RheinMain) zum Ziel, das Planwerk ganz neu zu überdenken. Dies soll nicht mehr nur die Summe seiner Einzelteile sein. Deshalb soll diesmal die Planung mit Entwicklungskonzepten zu den heute bewegenden Herausforderungen unterlegt werden.

Die Rahmenbedingungen für den neuen RPS/RegFNP wurden seitens des Regionalverbands wie folgt zusammengefasst:

1. neuer Maßstab 1:25 000
2. Vergrößerung des Geltungsbereichs um 5 neue Verbandskommunen in der Wetterau und Integration der 5 FNPs in den RegFNP
3. Integration der landschaftsplanerischen Primärinhalte (Bedeutsame Landschaften, Biotopverbund)
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Berücksichtigung:
 - a. der 3. und 4. LEP-Änderung (Raumstruktur, Freiraumstruktur, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit auf 2,5 ha/Tag, gleichwertige Lebensverhältnisse)
 - b. Einarbeiten der Ergebnisse aus der landesweiten Klimaanalyse
 - c. Anwendung des neuen Planzeichenerlasses für die hessischen Regionalpläne.

Zusammengefasst liegt der Schwerpunkt auf gesamtheitlicher Entwicklung:

- der Siedlungsflächen
- der Sicherung des Freiraums
- des Verkehrs und der Energie.

Die durchgeführten Prognosen und Bedarfsermittlungen haben aufgezeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung und der notwendige Wohnraum im Planungsraum von den Kommunen innerhalb ihrer Gemarkungen nicht gedeckt werden können, sondern nur durch eine gesamt-räumliche (regionale) und koordinierende Flächensteuerung geregelt werden soll. Die neuen gesamt-räumlichen Lösungsansätze sollen für das gesamte Verbandsgebiet des RPS/RegFNP 2030 und zwar für alle Hauptthemen erarbeitet werden. Dies bedeutet, dass das RP DA und der Regionalverband wesentlichen Einfluss auf die kommunalen Flächenanmeldungen hat und durch die regionale Steuerung den Schwerpunkt auf die Weiterentwicklung der Kommunen legt.

Die Vorgehensweise sieht die Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im gesamten Verbandsgebiet vor durch:

- Grundsätzliche Entwicklung „Innen vor Außen“
- Flächenqualitätsmanagement (Lage/Standortqualität + Wohnqualität + Erreichbarkeit)
- Vollständige Überprüfung der RegFNP-Flächen
- Steuerung der Siedlungsentwicklung in Verbindung mit der Infrastruktur
- Bündelung der Infrastruktur (vorhandene Infrastruktur nutzen)
- Steuerung der Siedlungsentwicklung im Gleichgewicht zum Freiräumen
- Einheitliche Prognosen für den gesamten Raum

Der gesamträumliche Ansatz bei den neuen Wohnbauflächen soll sich primär auf Wohnbauflächenpotentiale mit guter Anbindung und Erreichbarkeit orientieren. Hierfür werden folgende Kriterien maßgebend sein:

- U- und S-Bahn-Haltestellen mit einem Einzugsradius von 1000 m
- gute Verbindung zu den zentralen Orten (Frankfurt, Offenbach, Hanau, Darmstadt, Mainz, Wiesbaden, Aschaffenburg, Gießen oder Fulda)
- max. 60 min Fahrzeit zu mind. einem Oberzentrum
- hohe Taktung (Anzahl der Fahrten des ÖPNV werktags)
- vorhandene Wohnbauflächenpotentiale im Suchraum
- Innen vor Außen als Grundsatz der Entwicklung durch Nachverdichtung, Umstrukturierung, Baulückenschließung
- Definieren von neuen Wohnbauflächen im Suchraum unter Betrachtung und Verbesserung der Wohnqualität durch Erhalt und Schaffung von Grünflächen, durch fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, durch Verbesserung der bestehenden Verkehrsanbindungen
- Standortqualitäten
- Erhöhung der baulichen Dichten
- Erhöhung der Zieldichte bei neuen Wohn- und Mischbauflächen

Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit auf 2,5 ha/Tag reduziert werden.

Nach dem Beschluss der Regionalversammlung Südhessen am 23.09.2016 über die Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2020, der Befragung der Kommunen zu dem noch freien Flächenpotenzialen und der Fachbehörden erfolgte die Evaluierung des RPS/RegFNP 2010.

Die Evaluierungsergebnisse dienen der Festlegung einheitlicher Kriterien für die Neuplanung durch Regionalversammlung (RVS) und Verbandskammer (VK) sowie für die Erarbeitung von Prognosen und Gutachten.

Zusätzlich wurde das Planungsbüro AS+P (Albert Speer + Partner Frankfurt) mit der Aufgabe beauftragt, einen Masterplan für die Region, d.h. die konzeptionelle Entscheidungsgrundlage für Flächenausweisungen im neuen aufzustellenden RPS/RegFNP zu erarbeiten. Für die Erstellung des Masterplanes wurde eine fachliche Analyse des gesamten Verbandsgebietes durchgeführt und zwar in Form von Kommunengesprächen mit jeder Mitgliedskommune.

Im September 2018 sind auf fachlicher Ebene, unter Betrachtung der Restriktionen und des Konfliktkatalogs, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro, dem RP Darmstadt, dem Planungsverband FrankfurtRheinMain und der städtischen Verwaltung das Stadtgebiet (Gemarkungsgrenze) Seligenstadt überprüft und mögliche Anmeldeflächen ausgelotet worden. Aufgrund der Analyse werden seitens des vom Regionalverband beauftragten Planungsbüros Gemeindesteckbriefe erstellt.

Die, für die Entwicklung in Betracht kommenden, Flächen dienen als Grundlage für die im Juni 2019 durchgeführten Kommunengespräche.

Nach der Überprüfung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Seligenstadt aufgrund der geografischen Lage, der naturschutzrechtlichen Wertigkeit der Umgebung (Flächen mit rechtlicher Bindung und Schutzgebiete) sowie den weiteren o.g. Prüfkriterien für Neufächenanmeldungen ist festzustellen, dass die Stadt Seligenstadt nahezu an die Grenze der städtebaulichen Entwicklung gestoßen ist.

Obwohl die Stadt Seligenstadt das Kriterium der guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren erfüllt – Fahrzeit zu einem Oberzentrum max. 60 Minuten, Anzahl der erreichbaren Ziele, Höhe der Taktung in der Hauptverkehrszeit – stehen innerhalb der definierten Radien von 1.000 m zum Anschlusspunkt keine restriktionsfreien Vorzugsräume zur Verfügung.

Siedlungsentwicklung in Seligenstadt – Beurteilung der Fachabteilung

Die Fragen zur Siedlungsentwicklung konzentrieren sich auf die Klärung, ob die Kommune zum Abbau der regionalen Wohnungsnot beitragen und ob eine höhere Bebauungsdichte akzeptiert werden kann. Des Weiteren sollen die Beibehaltung der bereits ausgewiesenen Entwicklungsflächen im RPS/RegFNP 2010 sowie Neuanmeldungen diskutiert werden.

Entwicklungsflächen (Wohnen/Gewerbe)

Seligenstadt, als Mittelzentrum im östlichen Teil des Kreises Offenbach, ist durch seine geografische Lage in der baulichen Entwicklung gehemmt. Zusätzlich liegen in der städtischen Gemarkung zahlreiche Schutzgebiete mit rechtlicher Bindung sowie ökologisch wertvolle Flächen, sodass sich die geringen, eventuell zur Verfügung stehenden Arrondierungsflächen für Neuausweisung nur auf den Eigenbedarf beschränken können.

In Anbetracht der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und des ländlichen Charakters würde eine, vom Regionalverband angestrebte höhere Verdichtung in Seligenstadt die Wohnqualität und die bis jetzt vorhandenen Gebietscharaktere wesentlich verändern. Da diese Dichtewerte nur durch eine sehr hohe Bodenausnutzung und bauliche Entwicklung in die Höhe erreicht werden könnten, sind die kleinen Arrondierungsflächen am Ortsrand (auch eventuelle Neuflächen mit einer max. Größe von ca. 2-4 ha) für diese Wohnformen nicht geeignet. Im zentralen unbeplanten Innenbereich liegen keine freien Flächen mehr, welche für diese Dichte zur Verfügung stehen. Die naturschutzrechtlichen Restriktionen lassen inzwischen nur kleinteilige Arrondierungsflächen zu.

Wie von der Stadtverordnetenversammlung bereits beschlossen, wird in diesem Zusammenhang die Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Froschhausen überprüft. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung bietet sich aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Erweiterung (Abrundung) der Gewerbeflächen „Am Reitpfad“.

Im Stadtteil Klein-Welzheim ist bereits eine Entwicklungsfläche sowohl für die Wohn- als auch für die gewerbliche Nutzung vorhanden, sodass auch hier eine geringfügige Ortsrandarrondierung nördlich des Friedhofs überprüft werden soll.

Für die Kernstadt sind keine Erweiterungsflächen im südlichen- bzw. südwestlichen Bereich möglich. Im Norden ist die bauliche Entwicklung bereits abgeschlossen.

Nach den Vorstellungen des Regionalverbandes soll noch geklärt werden, ob grundsätzlich seitens der Kommunen ein Interesse für die Ausweisung von Logistik-Standorten besteht. Die Stadt Seligenstadt ist zwar durch die Umgehungsstraße an die unmittelbaren Anschlüsse der A 3 und A 45 sehr gut angebunden, jedoch aufgrund des eingeschränkten Ausbaus der A 3 und des allgemein hohen Verbrauchs von Flächen für die Logistik, welche in Seligenstadt nicht zur Verfügung stehen, kein geeigneter „Logistik-Standort“.

Ein weiterer Punkt des Fragekatalogs ist die Darstellung und Anpassung der Zentralen Versorgungsbereiche. In Seligenstadt ist der Bereich der Altstadt – definiert durch die Jahnstraße, die Babenhäuser Straße und die Franz-Böres-Straße sowie die Bahnhofstraße – als zentraler Versorgungsbereich, dargestellt. Hier wäre es sinnvoll zu überprüfen, ob die Einzelhandelsflächen in der Steinheimer Straße einbezogen werden könnten.

Verkehr

Das Thema Verkehr wird durch Analyse der Engpässe und Verbesserungsvorschläge abgearbeitet. Die Engpässe im Verkehrsnetz sollen in Seligenstadt durch die Fertigstellung des 3.BA der Umgehungsstraße gelöst werden. Die von HessenMobil erarbeitete Vorzugsvariante wurde seitens der Stadt angemeldet und soll als Planung aufgenommen werden. Ein weiterer Straßenausbau ist regionalplanerisch irrelevant und wird hier nicht berücksichtigt. Die Optimierung der Taktung des Schienen- und Busverkehrs kann regionalplanerisch nicht optimiert werden.

Landschaft, Freiraum, öffentliche Grünflächen

Den größten Teil des Gesprächs nimmt das Thema Landschaft, Freiraum und öffentliche Grünfläche in Anspruch. Die im Stadtentwicklungsplan definierten Grünflächen – Verbindungselement zwischen dem LSG Mainaue und FFH-Gebiet/NSG Schwarzbruch und NSG Pechgraben bei Seligenstadt über den Jahnsportplatz und die Bleiche soll ergänzt werden. Zusätzlich ist es sinnvoll zu überprüfen, ob für die Auffüllung des Ökokontos Bereiche von besonderer Bedeutung im Wald ausgewiesen werden können. Dieses wird von Hessen Forst jedoch kritisch gesehen. Eine zusätzliche Ausweisung von Schutzgebieten ist in Seligenstadt nicht mehr möglich. Der Bereich der Mainaue mit dem besonderen landschaftlichen Wert und Blickbeziehung zu Seligenstadt ist bereits als LSG definiert. Eine planerische Neudarstellung bzw. Aufwertung ist nicht mehr gegeben.

Im Mai 2024 lag der Verwaltung ein erster Arbeitsvorentwurf des Planwerks vor, welcher auf die gemeindebetreffenden Inhalte überprüft und ergänzt wurde. Bevor die angekündigten Kommunengespräche aufgenommen werden, sollen die Ergänzungen beim Regionalverband intern ausgewertet werden, sodass die Terminierung der Kommunengesprächen noch nicht konkretisiert werden kann.

Zusammenfassung aus dem Arbeitsentwurf:

Der Regionalplan Südhessen und Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main stellt den planerischen und planungsrechtlichen Rahmen für raumbedeutsame Vorhaben und Investitionen für die räumliche Entwicklung der Region dar.

Leitlinien für die Entwicklung der Planungsregion Südhessen sind:

1. Weiterentwicklung der Metropolregionen FrankfurtRheinMain und Rhein-Neckar als attraktive Lebens- und Wirtschaftsräume unter Berücksichtigung der Vielfalt ihrer Teilräume.
2. Erhaltung und Stärkung der für die Planungsregion Südhessen typischen polyzentralen Struktur als Markenzeichen und Grundlage einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsstruktur auch unter sich ändernden Rahmenbedingungen.
3. Bereitstellung neuer Vorranggebiete Siedlung zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfs und neuer Vorranggebiete Industrie und Gewerbe vorrangig an den Haltepunkten des qualifizierten Öffentlichen Personennahverkehrs, Minimierung der Flächeninanspruchnahme und Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Innenentwicklung, Sicherung und Weiterentwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz und den Schutz der Biodiversität durch ein regionales Biotopverbundsystem, Klimaschutz sowie Erholung, Land- und Forstwirtschaft, Schutz der regionalen Grünzüge und der großen zusammenhängenden Waldflächen.

4. Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Vermeidung des Ausstoßes von Treibhausgasen als zentrale Querschnittsaufgabe bei allen Planungen, Schutz klimatisch bedeutender Flächen, Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen an die Auswirkungen des Klimawandels.
5. Erhalt und Stärkung der Mobilität und Verkehrsinfrastruktur.
6. Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse (soziale Infrastruktur, Breitbandausbau)
7. Sicherung der Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen.
8. Erhalt funktionsfähiger Innenstädte.
9. Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaften.
10. Schaffung von wohnortnahen Freizeit- und Erholungsangeboten, Schutz – und Erhalt der Biodiversität.
11. Ausbau erneuerbarer Energien.
12. Verbesserung der Luftqualität und Minderung der Lärmbelastung.

Strukturierung der Verdichtungsräume und Nutzung der Innenentwicklung

Nach den Grundsätzen der Raumordnung und deren Strukturierung wird die Stadt Seligenstadt dem hochverdichteten Strukturraum zugeordnet.

Die Verdichtungsräume, bestehend aus dem hochverdichteten Raum und dem verdichteten Raum, sollen so gestaltet werden, dass:

- die räumliche Entwicklung durch Entwicklungsachsen, Schwerpunkte der Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung sowie durch Regionale Grünzüge geordnet und strukturiert wird,
- die Neuinanspruchnahme von Flächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt wird,
- die Vorranggebiete Siedlung und Vorranggebiete Industrie und Gewerbe in ein leistungsfähiges Verkehrssystem eingebunden werden. Insbesondere ist eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, vorzugsweise an den schienengebundenen Verkehr, vorzusehen.

Angebotsstruktur im Hochverdichteten Raum

Darüber hinaus soll im Hochverdichteten Raum

- ein umfassendes Angebot an Einrichtungen für Bildung, Kultur, Wissenschaft und Soziales für die Bevölkerung vorgehalten werden,
- auf eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche und an den Klimawandel angepasste Siedlungsstruktur und Infrastruktur hingewirkt werden,
- ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz vorgehalten und ausgebaut werden sowie dem erhöhten Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden.

Verkehrs- und Entwicklungsachsen

Die Festlegung regional bedeutsamer Verkehrs- und Entwicklungsachsen erfolgt durch Regionalachsen sowie überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen. Entlang dieser Verkehrs- und Entwicklungsachsen soll die Verkehrsinfrastruktur vorrangig erhalten und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Das den Verkehrs- und Entwicklungsachsen zugrundeliegende Verkehrsnetz bildet eine Grundvoraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region.

Als Regionalachsen werden (unter anderen) festgelegt:

Frankfurt am Main – Offenbach am Main – Seligenstadt – (Aschaffenburg)

Hanau – Seligenstadt – Groß-Umstadt – Michelstadt/Erbach – (Eberbach)

Überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen sind (unter anderen):

Hanau – Seligenstadt – Groß-Umstadt – Michelstadt – Erbach

Die weitere Siedlungsentwicklung soll vorrangig in Städten und Gemeinden im Verlauf der Regional- bzw. überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen erfolgen. Insbesondere die überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen stellen ein räumliches Raster für eine mit dem schienengebundenen öffentlichen Regional- und Nahverkehr abgestimmte Siedlungsentwicklung dar.

Als zentrale Rahmenbedingung wurde darüber hinaus eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme von maximal 5.500 Hektar während des Planungshorizonts des Regionalplans Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main beschlossen. Weiterhin sollen die innerhalb dieses Kontingents ausgewiesenen Siedlungsgebiete eine Baufertigstellung von 16.000 Wohneinheiten pro Jahr bzw. 160.000 Wohneinheiten über den gesamten Planungszeitraum ermöglichen.

Maßgebliche Grundlage für die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung, Planung, ist gemäß der Begründung zu 3.2-1 bis 3.2-6 des LEP (3. Änderung) die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040. Darauf aufbauend war von der Trägerin der Regionalplanung eine Wohnsiedlungsflächenprognose zu erstellen.

Der so ermittelte maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf je Kommune war unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale, insbesondere von Baulücken und weiteren Baulandreserven in den Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung, schwerpunktmäßig im zentralen Ortsteil oder im Siedlungsschwerpunkt zu decken.

Da sich aus der reinen Änderung der Bevölkerungszahl nicht direkt auf die benötigte Anzahl von Wohneinheiten in einem bestimmten Zeitraum schließen lässt, wurden dies im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 durch das Institut Wohnen und Umwelt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen abgeschätzt. Diese berücksichtigt neben dem reinen Mengeneffekt – also die Änderung der Bevölkerungszahl – weitere relevante Wirkgrößen wie auch den Nachholbedarf, welcher das Wohnungsdefizit im Ausgangsjahr der Prognose repräsentiert.

Zur Erstellung der Wohnsiedlungsflächenprognose wurden in einem ersten Schritt auf Basis der Wohnungsbedarfsprognose, welche den Wohnungsbedarf auf Ebene der Landkreise bzw. der kreisfreien Städte abschätzt, eine Verteilung der Wohneinheiten auf die einzelnen Kommunen vorgenommen. Anhand der regionalplanerischen Dichtewerte des LEP (3. Änderung) wurden die Wohneinheiten pro Kommune in die benötigte Fläche pro Kommune umgerechnet. Die Flächenwerte gingen, wie im vorherigen als Bedarfsansatz zur Orientierung bei der örtlichen Bedarfsdeckung in die Ermittlung der Flächenkulisse ein sowie, wie in der Begründung 3.1.3.3 beschrieben, in die Systematik zur Festlegung der Tabellenwerte zur Siedlungsbegrenzung.

Seligenstadt als Entlastungsstandort für die Oberzentren erhält inkl. des Zuschlags für den zehnjährigen Zeitraum von 27 ha für das Wohnen bzw. 8 ha für das Gewerbe. Bei der Planung sind die definierten städtebaulichen Dichtewerte von mind. 45 WE/ha einzuhalten.

Städte und Gemeinden müssen sich im Rahmen ihrer Bauleitplanung damit auseinandersetzen, ob das verfolgte Ziel nicht auch durch eine Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der in der Karte dargestellten Siedlungsgebiete/Bestand, zu erreichen ist.

Da Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nach dem Baugesetzbuch nicht immer in vollem Umfang genutzt werden, ist jedenfalls eine Bezugnahme auf ein Potenzialflächenkataster, wie z.B. das des Landes Hessen, erforderlich. Gleichzeitig müssen die Kommunen darlegen, dass sie im Sinne einer kooperativen Verwaltung ernst- und dauerhaft versuchen, brachliegende oder un- oder untergenutzte Grundstücke einer erstmaligen oder neuen Nutzung/Bebauung zuzuführen.

In dem letzten Schreiben des Regionalverbands vom 29.05.2024 wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Regionalversammlung bislang noch keinen Beschluss zur Offenlage des vorliegenden Entwurfs gefasst hat und der Entwurf sich im Stadium eines Arbeitspapiers befindet. Eine Befassung der kommunalen Gremien vor Ort ist daher aus Sicht des Regionalverbandes im derzeitigen Stadium nicht erforderlich. Erst nach der Auswertung der Korrekturen sowie nach den geführten Kommunengesprächen und der Planüberarbeitung wird die Verbandskammer und die Regionalversammlung Südhessen die frühzeitige Beteiligung/Offenlage des überarbeiteten Planentwurfs beschließen. Die Beteiligung der Kommunen, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit findet erst nach dem Beschluss über den Planentwurf durch die VK und durch die RVS statt. Ab diesem Zeitpunkt haben die Städte/Gemeinden die Möglichkeit in politischen Gremien zu beraten und eine verbindliche Stellungnahme zum RPS/RegFNP-Entwurf abzugeben.

Vorschläge der Kommune im RegFNP-Viewer					Daten Regionalverband		Kommunengespräch			
Vorschlagsnummer	Größe ha	Nutzung	Kategorie*	Bemerkung	RegFNP 2010**	Tatsächliche Nutzung	Anmerkung	Erläuterung zur Behandlung	Zielnutzung**	Behandlung
SEL_G_10	0,87	Gewerbegebiet	Pv	Gemeindeggespräch GE Bestand, bereits bauplanungsrechtlich geregelt.	Ökogrün (97%)	Ackerland(48%), Grünland(52%)	Flächen sind ökologisch sehr wertvoll (Ökogrün und VR N+L), eine Überplanung mit G muss im weiteren Verfahren geprüft werden	Fläche wird als G geplant geprüft	Gewerbe, P	Prüfauftrag
SEL_G_2	2,7	Gewerbegebiet	Pv	Gemeindeggespräch Gewerbliche Bauflächen - neu	Gewerbe, P(16%), Vorrang LW(84%)	Obstplantage(89%)	G-Flächen in Klein-Welzheim können nicht entwickelt werden und das bestehende G-Gebiet dort wird schon vermehrt als M genutzt, daher besteht ein Bedarf an G-Flächen. diese Fläche ist geeignet, da keine Ortsdurchfahrung nötig ist	Fläche wird als G geplant aufgenommen	Gewerbe, P	Aufnahme
SEL_G_21	2,93	Gewerbegebiet	Bk	Gemeindeggespräch Anpassung der Darstellung. Bauleitplanungsrechtlich abgeschlossen als GE. Die Erschließung erfolgt in BA	Gewerbe, B(38%), Gewerbe, P(60%)	Ackerland(50%), Freifläche(13%)	Der Teilbereich wird gerade erschlossen und die Grundstücke sind schon verkauft, weitere BA in Richtung Süden folgen	Fläche wird als G Bestand aufgenommen	Gewerbe, B	Aufnahme
SEL_G_6	0,49	Gewerbegebiet	Pv	Gemeindeggespräch Statt GE - Neu GE - Bestand	Gewerbe, P(98%)	Brache(98%)	Die Fläche ist nicht bebaut und im RegFNP 2010 als G geplant dargestellt	Fläche (G Bestand) entfällt, sie bleibt G geplant!	Gewerbe, B	Entfällt
SEL_G_7	2,95	Gewerbegebiet	Pv	Gewerbliche Baufläche neu	Vorrang LW(100%)	Ackerland(100%)	G-Flächen in Klein-Welzheim können nicht entwickelt werden und das bestehende G-Gebiet dort wird schon vermehrt als M genutzt,	Fläche wird als G geplant aufgenommen	Gewerbe, P	Aufnahme
SEL_G_8	1,96	Gewerbegebiet	Pv	Statt Fläche für Landbewirtschaftung (Gartenbaubetrieb) GE - neu	Landbewirtschaftung(100%)	Garten-/Landschaftsb(100%)	G-Flächen in Klein-Welzheim können nicht entwickelt werden und das bestehende G-Gebiet dort wird schon vermehrt als M genutzt,	Fläche wird als G geplant aufgenommen	Gewerbe, P	Aufnahme
SEL_Gruen_14	0,75	Gruenfläche	Pv	Gemeindeggespräch Verkleinerung der Grünfläche.	GF intensiv(100%)	Sportanlage(100%)	Der Grünzug soll zukünftig vom Main (Stadtwerkegelände) nach Westen über diese Grünfläche und die Kleingärten verlaufen. Fläche wird im Osten erweitert	Fläche wird als GF - Park aufgenommen	Parkanlage, P	Aufnahme
SEL_M_11	2,41	Mischgebiet	Pv	Gemeindeggespräch Gemischte Baufläche	Ökogrün(100%)	Ackerland(42%), Grünland(58%)	Fläche liegt im Abstandsbereich der Freileitung, daher ist eine Wohnnutzung nicht möglich	Fläche entfällt!	Mischbau, P	Entfällt
SEL_M_13	5,84	Mischgebiet	Bk	Anpassung der Gebietsausweisung dem Bestand (statt GE - MI)	Gewerbe, B(99%)	Wohnbebauung(45%), Industrie u. Gewerbe(17%), Lebensmittelmarkt(23%)	In dem Gebiet ist Wohnnutzung, EZH und noch etwas Gewerbe (Sägewerk) vorhanden	Fläche wird als M Bestand aufgenommen	Mischbau, B	Aufnahme
SEL_Sonstiges_16	4,66	Sonstiges	Bk	Verzicht auf Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof. Wiederaufnahme als Vorranggebiet für Landwirtschaft	GF Friedhof(96%)	Ackerland(100%)	Dort war nie ein Friedhof vorhanden und es ist auch keiner geplant, Fläche kann zu Landwirtschaft werden	Fläche wird als VR LW dargestellt	Vorrang LW, B	Aufnahme
SEL_Sonstiges_55	0,3	Sonstiges	Pv	Gemeindeggespräch GB Grundschule	GF intensiv(93%)	Sportanlage(93%)	Neue Fläche: Erstellung einer neuen Sporthalle für einen bestehenden Verein. die angrenzende Grundschule soll die Halle mitnutzen, da die Fläche kleiner als 0,5 ha ist, wird sie der GB-Fläche zugeschlagen	Fläche wird als GB (Grundschule) geplant aufgenommen	Grundschule, P	Aufnahme
SEL_W_12	1,07	Wohngebiet	Pv	Gemeindeggespräch Arrondierung Wohnbaufläche	Ökogrün(99%)	Grünland(98%)	Fläche liegt im Abstandsbereich der Freileitung, daher ist eine Wohnnutzung nicht möglich	Fläche entfällt!	Wohnbau, P	Entfällt
SEL_W_15	0,93	Wohngebiet	Pv	Gemeindeggespräch Die dargestellte Nutzung entspricht nicht dem Bestand. Stadtentwicklungskonzept strebt tlw. einer baulichen Entwicklung.	GF intensiv(100%)	Sportanlage(100%)	Die Halle des Sportvereins im östlichen Bereich der Fläche ist baufällig. angedacht ist eine Verlagerung der Halle in den Westen angrenzend an die Grundschule (zur Mitbenutzung). die frei werdende Fläche und ein Teil des nicht mehr genutzten Sportplatzes können somit zu Wohnnutzung bebaut werden	Fläche wird als W geplant aufgenommen	Wohnbau, P	Aufnahme
SEL_W_17	2,27	Wohngebiet	Pv	Arrondierung des Ortsrands	Vorrang LW(56%), Landbewirtschaftung(43%)	Grünland(52%), Freifläche(32%)	Biotope liegen im Westteil, Ostteil unproblematisch, Erschließung ist schwierig, bestehende Gebäude sollen legalisiert werden	Fläche wird als W geplant geprüft, vor allem der Westteil	Wohnbau, P	Prüfauftrag

* Bk = Bestandskorrektur, Pv = Neue Planungsvorstellung, S = Sonstiges

** B = Bestand, P = Planung

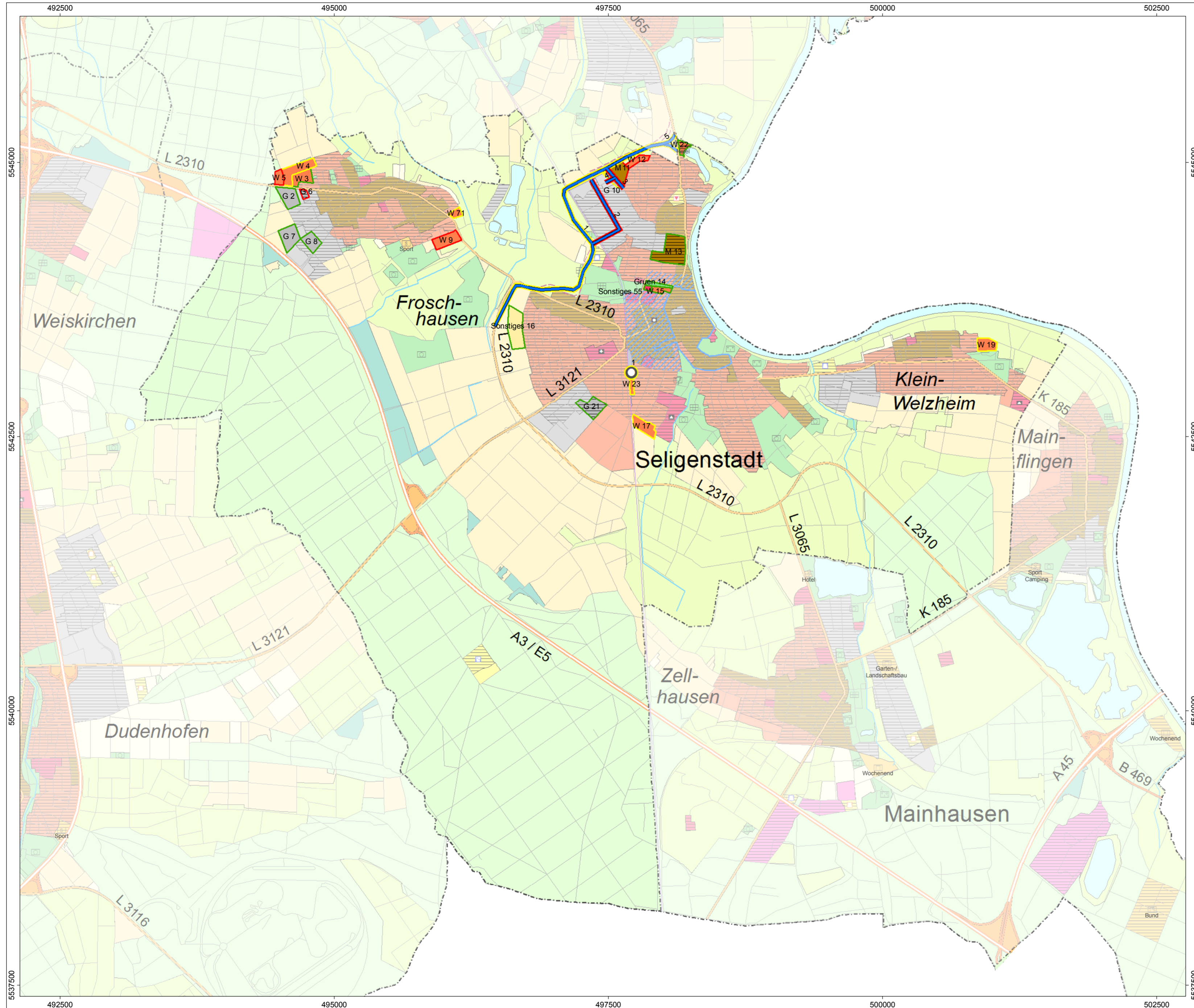
Vorschläge der Kommune im RegFNP-Viewer					Daten Regionalverband		Kommunengespräch			
Vorschlagsnummer	Größe ha	Nutzung	Kategorie*	Bemerkung	RegFNP 2010**	Tatsächliche Nutzung	Anmerkung	Erläuterung zur Behandlung	Zielnutzung**	Behandlung
SEL_W_19	1,94	Wohngebiet	Pv	Verzicht auf Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof. Wohnbaufläche - neu	GF Friedhof(100%)	Ackerland(75%), Grünland(25%)	Biotope (Streuobstwiesen) im Osten der Fläche sind auf dem Luftbild nicht vorhanden >. prüfen	Fläche wird als W geplant geprüft	Wohnbau, P	Prüfauftrag
SEL_W_22	0,87	Wohngebiet	Bk	Anpassung der Darstellung. Statt SO- Hotel ist im Bestand WA	S-Sonstige, B(68%), Ökogrün(32%)	Wohnbebauung(60%), VerkehrsGrün(16%), Freifläche(23%)	Fläche ist mit Wohngebäuden bebaut	Fläche wird als W Bestand dargestellt	Wohnbau, B	Aufnahme
SEL_W_23	0,66	Wohngebiet	Bk	Innerstädtische Nachverdichtung WA neu. Aufstellungsbeschluss der StvV vorhanden.	Schienenfläche(100%)	VerkehrsGrün(100%)	Fläche ist noch nicht freigestellt von Bahnbetriebszwecken, soll aber bald erfolgen, B-Plan wird dann erneut offengelegt	Fläche wird als W geplant geprüft	Wohnbau, P	Prüfauftrag
SEL_W_3	1,97	Wohngebiet	Pv	Änderung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof in Wohnbaufläche. Beschluss der StvV vorhanden.	GF Friedhof(77%), Vorrang LW(22%)	Grünland(100%)	Stadt bereitet einen B-Plan vor, aber nicht mehr im Jahr 2019. evtl. RegFNP-Änderung nötig. Lage gut	Fläche wird als W geplant aufgenommen	Wohnbau, P	Aufnahme
SEL_W_4	3,15	Wohngebiet	Pv	Arrondierung des Ortsteils durch Wohnfläche. Beschluss der StvV vorhanden.	GF Gärten(27%), Vorrang LW(59%), Wald, B(12%)	Ackerland(78%), Gehölz(16%)	Fläche ist als Abschluss der Bebauung geeignet, Restriktionen und Konflikte (z.Bsp. Biotope/Streuobstwiese und Altlasten) müssen geprüft werden	Fläche wird als W geplant geprüft	Wohnbau, P	Prüfauftrag
SEL_W_5	1,01	Wohngebiet	Pv	Gemeindeggespräch Eventuelle Arrondierung (Flächenzuteilung zu W4). Tlw. genehmigte bauliche Anlagen.	Wald, B(98%)	Gemeinbedarf, diverse (60%), Gehölz(38%)	Fläche ist größtenteils Wald Bestand und illegal genutzt (Flüchtlingsunterkunft). Stadt legt keinen wert auf die Fläche	Fläche entfällt!	Wohnbau, P	Entfällt
SEL_W_71	0,76	Wohngebiet	Pv	Gemeindeggespräch neu W	Vorrang LW(97%)	Grünland(98%)	Fläche als Ersatz für entfallene Fläche W 9. verbessert den Ortsrand, ist VR LW	Fläche wird als W geplant geprüft	Wohnbau, P	Prüfauftrag
SEL_W_9	2,41	Wohngebiet	Pv	Gemeindeggespräch Wohnbaufläche neu	Vorrang LW(15%), Ökogrün(85%)	Ackerland(59%), Grünland(38%)	OT Froschhausen hat mit W 3, W 4 und neue Ersatzfläche W 71 Entwicklungsmöglichkeiten. Fläche ragt in die Landschaft, Ortsrand wird aufgelöst, Lage im VR N+L	Fläche entfällt!	Wohnbau, P	Entfällt
SEL_Strasse_1		Strasse	Pv	Umgehungsstraße Seligenstadt 3. BA	Vorrang LW, ÖF, Reg. Grünzug, Vorrang NuL, Vorbehalt HWS	Acker, Grünfläche, Wald	Die Trassenführung wird von Hessen Mobil bearbeitet, Stadt erwartet die Ergebnisse	Straße wird geprüft	Straße, P	Prüfauftrag
SEL_Strasse_2		Strasse	Bk	Gemeindeggespräch Trassenführung durch das GE entfällt			Diese Trassenführung entfällt	Straße entfällt!	Straße, B	Entfällt
SEL_Strasse_3		Strasse	Pv	Gemeindeggespräch Neuer Anschlusspunkt an die Umgehungsstraße 3. BA			Örtliche Erschließungsstrassen werden nicht dargestellt	Straße entfällt!	Straße, P	Entfällt
SEL_Strasse_4		Strasse	Pv	Gemeindeggespräch Anschluss GE an die Umgehungsstraße			Örtliche Erschließungsstrassen werden nicht dargestellt	Straße entfällt!	Straße, P	Entfällt
SEL_Strasse_5		Strasse	Pv	Umgehungsstraße 3. BA	Vorrang LW	Acker	Dies Trassenführung wird von Hessen Mobil bearbeitet, Stadt erwartet die Ergebnisse	Straße wird geprüft	Straße, P	Prüfauftrag
SEL_Sonstiges_1		Sonstiges	Pv	P & R Anlage Aufstellungsbeschluss der StvV vorhanden.			Es sollen ca. 100 - 120 Stellplätze geschaffen werden, B-Plan wird erneut offengelegt, wenn die Fläche W 23 und Sonstiges 1 von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde	Darstellung des P+R-Symbols wird geprüft	P+R-Platz, P	Prüfauftrag

* Bk = Bestandskorrektur, Pv = Neue Planungsvorstellung, S = Sonstiges

** B = Bestand, P = Planung

Kommunengespräch 2019 - Seligenstadt

Anlage 2: Karte zum Protokoll



Vorschläge der Kommune zum RegFNP2030-Vorentwurf

Zielnutzung

- Wohnbaufläche, Bestand/geplant
- Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
- Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
- Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
- Sonderbaufläche, Bestand/geplant
- Grünfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Fläche für die Landbewirtschaftung
- Wald, Bestand/Zuwachs
- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Still- und Fließgewässer
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
- Fläche für den Straßenverkehr
- Fläche für den Schienenverkehr
- Zentraler Versorgungsbereich/Potenzialfläche
- Schiene
- Schienen-Haltepunkt
- Straße
- Sonstiges
- Sonstiges

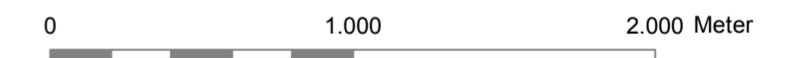
Behandlung des Vorschlages

- Aufnahme
- Prüfauftrag
- Entfällt

Die Koordinatangaben im Kartenrahmen beziehen sich auf die UTM-Zone 32 N.

Datengrundlagen: Vorschläge der Kommune, eingetragen im RegFNP-Viewer ab März 2019, gemäß Protokolltabelle

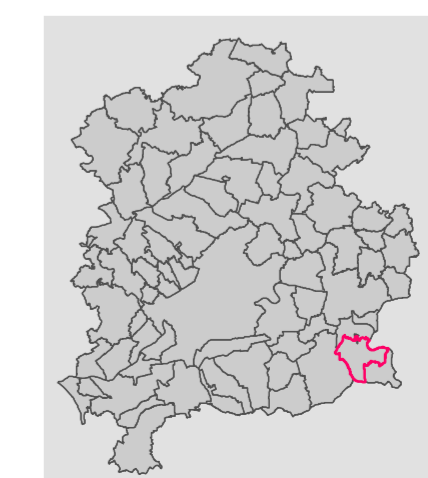
Kartenhintergrund: RegFNP-Grundkarte zum RegFNP2030-Vorentwurf, Planstand 31.12.2018, aufgeteilte Darstellung



Kommunengespräch 2019 Seligenstadt Anlage 2: Karte zum Protokoll

Vorschläge zum RegFNP2030-Vorentwurf

Meldungen der Kommune ab März 2019, ergänzt im Kommunengespräch im Rahmen der informellen Beteiligung



Ausschnitt Seligenstadt
Maßstab 1:25.000

Herausgeber:
Regionalverband FrankfurtRheinMain



Protokoll des Kommunengesprächs mit der Stadt Seligenstadt zur Vorbereitung des Vorentwurfs des neuen RegFNP2030

Datum: 04.06.2019 ab 13:30 Uhr **Ort:** Regionalverband FrankfurtRheinMain

Ansprechpartnerin

Name: Frau Heydegger
Telefon: 069 / 2577 – 1535
E-Mail: Heydegger@region-frankfurt.de

Fassung vom: 12.07.2019 **Teilnehmer/innen:** siehe beigefügte Teilnehmerliste

1. Vorbemerkung

Das Gespräch diente zum Austausch über die zukünftige Entwicklung der Stadt Seligenstadt und zur Vorbereitung des Vorentwurfs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP2030), den das Regierungspräsidium Darmstadt und der Regionalverband gemeinsam aufstellen. Hierfür werden derzeit vom Land und vom Regionalverband weitere Fachkonzepte erarbeitet, deren Ergebnisse frühestens im Sommer 2020 erwartet werden können. Daher sind die Ergebnisse dieses Gesprächs nicht abschließend verbindlich.

2. Diskussion über die Vorschläge im Bereich von Seligenstadt

Die Vorschläge im Bereich der Stadt Seligenstadt wurden von den Anwesenden gemeinsam diskutiert. Das Diskussionsergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle (**Anlage 1: Protokolltabelle**) und in der nachfolgenden Karte (**Anlage 2: Karte zum Protokoll**) dokumentiert. Hierbei sind folgende Punkte zu beachten:

- a) Im Rahmen der Online-Beteiligung wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit und Benutzerfreundlichkeit lediglich die häufigsten Nutzungen (insbesondere Wohnen, Mischbau, Gewerbe, Grünflächen) als Auswahlmöglichkeiten vorgesehen. Alle anderen Nutzungen wurden in der Sammelkategorie „Sonstiges“ zusammen gefasst.

In der nachfolgenden Protokolltabelle werden in der Spalte „Zielnutzung“ die diskutierten Vorschläge in die aktuelle Legende des RPS/RegFNP übersetzt und – sofern erforderlich – entsprechend der Systematik des Regionalverbandes nach „Bestand“ und „Planung“ unterschieden:

- **„Planung“**
Hierbei handelt es sich um Darstellungen, die sich von den bisherigen Planaussagen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 unterscheiden und die noch nicht realisiert sind.
- **„Bestand“**
Dies sind Anpassungen der RegFNP-Darstellung an eine aktuell bereits vorhandene und rechtmäßig genehmigte Nutzung. Bei Baugebieten reicht hierfür eine bereits begonnene Verkehrserschließung aus. Dieses Kriterium gilt sowohl für Fälle, in denen die dargestellte Art der bestehenden Nutzung geändert wird (etwa von „Wohnbaufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“), als

- auch für Fälle, in denen die Darstellung einer geplanten in eine bestehende Nutzung geändert wird (etwa von „Wohnbaufläche, geplant“ in „Wohnbaufläche, Bestand“).
- b) Die Vorschläge werden unterschieden in:
- **„Aufnahme“**
Diese Vorschläge sind nach aktuellem Kenntnisstand geeignet, in den RegFNP-Vorentwurf aufgenommen zu werden. Es sind keine Konflikte erkennbar mit
 - regionalplanerischen Vorranggebieten (außer den drei Vorranggebieten „Landwirtschaft“, „Regionaler Grünzug“ und „Regionalparkkorridor“) oder
 - fachgesetzlichen Schutzgebieten, wie z.B. FFH-, Überschwemmungs- oder Naturschutzgebieten.
 - **„Prüfauftrag“**
Bei diesen Vorschlägen sind nach Abschluss des Kommunengesprächs Fragen offen geblieben, oder es bestehen Konflikte mit den aktuellen Vorranggebieten des Regionalplans (außer den drei unter „Aufnahme“ genannten Vorranggebieten).
 - **„Entfällt“**
Diese Vorschläge werden nach Abschluss des Kommunengesprächs nicht mehr verfolgt. Hierunter fallen auch jene Fälle, bei denen sich im Kommunengespräch herausgestellt hat, dass kein Handlungsbedarf besteht.
- c) Die Darstellungsuntergrenze des Planwerks wird auch zukünftig bei 5.000 m² bzw. 0,5 ha liegen. Einzelflächen (wie z.B. eine „Grünfläche – Park“ inmitten einer Wohnbaufläche) müssen mindestens diese Größe erreichen. Andernfalls werden sie an die benachbarten Darstellungen angepasst.

Das o.g. Vorgehen wird einheitlich im gesamten Verbandsgebiet angewandt.

Im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes werden weitere Anpassungen, etwa an Bebauungspläne nach den §§ 13a und 13b BauGB und Bestandskorrekturen insbesondere nach aktualisierten ALK-Daten erfolgen.

3. Weiteres Vorgehen

Der Regionalverband und das Regierungspräsidium Darmstadt beginnen derzeit, den Vorentwurf des RegFNP2030 (derzeitiger Arbeitstitel) zu erarbeiten. Der aktuelle Zeitplan sieht vor, den Vorentwurf im Sommer 2020 der Verbandsversammlung und der Regionalversammlung zur Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (1. Offenlage nach HLPG) vorzulegen. Mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wäre demnach im Herbst 2020 zu rechnen. Zu diesem Verfahrensschritt empfiehlt der Regionalverband seinen Mitgliedskommunen, eine von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Stellungnahme abzugeben.

Anlagen

- Anlage 1: Protokolltabelle
- Anlage 2: Karte zum Protokoll

Kommunengespräch mit Seligenstadt am 04.06.2019 – Teilnehmerliste

Anz.	Name, Vorname	Funktion / Institution	Unterschrift
01	Kosan, Antje	Abteilungsleiterin Planung, Regionalverband	<i>K. Kosan</i>
02	Bauer, Dr. Arnd	stellv. Abteilungsleiter Regionalverband	
03	Heydegger, Mikaela	Gebietsreferentin, RV	<i>M. Heydegger</i>
04	Oswald-Herbst, Tina	Technik / GIS, RV	<i>T. Oswald-Herbst</i>
05	BM Bastian, Dr. Daniell	Bürgermeister	<i>D. Bastian</i>
06	Seifert, Marina	Amt für Stadtentwicklung	<i>M. Seifert</i>
07			
08			
09			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 15. August 2024

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-349/I/1209 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	12.08.2024		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	17.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

**Betreff: Ankauf von Biotopwertpunkten als Ausgleichsmaßnahme für
Bebauungsplangebiete und Baumaßnahmen
- Antrag des Magistrats vom 12.08.2024 -
Drucks. 17-349/I/1209 21-26**

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Die Einhardstadt Seligenstadt erwirbt von Herrn Gerhard Winter aus Büdingen 271.250 Biotopwertpunkte (BWP).

Der im Kaufvertrag zu vereinbarende Kaufpreis beträgt 0,65 €/Punkt zuzüglich Mehrwertsteuer.

Der Gesamtkaufpreis beträgt 209.811,88 €.

Der Kaufpreis wird aus Mitteln für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden aus dem laufenden Haushalt finanziert.

2. Die Einhardstadt Seligenstadt nimmt die Option zum weiteren BWP-Ankauf von Herrn Gerhard Winter zur Kenntnis und befürwortet diese grundsätzlich.

Die Verwaltung wird beauftragt zu gegebener Zeit Verhandlungen zu führen.

Begründung:

Die Einhardstadt Seligenstadt betreibt aktuell mehrere Aufstellungs- und Änderungsverfahren für Bebauungspläne und Baumaßnahmen, für die ggf. ein ökologischer Ausgleich erfolgen muss. Außerdem sind einige Maßnahmen in der mittelfristigen Planung. Es handelt sich dabei u.a. um:

- Umgehungsstraße 3. BAU (hier werden die Umweltauflagen immer umfangreicher, z.B. wegen der mittlerweile erfolgten Biberansiedlung)
- Bauleitplanverfahren ehem. Jahnsportplatz
- Bauleitplanverfahren Steinheimer Straße
- Bauleitplanverfahren Am Sandborn
- Bauleitplanverfahren Nordring II / Anschluss an die Umgehungsstraße
- Bauleitplanverfahren Umplanung neuer Friedhof Froschhausen
- Bauleitplanverfahren Gewerbegebietserweiterung Klein-Welzheim
- Bau eines Umspannwerks der ENO
- Bau einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Main
- Bau des Radweges nach Weiskirchen

Es wird zunehmend schwieriger, den erforderlichen Ausgleich für solche Vorhaben im Gemeindegebiet Seligenstadt umzusetzen, das dies in der Regel zu Lasten der örtlichen Landwirtschaft geht. Um der Landwirtschaft nicht noch weitere Ackerflächen zu entziehen, sollen Biotopwertpunkte erworben werden.

Biotopwertpunkte entstehen, wenn Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und dauerhaft gesichert werden. Diese Punkte können dann einem „Konto“ gutgeschrieben und gehandelt werden.

Der Verkäufer ist Herr Gerhard Winter aus Büdingen. Auf dessen Flächen in der Gemarkung Altenhaßlau, die im Naturraum Nr. D53 – und somit in demselben Naturraum wie Seligenstadt – liegen, wurden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, durch die Biotopwert (BWP) generiert wurden. Die Maßnahmen werden vom Verkäufer – dinglich gesichert – dauerhaft gepflegt und unterhalten. Herr Gerhard Winter hat der Stadt nun Biotopwertpunkte zum Kauf angeboten, da er gebürtiger Seligenstädter ist.

Zur Übertragung dieser Biotopwertpunkte vom Verkäufer auf die Stadt Seligenstadt wird ein Kaufvertrag abgeschlossen, wonach der Verkäufer an die Stadt Seligenstadt 271.250 BWP zu einem Preis von 0,65 €/BWP zuzüglich Mehrwertsteuer verkauft.

$271.250 \text{ BWP} \times 0,65 \text{ €} = 176.312,50 \text{ €} + 19 \% \text{ Mehrwertsteuer} = 209.811,88 \text{ €}$

Der Kaufpreis wird auf Wunsch des Verkäufers in drei Jahresraten wie folgt gezahlt:

Spätestens zum 31.12.2024: 63.011,88 € (ca. 30 %)

zum 01.08.2025: 73.400,00 € (ca. 35 %)

zum 01.09.2026: 73.400,00 € (ca. 35 %)

Im Kaufpreis ist eine dauerhafte Pflege der Kompensationsmaßnahmen beinhaltet, die der Verkäufer durchführt.

Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt über das Produkt 11107, Maßnahme 009, Konto 8418 2100 (Liegenschaften und Gebäudemanagement, Grundstücksverkehr, Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden)

Im Haushaltsjahr 2024 stehen aktuell noch rd. 382.000 € frei zur Verfügung.

Der Kaufpreis von 0,7735 €/BWP brutto ist erheblich günstiger als eine Ablösung bei der Unteren Naturschutzbehörde. Hier kostet der Biotopwertpunkt 1,01 €.

Durch den Erwerb der Biotopwertpunkte von Herrn Winter hat die Stadt Seligenstadt nicht nur einen finanziellen Vorteil, sie wird in ihrem Handeln auch unabhängiger. Die erworbenen Biotopwertpunkte können für unterschiedliche Maßnahmen eingesetzt werden.

Die nun zu erwerbenden BWP wurden durch die Umwandlung einer „intensiv genutzten Weide“ in eine „Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität“ generiert. Es ist geplant, die Fläche weiter ökologisch aufzuwerten durch die Umgestaltung in eine „extensiv genutzte Feuchtweide“. Diese weitere Aufwertung würde pro Quadratmeter weitere 20 BWP erzeugen, die Herr Winter der Stadt ebenfalls offeriert. Insgesamt sind somit weitere ca. 395.000 BWP voraussichtlich ab Sommer 2025 im Angebot.

Sofern die städtischen Gremien einen weiteren Ankauf von BWP befürwortet, wird die Verwaltung zu gegebener Zeit Verhandlungen mit Herrn Winter führen und einen entsprechenden Gremienbeschluss herbeiführen.

Die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung ist erforderlich, da der Kaufpreis über 25.000 € liegt.

Die Verwaltung bittet um Beschlussfassung gemäß Antrag.



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Palatiumstraße 12·63500 Seligenstadt

Präsidium der
Stadtverordnetenversammlung
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Fraktionsbüro:

Palatiumstraße 12
63500 Seligenstadt
fraktion@gruene-seligenstadt.de

Seligenstadt, den 01.09.2024

Antrag: Refill Stationen - kostenfreies Leitungswasser zum Auffüllen mitgebrachter Flaschen

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Einhardstadt Seligenstadt schließt sich der Kampagne von „*Refill Deutschland*“ an. Dazu werden öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Bücherei, Tourist-Info, Bürgeramt usw. zu Refill Stationen. Außerdem wirbt die Stadt in Kooperation mit dem Stadtmarketing und dem Gewerbeverein dafür, dass sich Geschäfte und Gastronomie ebenfalls beteiligen.

Begründung:

Die Grundidee von Refill ist es, Plastikmüll zu vermeiden, um dadurch unsere Umwelt zu schützen. Besonders an heißen Tagen wäre es für Familien, Senioren oder Sportler ein willkommener Service, aber auch Teil der Gesundheitsfürsorge.

Das Konzept ist simpel und einfach: Läden oder Einrichtungen mit dem *Refill-Aufkleber* an Fenster oder Tür füllen kostenlos - innerhalb der üblichen Öffnungszeiten - Leitungswasser in die mitgebrachten Wasserflaschen. Zusätzlich können sich alle *Refill Stationen* auf einer Landkarte registrieren. (<https://refill-deutschland.de>)

Dort finden sich mittlerweile mehr als 7000 teilnehmende Stationen und Trinkbrunnen in ganz Deutschland.

In Seligenstadt ist dort aktuell lediglich das Geschäft „*Schwind-sehen-hoeren*“, in der Bahnhofstraße, zu finden. Da geht unserer Auffassung nach noch viel mehr!

Die Teilnahme an der Refill Kampagne ist nicht nur nachhaltig, es wäre auch eine geeignete Maßnahme, um den Hitzeauswirkungen der Klimakrise entgegenzuwirken.



Silke Rückert
Fraktionsvorsitzende



Frank Raupach
Fraktionsvorsitzender



BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN · Palatiumstraße 12-63500 Seligenstadt

Präsidium der
Stadtverordnetenversammlung
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Fraktionsbüro:

Palatiumstraße 12
63500 Seligenstadt
fraktion@gruene-seligenstadt.de

Seligenstadt, den 01.09.2024

Antrag Kriterienkatalog zur Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, einen Kriterienkatalog zur Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet von Seligenstadt zu erstellen.

Zu den Kriterien können beispielhaft gehören:

- Begrenzung der Größe der Einzelanlagen
- Begrenzung der Gesamtfläche der FF-PVA im gesamten Stadtgebiet
- Ausschlussflächen
- Bodenqualität (FF-PVA können nur auf Flächen unter einer festgelegten Bodenpunktzahl zugelassen werden)
- Netzanbindung der Erdverkabelung
- Regionale Wertschöpfung
 - der erzeugte Strom soll vorrangig über lokale Strompunkte zu marktüblichen Konditionen in der Region geliefert werden,
 - Gewerbesteuererinnahmen sollen idealerweise zu 100% (so hoch, wie das Steuerrecht es zulässt) der Stadt zukommen, d.h. der Betriebssitz muss in das Stadtgebiet verlegt werden.
 - Zwingende finanzielle Beteiligung der Kommune am Ertrag, die nach Möglichkeit auch über den gesetzlichen Mindestbetrag (derzeit 0,20 Cent je kWh) im Sinne von § 6 EEG hinausgeht.

Begründung:

Erneuerbare Energien gewinnen in der deutschen Stromerzeugung zunehmend an Bedeutung: Ihr Anteil am insgesamt produzierten Strom stieg im Jahr 2023 auf 56 Prozent. Allerdings reicht das noch lange nicht aus, um alle energieintensiven Prozesse auf grünen Strom umzustellen. Wir benötigen eine verstärkte Nutzung von Wind- und Solarenergie, um unsere Klimaziele zu erreichen.

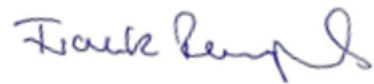
Baurechtlich gesehen sind nicht-privilegierte Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FF-PVA) im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch unzulässig. Dies schließt auch Agri-Photovoltaikanlagen

ein, die keinem landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienen. Für deren Umsetzung ist immer eine kommunale Bauleitplanung, also eine Änderung des Flächennutzungsplans oder ein Bebauungsplan, erforderlich. Daher liegt es in der Verantwortung und Zuständigkeit der Gemeinde zu entscheiden, ob und wo große Freiflächen-PV-Anlagen gebaut werden können.

Die Planung und Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen will wohlüberlegt sein, da sie zweifellos eine neue Form der Landnutzung darstellen und den Wettbewerb um wertvolles Land verschärfen. Eine Kommune sollte hierbei nicht unüberlegt vorgehen, sondern stattdessen Investoren Planungssicherheit und attraktive Standorte bieten, indem sie ein durchdachtes kommunales Freiflächen-PV-Konzept entwickelt. Einzelfallentscheidungen ohne klare Entscheidungsrichtlinien bergen das Risiko von Willkür und verringern die Planungssicherheit potenzieller Investoren.



Silke Rückert
Fraktionsvorsitzende



Frank Raupach
Fraktionsvorsitzender

SPD-Fraktion Seligenstadt

SPD-Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung
fraktion@spd-seligenstadt.de
www.spd-seligenstadt.dePräsidium der
Stadtverordnetenversammlung
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Seligenstadt, den 01. September 2024

Antrag zur Weginstandhaltung Am Eichwald

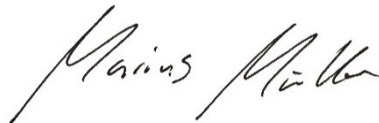
Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, eine Abflussmöglichkeit für das sich bei Regen anstauende Wasser auf dem Weg Am Eichwald zu finden und umzusetzen.

Begründung:

Insbesondere bei und nach Regen steht auf dem Weg Am Eichwald zwischen Froschhausen und Seligenstadt das Wasser so hoch, dass niemand mehr trockenen Fußes auf diesem Weg Spaziergehen kann.

Ein Rohr, welches den Abfluss des Wassers, welches aktuell über die Straße läuft, unter dem Asphalt ermöglichen würde, könnte dabei eine mögliche Lösung für das Problem sein.

Nicole Fuchs
SPD-Fraktionsvorsitz
Spessartstraße 92, SeligenstadtMarius Müller
SPD-Fraktionsvorsitz
Mainring 19, Seligenstadt



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 5. September 2024

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-358/I/1205 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	02.09.2024		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	17.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

**Betreff: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2023
Gedenkplatz für die Brüder Hamburger -
Drucksachen Nr. 17-239/I/762 21-26 -)
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-358/I/1205 21-26**

Anlagen: Visualisierung
Lageplan
Gestaltungsbeispiel Sitzmöglichkeit
Text Gedenktafel

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Der Umgestaltung der Fläche des aktuell schwerbehinderten Parkplatzes an der Einmündung der Schaafgasse in die Steinheimer Straße als Gedankenplatz an die Geschwister Hamburger gem. der beigefügten Visualisierung wird zugestimmt.
2. Die für die Realisierung notwendigen Mittel sind im Haushaltsjahr 2025 nach Möglichkeit einzustellen.
3. Für den Sonderparkplatz für Schwerbehinderte wird bei Bedarf ein neuer Standort ausgewiesen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 15.05.2023 folgenden Beschluss gefasst:

Der Magistrat wird gebeten, Möglichkeiten zu prüfen, wie der kleine Platz an der Ecke Steinheimer Straße / Schafgasse als Gedenkplatz für die Geschwister Hamburger hergerichtet werden kann. Die Arbeitsgemeinschaft Stadtbild sowie die aktive Schülergruppe der Einhardschule sollen in das Verfahren einbezogen werden. Der Stadtverordnetenversammlung ist hierüber zu berichten.

Auf dem kleinen Platz an der Ecke Steinheimer Straße / Schafgasse wird die Errichtung eines Gedenkplatzes für die Brüder Hamburger beantragt. Aktuell wird der Platz als Sonderparkplatz für Schwerbehinderte genutzt. Der Parkplatz hat Abmessungen von ca. 2,5 m auf 5,0 m und befindet sich in einem Abstand von ca. 1,10 m zur Hausfassade der Steinheimer Straße 11.

Unmittelbar östlich an den Parkplatz angrenzend liegt die Einfahrt für das Grundstück *Steinheimer Straße 11*. Südlich des kleinen Platzes mündet die Schafgasse in die Steinheimer Straße. Ferner wird der Platz durch die Kulturdenkmäler der Grundstücke *Steinheimer Straße 9 und 11* sowie *Schafgasse 2* gefasst.

Um sicher zu stellen, dass der Straßen-, Andienungs- sowie ggf. Rettungsverkehr durch die Umgestaltung des Platzes nicht eingeschränkt wird, wurde die Gestaltung eines Gedenkplatzes innerhalb der Abmessungen des bestehenden Sonderparkplatzes für Schwerbehinderte geprüft. Eine weitere Einschränkung stellen die Verteilerschränke an der nördlichen Seite des Parkplatzes dar, dessen Erreichbarkeit stets gewährleistet werden muss.

In Zusammenarbeit mit der „AG Jüdisches Leben in Seligenstadt“ der Einhardschule unter Leitung der Lehrkraft Frau Koch sowie der „Interessensgemeinschaft Synagogenplatz“ wurden hierzu die Anordnung der gestalterischen Elemente ebenso wie ein Informationstext für eine Gedenktafel in Erinnerung an die Geschwister Hamburger erarbeitet.

Die Ergebnisse der Arbeit wurden grafisch durch das Amt für Bau und Stadtentwicklung visualisiert.

Um einen alternativen Standort für den derzeit an der Ecke Steinheimer Straße / Schafgasse befindlichen Sonderparkplatz für Schwerbehinderte zu finden, wurde das Ordnungs- und Umweltamt beteiligt. Hierzu nimmt das Ordnungsamt wie folgt Stellung:

„[...] Der vorgenannte Schwerbehindertenparkplatz liegt für Besucher der Stadt verkehrsgünstig an der Steinheimer Straße. Die Zufahrt ist aktuell jederzeit möglich, da der Parkplatz nicht innerhalb eines gesperrten Gebiets (wie z.B. am Marktplatz) liegt. Der Ausstieg ist sicher und muss nicht in Richtung einer Fahrbahn erfolgen. Die Besitzerin des gegenüberliegenden Ladengeschäfts hat auf Befragen angegeben, dass der Behindertenstellplatz gut frequentiert sei. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Behindertenparkplätze in der Rosengasse und der Pfortengasse für schwerbehinderte Personen, die innerhalb dieses Stadtviertels wohnen und die einen Behindertenparkausweis haben. Im Umfeld sind außerdem Schwerbehindertenparkplätze am Parkdeck Altstadt sowie auf dem Parkplatz Steinheimer Straße 45 zu finden.

Für Behindertenparkplätze sind bei der Neuanlage andere Maßstäbe anzusetzen als für reguläre Stellplätze, da die berechtigten Personen mehr Platz zum ein- und aussteigen benötigen als andere Verkehrsteilnehmende.

Wegen der engen Fahrbahn sowie der Parkbuchten empfiehlt es sich in der Steinheimer Straße nicht, Behindertenparkplätze mit Ausstieg in Richtung des fließenden Verkehrs anzulegen. Lediglich vor der Bäckerei Haas bestehen 3 Parkstände mit Ausstieg in Richtung Gehweg. Als weitere Alternative wurde der Bewohnerparkplatz Hospitalstraße geprüft. Dort ist allerdings das Gefälle der einzelnen Stellplätze zu groß, als dass Behinderte gefahrlos allein vom Fahrzeug in einen Rollstuhl umsteigen können. Außerdem fallen wegen der erforderlichen Breite von 3,50 m zwei reguläre Stellplätze weg.

Im engeren Umfeld findet sich somit kein Stellplatz, der die heutigen Ansprüche erfüllen kann. Ein Stellplatz auf Höhe der Bäckerei Haas wäre ebenfalls nur als Notlösung anzusehen [...].“

Die Umgestaltung sieht neben dem Gedenkstein, mit Anbringung einer Tafel zu Gedenken an die Geschwister Hamburger, ebenfalls die Aufstellung einer Sitzmöglichkeit sowie von Elementen zur Bepflanzung zur Schaffung von Aufenthaltsqualität und Begrünung des Platzes vor.

Als Kostenschätzung für die Umsetzung der Platzgestaltung werden durch das Tiefbauamt überschlägig rund 30.000 Euro angenommen, die für Pflasterarbeiten sowie das Aufstellen einer Bank aus grauem Stein mit einer Sitzfläche aus Holzelementen, der Pflanzelemente bei der Ausführung aus Pflanzkübeln und des Gedenksteins aus rotem Sandstein veranschlagt werden. Die Mittel für die Ausführung stehen im Haushalt 2024 nicht zur Verfügung und müssen für das Haushaltsjahr 2025 eingestellt werden.

Im Rahmen der Planungen wurden bereits Gespräche mit der Unteren Denkmalschutzbehörde geführt. Im Vorfeld der Ausführung ist Kontakt mit den Eigentümern der am Platz befindlichen Verteilerkästen aufzunehmen.

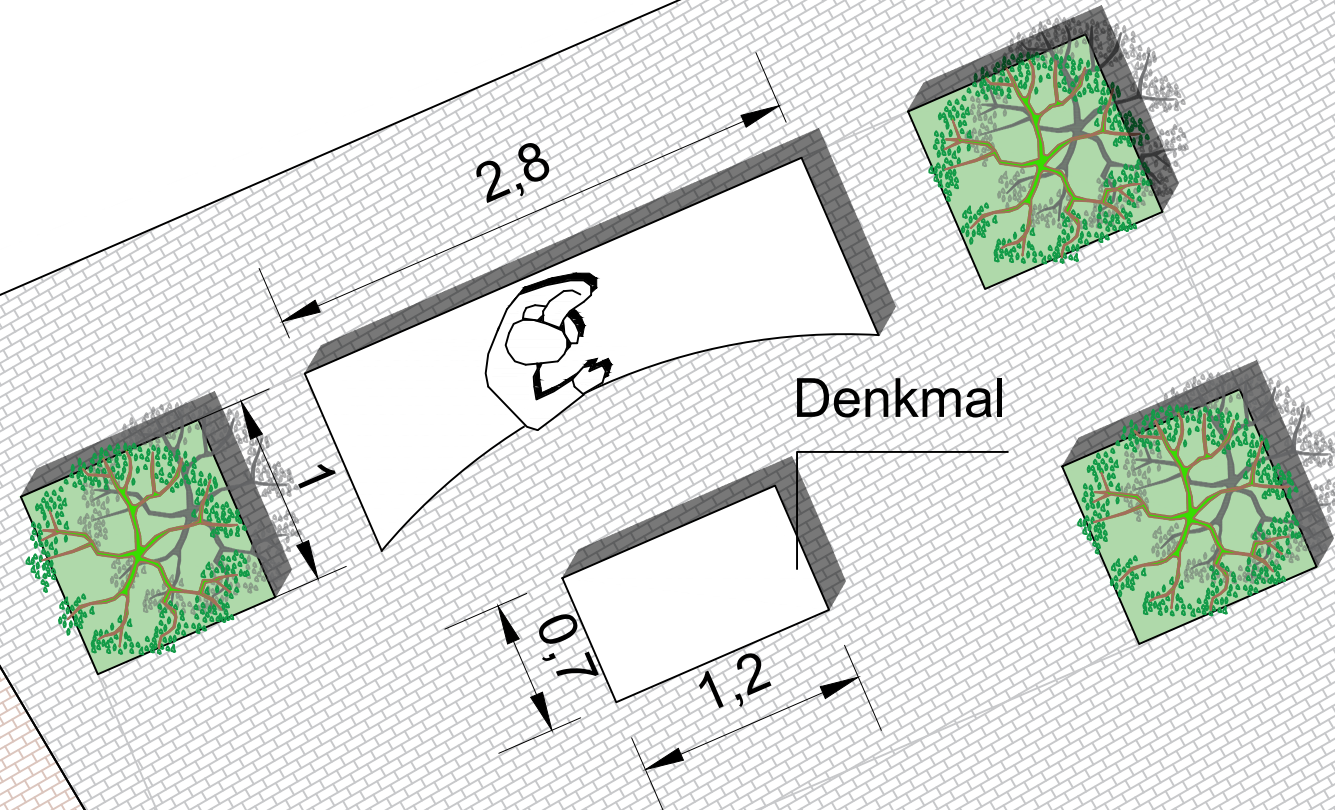
Das Amt für Bau und Stadtentwicklung bittet um Beschlussfassung laut Antrag.



Steinheimer Straße

11

2



1567
 160

STADT SELIGENSTADT
 STADTVERWALTUNG

Markplatz 1
 63500 Seligenstadt

Tel. 06182/87-160
 Fax: 06182/29477



Projekt: Geschwister Hamburger Platz

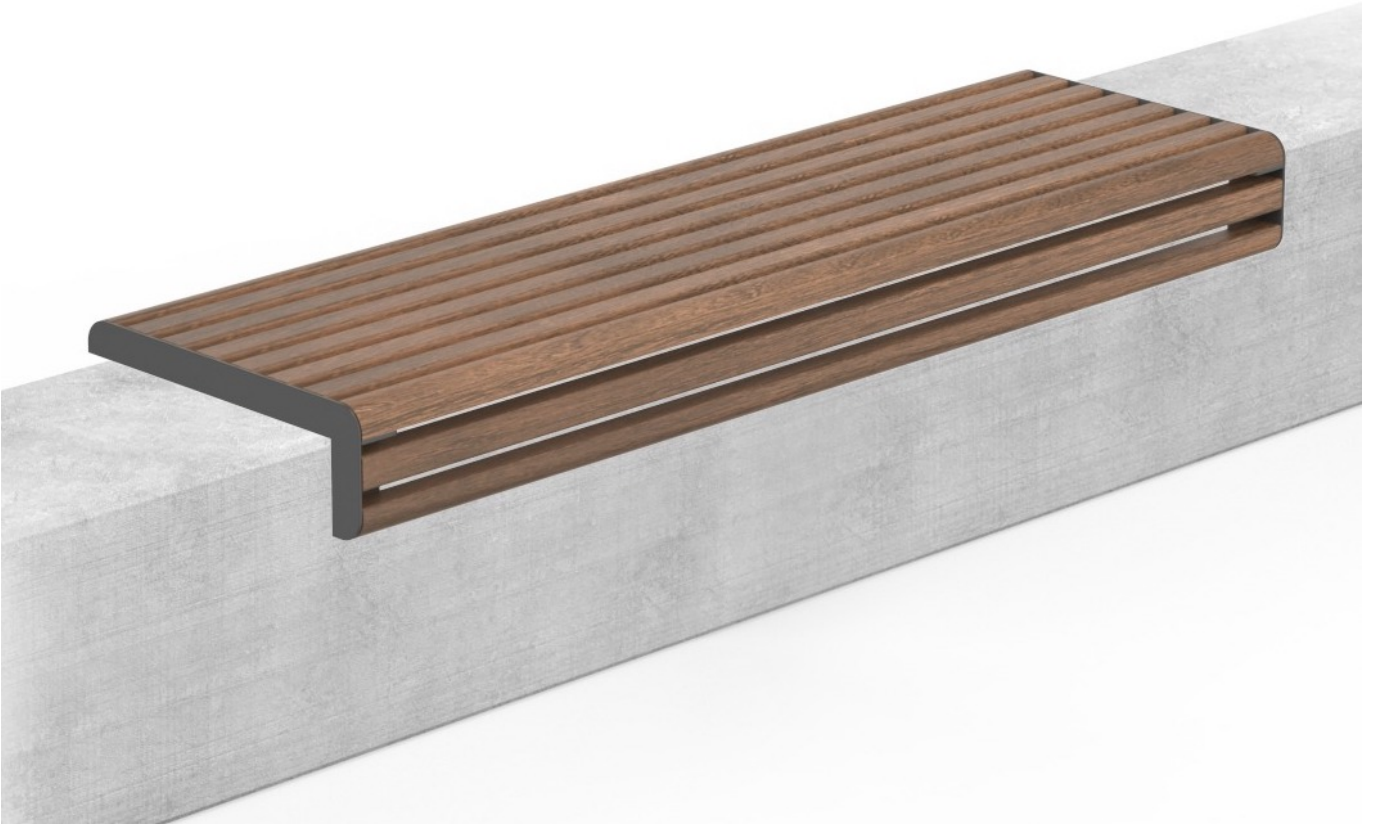
Planart: Übersichtplan

M: Ohne

bearbeitet: OM | MD

gezeichnet: OM

Datum: 25.06.2024



Gedenktafel

Tafel 1 – von oben anzubringen

Zum Gedenken an die Kinder der jüdischen Familie von Moses und Gertrude Hamburger, geb. Östreich, wohnhaft in der Steinheimer Straße 16.

Moses Hamburger	(19.1.1845 – 7.3.1935)
Gertrude Hamburger, geb. Östreich	(9.3.1847 – 28.11.1922)
Isaak Hamburger	(22.10.1874 – 15.7.1965)
David Hamburger	(19.6.1876 – 19.10.1910)
Lina Kesten, geb. Hamburger	(8.7.1879 – 1944)
Paula Hamburger	(9.10.1881 – Okt.1942)
Jenny Hamburger	(12.4.1886 – Okt. 1942)
Emma Hamburger	(26.6.1888 – 12.10.1944)
Sally Hamburger	(21.11.1891 – 11.5.1954)
Julius Hamburger	(13.11.1906 – Okt.1942)

Tafel 2 - von der Straße sichtbar

Moses kam 1867 als Kantor der jüdischen Gemeinde und es lebte bis 1925 in Seligenstadt. Darüber hinaus war er Weinhändler, Religionslehrer und Dirigent sowie privater Musiklehrer.

Sein ältester Sohn Isaak, ebenfalls Musiklehrer und geschätzter Dirigent mehrerer Chöre in und um Seligenstadt. In den Chorkonzerten wirkten u.a. sein Sohn Julius am Cello, seine Schwester Jenny am Klavier und sein Bruder Sally als Geiger mit.

Durch den Judenhass der Nationalsozialisten geschürt, wurde die Familie ab 1933 ausgegrenzt, gedemütigt und entrechtet. Isaak wurde die Leitung der Chöre entzogen.

1942 folgte die Deportation. Die sechs Geschwister Isaak, Lina, Paula, Jenny, Emma und Sally, sowie Julius, der Sohn von Isaak wurden in das Ghetto Theresienstadt in der Tschechoslowakei und in Konzentrations- und Vernichtungslager im besetzten Polen verschleppt.

Nur Isaak und Sally überlebten und kamen 1945 aus Theresienstadt zurück.

Isaak übernahm neben seiner Tätigkeit als Landwirt und Weinhändler wieder die Leitung „seiner“ Chöre und erteilte Klavierunterricht. Er starb 1965.

Sally arbeitete wieder als Bankkaufmann und starb 1954.

Isaak und Sally, sowie ihre Eltern und der 1910 verstorbene Bruder David sind auf dem jüdischen Friedhof in Seligenstadt beigesetzt.



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 5. September 2024

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-360/I/1219 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	02.09.2024		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	17.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 87 "Alter Stadtwaag", Abwägung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beschluss über die Offenlage**
1. Beschluss über die Abwägung der, während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs gem. den Richtlinien der Einhardstadt Seligenstadt in der Zeit vom 09.11.2023 bis zum einschließlich 24.11.2023 sowie der öffentlichen Veranstaltung vom 08.11.2023, eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.
2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-360/I/1219 21-26

Anlagen: Anlage 1 Abwägung
Anlage 2 Planzeichnung
Anlage 3 Textliche Festsetzungen
Anlage 4 Begründung
Anlage 5 Landschaftsplanerischer Beitrag
Anlage 5. 1 LBP-Bestandsplan
Anlage 5.2 LBP- Konfliktplan
Anlage 6 Verkehrsgutachten
Anlage 7 Geotechnischer Bericht
Anlage 8 Klimagutachten

Hinweis:

Die Anlagen gehen nur den Fraktionsvorsitzenden in Papierform zu und sind zudem im Ratsinformationssystem abrufbar.

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

- 1. Beschluss über die Abwägung der, während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs gem. den Richtlinien der Einhardstadt Seligenstadt in der Zeit vom 09.11.2023 bis zum einschließlich 24.11.2023 sowie der öffentlichen Veranstaltung vom 08.11.2023, eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.**

Die als Anlage 1 beigefügte Abwägung zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Zeitraum vom 09.11.2023 bis zum einschließlich 24.11.2023 sowie aus der öffentlichen Veranstaltung vom 08.11.2023 eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ wird beschlossen.

- 2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87 "Alter Stadtwaag" im Stadtteil Seligenstadt mit der Begründung (Sachstand August 2024) wird gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird öffentlich ausgelegt.

Begründung:

Mit den städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des einzigen innenliegenden Bereichs mit Nachverdichtungspotenzial in Seligenstadt – ehemaliger Jahnsporthplatz und das Stadtwerkegelände – haben sich bereits Jahrzehnten unterschiedliche private Entwickler und die Stadt Seligenstadt mit unterschiedlichen Zielsetzungen auseinandergesetzt.

Die unterschiedlichen städtebaulichen Aspekte primär die Lage der Entwicklungsfläche, die funktionale Einbindung sowie die räumliche, soziale, wirtschaftliche und kulturellen Gliederung von Seligenstadt wie auch die Berücksichtigung des aktuellen Bestands haben einige Vorplanungen und städtebauliche Konzepte entstehen lassen.

So wurde bereits 2014 die Hochschule Geisenheim beauftragt für den Bereich Entwürfe zur Freiraumgestaltung zu erstellen, mit dem Ziel die Grünanlage Bleiche über den brachliegenden Sportplatz und das Stadtwerkegelände mit dem Mainufer als Erholungsfläche zu verbinden. In diesem Zusammenhang wurden auch 2 Tages-Workshops durchgeführt und die Bürger aktiv in das planerische Geschehen einbezogen.

Gleichzeitig hat sich die Erfordernis einer neuen Umgestaltung der Kapellenstraße gezeigt.

Bereits bei der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungsplanes 2016 wurden die Möglichkeiten einer Hallenverlegung bzw. Standortwechsel fachlich, politisch und mit den Sportvereinen diskutiert. Unterschiedliche Argumente wie Standortbindung, Verkehrsverlagerung und als Ausschlusskriterium die fehlende geeignete Fläche führten nach einer Abwägung zu Reduzierung der angedachten Grünflächen und Beibehaltung der Lage der Sporthalle.

Darauffolgend entstand 2017 das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des ehemaligen Jahnsporthplatzes. Die Fläche des Stadtwerkegeländes wurde separiert, da bei deren Entwicklung weiterhin an dem Ziel – Freiraumentwicklung – gehalten wird.

Im städtebaulichen Konzept wurde unter die Beibehaltung den traditionellen Strukturen eine moderate Nachverdichtung auf den restlichen Flächen des Jahnsporthplatzes (zwischen der Grünanlage und der KAS) eine verträgliche Nachverdichtung durch die Planung von dreigeschossigen Punkthäuser geplant. Dadurch blieben die funktionalen Strukturen unberührt und die räumliche Organisation der Sportstätten erhalten.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.06.2020 wurde das städtebauliche Konzept als Grundlage für die die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung verabschiedet und die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Daraus resultiert der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 „Alter Stadtwaag“. Die zentrale Planungsidee – Sicherung der Flächen für eine Sporthalle und Ergänzung durch Wohnbebauung – wurde im Entwurf durch die Festlegung einer zusätzlichen Fläche für die noch fehlenden Nutzungen für Sozialzwecke erweitert. Um die unterschiedlichen Nutzungen in einem, wesentlich mit der Wohnbebauung umrandeten Innenbereich nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu vereinbaren wurde das Ziel städtebaulicher Neuordnung definiert.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung eines urbanen, identitätsstiftenden Quartiers mit multifunktionalen Nutzungen.

Etwa 1,7 ha des Geltungsbereichs nimmt die Fläche der bestehenden Grundschule ein, welche geringer planerischer Regelungen erfährt. Die restliche Fläche von zirka 3 ha umfasst den brachliegenden Sportplatz mit der Sporthalle. Die rückwärtige Gartenbereiche den privaten Baugrundstücken von Abt-Peter-Straße und Steinweg sollen bauplanungsrechtlich neu geordnet werden mit dem Ziel einer moderaten Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum.

Um dem urbanen Quartier, das sich durch seine Nutzungen von den klassischen Wohngebieten separiert, identitätsstiftende Merkmale zu verleihen, sollten die spezifischen gestalterischen Charakteristika der großen Baukörper mit überwiegend öffentlicher Nutzung auch auf die zentral liegenden Wohngebäude übertragen werden. Die kleineren Grundstücke, rückwärtig des Baubestands, sollen die Kleinteiligkeit und Gestalt fortführen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurde dieser durch die Stadtverordnetenversammlung modifiziert und die Geschossigkeit der Geschosswohnbebauung auf zwei Geschosse reduziert.

Die angepassten Planunterlagen wurden gemäß den Richtlinien der Stadt Seligenstadt für die vorgezogene Bürgerbeteiligung in der Bauleitplanung i.S.d. des § 3 Abs. 1 BauGB in einer öffentlichen Veranstaltung am 08.11.2023 vorgestellt.

Der anwesenden Öffentlichkeit wurde die Gelegenheit gegeben, Anregungen und Bedenken zu der Planung vorzubringen. Im Anschluss lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ in der Zeit vom 09.11.2023 bis einschließlich 24.11.2024 im Rathaus der Stadt Seligenstadt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Zusätzlich waren die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Seligenstadt zur Verfügung gestellt.

Die Bekanntmachung über die Bürgerinformationsveranstaltung und die darauffolgende frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs erfolgte in der Offenbach Post und auf der Homepage der Stadt Seligenstadt am 28.10.2023.

In dem Zeitraum haben sich zahlreiche Bürger gemeldet und sich über das Planwerk informiert sowie Einsicht in die Planunterlagen genommen. Schriftlich wurden 6 Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen und Bedenken sind sorgfältig fachlich und sachlich gegen und untereinander abgewogen worden und als Anlage 1 zu der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.

Obwohl dem Vorentwurf zahlreiche Vorplanung und öffentliche Beteiligungen und Veranstaltungen vorangegangen sind, wurden in den Stellungnahmen nach wie vor erhebliche Bedenken bezüglich:

1. der Notwendigkeit, der Lage, der Größe und der Nutzungs- bzw. Raumaufteilung der Sporthalle vorgebracht.
2. der allgemeinen Nachverdichtung und dadurch folgenden Änderung der Bevölkerungsstruktur und -Zahl bis zur Befürchtung über allgemeine Sicherheit (Menschenaufkommen),
3. erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und Parkdrucks,
4. wesentliche Beeinträchtigung des Klimas und Frischluftversorgung,
5. Veränderungen des Grundwasserpegels und Grundwasserleiter,
6. unzureichenden Erschließung (Ver- und Entsorgung, Verkehr),
7. Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Flachdachformen und
8. Ungesunde Wohnverhältnisse durch unzureichende Abstände zu dem ortsansässigen Seveso-Betrieb.

Alle Stellungnahmen wurden tabellarisch zusammengefasst und sorgfältig, fachlich und sachlich untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung mit der Begründung sind in der Anlage 1, entsprechend dem Anregungsthema gliedernd dargestellt und liegen der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vor. Entsprechend den Beschlussempfehlungen haben sich folgende Änderungen ergeben, welche in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet werden bzw. im weiteren Planungsschritten ergänzt werden.

Wesentliche Änderungen in der Planzeichnung

- In der Planzeichnung wird die Größe der überbaubaren Flächen für die Sporthalle korrigiert und mit 55,5 m* 47 m bemast.

Wesentliche Änderungen in der Begründung

- Die Begründung wird Kap. 1.5.4 „Ver- und Entsorgung“ neu eingefügt und wird nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und einer zusätzlichen gutachterlichen Betrachtung der Planung/Ausführung auf die Veränderungen des Grundwassers fortgeschrieben.

Der erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes kann in die nächste Planungsphase – öffentliche Auslegung gem. §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geführt werden.

Gegenstand der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist der auslegungsreife Planentwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den oben genannten Fachgutachten.

Ort und Dauer der Auslegung werden nach § 3 Abs. 2 S 2 BauGB mindestens einer Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekanntgegeben, dass Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. Die erweiterte Pflicht der Gemeinde zur Internet-Bekanntmachung wird erfüllt und die Planunterlagen auf der städtischen Homepage eingestellt.

Einhardstadt Seligenstadt

Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“

Beschlussvorlage zur Abwägung

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

Stand: 15.08.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planzeichenlegende

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MU** 1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone

Gebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl, Baumassenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung
maximale Firsthöhe/Grundfläche	Anzahl Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ 1,2 2.1 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 GRZ 0,8 2.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 GF max. 150 m² / Gebäude 2.3 Grundfläche von Gebäuden als Höchstmaß
 II 2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 SG 2.5 Staffelgeschosß zulässig
 DG 2.6 Dachgeschosß zulässig
 FH max. 11,50 m 2.7 Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o 3.1 Offene Bauweise
 a 3.2 Abweichende Bauweise
 - - - 3.3 Baugrenze
 [] 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Flächen für Gemeinbedarf
 [] Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 [] Schule

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Straßenverkehrsflächen
 5.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 W Zweckbestimmung Wohnstraße, verkehrsberuhigt
 P Zweckbestimmung öffentlicher Parkfläche
 M Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“
 F+R Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Anlage 9. PlanZV)

- 6.1 Grünfläche
 [] Zweckbestimmung öffentlicher Grünfläche
 [] Zweckbestimmung privater Grünfläche
 [] Zweckbestimmung Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) zu erhaltender Baumbestand
 Anpflanzung von Bäumen
 8. Sonstige Planzeichen
 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 8.3 Gebäude
 8.4 Flurstücksnummern
 8.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 8.6 Firstrichtung
 8.7 Bemaßung

Zeichnerische Festsetzungen



Verfahrensvermerke

- Aufstellung**
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____
- Offenlegung**
 Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom _____ bis _____
- Beschluss**
 Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am _____
- Datum _____ Unterschrift _____
- Ausfertigung**
 Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
- Datum _____ Unterschrift _____
- Katasterstand**
 Stand der Planunterlagen: _____
- Bekanntmachung**
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Datum _____ Unterschrift _____

Ingenieure
ISA für Städtebau und Architektur
 D - 67716 Heltersberg Hauptstraße 44
 Telefon 0 63 33 - 2 75 98-0
 Fax 0 63 33 - 2 75 98-99
 E-mail info@isa-ingenieure.de

Projekt: Bebauungsplan Nr. 87 "Alter Stadtwaag"			
Bauherr: Stadtverwaltung Einhardstadt Seligenstadt	Änderung: Fußweg/Grünflächen	Datum: Aug. 2022	Name: Kr
Planinhalt: Bebauungsplan Vorentwurf	Anpflanzung Bäume	Nov. 2022	Kr
	Baugrenze angepasst	Dez. 2022	Kr
	Bauhöhen, Dachneigungen	Jun. 2023	Kr
bearbeitet: Jul. 2021	Name: Na / AI	Ingenieurbüro: _____	
gezeichnet: Jul. 2021	Kr	Maßnahmensträger: _____	
geprüft: _____			
Projektnummer: BP169	Blattnummer: - 1 -	Maßstab: 1 : 1.000	

Bebauungsplan Nr. 87

"Alter Stadtwaag"



**Einhardstadt Seligenstadt
Landkreis Offenbach**

Textliche Festsetzungen

Stand: August 2024

Auftraggeber:

Der Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt
Marktplatz 1
63500 Einhardstadt Seligenstadt

Bearbeiter:

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

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

Heltersberg, 05, August 2024

1.	Textliche Festsetzungen	4
1.1.	Rechtsgrundlagen	4
1.2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	4
1.2.1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
1.2.3.	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	5
1.2.4.	Stellplätze und Garagen	5
1.2.5.	Nebenanlagen	5
1.2.6.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
1.2.7.	Öffentliche Grünflächen	6
1.2.8.	Private Grünflächen	6
1.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO	7
1.4.	Hinweise	8

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauN-VO) "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Hessische Bauordnung (HBO) Vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG1) Vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

1.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.2.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

Für das Plangebiet wird entsprechend der Planzeichnung die Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6a Abs. 3 genannten Ausnahmen nicht zulässig sind. Ebenso sind die zu den Gewerbebetrieben zählenden Bordelle und bordellartigen Betriebe i.S.d. § 6a Abs. 2 Nr. 4 nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB - Fläche für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen)

Gemäß § 1 Abs. 9 Nr. 5 BauGB werden die im Plan gekennzeichneten Bereiche als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sporthalle und Zweckbestimmung Schule fest-

gesetzt.

1.2.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebieten MU 1 bis MU 6 unterschiedlich festgesetzt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird unterschiedlich festgesetzt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt das Maß ab OK angrenzender Straßenebene, gemessen straßenseitig lotrecht in der Mitte des jeweiligen Grundstücks.

Bei Flachdächern darf das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlage um technische Aufbauten überschritten werden.

1.2.3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Gemäß der Planzeichnung wird für Teile des Urbanen Gebiets MU die "abweichende Bauweise" sowie die „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die Gebäude in den Bereichen MU 2 und MU 5 sind auf der straßenseitigen Grenze zu errichten.

Im MU 3 ist die Errichtung von Gebäuden mit und ohne seitliche Grenzabstände zulässig.

Die Gebäude im Bereich MU 6 sind zur Abt-Peter-Straße auf der straßenseitigen Grenze zu errichten. Die Errichtung von Gebäuden an der Straße Steinweg ist entsprechend dem Bestand von der Straße zurück gesetzt zulässig, bis zu einem maximalen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Bei der abweichenden Bauweise kann an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

1.2.4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Teilgebiet MU 1 und in der Fläche für Gemeinbedarf „Kita und soziales Wohnen“ sind notwendige Stellplätze nur unterirdisch zulässig, oberirdisch zulässig sind nur Besucherstellplätze.

1.2.5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In der Fläche für Gemeinbedarf Sporthalle sind Nebenanlagen nur innerhalb der über-

baubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen technische Bauwerke zur Versorgung mit Telekommunikation und Energie.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks für die Errichtungen der Sporthalle soll die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

1.2.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WE / Gebäude) wird in der Planzeichnung in den jeweiligen Nutzungsschablonen für einzelne Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt.

1.2.7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Flächen mit der Zweckbestimmung Wohnstraße sind als Mischflächen ohne bauliche Trennung der Verkehrsarten verkehrsberuhigt auszuführen. Daneben werden Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie eine Fläche für eine Mobilitätsstation festgesetzt. Auf diesen Flächen ist auch die Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig.

1.2.8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig, mit Ausnahme von Mobiliar, Spielgeräten, Hochbeeten, Insektenhotels und Bienenstöcken. Die Flächen sind in einer landschaftsparkähnlichen Gestaltung auszuführen. Vielfältige Bepflanzungen sind vorzusehen, insbesondere Bereiche mit insektenfreundlichen Blühstreifen und Gehölzen sind zu integrieren. Maßnahmen und Anlagen für eine „essbare Stadt“ und Urban Gardening sind zulässig.

1.2.9. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig, mit Ausnahme je einer Gartenhütte bis 30 m³ umbautem Raum pro Grundstück. Die Errichtung von versiegelten Flächen wie Terrassen oder Stellplätzen ist nicht zulässig.

1.2.10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern oder sofern nötig kontrolliert dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Zur Reduzierung der Einleitungsmengen in Oberflächengewässer und zur Verbesserung des Rückhaltes in der Fläche wird die Nutzung von Zisternen empfohlen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Die versiegelten Flächen sind auf das nötige Maß zu beschränken. In Bereichen, in denen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden, sind die befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten.

1.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Staffelgeschoß

In der Planzeichnung sind Bereiche festgesetzt, in denen Staffelgeschoße zulässig sind (MU 1, Fläche für Gemeinbedarf „Kita und soziales Wohnen“). In allen übrigen Bereichen sind Staffelgeschoße unzulässig.

Dachform

In der Planzeichnung sind unterschiedliche Dachformen in einzelnen Bereichen festgesetzt.

In den Teilgebieten MU 1 und in den Flächen für Gemeinbedarf „Sporthalle“, sowie „Kita und soziales Wohnen“ sind Flachdächer zulässig.

In den übrigen Teilbereichen MU 2 bis MU 6 sind nur Satteldächer zulässig.

Für alle Bereiche gilt: Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Dachterrassen und Terrassenüberdachungen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.

Flachdächer sind zu begrünen.

Für alle Bereiche mit bestehender Bebauung gilt: Die Dachform bestehender Gebäude bleibt für diese Gebäude auch bei Umbauten oder Erneuerungen zulässig.

Dachneigung

In der Planzeichnung werden für die Teilgebiete mit festgesetzten Satteldächern Dachneigungen als Höchst- und Mindestmaß festgesetzt.

Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten, die das zulässige Höchstmaß der baulichen Anlage überschreiten, sind durch Lage oder Sichtschutz so auszuführen, dass sie vom öffentlichen Raum verborgen werden.

Solaranlagen und / oder PV-Anlagen

Auf geeigneten Dächern dürfen diese Anlagen nur ohne Aufständigung auf der Dachfläche

aufliegend oder in die Dachfläche integriert ausgeführt werden. Notwendige technische Unterkonstruktionen sind zulässig. Bei der Montage auf Flachdächern sind diese Anlagen um mindestens 1,0 m von der Dachkante zurück zu versetzen. In diesen Fällen ist eine Neigung der Paneele zulässig.

Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind bis zu einer max. Bautiefe von 15,0 m ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Carports sind einzugrünen. Flachdächer auf Garagen oder Carports sind zu begrünen.

Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

1.4. Hinweise

1.4.1. Dachbegrünung und Pflanzenlisten Dachbegrünungen

Bei der Verwendung von Dachbegrünung sollte eine ausreichende natürliche Wasserversorgung sichergestellt sein. Dies kann im Normalfall durch eine Mindestsubstratdicke von 20 cm bis 25 cm ausreichend gewährleistet werden. Zusätzlich, oder als Kompensation von fehlender Substratdicke, ist eine externe Regenwasserversorgung z.B. über Zisternenwasser zu empfehlen. Grundsätzlich und insbesondere bei sinkender Substratdicke ist es wichtig, eine hohe Eigenverschattung der Dachflächen durch möglichst hochwachsende Vegetation zu erreichen. Eine extensive Dachbegrünung (ohne externe Bewässerung) auf Dachflächen, die keinen funktionellen Nutzen für die Bewohner haben (wie z.B. Dachterrassen), kann mit einer Substratdicke zwischen 10 cm und 15 cm (in Abhängigkeit der baustatischen Eignung) durch die Absorption der solaren Einstrahlung am Tag zur Reduktion der baulichen Überwärmung beitragen. Der Anteil der hochwachsenden Pflanzen / Gräsern sollte im Bereich von 50 % bis 75 % liegen und im Optimalfall > 75 % betragen, um eine möglich hohe Verschattung der Dachflächen durch die Vegetationshöhe zu erreichen. Mit Verweis auf die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): 2018 - Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau, Instandhaltung von Dachbegrünungen erfordert eine Pflanzplanung eine separate vorhabenbezogene Fachplanung zur Abstimmung von Arten, baulichen und vegetationstechnischen Voraussetzungen und der Pflege.

Hochwachsende Arten auf 10 cm Substratschicht

Geeignete Begrünungsart gemäß geforderter Aufbaudicke: Sedum-Moos-Kraut- bzw. max. Sedum-Kraut-Gras-Begrünung auf Extensivdach (Tabelle 3; FLL Dachbegrünungsrichtlinie 2018).

Bezüglich Blattmasse und Wuchshöhe wird eine Sedum-Kraut-Gras- Begrünung präferiert. Ggf. ist eine Prüfung, in Abhängigkeit der baustatischen Situation, auf die Möglichkeit einer einfachen Intensivbegrünung durchzuführen, da diese eine klimatisch höhere Leistungsfähigkeit und einen höheren Artenhalt aufweist.

Zusätzlich wird die Einbringung flach wachsender, „Lücken“ schließender sowie trockenheitsangepasster Vegetationsformen wie Kräuter z.B. Thymian empfohlen. Die Auswahl der Arten basiert auf Ihrem Minimalanspruch bzgl. der Substratdicke. Daher kann eine spätere Bestandsumbildung (nach mehreren Jahren) nicht ausgeschlossen werden.

Hochwachsende Arten auf mind. 10 cm Substratschicht

Name	Max. Wuchshöhe (ca.) in cm	Blüte
Achillea millefolium	50	Weiß
Anthemis tinctori	60	Gelb
Centaurea scabiosa	90	Violett
Corydalis lutea	40	Gelb
Euphorbia cyparissias	30	Gelb
Inula ensifolia	40	Gelb
Iris tectorum	45	Violett
Leucanthemum vulgare	60	Weiß
Sanguisorba minor	40	Rot
Thymus vulgaris	40	Rosa
Gräser		
Festuca cinerea	60	
Carex flacca	60	
Melica ciliata	60	
Stipa tenuissima	70	
Festuca valesiaca	30	

Hochwachsende Arten auf 15 cm Substratschicht

Geeignete Begrünungsart gemäß der geforderten Aufbaudicke: Sedum-Kraut-Gras-Begrünung (Extensiv-begrünung) oder max. Wildstauden-Gehölzbegrünung (einfache Intensivbegrünung) (Tabelle 4; FLL Dachbegrünungsrichtlinie 2018). Auch hier sollte ggf. eine Prüfung, in Abhängigkeit der baustatischen Situation, auf die Möglichkeit einer einfachen Intensivbegrünung durchgeführt werden, da diese eine klimatisch höhere Leistungsfähigkeit und einen höheren Artenerhalt aufweist.

Hochwachsende Arten auf mind. 15 cm Substratschicht (zzgl. Arten ab 10 cm wie vor)

Name	Max. Wuchshöhe (ca.) in cm	Blüte
Campanula rotundifolia	30	Blau
Orgenaum vulgare	40	Rosa
Verbascum nigrum	100	Gelb
Gräser		
Festuca rubra commutata	60	
Briza media	40	
Bromus erectus	60	
Festuca amethystina	60	

Gehölzarten für eine einfache Intensivbegrünung

Name	Max. Wuchshöhe (ca.) in cm	Blüte
Caryopteris clandonensis	100	Blau
Rosa nitida	70	Rosa
Salix hastata 'Wehrhahnii'	60	Gelb
Syringa meyeri 'Palibin'	90	
Mahonia aquifolium 'sorte'	120	
Syringa meyeri 'Palibin'	150	

1.4.2. Fassadenbegrünung und Pflanzenlisten bodengebundene Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungsmaßnahmen dienen in erster Linie den Aspekten der Luftreinhaltung (z.B. Filterwirkung von Schwermetallen). Die klimatische Wirksamkeit hinsichtlich des thermischen Komforts im Außenbereich ist räumlich begrenzt, jedoch kann eine intakte und vitale Grünfassade einen Beitrag für die energetische Situation des Gebäudes liefern, da die Vegetationsdecke im Sommer eine isolierende Funktion übernimmt und das Gebäude vor übermäßiger Sonneneinstrahlung schützen kann. Vor dem Hintergrund des zukunftsgerechten und nachhaltigen Umgangs mit Rohstoffen sollten Fassadenbegrünungssysteme möglichst bodengebunden sein und ohne externe Bewässerung auskommen. Sollte eine externe Bewässerung notwendig sein, so ist diese nicht über die Trinkwasserversorgung zu realisieren, sondern z.B. durch die Nutzung von Zisternen umzusetzen. Zusätzlich kann eine gesunde Grünfassade einen Beitrag zur Lufthygiene leisten. Untersuchungen zur Filterwirkung hinsichtlich Schwermetalle bei Grünfassaden haben, insbesondere im bodennahen Raum, eine hohe Filterwirkung nachgewiesen (Thoennessen 2002). Für Gebiete mit hoher Gebäudedichte und starkem Verkehrsaufkommen, wo außerdem Straßenbäume nicht möglich oder nicht sinnvoll sind (z.B. Reduktion Belüftungspotential), kann die Fassadenbegrünung gerade im belebten Niveau der Straße zu einer Reduktion der Luftschadstoffbelastung beitragen. Die bodengebundene Begrünung einer Fassade setzt eine direkte Verbindung zum Erdreich oder einen /mehrere Pflanzbehälter voraus, in dem die Pflanzen wurzeln können. Für diese Art der Begrünung sind stark rankende Pflanzen notwendig. Klassisch finden unterschiedliche Arten des Efeus oder des Weins Verwendung.

1.4.3. Photovoltaikanlagen und -thermieanlagen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024 brachte eine gesetzliche Neuerung: Die 65-Prozent-Regel. Diese Regel trat am 1. Januar 2024 in Kraft und gilt zunächst nur für Neubauten in Neubaugebieten. Als betroffene Neubauten gelten Gebäude, für die ab diesem Datum ein Bauantrag gestellt wird.

Die 65-Prozent-Regel besagt, dass jede neu eingebaute Heizung zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Für Bestandsgebäude in Neubaugebieten gilt dies erst nach Ablauf der Fristen für die Erstellung der kommunalen Wärmepläne

Weitere Hinweise werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Bebauungsplan Nr. 87

"Alter Stadtwaag"



**Einhardstadt Seligenstadt
Landkreis Offenbach**

Begründung

Stand: August 2024

Der Magistrat der Einhardstadt Seligenstadt
Marktplatz 1
63500 Einhardstadt Seligenstadt

Bearbeiter:

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

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

Heltersberg, 05. August 2024

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

1. Begründung

1.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

1.2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.2.1. Zweck der Planung

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

1.2.2. Ziel der Planung

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

1.3. Rechtsgrundlagen

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

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

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

1.4. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

1.4.1. Vorbereitende Bauleitplanung - Regionaler Flächennutzungsplan

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

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

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

1.4.2. Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

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

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

1.4.3. Städtebaulicher Bestand

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

Die Entwicklung des Plangebiets soll nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

1.4.4. Naturräumlicher Bestand

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

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

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

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

es sind kaum Fehlentwicklungen zu verzeichnen.

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

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

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

1.5. Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption

1.5.1. Nutzungs- und Baukonzeption

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

1.5.2. Immissionsschutz

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

1.5.3. Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

1.5.4. Ver- und Entsorgung

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

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

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

1.6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

unterschiedlich festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

1.6.4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

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

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

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

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

1.6.5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

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

1.6.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist für die Teilgebiete MU 1 - MU 6 differenziert in die Nutzungsschablone eingeschrieben. Um eine verträgliche, ortstypische und auf die zulässigen Höhen und Vollgeschosse des Planungskonzeptes abgestellte Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln.

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

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

1.6.7. Öffentliche Grünflächen

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

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

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

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

1.6.8. Private Grünflächen

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

1.6.9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

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

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

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

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

1.7. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1.7.1. Staffelgeschosse

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

1.7.2. Dachform und Dachneigung

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

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

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

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

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

1.7.4. Garagen, Carports und Stellplätze

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

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

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

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

1.8. Erläuterungen zu den Kennzeichnungen und Hinweisen

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

1.9. Verfahren und Ablauf

1.9.1. Rechtliche Grundlagen

§ 13a BauGB: Bebauungspläne der Innenentwicklung

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

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

Voraussetzungen für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

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

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

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

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

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

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

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“

Einhardstadt Seligenstadt



Landkreis Offenbach

Stand: August 2023

Auftraggeber:

Einhardstadt Seligenstadt
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

den _____

(Unterschrift, Stempel)

Bearbeiter:

iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur
Hauptstraße 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

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

Heltersberg, im August 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Charakterisierung des Plangebietes - Bestandserfassung	6
2.1.	Lage des Planungsgebietes und Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	6
2.2.	Naturraum.....	7
2.3.	Relief, Geologie, Boden.....	7
2.4.	Klima / Luft.....	8
2.5.	Wasserhaushalt.....	12
2.6.	Heutige Potentiell natürliche Vegetation (hPNV)	15
2.7.	Reale Vegetation und Nutzung	16
2.7.1.	Teilbereich Jahnstportplatz - Sträucher, Hecken und Einzelbäume.....	16
2.7.2.	Teilbereich Jahnstportplatz - Kräuter und Gräser	17
2.7.3.	Teilbereich Außenanlagen KAS (Spielwiesen und -platz).....	20
2.7.4.	Teilbereich Fußgängerweg-begleitende Sträucher	23
2.7.5.	Teilbereich Freizeitgärten, private Grünflächen und Bebauungen	24
2.8.	Tierwelt.....	25
2.9.	Altlastenflächen	28
3.	Übergeordnete Planungen	28
3.1.	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	28
3.2.	Landschaftsplanung des Regionalverbandes Frankfurt-Rhein-Main	29
3.3.	Schutzgebiete und -objekte	30
4.	Eingriffsbeschreibung und Konfliktanalyse.....	32
4.1.	Auswirkungen auf den Boden.....	33
4.2.	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.....	34
4.3.	Auswirkungen auf Klima und Luft	34
4.4.	Auswirkungen auf Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt)	35
4.5.	Auswirkungen auf das Orts- und Stadtbild.....	35
4.6.	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	36
5.	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	37
5.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	37
5.2.	Kompensationsmaßnahmen	40
6.	Fazit	41
7.	Literatur	42
8.	Anhang	44
8.1.	Bestandsplan.....	44
8.2.	Bestands- und Konfliktplan	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplangebiets „Alter Stadtwaag“ in Seligenstadt	6
Abbildung 2: Bodenübersichtskarte Hessen	8
Abbildung 3: Temperaturverlauf für Seligenstadt im Jahresmittel	9
Abbildung 4: Klimatabelle Seligenstadt	9
Abbildung 5: Klimadiagramm für Seligenstadt	10
Abbildung 6: Durchschnittliche tägliche Sonnenstunden pro Monat in Seligenstadt ..	11
Abbildung 7: Gesamtsonnenstunden pro Monat in Seligenstadt	12
Abbildung 8: Grundwasserflurabstand im Raum Seligenstadt	14
Abbildung 9: Wasserschutzgebiete im Planungsbereich Seligenstadt	14
Abbildung 10: Übersichtskarte über die hPNV von Hessen und für Seligenstadt	15
Abbildung 11: Gebüschformation im Westen des Jahn-Sportplatzes.	17
Abbildung 12: Nitrophiler Saum in der südöstlichen Ecke des Sportplatzes.	18
Abbildung 13: Spielwiese Jahnsporplatz	19
Abbildung 14: Teilbereich der ehemaligen Aschebahn des Jahnsporplatzes	19
Abbildung 15: Spiel- und Freizeitflächen der Konrad-Adenauer-Schule	20
Abbildung 16: Feldgehölzformation	21
Abbildung 17: Der an das Schulgelände grenzende „Steinweg“-Spielplatz	22
Abbildung 18: Südliche Rasenfläche des Grundschulgeländes	22
Abbildung 19: Ziergehölz zwischen Konrad-Adenauer-Schule und Kapellenstraße ..	23
Abbildung 20: Plangebiet zwischen Kapellenstraße und evang. Gemeindezentrum .	24
Abbildung 21: Privater Garten im Plangebiet	25
Abbildung 22: Im Plangebiet vorgefundene Tierarten	27
Abbildung 23: Altlastenflächen Seligenstadt	28
Abbildung 24: Ausschnitt aus der Hauptkarte des RegFNP 2010 Südhessen	29
Abbildung 25: Landschaftsplanung des Regionalverbands Frankfurt-Rhein-Main; Auszug RegioMap, Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main, Karte 24	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets	30
----------------------------------------------------------------	----

1. Einleitung

Der landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) ist Bestandteil der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung von Vorhaben, die einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darstellen und wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Dieser LBP ist Bestandteil der Gesamtplanung der Vorhabenträgerin. Seine Aufgabe ist es, die Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und die Landschaft zu ermitteln, zu bewerten und mögliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu benennen. Das objektive Gewicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für den Entscheidungsträger für die Abwägung des Vorhabeninteresses mit den Belangen von Natur und Landschaft nachvollziehbar aufzubereiten.

Er enthält wesentliche Aspekte zur Natur und Landschaft des Untersuchungs- bzw. Vorhabengebietes und dient als planerisches Instrument für die Umsetzung der Eingriffsregelung für den Naturhaushalt. Hierzu wird der Zustand von Natur und Landschaft erfasst, die Auswirkungen des Vorhabens bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen entwickelt.

Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durch das Vorhaben werden die zum Erhalt des „Status quo“ von Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bestimmung nach Lage, Art und ihres Umfangs im Plangebiet ist ebenfalls Inhalt des LBP.

Für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Diese werden nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Wenn ein Ausgleich im Eingriffsgebiet nicht möglich ist, sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle möglich.

Der „Alte Stadtwaag“ liegt zentral in der Gemeinde Seligenstadt in Hessen. Besonders das brachliegende ehemalige Sportplatzgelände soll neugestaltet und den Bürgern zugänglich gemacht werden. Dabei sollen öffentliche Grün- und Spielflächen sowie ein urbanes Gebiet entstehen. Der Planbereich stellt i. S. des §1a und des vorhandenen städtebaulichen Rahmenplanes tlw. eine innerstädtische Nachverdichtungsfläche dar. Trotzdem werden in diesem Zusammenhang auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Diese Berücksichtigung erfordert sowohl eine zeitnah mit dem erwarteten Eingriff durchgeführte Erfassung des aktuellen Zustandes von Natur und Landschaft als auch die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz einschließlich der Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

2. Charakterisierung des Plangebietes - Bestandserfassung

2.1. Lage des Planungsgebietes und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hat eine Gesamtgröße von 4,7 ha. Zum Plangebiet zählt der seit einigen Jahren brachliegende Jahnsportplatz sowie die östlich davon liegende, sanierungsbedürftige Sporthalle. Südlich befinden sich die Konrad-Adenauer-Grundschule (KAS) sowie der Spielplatz „Steinweg“; des Weiteren befinden sich einige private (Garten-) Grundstücke sowie Bestandsbebauungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Grünflächen der Schule werden nachfolgend in drei Teilbereiche gegliedert: Der nördliche Teil grenzt an den Jahnsportplatz, südwestlich dessen befindet sich ein weiterer Bereich um den genannten Spielplatz und südlich der Schule, begrenzt durch den Steinweg, schließt ein weiterer Grünstreifen an. Ebenso sind bestehende Straßenverkehrsflächen erfasst.



Abbildung 1: Lage des Bebauungsplangebietes „Alter Stadtwaag“ in Seligenstadt

Quelle: Google Maps; Stadtverwaltung Seligenstadt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Jahnstraße, im Süden durch den Steinweg und die Abt-Peter-Straße begrenzt. Im Westen repräsentiert die Kapellenstraße, im Osten die Grabenstraße die räumliche Grenze des Plangebiets.

2.2. Naturraum

Die „naturräumlichen Einheiten“ erlauben als Ordnungskategorie eine räumliche und ökologische Einordnung von Gebieten in einen großräumigen Zusammenhang. Naturräumliche Einheiten sind Bereiche der Erdoberfläche, die sich aus ihrer räumlichen Verteilung und dem Zusammenwirken der natürlichen Faktoren Gestein, Boden, Relief, Klima, Vegetation usw. ergeben. Innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft „Rhein-Main-Tiefland“ (23), liegt das Untersuchungsgebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Untermainebene“ (232), der naturräumlichen Untereinheit „Hanau-Seligenstädter Senke“ (Östliche Untermainebene) (232.2) (vgl. LAGIS Hessen & GruSchu Hessen).

2.3. Relief, Geologie, Boden

Die Böden im Plangebiet zählen zur Hauptgruppe 2 „fluviatile Sedimente“, zur Gruppe 2.1 „Böden aus Auensedimenten“ und zur Untergruppe 2.1.3 „Böden aus Terrassensedimenten“.

Das Substrat besteht aus 0,30 - 1,00 m Fließerde über Terrassensand, genauer gesagt Braunerden bzw. carbonathaltigem Hochflutlehm. Morphologisch stammen die Terrassenflächen aus Altläufen des Mains. Die Auheim-Kleinostheimer Mainniederung stellt einen reliefarmen Landschaftsraum dar, in dem Fließgewässer und deren Auen den Raum gliedern und ein dominantes Feuchtachsensystem bilden.

Die Hanau-Seligenstädter-Senke stellt ein grabenartiges Becken dar und wird zwischen Aschaffenburg und Offenbach a. M. vom Main durchflossen. Sie gehört als Randbecken des Oberrheingrabens zum Europäischen Känozoischen Riftsystem, welches eine sich von der Nordsee bis ins Mittelmeer durchziehende Bruchzone ist (vgl. HLNUG, Bodenviewer Hessen).

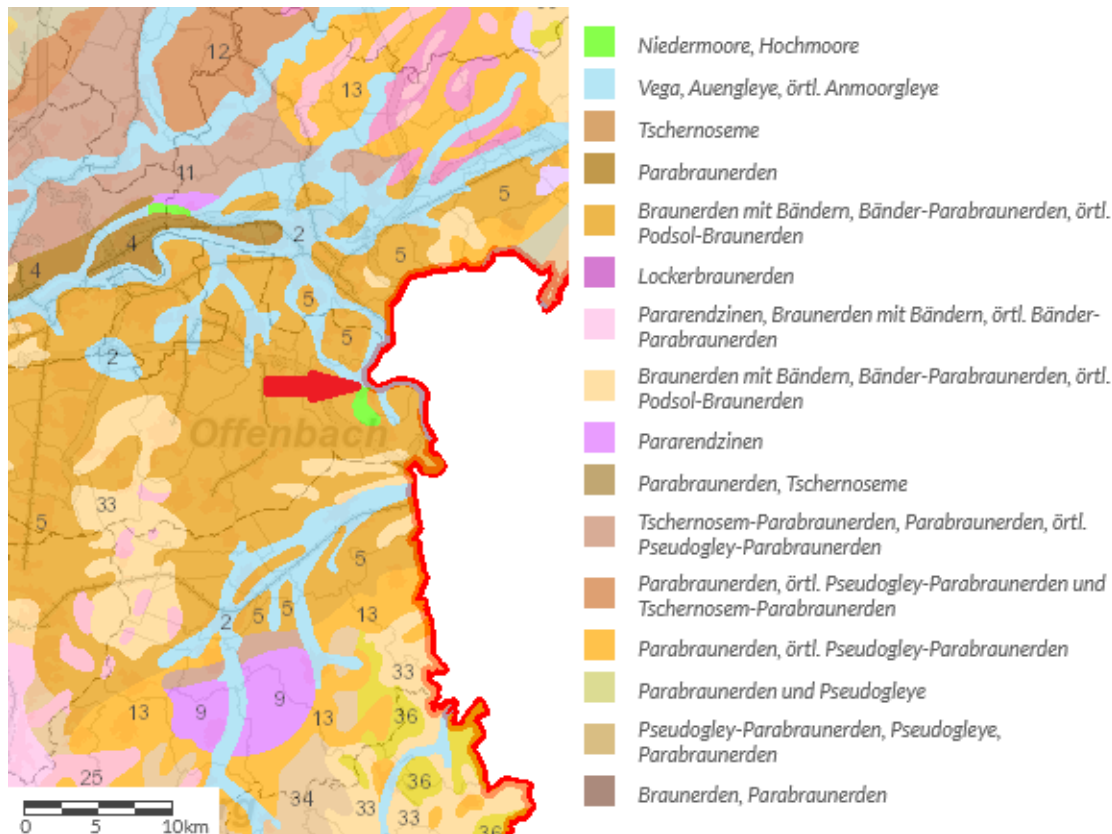


Abbildung 2: Bodenübersichtskarte Hessen

Quelle: Auszug aus BÜK 500, 1:500.000, Bodenviewer Hessen. Die Pfeilmarkierung deutet auf Seligenstadt.

Die Böden der Untermainebene sind meist sandig, lößarm und enthalten wenig Nährstoffe. Ein großer Teil wurde daher mit Siedlungsflächen bebaut. Ökologisch-ökonomisch geprägt ist die Gegend durch Obst- und Ackerbau sowie durch Forstwirtschaft.

2.4. Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des feucht-warmen Kontinentalklimas. Die Windgeschwindigkeiten dort sind vergleichsweise niedrig, die Lufttemperaturen relativ hoch und die Niederschlagsmengen eher gering. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,5 °C bis 10,5 °C. Die mittlere Januar-temperatur liegt zwischen 1 °C und 2 °C, die mittlere Julitemperatur bei 19 °C bis 20 °C. Das Klima in diesem Ort ist im Allgemeinen mild, warm und gemäßigt. Es gibt vergleichsweise viel Niederschlag in der Stadt Seligenstadt, selbst im trockensten Monat. Die Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger lautet Cfb (warmgemäßigtes immerfeuchtes Klima mit warmem Sommer). Jährlich fallen etwa 829 mm Niederschlag.

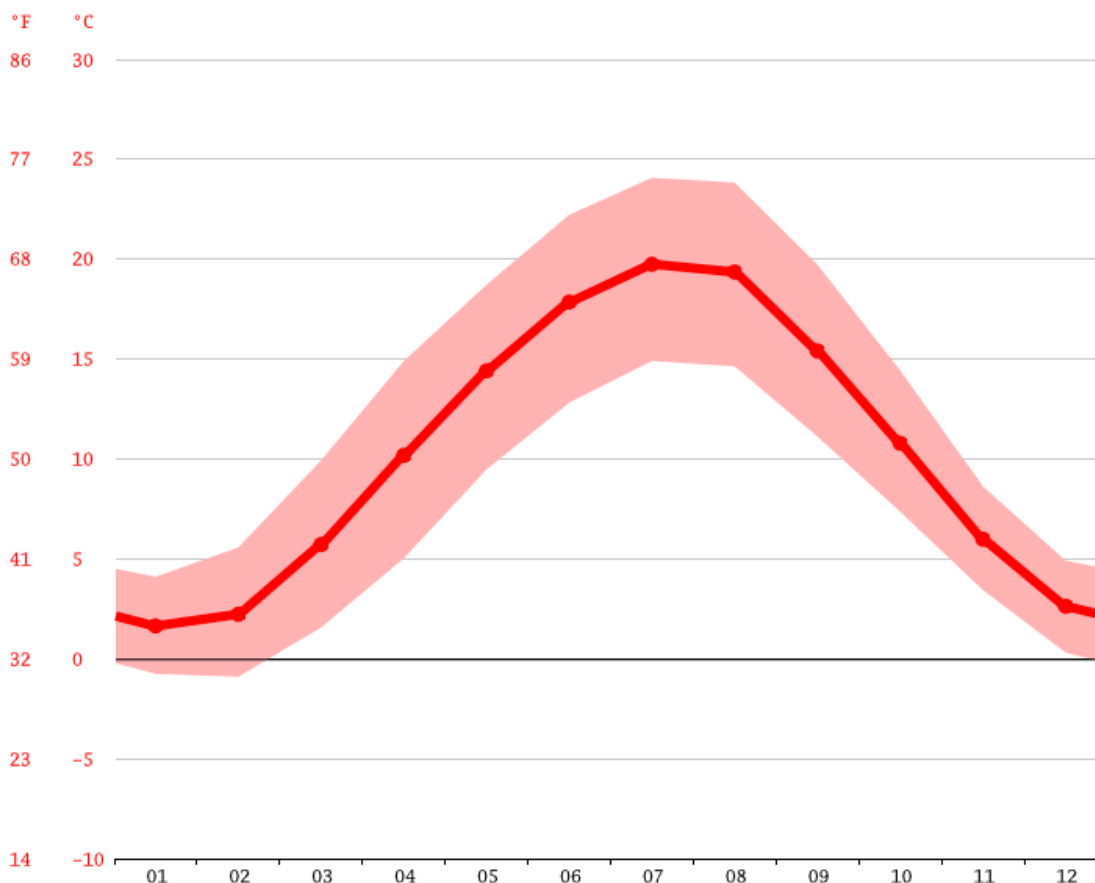


Abbildung 3: Temperaturverlauf für Seligenstadt im Jahresmittel

Quelle: Climate-Data.org Wetterdaten von Copernicus Climate Change Service im Zeitraum 1999 - 2019

Am wärmsten ist es im Monat Juli. Es werden dann durchschnittliche Temperaturen von 19,7 °C erreicht. Der kälteste Monat im Jahresverlauf ist mit 1,6 °C im Mittel der Januar.

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
o. Temperatur (°C)	1,6	2,2	5,7	10,2	14,4	17,9	19,7	19,4	15,4	10,8	6	2,6
Min. Temperatur (°C)	-0,8	-0,9	1,6	5	9,5	12,8	14,9	14,6	11,1	7,4	3,4	0,3
Max. Temperatur (°C)	4,1	5,6	9,9	14,9	18,7	22,2	24,1	23,8	19,7	14,4	8,6	4,9
Niederschlag (mm)	76	63	68	56	73	66	72	63	64	65	76	87
Luftfeuchtigkeit(%)	82%	80%	75%	68%	68%	67%	66%	67%	72%	80%	86%	85%
Regentage (Tg.)	10	8	10	9	8	8	9	8	7	9	9	12
Sonnenstd. (Std.)	2,9	4,2	5,9	8,7	9,7	11,0	11,1	10,0	7,2	4,9	3,2	2,7

Abbildung 4: Klimatabelle Seligenstadt

Quelle: Climate-Data.org, Wetterdaten von Copernicus Climate Change Service im Zeitraum 1999 - 2019

Im April fällt im Schnitt am wenigsten Niederschlag. Im Vergleich zum niederschlagsreichsten Monat Dezember liegt die Differenz bei 31 mm. Der wärmste Monat Juli ist im Durchschnitt um 18,1 °C wärmer als der kälteste Monat Januar.



Abbildung 5: Klimadiagramm für Seligenstadt

Quelle: Climate-Data.org, Wetterdaten von Copernicus Climate Change Service im Zeitraum 1999 - 2019

In April ist mit dem geringsten Niederschlag im Jahr zu rechnen; es fallen im April durchschnittlich 56 mm Niederschlag an. Im Dezember fallen dabei durchschnittlich 87 mm, dieser Monat ist damit der niederschlagsreichste Monat des Jahres. (Quelle: Climate-Data.org)

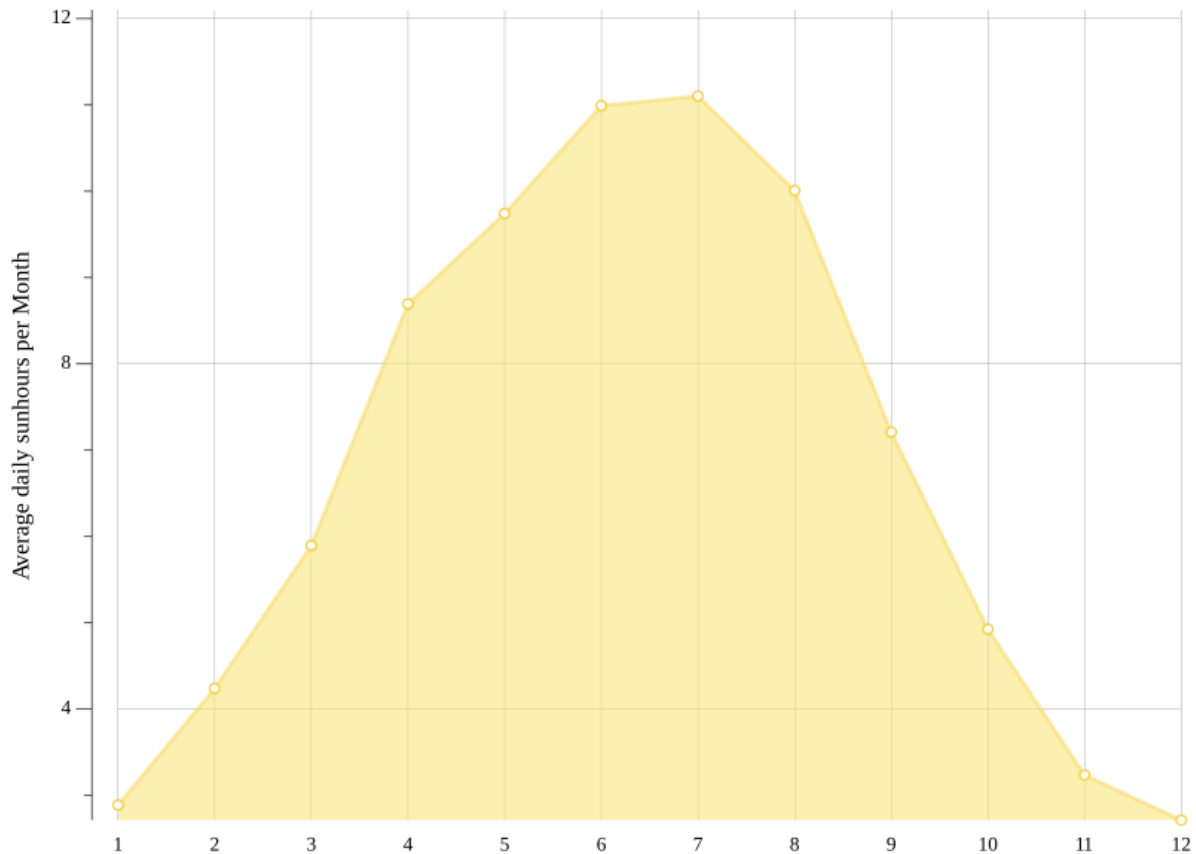


Abbildung 6: Durchschnittliche tägliche Sonnenstunden pro Monat in Seligenstadt

Quelle: Climate-Data.org, Wetterdaten von Copernicus Climate Change Service im Zeitraum 1999 - 2019

Im Juli wird im Durchschnitt die höchste Anzahl an täglichen Sonnenstunden in Seligenstadt gemessen. Diese betragen im Durchschnitt täglich 11,1 Sonnenstunden und in der Summe 344,15 Sonnenstunden im gesamten Monat.

Im Januar wird im Durchschnitt die geringste Anzahl an täglichen Sonnenstunden in Seligenstadt gemessen. Hierbei sind es im Durchschnitt am Tag 2,71 Sonnenstunden und in der Summe 84,16 Sonnenstunden.

In Seligenstadt werden über das gesamte Jahr etwa 2488,46 Sonnenstunden gezählt. Durchschnittlich sind es 81,66 Sonnenstunden pro Monat.

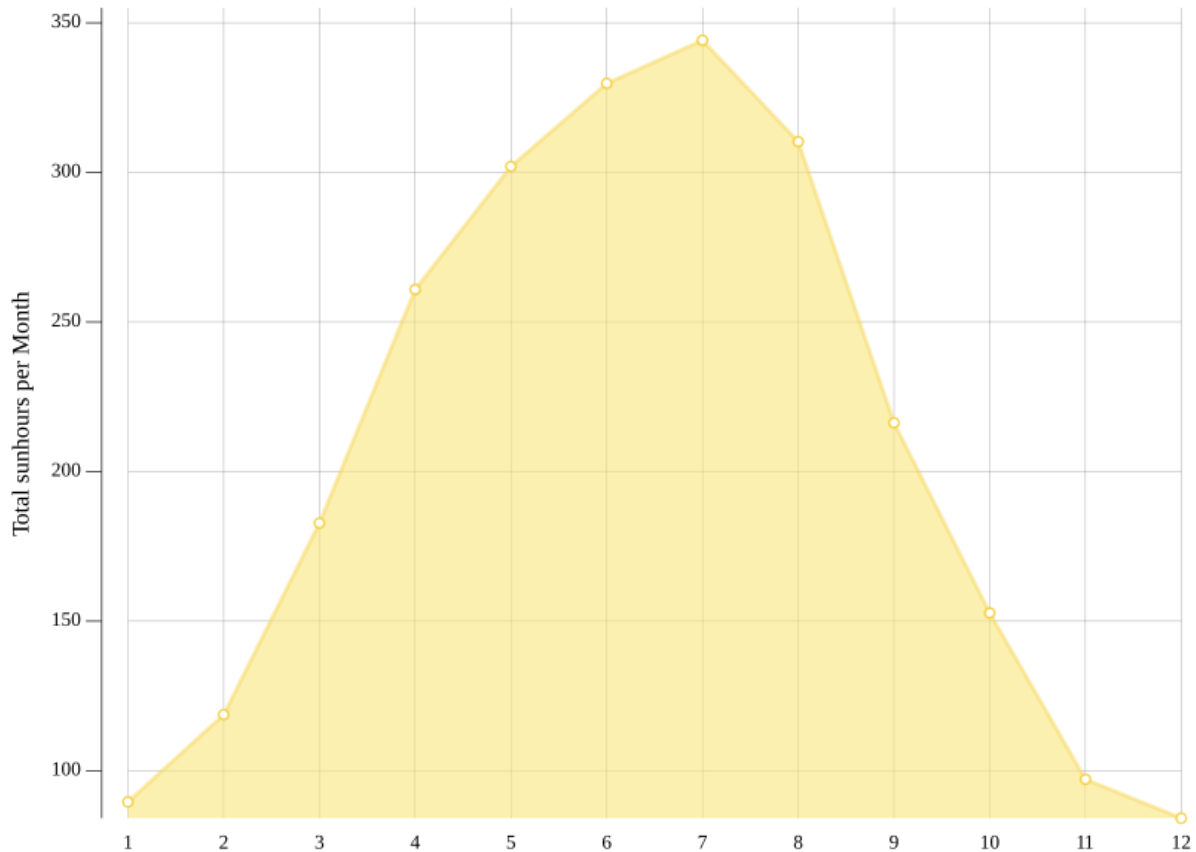


Abbildung 7: Gesamtsonnenstunden pro Monat in Seligenstadt

Quelle: Climate-Data.org, Wetterdaten von Copernicus Climate Change Service im Zeitraum 1999 - 2019

Zur detaillierten Erfassung der klimatischen Auswirkungen der Planungen wurde ein Klimagutachten für den Bebauungsplan Nr.87 „Alter Stadtwaag“ erstellt (Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI) Kassel).

2.5. Wasserhaushalt

Im Rahmen des LBP werden Grundwasser sowie Oberflächengewässer getrennt voneinander betrachtet. Die Beschreibung des Grundwassers und der Oberflächengewässer des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen auf der Basis vorhandener Grundlagendaten sowie auf Grundlage der Erfassungen der Biotoptypen.

Grundwasser

Das Plangebiet des LBP befindet sich vollständig innerhalb des hydrogeologischen Teilraums „Hanau - Seligenstädter Senke“ (Teilraum 03201). Die Teilraumbegrenzung Hessens basiert auf der „Übersichtskarte der hydrogeologischen Einheiten grundwasserleitender Gesteine in Hessen“. Zwischen den Kristallin- und Buntsandsteingebieten von Spessart und Odenwald erstreckt sich entlang des Maintals der hydrogeologische Teilraum „Hanauer-Seligenstädter Senke“, ein tektonisch abgesenkter Bereich am NE-Rand des Oberrheingraben.

Bei der Hanauer-Seligenstädter Senke handelt es sich um eine Randbucht des Oberrheingra-

bens. Vorwiegend pleistozäne Kiese und Sande mit hohen Durchlässigkeiten lagern über pliozänen Tonen und Sanden. Letztere führen teilweise Braunkohlen und sind nur mäßig bis gering durchlässig. Die Oberflächengewässer in den Talschottern bilden in der Regel die Vorfluter. Aufgrund der dadurch bedingten geringen Flurabstände und fehlender mächtigerer Deckschichten (nur stellenweise wird der oberste Grundwasserleiter von Flugsanden überdeckt) sind die quartären Grundwasserleiter als relativ verschmutzungsempfindlich zu bewerten. Hier stehen quartäre fluviatile Lockergesteine (Poren-Grundwasserleiter) mit hoher Durchlässigkeit bei überwiegend silikatischem (teilweise silikatisch-organischem) Gesteinschemismus über tertiären Lockergesteinen (Poren-Grundwasserleiter) mit geringer Durchlässigkeit und silikatisch-organischem Gesteinschemismus an. Eine flächige, jedoch geringmächtige (< 5 m) Überdeckung durch Flugsande und teilweise durch Fließerden findet sich besonders am Rand zum Spessart-Kristallin im NE, weswegen dort der quartäre Grundwasserleiter besser vor Schadstoffeinträgen geschützt ist. Im Teilraum können mehrere Grundwasserstockwerke (Quartär und Tertiär) ausgebildet sein, wobei das tertiäre Grundwasserstockwerk nur vereinzelt oberflächennah auftritt (z. B. Stadtbereich Aschaffenburg) und daher meist gespannt ist. Insbesondere die quartären Grundwasserleiter sind von regionaler Bedeutung.

Grundwasserflurabstände zeigen die Differenz zwischen der Oberfläche eines Geländes und dem Grundwasserspiegel des oberen Grundwasserleiters. Im Planbereich liegt der Grundwasserflurabstand zwischen einem bis fünf Meter.

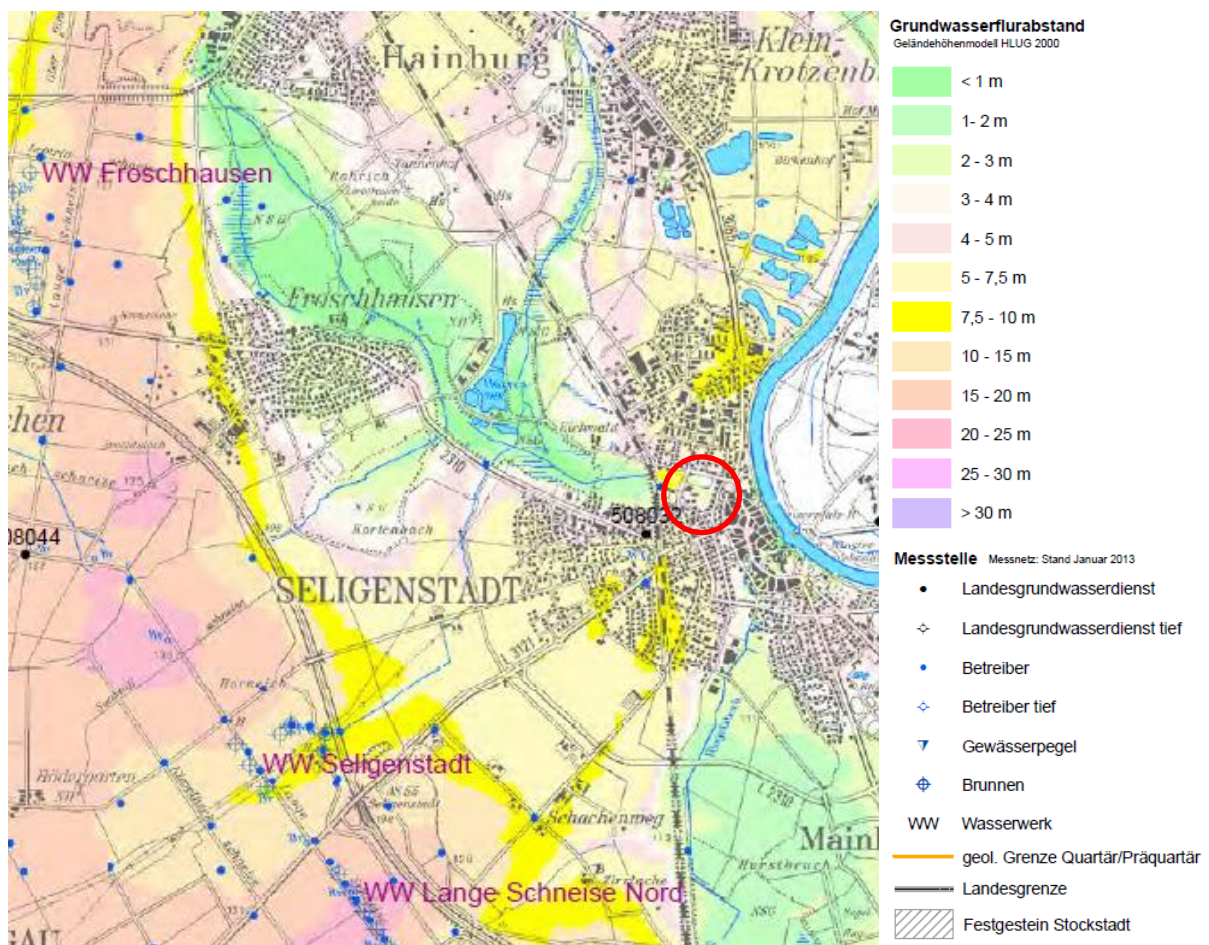


Abbildung 8: Grundwasserflurabstand im Raum Seligenstadt

Quelle: Auszug aus „Hydrologisches Kartenwerk - Hessische Mainebene, Grundwasserflurabstand und Niedriggrundwasserstand, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2013

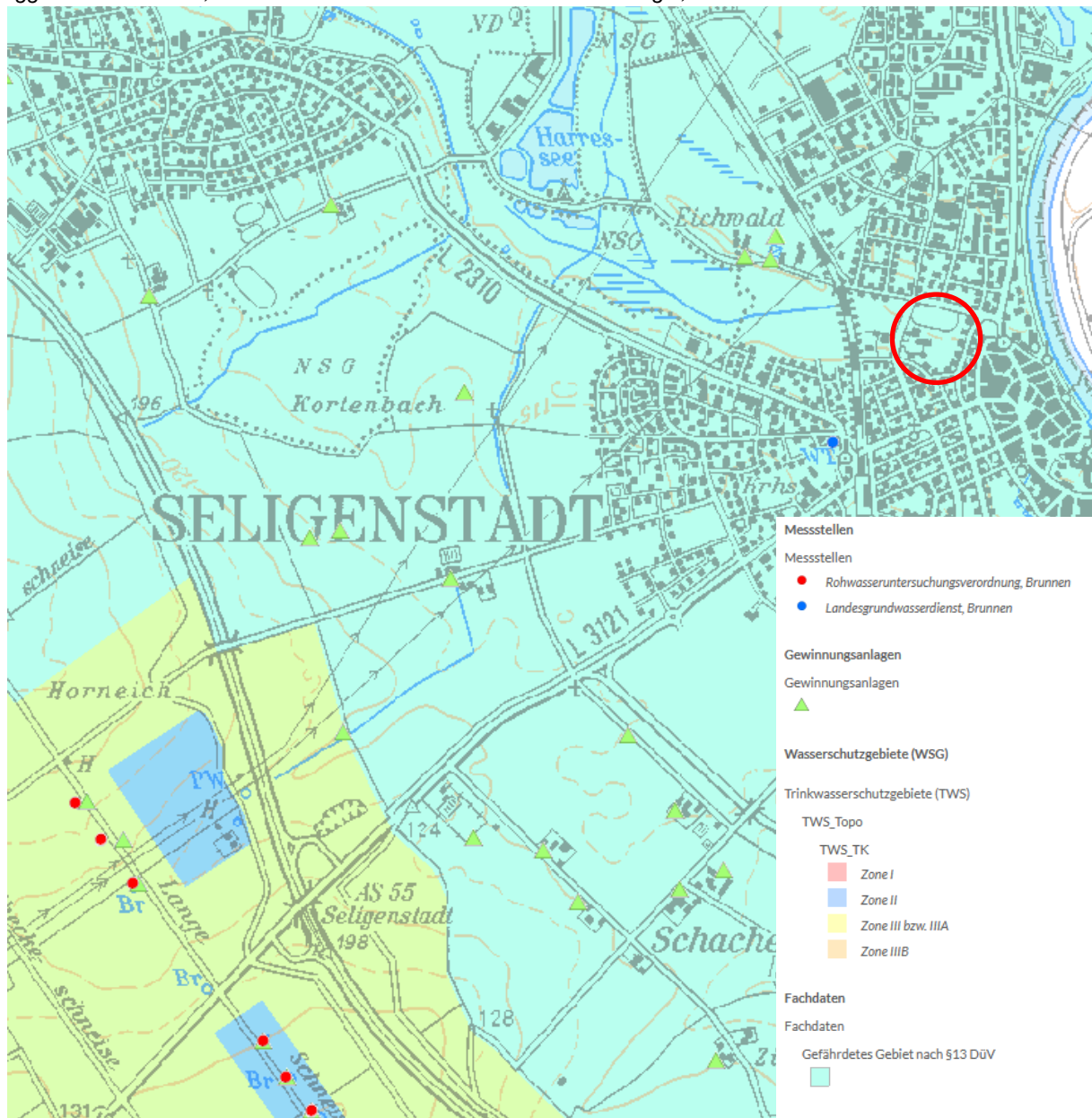


Abbildung 9: Wasserschutzgebiete im Planungsbereich Seligenstadt

Quelle: Auszug aus GruSchu-Karte 2017, Maßstab 1:20.000, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen

Das Plangebiet in Seligenstadt liegt in keinem Wasserschutzgebiet, das nächstgelegene grenzt in 2,5 km südwestlich des Plangebiets (WSG 438-007) mit der Zone III bzw. IIIA an. Das gesamte Plangebiet ist gemäß §13 Düngeverordnung (DüV) als gefährdetes Gebiet eingestuft (vgl. GruSchu Hessen). Brunnen und Gewinnungsanlagen befinden sich meist südlich des Plangebietes.

Bezüglich der Hydrologie ist das Untersuchungsgebiet der Grundwasserlandschaft Terrassenkiese und -sande zuzuordnen. Diese sind silikatisch / karbonatisch mit mittlerer Durchlässigkeit.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächen- oder Fließgewässer. Das nächst gelegene Fließgewässer ist der Main, der sich rund 300 m östlich des Plangebiets befindet und zugleich die Landesgrenze zu Bayern darstellt. Der Harres-See, in einer Entfernung von etwa 1,5 km in nordwestlicher Richtung, stellt das nächstgelegene Stillgewässer dar.

2.6. Heutige Potentiell natürliche Vegetation (hPNV)

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) eines Gebietes bezeichnet man die Vegetationseinheiten (Pflanzengesellschaften), die sich nach Beendigung der menschlichen Einflussnahme in Abhängigkeit von den derzeit vorherrschenden Standortbedingungen einstellen würden, wobei hier alle früheren anthropogenen Standortveränderungen mitberücksichtigt sind (Tüxen 1957).

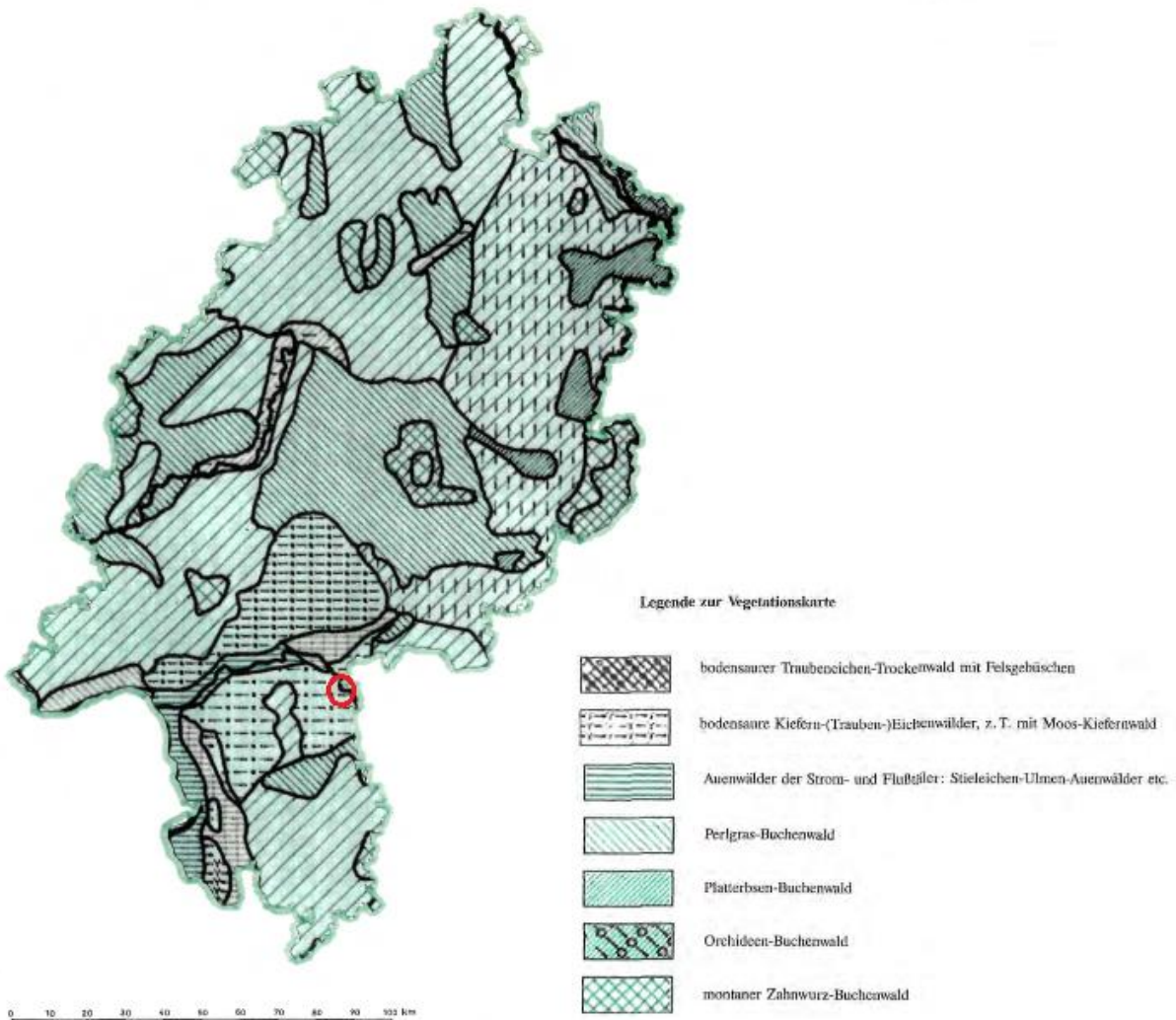


Abbildung 10: Übersichtskarte über die hPNV von Hessen und für Seligenstadt

Quelle: Nach der Vegetationskarte-Europakarte von U. Bohn und L. Schröder, herausgegeben von der Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, Bonn-Bad Godesberg, 1985.

In Hessen würden sich bis auf Sonderstandorte unter natürlichen Bedingungen verschiedene Buchenwald-Gesellschaften ausbilden (vgl. Kartieranleitung Hessische Biotopkartierung, 1995), maßgeblich Hainsimsen-Buchenwälder mit einem Flächenanteil von 53 % (Bohn & Schroeder 1985). Im Gebiet um Seligenstadt wird die hpnV geprägt durch einerseits Orchideen-Buchenwälder (*Cephalanthero-Fagion*) und andererseits Perlgras-Buchenwälder (*Melico-Fagetum*), die je drei Prozent bzw. fünf Prozent des Flächenanteils der hpnV ausmachen (Bohn 1981). Auf 72 % der Waldfläche Hessens stimmt die Zusammensetzung der tatsächlich vertretenen Baumarten wegen des hohen Buchenanteils mit der hpnV weitestgehend überein (vgl. Regionaler Waldbericht Hessen 2005).

2.7. Reale Vegetation und Nutzung

Die reale Vegetation im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung weicht aufgrund der anthropogenen Nutzung sowie Urbanisierung stark von der potentiellen natürlichen Vegetation ab. Im Folgenden werden die bei der Bestandsaufnahme angetroffenen Biotoptypen und die darin vorkommenden Pflanzenarten und -gesellschaften beschrieben und bewertet.

2.7.1. Teilbereich Jahnsporthplatz - Sträucher, Hecken und Einzelbäume

Hierunter werden kleinflächige oder lineare Gehölzflächen beschrieben, welche keinen Waldcharakter aufweisen.

Auf dem Sportplatzgelände befinden sich lediglich im Randbereich einzelne Bäume oder kleine Gehölzformationen. So befinden sich im Nordosten neben dem Haupteingang zum Sportplatz neun Platanen (*Platanus x acerifolia*) sowie eine Eibe (*Taxus baccata*). Neben letzterer befindet sich ein kleines Einzelgebäude (v.VE.SO = sonstige bauliche Anlage / sonstiges Einzelgebäude), gem. Schlüssel der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK). In der südöstlichen Ecke des Sportplatzes befinden sich je zwei Baumstümpfe, außerdem bildet eine ca. 3m hohe Thuja-Hecke die Grenze zu einem benachbarten Privatgrundstück. Diese wurde als nicht einheimischer Zierstrauch kartiert (v.HU.NE = Gehölz aus überwiegend nicht einheimischen Arten / Ziergehölzen). Im Anschluss an diese Hecke befindet sich eine einzelne Trauben-Eiche (*Quercus petraea*). Auf der kompletten Südseite wird der Sportplatz durch eine linear verlaufende Hainbuchen-Hecke (*Carpinus betulus*) von einer Rasenfläche der Konrad-Adenauer-Schule getrennt. Gelegentlich wachsen in der Hecke auch vereinzelt Individuen von Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Schneeball (*Viburnum sp.*). Vor der Hecke befinden sich ein Strommast und ein Generator (v.VE.VE = Ver- und Entsorgungseinrichtungen). Die gesamte Westseite, flankiert von der Kapellenstraße, wird durch eine Gebüschformation repräsentiert, die aus verschiedenen Sträuchern, Hecken und Bäumen sowie krautigem Unterwuchs besteht, jedoch deutlich von den strauchartigen Wuchsformen dominiert wird. Die zu Grunde liegende Pflanzengesellschaft wurde der Klasse *Rhamno-Prunetea* (Eurosibirische Schlehengebüsche) zugeordnet und wurde als Hecke (f. HM. HE = Hecke) kartiert. Neben den Baumarten Säuleneiche (*Quercus robur Fastigiata*), Roteiche (*Quercus rubra*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) konnten eine Weißdorn-Art (*Crataegus sp.*), eine Wacholder-Art (*Juniper-*

rus sp.), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Gewöhnliche Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Brombeere (*Rubus* sp.) sowie Japanische Zierquitte (*Chenomeles japonica*) als Sträucher identifiziert werden. Die parallel zur Kapellenstraße stehenden Bäume sind laut Baumgutachten als erhaltungswürdig eingestuft und tragen zur Lärminderung der befahrenen Kapellenstraße bei (Braun 2021). Zuletzt befinden sich entlang der nördlichen Begrenzung Richtung Jahnstraße vereinzelt Bäume. In der Mitte des nördlichen Randbereichs befindet sich Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), weiter in Richtung Osten folgen nach einigen Metern *Rubus*-Gebüsche, ein Individuum des Spindelstrauchs (*Euonymus europaeus*) und letztlich zwei Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und eine Winterlinde (*Tilia cordata*).



Abbildung 11: Gebüschformation im Westen des Jahn-Sportplatzes.

Quelle: Eigene Aufnahme vom 12.04.2021; Die Pflanzen tragen zum Lärmschutz der dahinter verlaufenden Kapellenstraße bei.

2.7.2. Teilbereich Jahnsportplatz - Kräuter und Gräser

Im Norden verläuft an der Grenze des Sportplatzes ein etwa 2 m breiter, krautiger Saum nitrophiler Pflanzen (v. UA. KS), die teilweise durch Bestände von Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Brombeere (*Rubus* sp.) Schleiergesellschaften bilden. Daneben kommen Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Purpur-Taubnessel (*Lamium purpureum*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gewöhnliche Vogelmiere (*Stellaria media*) vor.

Die südöstliche Ecke des Sportplatzes wird durch Vertreter der Galio-Alliarion-Pflanzengesellschaft (Nitrophile Waldsäume) repräsentiert und wurde als krautiger Saum und Flur der offenen Landschaft (v. UA. KS = Krautige und grasige Säume und Fluren der offenen Landschaft) kartiert. Das Vorkommen folgender Arten wurde festgestellt: Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Gefleckter Aronstab (*Arum maculatum*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Schöllkraut

(*Chelidonium majus*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Traubenhyazinthe (*Muscari sp.*), Brombeere (*Rubus sp.*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Feldsalat (*Valerianella locusta*), Wald-Veilchen (*Viola reichenbachiana*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*).



Abbildung 12: Nitrophiler Saum in der südöstlichen Ecke des Sportplatzes.

Quelle: Eigene Aufnahme vom 12.04.2021

Das Kerngebiet des Sportplatzes (Spielwiese) wurde als sonstiges Grünland frischer Standorte (v.Ml.MA) kartiert. Durch die Nicht-Nutzung und das jahrelange Brachliegen des Areals hat sich mittlerweile ein krautreicher Wuchs auf der Fläche etabliert. Auf dem eigentlichen, ehemaligen Spielrasen wurden Arten des *Molinio-Arrhenateretea* (Eurosibirisches Kulturgrassland) und des *Polygona-Chenopodieta* vorgefunden: Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Kreuzblütler (*Brassicaceae*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Kratzdistel (*Cirsium sp.*), Einjähriges Berufskraut (*Erigeron annuus*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Stängelumfassende Taubnessel (*Lamium amplexicaule*), Purpur-Taubnessel (*Lamium purpureum*), verschiedene Süßgräser (Poaceen), Kleines Habichtskraut (*Pilosella officinarum*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Greiskraut (*Senecio sp.*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Klee (*Trifolium sp.*), Königskerze (*Verbascum sp.*), Feld-Ehrenpreis (*Veronica arvensis*), Efeu-Ehrenpreis (*Veronica hederifolia*) und Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*). Vor allem die Storchschnabelgewächse und Lippenblütler bilden mehrfach geschlossene Kolonien über den Rasen verteilt.

Das Verhältnis beträgt im Mittel 50 % Kräuter und 50 % Gräser; in der östlichen Hälfte sind die Gräser etwas häufiger vertreten, die westliche Hälfte wird vermehrt durch Kräuter repräsentiert.



Abbildung 13: Spielwiese Jahnsportplatz

Quelle: Eigene Aufnahme vom 12.04.2021; Durch das jahrelange Brachliegen haben sich einige Kräuter etabliert.

Die oval um den Rasenplatz verlaufende ehemalige Aschbahn (Tennenbelag) bildete aufgrund des trockenen Untergrunds inzwischen eine Pflanzengemeinschaft aus, die sich weitestgehend vom zentralen Sportplatz unterscheidet.



Abbildung 14: Teilbereich der ehemaligen Aschbahn des Jahnsportplatzes

Quelle: Eigene Aufnahme vom 12.04.2021; Der Bewuchs weicht wegen des ehemaligen Tennenbelags stark vom Kern-Sportplatz ab.

So kommen nur noch wenige Arten der Spielwiese vor, einige fehlen komplett. Nährstoffanspruchlosere Pflanzen wie das Kleine Habichtskraut bilden hier neben verschiedenen Moosen (Bryophyten) die größten Bestände.

Weitere Arten, die auf der Spielwiese nicht oder lediglich im Übergangsbereich vorzufinden waren, sind: Schaumkresse (*Arabidopsis sp.*), Knäueliges Hornkraut (*Cerastium glomeratum*), Johanniskraut (*Hypericum sp.*), Ferkelkraut (*Hypochaeris sp.*), Hügel-Vergissmeinnicht (*Myosotis ramosissima*), Fünf-Fingerkraut (*Potentilla sp.*), Hahnenfuß (*Ranunculus sp.*), Thymian (*Thymus sp.*), Feldsalat (*Valerianella locusta*) und Wicke (*Vicia sp.*). Das Verhältnis Gräser: Moose: Kräuter betrug hier etwa 10:40:50, die Fläche wurde als Sportanlage (v. PA. SP) kartiert.

2.7.3. Teilbereich Außenanlagen KAS (Spielwiesen und -platz)

Die Spiel- und Freizeitflächen der Konrad-Adenauer-Schule wurden als Parkrasen (v. PA. SO) kartiert und bestehen zu 80 % aus Gräsern, von denen das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*) dominiert. Der geringe Bestand an Kräutern wird durch Klee (*Trifolium sp.*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Fünffingerkraut (*Potentilla sp.*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) gebildet.



Abbildung 15: Spiel- und Freizeitflächen der Konrad-Adenauer-Schule

Quelle: Eigene Aufnahme vom 12.04.2021; Dargestellt ist beispielhaft die parkähnliche Rasenfläche, die als Spielwiese genutzt wird.

Der nördliche Rasenbereich wird durch die bereits genannte Hainbuchen-Hecke vom Sportplatz abgegrenzt und wurde entsprechend als Hecke kartiert (f. HM. HE). Unmittelbar darunter befinden sich zwei große Ahorn-Bäume (*Acer sp.*), in östlicher Richtung befinden sich einzelne Holunder- (*Sambucus nigra*) und Schneeballsträucher (*Viburnum sp.*) sowie eine Hainbuche

(*Carpinus betulus*) zur Zierde. Der westliche Bereich grenzt ans Mauerwerk der Konrad-Adenauer-Schule, dort befinden sich in einem als Ziergebüsch mit nicht signifikantem Vorkommen (f.HM.HE.R) ausgewiesenen Bereich drei Individuen Europäische Lärche (*Larix decidua*) sowie eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Nach Süden hin schließt ein Bestand aus Feldgehölzen (f.HM.FG) sowie ein Zaun diesen Teilbereich zum darunter gelegenen Spielplatz-Bereich ab. Das lineare Feldgehölz besteht aus Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus sp.*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Apfel (*Malus sp.*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Schneeball (*Viburnum sp.*).



Abbildung 16: Feldgehölzformation

Quelle: Eigene Aufnahme vom 12.04.2021; Sie grenzt den Bereich des Sportplatzes (links) von der nördlichen Rasenfläche (rechts) ab.

Im Bereich des „Steinweg“-Spielplatzes befinden sich eine große *Thuja* sowie ein Feld-Ahorn (*Acer campestre*), südlich der Spielanlage zudem drei Berg-Ulmen (*Ulmus glabra*). Nordwestlich der Spielanlage flankiert ein Wacholder-Strauch (*Juniperus sp.*) eine Ecke des Schulgebäudes, einige Meter darunter zieren ein Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Forsythien und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) einen weiteren Eckbereich. Südlich schließt ein Feldgehölz-Bestand (f. HM. FG) an die angrenzenden Privatgrundstücke an. Der vom Spielplatz zum Steinweg führende Schotterweg (v.VA.BW) wird von vier in Reihe stehenden Ginkgo-Bäumen (*Ginkgo biloba*) flankiert.



Abbildung 17: Der an das Schulgelände grenzende „Steinweg“-Spielplatz

Quelle: Eigene Aufnahme vom 12.04.2021; Dargestellt sind neben der Spielfläche zwei Berg-Ulmen.

Westlich der Ginkgo-Bäume schließt zuletzt der dritte Teilbereich der Rasenfläche an. Eine lineare Formation an Hecken und wenigen, kleinen Bäumen (f. HM. HE) grenzt das Schulgebiet vom darunter verlaufenden Steinweg ab. Auf der Rasenfläche befinden sich zwei junge Bäume unbekannter Spezies sowie ein Ahorn-Baum.



Abbildung 18: Südliche Rasenfläche des Grundschulgeländes

Quelle: Eigene Aufnahme vom 21.04.2021; Ziergehölze schirmen das Areal vom Steinweg ab

Eine weitere kleine, als Parkwiese (v. PA. SO) ausgewiesene Fläche befindet sich auf der Westseite des Plangebiets neben dem Haupteingang der Konrad-Adenauer-Schule. Auch dort befinden sich vier Bäume, die dem Grünstück ein parkähnliches Aussehen verleihen. Auf dem Schulgelände selbst wachsen vereinzelt einige Sträucher und Bäume, die jedoch nicht identifiziert werden konnten, da auf Grund der Pandemiebeschränkungen das Schulgelände nicht betreten werden konnte.

2.7.4. Teilbereich Fußgängerweg-begleitende Sträucher

Der westliche Randstreifen des Planungsgebiets verläuft parallel zur Kapellenstraße und umfasst lineare Formationen von Hecken und Ziersträuchern, die einen Fuß- und Radweg von der Kapellenstraße abschirmen. Gegenüber der Grundschule wurden zwei solcher Formationen als Hecken (f. HM. HE) kartiert, die neben Hartriegel, Liguster, Mahonie und Wacholder vereinzelt Eschen-Ahorn und Hasel beinhalten. Das Gebüsch zwischen Jahn-Sportplatz und Kapellenstraße besteht überwiegend aus nicht einheimischen Sträuchern wie Spiersträuchern (*Spiraea sp.*) und Heckenkirsche (*Lonicera sp.*) und wurde daher als Ziergehölz überwiegend nicht einheimischer Arten (v. HU. NE) kartiert.



Abbildung 19: Ziergehölz zwischen Konrad-Adenauer-Schule und Kapellenstraße

Quelle: Eigene Aufnahme vom 12.04.2021

Auf der anderen Seite der Kapellenstraße fließt nordwestlich ein weiterer, kleiner Teil ins Planungsgebiet ein. Dieser umfasst einen Teil der Straßenkreuzung von Kapellen- und Jahnstraße, einen Parkplatz und einen kleinen Rasen-Bereich des angrenzenden evangelischen Gemeindezentrums. Auch dieser wurde als Parkwiese (v.PA.SO) kartiert und beinhaltet eine Ulme sowie zwei Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*). Eine aus nicht einheimischen Ziersträuchern bestehende Hecke (v.HU.NE) begrenzt die Rasenfläche zur Kapellenstraße. Sie besteht

vor allem aus der Tataren-Heckenkirsche (*Lonicera tatarica*). Nördlich grenzt eine aus Feuerdorn (*Pyracantha sp.*) bestehende Hecke (v.HU.NE) die Rasenfläche zu den Parkplätzen an der Jahnstraße ab.



Abbildung 20: Plangebiet zwischen Kapellenstraße und evang. Gemeindezentrum

Quelle: Eigene Aufnahme vom 21.04.2021; Dargestellt sind Ziersträucher, Rosskastanien und ein Teil der Parkwiese.

2.7.5. Teilbereich Freizeitgärten, private Grünflächen und Bebauungen

Die Privatgrundstücke im Plangebiet sind zur Straße hin vornehmlich bebaut. Daran schließen sich in Richtung des „Steinweg“-Spielplatzes Vorhöfe und private Grünflächen an. Diese werden zum Großteil als städtische Freizeit- und Erholungsgärten genutzt (mit Ziergartenähnlichem Charakter), aber auch teilweise als Nutzgärten (Gemüse- und Kräutergarten) und bieten in den verschiedenen Jahreszeiten ihre jeweils eigenen Reize. Ferner befinden sich auch vereinzelt (Obst-) Bäume unterschiedlicher Größe und Dichte über die Grundstücke verteilt. Die Grenze zu benachbarten Grundstücken bilden Zäune mit und ohne Bewuchs sowie Hecken oder Feldgehölz-Formationen. In diesen Bereichen sind keine oder lediglich geringe Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz zu erwarten.

Die Größe der Gärten liegt zwischen 200 m² und 1.100 m² (vgl. Bürger-GIS Kreis Offenbach, Messung der Gartenanlagen anhand der Flurstücksgrenzen).



Abbildung 21: Privater Garten im Plangebiet

Quelle: Eigene Aufnahme vom 21.04.2021; Beispiel im südwestlichen Plangebiet.

2.8. Tierwelt

Um den heutigen Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung und Planung gerecht zu werden, ist die Integration der umweltbezogenen Belange bei allen räumlichen Planungen und somit auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Artenschutz ist europarechtlich in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie (RL) 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) geregelt. Die Verbote der Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie und des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie betreffen die Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, die im Anhang IV (a + b) der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sowie die europäischen Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie. Im Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG werden die gemeinschaftlichen Vorgaben aus den europäischen FFH- und Vogelschutz-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Gegenstand der besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG sind die besonders und streng geschützten Arten, die in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG definiert werden. Für die dort aufgeführten Arten gelten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten Zugriffsverbote.

Bei Vorhaben im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB sowie im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und nach § 13b BauGB (Bebauungsplan für Wohnnutzungen im Anschluss an den Siedlungsbe-

reich) entfällt die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung und zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung (sowie weiterer verfahrensbezogener Umweltvorschriften), allerdings gelten die Vorschriften des Artenschutzrechts und die allgemeinen Anforderungen an die bauleitplanerische Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) auch für diese besonderen Verfahrenstypen.

Alle Vogelarten sowie alle Fledermausarten unterliegen dem besonderen Artenschutz; zur Identifizierung besonders geschützter Arten und der Erfassung der ökologischen Verhältnisse im Wirkungsraum des Vorhabens sind für die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ Vor-Ort-Untersuchungen durchzuführen.

Bei der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange sind die Regelungen gemäß § 44 BNatSchG anzuwenden. Diese werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung 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.

In eine Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Artenschutz fließen folgende Aspekte ein:

- Betroffenheit der Art oder Artgruppe - Kurze Darstellung der Verbreitung der Art oder Artgruppe, Vorkommen im Gesamtuntersuchungsgebiet
- Schutz- und Gefährdungstatus - Erhaltungszustand der biogeographischen Population sowie der lokalen Population
- Prognosen artenschutzrechtlicher Tatbestände - Darstellung jener Aspekte der Autökologie der Art oder Artgruppe, die hinsichtlich der Vorhabenwirkungen relevant sind
- Vermeidungsmaßnahmen/ Risikomanagement - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit Bezug zur Bau- und Betriebsphase und Aussagen zur Effizienz der Maßnahmen
- Artenschutzrechtliche Beurteilung - Beurteilung, ob das Vorhaben von vornherein artenschutzrechtlich zulässig ist oder ggf. eine Ausnahme erfordert. Nach § 45 BNatSchG können die zuständigen Naturschutzbehörden Ausnahmen zulassen, wenn Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen - oder wenn keine zumutbaren Alternativen gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert und europäisches Recht nicht entgegensteht

Mit der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung soll eine Einschätzung über mögliche Konflikte im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes unter Berücksichtigung europäischer und nationaler gesetzlicher Vorschriften getroffen werden. Die Beurteilung erfolgt auf Basis zweier Ortsbegehungen im April und Mai 2021, um das potentiell vorkommende Artenspektrum abzuschätzen.

Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet

Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Bei Geländeuntersuchungen wurden keinerlei Vorkommen streng geschützter Arten weder von Tieren noch von Pflanzen im Plangebiet festgestellt. Angrenzende Bereiche bestehen aus Siedlungsflächen und Verkehrsflächen. Aufgrund des stark anthropogen überformten Plangebietes und der großflächig bebauten Umgebung sind überwiegend Tierarten des urbanen Siedlungsbereichs zu erwarten.

Die faunistische Bedeutung des Plangebietes kann ausreichend aus den vorhandenen Daten und Unterlagen sowie den ableitbaren Biotopfunktionen abgeschätzt werden. Aus diesem Grund erscheint eine weitergehende faunistische Bestandserfassung als entbehrlich. Im Zuge der beiden Begehungen konnten keine Vögel oder Fledermäuse im Plangebiet des ehemaligen Sportplatzes beobachtet werden, hier wurden keine Bruthöhlenbäume oder Nestanlagen vorgefunden. Dagegen konnten in den Gartenbereichen der privaten Hausgärten verschiedene ubiquitäre Vogelarten der sogenannten Gartenvögel als Nahrungsgäste erfasst werden. Ob einzelne dieser Arten in den Gärten auch als Brutvögel heimisch sind, konnte bei den Untersuchungen nicht festgestellt werden, da die privaten Gärten nicht betreten wurden.

Folgende Arten wurden beobachtet bzw. verhört:

Amsel <i>Turdus merula</i>	Hausperling <i>Passer domesticus</i>
Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	Kohlmeise <i>Parus major</i>
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>

Es ist als wahrscheinlich anzusehen, dass in den Gartenbereichen noch weitere Arten der Gartenvögel zu finden sind, insbesondere auch als Wintergäste an Futterstellen.

Im Nordosten des Jahnsportplatzes wurden etwa ein Dutzend Weinbergschnecken (*Helix pomatia*) aufgefunden, die im Schatten einer *Thuja*-Hecke fraßen. Links der Mitte des Sportplatzes wurden einige Löcher aufgefunden, die auf Wühlmäuse (*Arvicola terrestris*) hinweisen. An zwei der Bestandslinden (*Tilia cordata*) befanden sich je tausende von Lindenwanzen (*Oxycaenus lavatae*), die dort vermutlich überwintert haben. Letztere stellen keine Schädlinge, sondern Lästlinge dar und beeinflussen die Vitalität der Bäume nach bisherigem Kenntnisstand nicht (Simov et al. 2012).



Abbildung 22: Im Plangebiet vorgefundene Tierarten

Quelle: Eigene Aufnahme vom 21.04.2021; A=Wühlmaus-Löcher, B=Lindenwanzen, C=Weinbergschnecke

Die Weinbergschnecke ist geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung und der FFH-

Richtlinie (Anhang 5, prioritäre Art). Die übrigen genannten Arten sind keine geschützte Spezies. Die Fundorte sind im Bestandsplan eingezeichnet.

2.9. Altlastenflächen

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind mehrere Altlastenflächen registriert, Auswirkungen aus den Planungsraum sind keine zu erwarten.



Abbildung 23: Altlastenflächen Seligenstadt

Quelle: Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main, RegioMap

3. Übergeordnete Planungen

Zu den übergeordneten Planungen zählt der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsregion Südhessen. Dieser wurde im Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Seligenstadt liegt am östlichen Randgebiet des Ballungsraums Frankfurt Rhein-Main in der gleichnamigen Metropolregion. Im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main sind Regionalplan und Flächennutzungsplan zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst (vgl. § 204 BauGB). Das Hessische Landesplanungsgesetz (HLPG, HE) regelt die näheren Bestimmungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main. Ferner ist der Regionale Landschaftsplan, welcher in der Regionalen Flächennutzungsplan integriert wird Kernaufgabe des Regionalverbandes und als übergeordnete Planung zu berücksichtigen.

3.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu etwa gleich großen Teilen als Wohnbauflächen mit Grünflächen, Gemeinbedarfslflächen und Grünflächen dar. Die geplanten Nutzungen entsprechend nur teilweise den Darstellungen des RegFNP; gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist der Regionale Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan anzupassen.

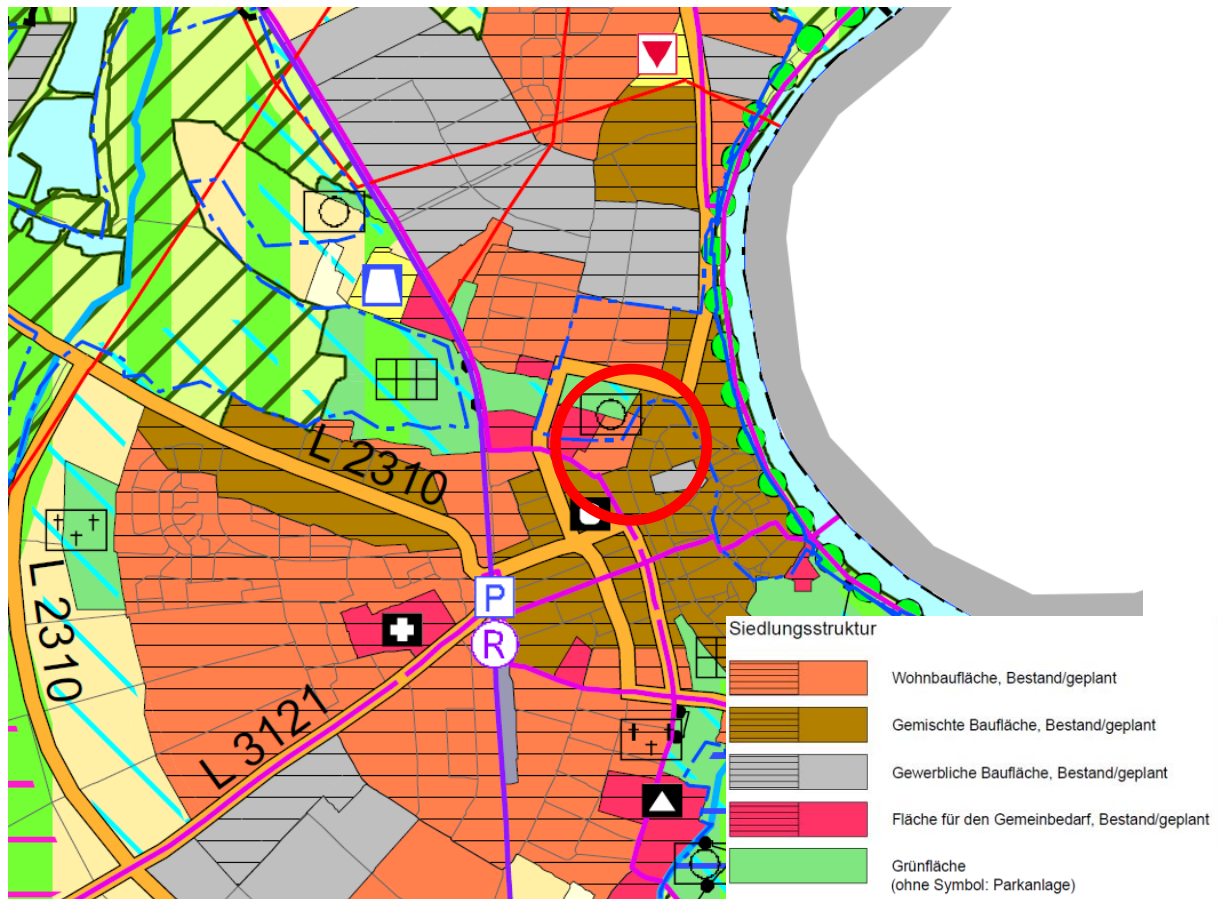


Abbildung 24: Ausschnitt aus der Hauptkarte des RegFNP 2010 Südhessen

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Planstand 31.12.2019, Blatt 6

3.2. Landschaftsplanung des Regionalverbandes Frankfurt-Rhein-Main

Der Landschaftsplan des Regionalverbandes Frankfurt-Rhein-Main führt die Grünflächen des Jahnsporthplatzes als „Flächen, die in besonderem Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen“ (vgl. § 3 Abs. 2 Ziff. 6 Hessisches Naturschutzgesetz) auf. Die übrigen Planbereiche gelten als „Gebiete, die wegen ihrer besonderen Lage, Größe, Schönheit oder Funktion für den Naturhaushalt, für das Orts- und Landschaftsbild oder für die Naherholung zu schützen und zu entwickeln sind“ (vgl. § 3 Abs. 2 Ziff. 8 HENatG). Dies dient dem Erhalt von Grünflächen innerhalb von Siedlungsflächen. Das Hessische Naturschutzgesetz wurde am 08. Dezember 2006 außer Kraft gesetzt.



Abbildung 25: Landschaftsplanung des Regionalverbands Frankfurt-Rhein-Main;
 Auszug RegioMap, Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main, Karte 24
 Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2020

3.3. Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Planbereichs, als auch im Nahbereich (300 Meter) befinden sich keine rechtsverbindlich festgesetzten als auch faktischen Schutzgebiete nach Europäischen-, Bundes- oder Landesnaturschutzrecht, z.B. FFH-Gebiete (FFH), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG). Ferner befinden sich keine rechtsverbindlich festgelegte, als auch erloschene Bodendenkmäler bzw. Naturdenkmäler (z.B. Einzelbäume oder Alleen) im Plangebiet. Die nächstliegenden Schutzgebiete um das Plangebiet werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets

Quelle: Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main, RegioMap

Schutzgebiet	Entfernung [km]	Name Schutzgebiet
LSG	0,3 östlich	Hessische Mainauen (2436001)
FFH	0,6 NW	NSG Schwarzbruch und NSG Pechgraben bei Seligenstadt (5919-303)

NSG	1,8 SO	Affelderchen und Rettichbruch von Klein-Welzheim (1438007)
NSG	1,8 W	Kortenbach bei Froschhausen (1438029)
NSG	2,1 SO	Landkreis Offenbach (2438001)
VSG	3,6 NW	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene (6019-401)

4. Eingriffsbeschreibung und Konfliktanalyse

Anlass des vorliegenden landespflegerischen Planungsbeitrags ist die Neugestaltung des Plangebiets um den Jahnsportplatz. Die durch das Planvorhaben ermöglichten Baumaßnahmen und die voraussichtlich damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt werden nachfolgend beschrieben und bewertet. Hierzu wird eine Konfliktanalyse durchgeführt, in der die Bau-, Anlagen- und betriebsbedingten nachteiligen Umweltauswirkungen hinsichtlich der naturschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen dargestellt werden. Sowohl die erheblichen als auch die unerheblichen Beeinträchtigungen werden Schutz bezogen erläutert. Es wird außerdem geprüft, ob die entsprechende Beeinträchtigung vermieden oder verringert werden kann (Darstellung als Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen für das jeweilige Schutzgut) oder ein Konflikt bestehen bleibt.

Der Bestands- und Konfliktplan befindet sich in Anhang.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungen lassen sich folgendermaßen in Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren untergliedern:

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind vom Baufeld und baubetrieb ausgehende Einflüsse, die allerdings durchaus dauerhafte Auswirkungen hervorrufen können, wie z.B.

- **temporäre Flächeninanspruchnahme**
durch Baustelleneinrichtungen (Einrichtung von Baustellenzufahrten und Baustraßen), Abstellen von schweren Baugerät, Materiallager, Bodenentnahme und Zwischenlagerung von nicht kontaminierten Bodenmaterial das im Zuge von Bauarbeiten ausgehoben wurde, Bodenabtrag und Erosion
- **Schadstoffaustrag, Stäube und Erschütterungen**
durch Betrieb von Baumaschinen (Abgase, Treibstoff, Schmiermittel) im Normalbetrieb und bei Unfällen
- **Licht- und Lärmemissionen der Baustellenfahrzeuge**
auf der Baustelle durch Bautätigkeiten. Hiervon betroffen sind v.a. im Gebiet vorkommende Tierarten (Scheuchwirkung), in der Umgebung lebende Menschen sowie Schüler der Konrad-Adenauer-Grundschule
- **Unfälle**
während der Bauarbeiten (Leckagen von Tanks, Verkehrsunfälle durch Bau- und Transportfahrzeuge)
- **Visuelle Wirkungen der Baustellenanlagen**

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagenbedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Hierzu zählen u.a.

- **Flächenumwandlung, Flächeninanspruchnahme**
- **Bodenverdichtung und -versiegelung**
Verbunden mit der Versiegelung sind folgende Effekte:

- Vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen
 - Veränderung des Wasserhaushalts in Form von geringfügiger Erhöhung des Oberflächenabflusses
 - Biotopverlust, Grünfläche und Verlust von Gehölzen
Die versiegelten Flächen haben für Pflanzen und im Wesentlichen auch für fast alle Tierarten keine Lebensraumfunktion mehr.
- **Zerschneidung**

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingt sind jene Wirkfaktoren anzuführen, die durch den Betrieb bzw. die Nutzung entstehen. Aufgrund der Nutzung ergeben sich Effekte, die nicht vermeidbar sind:

- **Schadstoffemissionen**
gasförmiger Art durch Feuerungsanlagen, Maschinen und durch den Fahrzeugverkehr (Luftschadstoffe), flüssiger Art (Abwässer) und fester Art (Abfallstoffe, Müll)
- **Lärmemissionen**
Diese werden vor allem verursacht durch die Nutzung als Freizeit-/Sportanlage.

Im Weiteren werden die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft analysiert und beschrieben. Dabei werden die Auswirkungen zur besseren Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit in Anlehnung an Kapitel 2 getrennt und auf die einzelnen Naturpotentiale bezogen. Die einzelnen Konfliktfelder werden im Bestands- und Konfliktplan (siehe Anhang) dargestellt.

4.1. Auswirkungen auf den Boden

Bei Bebauung, Versiegelung und Befestigung von Freiflächen kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen und überwiegend zum dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (u.a. Filterwirkung und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen, Vegetationsstandort), zu Bodenveränderungen (u.a. Bodengefüge) und zu Bodenverlust auf Teilflächen.

Auslöser möglicher Störungen auf den Boden sind:

- **Konflikt B 1: Flächenversiegelung (anlagebedingt)**
Durch die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzgeländes wird die Bebauung des Planungsgebiets ermöglicht. Die damit verbundene Überbauung und Neuversiegelung von Freiflächen führt zu einem irreversiblen Verlust von Bodenfunktionen. Je nach Art der Versiegelung wird das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre finden nicht mehr statt, die Bodenentwicklung wird unterbrochen.
- **Konflikt B 2: Bodenverdichtung und Veränderung der Bodenstruktur (baubedingt)**
Durch die Realisierung der Planung kommt es in Abgrabungs- und Aufschüttungsbe-

reichen durch Umlagerung und notwendige Verdichtungen zu einer Störung der Bodenfunktion.

- **Konflikt B 3: Schadstoffeintrag bzw. Akkumulation (baubedingt)**

Durch die Realisierung der Bauvorhaben können innerhalb des Bebauungsplangebietes Belastungen des Bodens durch baubedingte Schadstoffemissionen (u.a. Mobilisierung unbekannter Materialien, Arbeitsmaschinen, Verkehr oder umweltgefährdende Stoffe) nicht ausgeschlossen werden. Hierbei ist jedoch von keiner dauerhaften Beeinträchtigung auszugehen.

4.2. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Die Durchführung des Bauvorhabens wird den Wasserhaushalt im Plangebiet voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigen. Durch den Bau von Gebäuden erhöht sich das anfallende gesammelte Oberflächenwasser und muss über geeignete Entwässerungsmaßnahmen abgeleitet und wo möglich vor Ort versickert werden (s. Bodengutachten ICP). Damit wären keine mit der Versiegelung einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Versickerungsrate und somit auch die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Durch die Beseitigung von Vegetation wird die Verdunstungsrate (Interzeption, Transpiration) geringfügig verringert. Versickerung, Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltevermögen sind auf dieser Fläche uneingeschränkt möglich.

Auslöser möglicher Störungen auf den Boden sind:

- **Konflikt W 1: Möglicher Schadstoffeintrag in das Grund- und Oberflächenwasser (baubedingt)**

Während der Bauphase kann es nicht ausgeschlossen werden, dass Schadstoffe, die über den Luft- und Bodenpfad eingetragen werden können, zu Einträgen in das Oberflächen- und / oder Grundwasser führen, welche jedoch nicht zu einer dauerhaften Beeinträchtigung führen.

- **Konflikt W 2: Verringerung der Grundwasserneubildungsfläche (anlagebedingt)**

Durch die Realisierung der Bauvorhaben kommt es zu einer Versiegelung von bislang unbefestigten Flächen und einer Verringerung der Fläche, die für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Hiervon betroffen sind vor allen die Flächen des ehemaligen Sportplatzes.

Für einen Anschluss an das Wasserver- und Entsorgungssystem insbesondere zur Entsorgung der entstehenden Abwässer (gem. § 1Abs.6 Nr.7e BauGB) ist Sorge zu tragen.

4.3. Auswirkungen auf Klima und Luft

Klimatische Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens sind nur im mikroklimatischen Bereich zu erwarten.

- **Konflikt K 1: Inanspruchnahme von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen (anlagebedingt)**

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum kleinflächigen Verlust von Kalt- und

Frischlufftproduktionsflächen.

- **Konflikt K 2: Belastung der Luft mit Schadstoffen (baubedingt)**

Durch Baumaßnahmen (Baumaschinen, Lastkraftwagen, etc.) kommt es zu einer temporären Belastung der Luft mit Abgasen. Auch durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen können Belastungen der Luft entstehen.

Näheres wird durch ein Klimagutachten (Burghardt und Partner, Ingenieure) ermittelt und kann aus diesem übernommen werden:

„In der Gesamtbetrachtung handelt es sich im Planfall um einen Eintrag von Baumassen im urbanen Raum. Gleichzeitig wird der Wegfall der Freiflächenvegetation im Zuge der Planungen durch Dachbegrünungsmaßnahmen sowie durch die Erhöhung des Grünvolumens in Form von Bäumen kompensiert. Durch die bereits im Planfall berücksichtigte Verwendung einer Dachvegetation, kann der Eintrag / die Absorption von Energie über die Gebäudedachflächen reduziert werden. Sicherzustellen ist jedoch, dass die Dachvegetation entsprechend dem vermehrten Auftreten von Sommer- und heißen Tagen in Kombination mit längeren Trockenperioden ausreichend dimensioniert ist. Eine externe Bewässerung über das Trinkwassernetz sollte vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit nicht geplant werden. Entsprechend des vorliegenden Gutachtens ist im Planfall und unter Berücksichtigung der Planungsempfehlungen nicht von einer planungsrelevanten Verschlechterung der klimatischen Gesamtsituation im näheren und weiteren Bereich, um den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.87 „Alter Stadtwaag“ zu erwarten.“ (Quelle: Burghardt und Partner, Ingenieure, Seite 34)

4.4. Auswirkungen auf Arten und Biotop (Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt)

Das Maß der Bebauung, die Errichtung von Gebäuden und kleinerer Nebenanlagen führt auf diesen Flächen nahezu zu einem Totalverlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Bei einer Verwirklichung der Vorhaben kommt es zu Beeinträchtigungen von Biotopen und ihrer tierischen Bewohner.

- **Konflikt PT 1: Verlust von Vegetationsflächen (anlagebedingt)**

Die zukünftig überbauten und befestigten Flächen gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Dies betrifft in erster Linie den ehemaligen Sportplatz sowie die privaten Grünflächen.

Auslösende Faktoren für Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen sind:

- Entfernen / Zerstören der natürlichen Vegetation (Lebensraumzerstörung)
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Befestigung (Bodenverdichtung) und Bodenneuversiegelung
- Baubetrieb, Verkehr und Nutzung (Verdrängungseffekte)

4.5. Auswirkungen auf das Orts- und Stadtbild

Die Neugestaltung des Plangebiets „Alter Stadtwaag“ trägt zur Verbesserung des Stadtbildes bei. Neben innerstädtischen Baustrukturen ist vor allem die Gestaltung der im Norden des Plangebiets liegenden parkartigen öffentlichen Grünanlage ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Während der Bauphase kommt es kurzfristig zu visuellen und akustischen Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr Bautätigkeiten und Erdarbeiten.

- **Konflikt L 1: Beeinträchtigung des Orts- und Stadtbildes (bau- und anlagenbedingt).**

Während der Bauphase wird das Orts- und Stadtbild durch die Bautätigkeit temporär beeinträchtigt, wodurch jedoch keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen entstehen.

- **Konflikt L 2: Verlärmung angrenzender Bereiche (baubedingt)**

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich eingeschränkten Erhöhung der Lärmmissionen durch Arbeiten vor Ort, sowie den Baustellenverkehr kommen.

4.6. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zugrunde gelegt. Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

- **Konflikt KS 1: Archäologische Befunde**

Bei Bodenbewegungen könnten eventuell archäologische Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit auftreten und durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Bei Auffinden während Bautätigkeiten sind die Regelungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zu befolgen.

5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes sind im Rahmen der Bebauungsplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante bauleitplanerische Entwicklungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

5.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Um die Schutzgüter bei der Durchführung der Planung nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind Vorkehrungen zu treffen, die möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz (Vermeidung) oder teilweise (Minimierung) verhindern können.

Unter Vermeidung sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen erst gar nicht entstehen zu lassen. **Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen.** Die Vermeidungspflicht umfasst auch die Pflicht zur Verminderung von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen. Das bedeutet, ein Vorhaben planerisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben möglichst minimiert werden. Die Pflicht zur Vermeidung hat, sofern sie nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widerspricht, Vorrang vor der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Im Folgenden wird dargestellt, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu mindern sind.

Im Wesentlichen werden hierzu folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen empfohlen:

- der Einsatz von emissionsarmen, gut gewarteten Maschinen und Baufahrzeugen nach dem Stand der Technik trägt zur Minimierung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen bei. Auch eine rasche Bauabwicklung führt zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen
- Für Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu nutzen. Flächen, die für Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen oder zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind, sollten von diesen Einrichtungen freigehalten werden
- Die Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen sollte nur auf befestigten Flächen erfolgen
- Bei der Betankung der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen wird empfohlen, dass zur Aufnahme von Tropfverlusten entweder eine kraftstoffbeständige Folie, ein wasserabweisendes Ölbindenvlies oder eine angepasste Wanne ausgelegt wird

- Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren. Aus Sicht des Bodenschutzes sind die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu berücksichtigen (nach HMUELV 2011):
 - sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) nicht verwendeter Oberboden ist einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen.
 - sachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
 - Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (Beschränkung der Bautätigkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte),
 - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens
- Um den Verlust an unbebautem Boden möglichst gering zu halten, sind Versiegelungen insgesamt auf ein Mindestmaß zu beschränken. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden
- Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sollten Stellplätze, Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u. a. breittufiges Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken
- Zur Minimierung der Auswirkungen versiegelter Flächen wird zudem eine Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° empfohlen
- Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte in Zisternenanlagen aufgefangen und als Brauchwasser bzw. Betriebswasser genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) verwiesen, wonach das anfallende Niederschlagswasser von demjenigen zu verwerten ist, bei dem es anfällt
- In diesem Zusammenhang sollte auch die Zulässigkeit von unbeschichteten Kupfer-, Zink- und Bleidächern im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, da diese durch Auswaschung von Schadstoffen zu einer starken Verschmutzung des Regenwasserabflusses führen können
- Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Durch die Begrünung dieser Freiflächen werden zum einen die Eingriffe auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ minimiert, zum anderen reduzieren sich die Eingriffe auf „Klima und Luft“. Bepflanzungen führen zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate und zu einer Minderung des Oberflächenabflusses. Die Vegetation wirkt sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung, Verschattung) und die Luftqualität (Ausfilterung von Staub- und Schadstoffen) aus

- Für die Bepflanzung sollen vorrangig einheimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Gehölzauswahlliste Verwendung finden. Heimische Gehölze stellen typische Elemente unserer Kulturlandschaft dar, sind Teil des Naturhaushalts und bieten einer Vielzahl von Tieren Nahrung und Lebensraum. Die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen fördert die biologische Vielfalt im Siedlungsbereich und vermittelt einen natürlichen Eindruck der Freiflächen
- Vorhandene Gehölzstrukturen sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und wenn möglich zu erhalten. Dies betrifft insbesondere die vorhandene Baumhecke am Südrand des Plangebiets. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher ggf. vor Schäden zu sichern (siehe Braun 2021). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten
- Als Einfriedungen sollen Zäune aus visuell möglichst unauffälligen Materialien Verwendung finden, d. h. es sind nur transparent wirkende Zäune aus Metall oder Holz zulässig. Zudem ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten, um die Durchgängigkeit z. B. für Kleinsäuger zu gewährleisten. Zur Steigerung der faunistischen Vielfalt ist eine Heckenpflanzung mit einheimischen Straucharten empfohlen.
- Da künstliche Lichtquellen (z. B. durch Straßenbeleuchtung, Lichtwerbflächen und –anlagen) maßgeblich für Insekten nachteilige Wirkungen erzeugen, ist zum Schutz von nachtaktiven Insekten die komplette Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen auszustatten. Die von diesen Leuchtmitteln emittierte Wellenlänge kann von nachtaktiven Insekten nur schwer wahrgenommen werden, so dass sie eine geringe Lockwirkung gegenüber Insekten aufweisen. Durch die hohe Energieeffizienz der Beleuchtung kommt es auch zu einer geringeren Erwärmung des Lampengehäuses, wodurch sich zusätzlich die Verluste durch Verbrennung reduzieren lassen. Durch die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel kann außerdem ein Abziehen von Nahrungsressourcen der Fledermäuse aus angrenzenden natürlichen Lebensräumen aufgrund der Lockwirkung des Lichtes vermieden werden
- Bei der Auswahl der Straßen- und Gebäudebeleuchtung ist zudem darauf zu achten, dass die Leuchtmittel möglichst nach unten ausgerichtet sind, um unnötige Lichtemissionen in die Umgebung zu verhindern. Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Beleuchtungsniveau bezüglich der Helligkeit und der Beleuchtungszeiten sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Leuchten-Gehäuse müssen außerdem gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein
- Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung als Beitrag zum Klimaschutz werden auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des

EEWärmG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) verwiesen, die in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten sind

5.2. Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich, wenn trotz festgesetzter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch einen Eingriff verbleiben. Zum jetzigen Zeitpunkt wurden noch keine konkreten Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Erste Überlegungen hierzu wurden jedoch unternommen.

Innerhalb des Plangebietes sind als kompensationswirksame Maßnahmen die Anlage von Flächen in landschaftsparkähnlicher Gestaltung geplant. Dazu sind die Flächen mit einer artenreichen Saatgutmischung gebietstypischer, dem Standort angepasster Gräser und Kräuter aus gesicherter Herkunft (Regiosaatgut) einzusäen und anschließend zu pflegen. Vielfältige Bepflanzungen mit insektenfreundlichen Blühstreifen und Gehölzen sind auf öffentlichen Grünflächen zu integrieren.

Mit der geplanten Maßnahme ergeben sich insbesondere positive Wirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere; dieses fördert die Entwicklung eines Lebensraumes mit einem erhöhten floristischen und faunistischen Potential.

6. Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das geplante Bauvorhaben keinen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt und das Stadtbild bedeutet, der nicht auszugleichende negative Auswirkungen auf die Naturpotentiale hat. Die Verluste von Vegetation und Überprägung biologisch aktiven Bodens durch Neuversiegelung / Befestigung von Flächen, müssen durch geeignete Maßnahmen im Raum ausgeglichen werden. Den Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere gilt es ebenso hinsichtlich seiner Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gleichwertig durch Maßnahmen, soweit möglich, auszugleichen. Die Maßnahmen zum Ausgleich stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

7. Literatur

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2019), Gewässerkundlicher Dienst (GkD) Bayern - Niederschlag, Jahresgraphik Seligenstadt (Stand 10.06.2021)

https://www.gkd.bayern.de/de/meteo/niederschlag/main_unten/seligenstadt-200007/jahreswerte?zr=jahr&art=N&beginn=01.01.2019&ende=31.12.2019

Bohn, U., Schröder, L. (1985): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1:2,5 Mio. BFANL, Institut für Vegetationskunde, Bonn-Bad Godesberg

Bohn, U. (1981): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200000 - Potentielle natürliche Vegetation - Blatt CC 5518 Fulda. Schriftenreihe für Vegetationskunde, Heft 15, Bonn-Bad Godesberg

Braun (2021): Baumgutachten zum Jahnsportplatz, Seligenstadt

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2001): Landschaftsplan des Umweltverbandes Frankfurt (Stand 10.06.2021)

Hessen-Forst, Servicezentrum Forsteinrichtung und Naturschutz (2012): Facetten des Waldes – Der hessische Wald in Zahlen, Grafiken und Text. Vergleich 1994 und 2009, Gießen

Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen (1993): Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz: Naturwaldreservate in Hessen – Waldkundliche Untersuchungen – Grundlagen und Konzepte, Wiesbaden

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2005): Regionale PEFC-Arbeitsgruppe Hessen e.V.: Regionaler Waldbericht Hessen 2005, Wiesbaden

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2015): Hydrologisches Kartenwerk Hessische Mainebene, Grundwasserflurabstand (Stand 10.06.2021)

https://www.hlnug.de/fileadmin/img_content/wasser/grundwasser/grundwasserkarten/main_15_okt_fl.pdf

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2017): Karte für Grundwasser- und Trinkwasserschutz (GruSchu) (Stand 10.06.2021)

<https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2017): Bodenviewer Hessen (Stand 10.06.2021)

<https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (2020): „Naturräumliche Gliederung von Hessen“, in: Geschichtlicher Atlas von Hessen (Stand 10.06.2021)

<https://www.lagis-hessen.de/de/subjects/idrec/sn/ga/id/116>

Simov, N., Langourov, M., Grozeva, S., & Gradinarov, D. (2012): New and interesting records of alien and native true bugs (Hemiptera: Heteroptera) from Bulgaria. *Acta zoologica bulgarica*, 64(3), 241-252

Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Baugrunderkundung mit Geotechnischem Bericht, 23.07.2021

Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI), Klimagutachten für den Bebauungsplan Nr.87 „Alter Stadtwaag“ der Stadt Seligenstadt, 03/2022

8. Anhang

8.1. Bestandsplan

8.2. Bestands- und Konfliktplan






LEGENDE

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 -  Gebäudebestand
 -  Straßenverkehrsflächen
- Biotoptypen / Nutzungen**
-  Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, ehemaliger Rasenplatz
 -  Sand und Kies, ehemaliger Tennenbelag Laufbahn
 -  Sand
 -  Schotterfläche
 -  Schulhof versiegelt
 -  Hoffläche
 -  Freizeitgärten, private Grünflächen
 -  Park- und Grünanlage, Freifläche Schule und Spielplatz
- Biotypen**
-  BA Feldgehölze
 -  BB Hecken
 -  BC Ziergehölze
 -  BD Hecken, Vorkommen n.s.
 -  BE krautige und grasige Säume und Floren der offenen Landschaft
 -  Einzelbäume

Gehölze

Acc - <i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
Acn - <i>Acer Negundo</i>	- Eschen - Ahorn
Acs - <i>Acer sp.</i>	- Ahorn
Aeh - <i>Aesculus hippocastanum</i>	- Rosskastanie
Cab - <i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
Chj - <i>Chenomeles japonica</i>	- Japanische Zierquitt
Cos - <i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
Crs - <i>Crataegus sp.</i>	- Weißdorn
Eue - <i>Euonymus europaeus</i>	- Spindelstrauch
Foi - <i>Forsythia x intermedia</i>	- Forsythie
Gib - <i>Ginkgo biloba</i>	- Ginkgo
Jus - <i>Juniperus sp.</i>	- Wacholder
Lad - <i>Larix decidua</i>	- Lärche
Maa - <i>Mahonia aquifolium</i>	- Mahonie
Pla - <i>Platanus x acerifolia</i>	- Ahornblättrige Platane
Pra - <i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
Qup - <i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
Qur - <i>Quercus robur Fastigiata</i>	- Säuleneiche
Quru - <i>Quercus rubra</i>	- Roteiche
Rus - <i>Rubus sp.</i>	- Straucher
San - <i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
Soa - <i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
Tab - <i>Taxus baccata</i>	- Eibe
Ths - <i>Thuja sp.</i>	- Thuja
Tic - <i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde
Ulg - <i>Ulmus glabra</i>	- Berg-Ulme

Tiere

 - <i>Arvicola terrestris</i>	- Löcher der Wühlmaus
 - <i>Oxycarenus lavaterae</i>	- Lindenwanzen
 - <i>Helix pomatia</i>	- Weinbergschnecke

 **Ingenieure**
für Städtebau und Architektur

D - 67716 Heltersberg
Hauptstraße 44
Telefon 0 63 33 - 2 75 98-0
Fax 0 63 33 - 2 75 98-99
E-mail info@isa-ingenieure.de

Projekt: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan			
Bauherr: Stadtverwaltung Seligenstadt	Änderung: Ergänzung Fauna	Datum: Jan. 2022	Name: Ph
Planinhalt: Bestandsplan			
bearbeitet:	Datum: Sep. 2021	Name: Na	
gezeichnet:	Sep. 2021	Kr	Ingenieurbüro:
geprüft:			Maßnahmen-träger:
Projektnummer: BG132	Blattnummer: - 1 -	Maßstab: 1 : 1.000	



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gebäudebestand
- Straßenverkehrsflächen
- Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Biotoptypen / Nutzungen

- Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen, ehemaliger Rasenplatz
- Sand und Kies, ehemaliger Tennenbelag Laufbahn
- Sand
- Schotterfläche
- Schulhof versiegelt
- Hoffläche
- Freizeitgärten, private Grünflächen
- Park- und Grünanlage, Freifläche Schule und Spielplatz
- Feldgehölze
- Hecken
- Ziergehölze
- Hecken, Vorkommen n.s.
- krautige und grasige Säume und Floren der offenen Landschaft
- Einzelbäume

Gehölze

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Acc - <i>Acer campestre</i> | - Feldahorn |
| Acn - <i>Acer negundo</i> | - Eschen-Ahorn |
| Acs - <i>Acer sp.</i> | - Ahorn |
| Aeh - <i>Aesculus hippocastanum</i> | - Rosskastanie |
| Cab - <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| Chj - <i>Chenomeles japonica</i> | - Japanische Zierquitt |
| Cos - <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartriegel |
| Crs - <i>Crataegus sp.</i> | - Weißdorn |
| Eue - <i>Euonymus europaeus</i> | - Spindelstrauch |
| Foi - <i>Forsythia x intermedia</i> | - Forsythie |
| Gib - <i>Ginkgo biloba</i> | - Ginkgo |
| Jus - <i>Juniperus sp.</i> | - Wacholder |
| Lad - <i>Larix decidua</i> | - Lärche |
| Maa - <i>Mahonia aquifolium</i> | - Mahonie |
| Pla - <i>Platanus x acerifolia</i> | - Ahornblättrige Platane |
| Pra - <i>Prunus avium</i> | - Vogel-Kirsche |
| Qup - <i>Quercus petraea</i> | - Traubeneiche |
| Qur - <i>Quercus robur Fastigiata</i> | - Säuleiche |
| Quru - <i>Quercus rubra</i> | - Roteiche |
| Rus - <i>Rubus sp.</i> | - Strauch |
| San - <i>Sambucus nigra</i> | - Schwarzer Holunder |
| Soa - <i>Sorbus aucuparia</i> | - Eberesche |
| Tab - <i>Taxus baccata</i> | - Eibe |
| Ths - <i>Thuja sp.</i> | - Thuja |
| Tic - <i>Tilia cordata</i> | - Winter-Linde |
| Ulg - <i>Ulmus glabra</i> | - Berg-Ulme |

KONFLIKTE

B1 Flächenversiegelung	B2 Bodenverdichtung und Veränderung der Bodenstruktur
B3 Schadstoffeintrag bzw. Akkumulation	W1 Möglicher Schadstoffeintrag in das Grund- und Oberflächenwasser
W2 Verringerung der Grundwasserneubildungsfläche	K1 Inanspruchnahme von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen
K2 Belastung der Luft mit Schadstoffen	PT1 Verlust von Vegetationsflächen

Ingenieure
ISA für Städtebau und Architektur

D - 67716 Heltersberg
 Hauptstraße 44
 Telefon 0 63 33 - 2 75 98-0
 Fax 0 63 33 - 2 75 98-99
 E-mail info@isa-ingenieure.de

Projekt: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan			
Bauherr: Stadtverwaltung Seligenstadt	Änderung: Anpassung Biotoptypen	Datum: Jan. 2022	Name: Ph
Planinhalt: Bestands- und Konfliktplan			
bearbeitet:	Datum: Sep. 2021	Name: Na	
gezeichnet:	Datum: Sep. 2021	Ru	Ingenieurbüro:
geprüft:			Maßnahmen-träger:
Projektnummer: BG132	Blattnummer: - 2 -	Maßstab: 1 : 1.000	

Begleitende Verkehrsuntersuchung

Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“



Quelle: Geoportall Hessen

**Stadt Seligenstadt
Kreis Offenbach**

Verkehrstechnisches Gutachten

Stand: September 2021

Auftraggeber:

Der Magistrat der Stadt Seligenstadt
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Bearbeiter:

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

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

.....
Stefan Altschuck
M.Sc. Umweltplanung und Recht

Heltersberg, im September 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung.....	6
2.	Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans	7
3.	Erschließung	8
3.1	Verkehrsinfrastruktur des Umweltverbundes	8
3.1.1	Erschließung für den Fuß- und Radverkehr	8
3.1.2	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr	10
3.2	Verkehrssituation des motorisierten Individualverkehrs	11
3.2.1	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr.....	11
3.3	Mobilitätskonzept.....	12
4.	Vorhandene Verkehrsbelastung	14
5.	Verkehrsprognose	17
5.1	Berechnung zukünftiger Neuverkehr	17
5.2	Beurteilung der Verkehrsbelastung nach RASSt 06 - Innere Erschließung	32
5.3	Straßenquerschnitte und Schleppkurven	32
6.	Verkehrsmengen und Auswirkungen auf das Bestandsnetz	38
6.1	Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz	39
6.2	Bemessungsverkehrsstärken DTV und MSV	40
6.3	Verkehrsprognose 2030	43
7.	Stellplatzbedarf.....	45
8.	Zusammenfassung und Empfehlung	47
9.	Fotodokumentation.....	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Liniennetzplan der Stadt Seligenstadt.....	10
Abbildung 2: Buslinie OF-86.....	11
Abbildung 3: Auszug Radrouten in Seligenstadt.....	12
Abbildung 4: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung der Konrad-Adenauer-Grundschule	15
Abbildung 5: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung der geplanten Sporthalle	19
Abbildung 6: Verteilung des Ziel- und Quellverkehr (Tagesganglinie) auf die jeweiligen Stundegruppen.....	22
Abbildung 7: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 1	23
Abbildung 8: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 2	24
Abbildung 9: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 3	25
Abbildung 10: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 4.....	26
Abbildung 11: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 5.....	27
Abbildung 12: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 6.....	28
Abbildung 13: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 7.....	29
Abbildung 14: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 8.....	30
Abbildung 15: Raumbedarf unverminderte Geschwindigkeit Begegnung Pkw / Pkw	33
Abbildung 16: Raumbedarf unverminderte Geschwindigkeit Begegnung Lkw / Pkw.....	33
Abbildung 17: Raumbedarf verminderte Geschwindigkeit Begegnung Lkw / Pkw.....	34
Abbildung 18: Schleppkurven Müllfahrzeug Ausfahrt.....	36
Abbildung 19: Schleppkurven Müllfahrzeug Einfahrt.....	37
Abbildung 20: Interaktive Verkehrsmengenkarte	38
Abbildung 21: Auszug Entwicklungskonzept - Variante 2	39
Abbildung 22: Auszug aus dem Bebauungsplanvorschlag „Alter Stadtwaag“	40
Abbildung 23: Auszug Stadtplan Seligenstadt	43
Abbildung 24: Zunahmefaktor nach HBS.....	44
Abbildung 25: Knotenpunkt Kapellenstraße / Jahnstraße	48
Abbildung 26: Knotenpunkt Kapellenstraße / Jahnstraße	48
Abbildung 27: Knotenpunkt Jahnstraße / Kolpingstraße	49
Abbildung 28: Kapellenstraße Höhe Konrad-Adenauer-Schule (KAS).....	49
Abbildung 29: Gehwege Kapellenstraße Höhe KAS	50
Abbildung 30: Gehwege Kapellenstraße Höhe ehem. Sportplatz	50
Abbildung 31: Konrad-Adenauer-Schule (Ansicht Steinweg)	51
Abbildung 32: Konrad-Adenauer-Schule (Ansicht Kapellenstraße).....	51

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Berechnung des Verkehrsaufkommens der Konrad-Adenauer-Grundschule	14
Tabelle 2: Übersicht Gesamtverkehrsaufkommen Konrad-Adenauer-Grundschule	15
Tabelle 3: Berechnung des Verkehrsaufkommens der geplanten Dreifeldsporthalle bei vollständiger Hallenbelegung.....	18
Tabelle 4: Tageszeitliche Verteilung des Verkehrsaufkommens der Sporthalle	19
Tabelle 5: Berechnung des Besucherverkehrsaufkommens der geplanten Dreifeldsporthalle bei vollständiger Auslastung.....	20
Tabelle 6: Ausgangsdaten für die Bestimmung des Verkehrsaufkommens der geplanten Kindertagesstätte	20
Tabelle 7: Wege- und Kfz-Aufkommen Kindertagesstätte.....	21
Tabelle 8: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 1.....	23
Tabelle 9: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 2.....	24
Tabelle 10: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 3 (Alt. zur KiTa)	25
Tabelle 11: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 4.....	26
Tabelle 12: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 5.....	27
Tabelle 13: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 6.....	28
Tabelle 14: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 7.....	29
Tabelle 15: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 8.....	30
Tabelle 16: Übersicht Verkehrserzeugung Wohnbauflächen	31
Tabelle 17: Prognostizierte Verkehrsbelastung während der maßgeblichen Spitzenstunde .	32
Tabelle 18: Verkehrsmengen, Zählstelle 59190373.....	38
Tabelle 19: Stellplatzbedarf	45

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Seligenstadt plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ auf dem ehemaligen Gelände des Jahnsporplatzes. Das Plangebiet soll als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich unmittelbar nördlich des Stadtkerns von Seligenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha. Ziel ist die Schaffung eines urbanen, identitätsstiftenden Quartiers mit multifunktionalen Nutzungen. Etwa 1,7 ha des Geltungsbereichs nimmt die Fläche einer bestehenden Grundschule ein. Die verbleibende Fläche umfasst den brachliegenden Sportplatz mit Halle und rückwärtige Gartenbereiche privater Baugrundstücke. Dieser Bereich soll bauplanungsrechtlich neu geordnet werden mit dem Ziel, Flächen für eine neue Sporthalle, eine Kindertagesstätte, weitere Wohnbebauung sowie die Neuschaffung bzw. Erweiterung einer bereits bestehenden Grünanlage zu sichern. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sollen erforderliche Verkehrsplanungsmaßnahmen für die bauplanungsrechtliche Umsetzung des beschlossenen städtebaulichen Entwurfs beurteilt werden.

Das Verkehrstechnische Gutachten beinhaltet die Beschreibung des bestehenden Verkehrsaufkommens (Verkehrsstärken und -belastung) im anschließenden örtlichen und übergeordneten Straßennetz auf die angrenzenden Straßenzüge mit rechnerischer Ermittlung des durch die geplante Bebauung verursachten Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet. Dabei sind insbesondere auch die verursachten Verkehrsspitzen der im Gebiet liegenden bzw. geplanten Einrichtungen (Schule, Kindergarten Sportanlagen) angemessen zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Ermittlung des zukünftigen, zusätzlich induzierten Verkehrsaufkommens aufgrund der beabsichtigten Nutzungsänderung mit den geplanten Vorhaben sowie die Beurteilung der angrenzenden Verkehrsknoten erforderlich. Dabei ist der Nachweis zu führen, ob durch die zusätzlichen Verkehrsströme Belastungen entstehen, die einzelne Knotenpunkte oder Verkehrsführungen überlasten könnten. Hierbei sollen Nachweise zu Knotenpunkten und Wendeflächen in Form von Schleppkurven geführt und Begegnungsfälle anhand der geltenden Regelwerke überprüft werden.

Zur Überprüfung der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Verkehrsführung und Straßenquerschnitte auf Vereinbarkeit mit den zu erwartenden Verkehrsströmen unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten sind auf der Basis der berechneten Verkehrsmengen alternative Vorschläge der inneren Erschließung mit Straßenquerschnitten zu erarbeiten; welcher Ausbaustandard für Straßen im Plangebiet und ggfs. angrenzenden Straßen erforderlich ist, um eine verträgliche Abwicklung des Verkehrsaufkommens zu gewährleisten. Hierbei sollen auch alternative Verkehrsmittel (ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr, Car-Sharing, E-Roller) in der Bewertung berücksichtigt werden.

Ferner ist die Berechnung sowie der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr anhand der geplanten Wohneinheiten und sonstigen verkehrserzeugenden Einrichtungen im Gebiet, inklusive Besucherverkehr, nebst Ermittlung der notwendigen Flächen zur Unterbringung der benötigten Stellplätze ein wesentliches Element des Verkehrstechnischen Gutachtens. Die Einschätzung der Möglichkeiten zur Mitbenutzung in der Umgebung vorhandener Parkmöglichkeiten (z.B. Parkdeck Altstadt) soll ebenfalls berücksichtigt werden. Auch hier sollen die Einflüsse alternativer Verkehrsmittel auf den erforderlichen Bedarf mitberücksichtigt werden.

2. Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans

Im Sinne der Konzeption einer „Region der kurzen Wege“ ist eine sinnvolle Zuordnung und Mischung der Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- sowie Freizeit- und Erholungseinrichtungen anzustreben (Grundsatz der Regionalplanung, G5-1). Mittels Erhaltungsinvestitionen und einem angemessenen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur soll die Mobilität der Bevölkerung sowie der Transportbedarf der Wirtschaft sichergestellt werden.

Vorhandene Verkehrsmittel und Transportsysteme sind im Verbund aufeinander abzustimmen, dass zusammenhängende Transportketten mit hoher Leistungsfähigkeit und geringem Zeitaufwand eine Steigerung der Lebensqualität (u.a. Kultur, urbane Räume, Erholungsgebiete) ermöglichen. (Grundsatz der Regionalplanung, G5-2).

Der Vorrang der Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen im Siedlungsbestand unterstützt maßgeblich das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung, den Bodenschutz sowie die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (Grundsätze der Regionalplanung, G3.1-2, G3.4-8).

3. Erschließung

Bei der Erschließung des Plangebiets ist zu prüfen, wie dieses Gebiet mit dem Bestandsnetz verknüpft werden kann. Die Erschließung soll grundsätzlich von der Jahnstraße aus erfolgen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg“ sieht einen kleinen Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Kapellenstraße und Jahnstraße vor. Die optische Trennwirkung der Kapellenstraße soll minimiert werden, die Gestaltung der Kapellenstraße

Im nachgeordneten Verkehrsnetz ist deshalb zu prüfen, ob und wie das Plangebiet mit den benachbarten Gebieten vernetzt werden kann. Hier

- Grabenstraße (Anliegerstraße, unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen: Tempo 30 und 50, tlw. Einbahnstraße)
- Abt-Peter-Straße (Anliegerstraße, Tempo 30)
- Steinweg (Anliegerstraße, Tempo 30, tlw. Einbahnstraße)
- Kapellenstraße (L 3065, Landesstraße, Tempo 50)
- Jahnstraße (L 3065, Anlieger- als auch Landesstraße, Tempo 50)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 1 über Kapellenstraße (Planstraße Mischfläche laut Konzept Variante 2)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 2 über Steinweg (Fuß- und Radweg laut Konzept Variante 2)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 3 über Jahnstraße (Planstraße einseitiger Fußweg laut Konzept Variante 2)

3.1 Verkehrsinfrastruktur des Umweltverbundes

Unter dem Verkehr im Umweltverbund werden die Fußgänger, Radfahrer und der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) zusammengefasst. Diese Art der nachhaltigen Mobilität soll nach der aktuellen verkehrspolitischen Ausrichtung noch stärker vernetzt werden. Mittel- bis langfristiges Ziel ist die Verschiebung des Modal-Split in Richtung umweltfreundlicher Verkehrsarten. Bei der in dieser Untersuchung betrachteten Konzeption ist von einer überdurchschnittlichen Bedeutung des Umweltverbundes auszugehen. Begründet liegt dies darin, dass das überwiegende Verkehrsaufkommen, das durch die Planung generiert wird, aus Personenverkehr (Anlieger- und Berufsverkehr) besteht, der nur teilweise MIV-gebunden (MIV = Motorisierter Individualverkehr) ist. Das Verkehrsaufkommen kann damit auch zu einem großen Anteil mit dem Umweltverbund erbracht werden.

3.1.1 Erschließung für den Fuß- und Radverkehr

Für den Fußgänger- und Radverkehr sind entlang der Jahnstraße getrennte, parallel verlaufende, Fuß- und Radwege vorhanden; in der Kapellenstraße sind diese zusätzlich durch einen Grünstreifen getrennt. Das Entwicklungskonzept an der Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg weist einen geplanten Fuß- und Radweg, als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, im südöstlichen Plangebiet als Verbindung zwischen der Abt-Peter-Straße und dem Steinweg aus.

Die Planstraße der inneren Erschließung ist ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnstraße“ gekennzeichnet; im nördlichen Bereich in Höhe der Turn-

halle ist ein einseitiger Fußweg geplant, die Planstraße ist als Mischfläche vorgesehen. Das bedeutet, dass eine möglichst gemeinsame Nutzung des Straßenraumes und eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer angestrebt wird.

Im Sinne der Verkehrssicherheit ist eine weitgehende Trennung des Fußgängerlängsverkehrs vom Fahrverkehr anzustreben (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) 1.2). Bei der „gehwegfreien“ Alternative „Mischungsprinzip“ soll durch besondere Gestaltung ein niedriges Fahrzeugtempo erreicht werden, was wiederum die gemeinschaftliche Nutzung der gleichen Flächen durch Fahrzeug- und Fußverkehre ermöglichen soll (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) 6.1.1). Eine offenere Gestaltung des Straßenraums (Verzicht auf Hochborde, Reduzierung der Differenzierung zwischen Seitenraum und Fahrbahn, weitgehender Verzicht auf Markierungen und Beschilderung und Freihalten der Sichtbeziehungen zwischen Fuß- und Kfz-Verkehr) kann dazu führen, dass Kraftfahrzeugführer verstärkt Rücksicht gegenüber schwächeren Verkehrsteilnehmern üben.

Neue Mischflächen dürfen nur bei Straßen mit „geringem Verkehr“ (EFA, 3.1.1; Richtlinie zur integrierten Netzgestaltung (RIN) 5.5) eingesetzt werden, bei bereichsweiser Anwendung sogar nur bei „sehr geringem Verkehr“ (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) zu Zeichen 325.1 und 325.2; seit 01.09.2009), dies sind „Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h“ bzw. etwa 4.000 Kfz/Tag (RASt, 5.1.2). Dieser Entwurfsgrundsatz“ gilt auch für Fälle „weicher Separation“, also gestalterische Zwischenformen zwischen Misch- und Trennprinzip. Dagegen sind „an angebauten Straßen [...] Anlagen für den Fußgängerverkehr überall erforderlich. [...] Ausnahmen können Wohnstraßen mit einer sehr geringen Verkehrsstärke sein“ (EFA, 3.1.1), dabei bedeutet „sehr geringe Verkehrsstärke“ hier bis zu 500 Kfz/24h (EFA, 3.1.2.3).

Der Fußgänger- oder Radverkehr sollte das Straßenbild bestimmen oder zumindest überdurchschnittlich prägen.“ Dabei sind Räume mit flächiger Ausdehnung besser geeignet als lineare Räume. Eine Verlagerung des ruhenden Pkw-Verkehrs aus dem betreffenden Bereich ist im Sinne der Verbesserung der Sichtbeziehungen anzustreben (Hinweise zu Straßenräumen mit besonderem Überquerungsbedarf, 3).

Zur zielgerichteten Radverkehrsförderung des Schüler- und Freizeitverkehrs, nicht nur vor dem Hintergrund der Schülerbeförderung nach dem Corona-Lockdown, sind vor der Konrad-Adenauer-Schule und der Wettkampfhalle Radabstellanlagen in Planung. Ein ausreichendes und qualitativvolles Angebot an Radabstellanlagen ist eine weitere wesentliche Rahmenbedingung zur Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs. Das Fahrrad erwies sich in der Pandemie als das Verkehrsmittel der Wahl, da es auf dem Rad besonders einfach ist, Mindestabstände einzuhalten, gilt es als ansteckungsarmes Verkehrsmittel. Aus diesem Grund können Schülerinnen und Schüler auch gemeinsam den Weg zur Schule zurücklegen. Zudem stärkt regelmäßiges Bewegen an der frischen Luft das Immunsystem. Schülerinnen und Schüler sollten daher so oft wie möglich zu Fuß oder mit dem Rad zur Schule kommen oder gebracht werden.

Um potenziell wachsende Radverkehrsströme aufzunehmen, ist die Planung von Schülerradrouten, Radabstellanlagen und Radwegeverbindungen anzustreben. Hierbei sind die Fahrradabstellplatzverordnung Hessen (FStellpIV HE) vom 14.05.2020, die Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt vom 19.06.2019 sowie der Leitfaden Fahrradabstellanlagen der Ar-

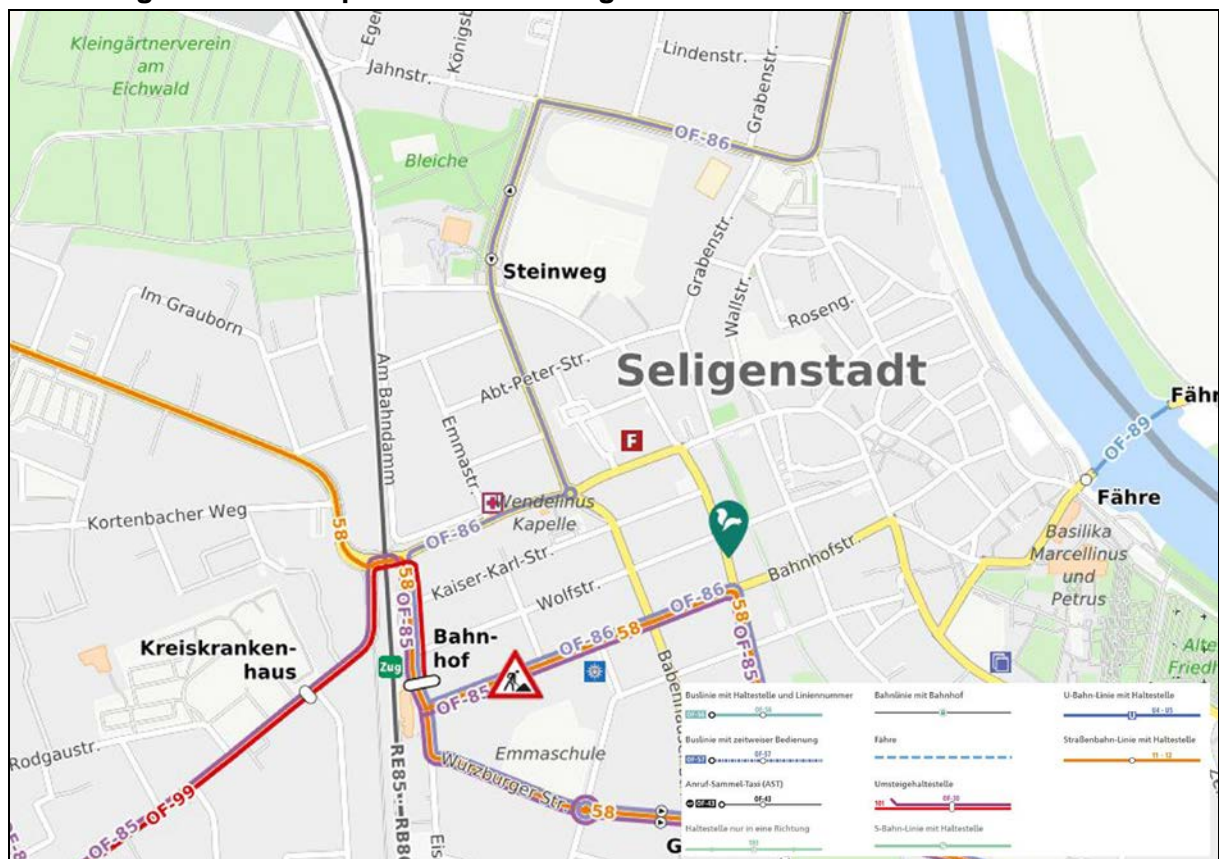
beitsgemeinschaft Nahmobilität Hessen (AGNH), Stand März 2020 zu beachten. Bei Radabstellanlagen ist es wichtig, das Fahrräder aller Alters- und Typenklassen sicher abgestellt und befestigt werden können. Die Fahrradhalterung muss dem Fahrrad in der Parkposition eine gute Standsicherheit verleihen. Nur hochqualitative Fahrradständer erfüllen alle Anforderungen, vgl. empfohlene und geprüfte Abstellanlagen des ADFC unter: <https://www.adfc.de>). Nach Möglichkeit besteht auch die Integration von Ladestationen für E-Bikes.

3.1.2 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr

In der näheren Umgebung, etwa in 600 m Entfernung des Plangebietes befindet sich ein Bahnhofpunkt der Hessischen Odenwaldbahn (Bahnstrecke Hanau - Groß-Umstadt Wiebelsbach - Erbach, Streckennummer DB 3554).

Die Odenwaldbahn ist eine größtenteils eingleisige Eisenbahnhauptstrecke in Normalspur, die den Odenwald im südlichen Hessen und nördlichen Baden-Württemberg durchquert und mit zwei Ästen, einem von Darmstadt und einem von Hanau, nach Eberbach am Neckar führt.

Abbildung 1: Liniennetzplan der Stadt Seligenstadt

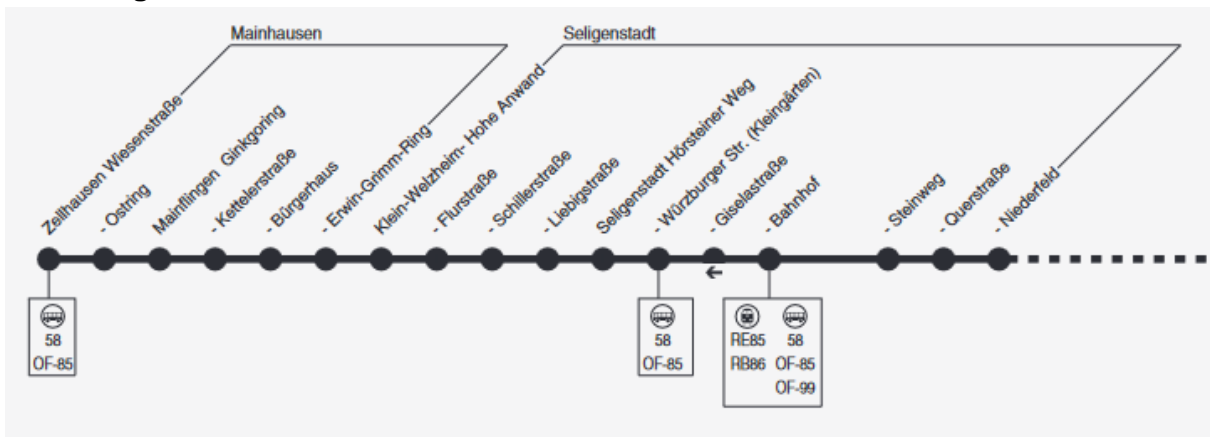


Quelle: Webpräsenz der Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbH (kvGO)

Die Buslinie OF-86 des Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) besitzt insgesamt 29 Stopps an diversen Haltestellen für Linienbusse in Seligenstadt. Sie beginnt an der Haltestelle Rathaus im Stadtteil Klein-Welzheim und endet für gewöhnlich in Obertshausen am Bahnhof. Auf dem Weg dorthin hält diese u.a. an den Haltestellen Bahnhof, Steinweg und Querstraße

(vgl. Abb. 2 Buslinie OF-86).

Abbildung 2: Buslinie OF-86



Quelle: Webpräsenz der Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbH (kvgOF)

Der Bahnhof als südliche Anbindung an den Öffentlichen Nahpersonenverkehr (ÖPNV) liegt in 600 m Entfernung, der Steinweg als westliche Anbindung ist direkt angebunden und die Querstraße als nördliche Anbindung an den ÖPNV in etwa 250 m Entfernung.

Mit dem Entwicklungskonzept an der Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg - Variante 2, der Planungsgruppe Darmstadt vom 09. Dezember 2019 ist in der Kapellenstraße in Höhe der Konrad-Adenauer-Schule sowie der Katholischen Kirche St. Marien je Straßenseite eine barrierefreie Überplanung der Haltestellen vorgesehen.

Zusätzlich verkehrt die Mainfähre „Stadt Seligenstadt“ ganzjährig auf dem Main und verbindet so das Bundesland Hessen mit dem Bundesland Bayern. Es dürfen ausschließlich die beiden Fähranlegestellen angefahren werden; Längsfahrten auf dem Main sind nicht zulässig. Das Übersetzen über den Main bei Seligenstadt hat eine Jahrhunderte währende Tradition (seit dem 9. Jahrhundert).

3.2 Verkehrssituation des motorisierten Individualverkehrs

Die großräumige Anbindung der Stadt Seligenstadt erfolgt über die Autobahnen A 3 aus dem Südwesten bzw. die A 45 aus dem Osten. Die Landesstraße L 3121 verbindet die Stadt Seligenstadt mit der Stadt Rodgau im Südwesten, die L 3065 führt zur Gemeinde Hainburg im Norden und die L 2310 dient als Umgehungsstraße der Stadt Seligenstadt.

Der dritte Bauabschnitt der Umgehungsstraße befindet sich derzeit in Planung. Nach der Fertigstellung erfolgt eine direkte Anbindung zwischen Seligenstadt und Hainburg nördlich der Kernstadt. Dadurch werden die Kapellenstraße und die Jahnstraße als Gemeindestraßen abgestuft und erfahren eine wesentliche Verkehrsentslastung durch Verlagerung der Durchgangsverkehre auf die Ortsumfahrung.

3.2.1 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr

Um das Plangebiet führen die Straßenverkehrsflächen Kapellenstraße im Westen, Jahnstraße im Norden, Grabenstraße im Osten, Abt-Peter-Straße im Südosten und Steinweg im Süden. Dabei sind die Grabenstraße in Richtung Süden und der Steinweg in Richtung Osten

als Einbahnstraße ausgewiesen.

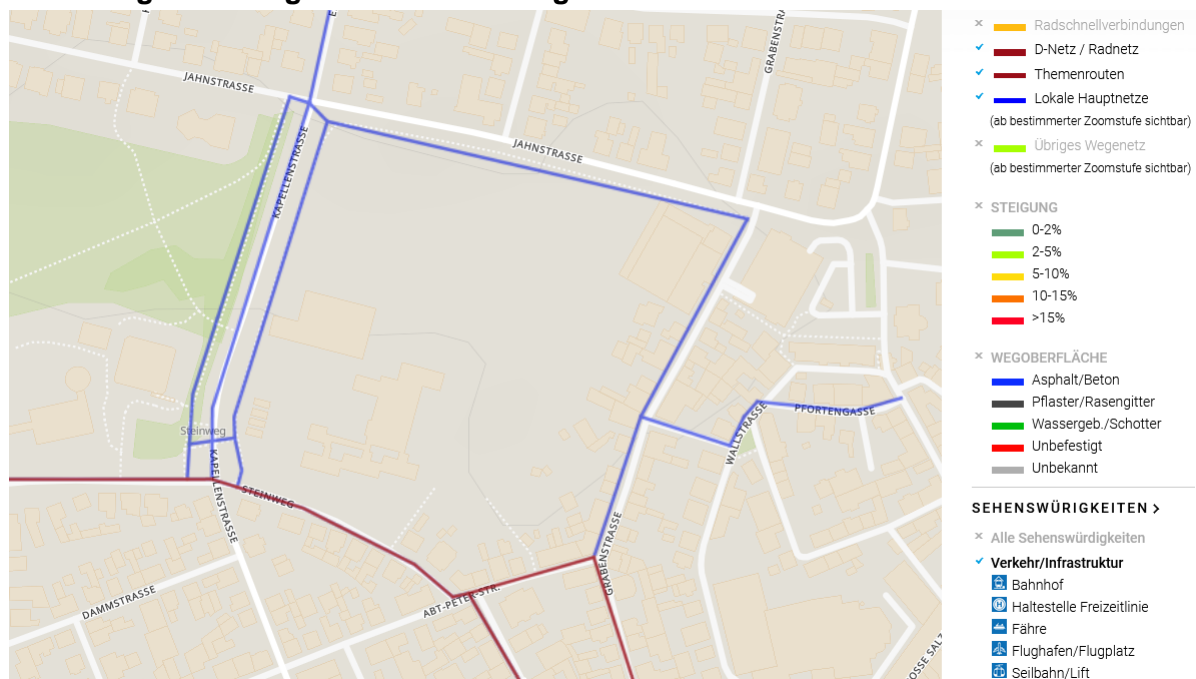
Die unmittelbare Erschließung des Plangebiets durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Jahnstraße (L 3065), in Anlehnung an das Entwicklungskonzept an der Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg.

3.3 Mobilitätskonzept

Ziel eines Mobilitätskonzeptes ist es, Angebote zu schaffen, die es den Bewohnern erleichtern auf das Auto zu verzichten. Grundlage bildet ein attraktives Fußwegenetz mit entsprechend vielfältigen Verknüpfungen, ausreichend breiten Gehwegen und Merk- bzw. Orientierungspunkten für eine attraktive Wegeführung. Grundlage bildet ebenfalls ein angemessenes Radwegeangebot. Innerhalb einer Tempo 30-Zone wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass der Radverkehr bei verminderter Geschwindigkeit der Fahrzeuge und angepasster Verträglichkeit im Miteinander auf der Straße geführt werden kann.

Planungsgrundsätze entsprechend dem Nationalen Radverkehrsplan 3.0 sind u.a. eine lückenlose Radverkehrsinfrastruktur für den Alltagsradverkehr. Dieser wurde vom Bundeskabinett am 21.04.2021 beschlossen. Das Fahrrad soll das Verkehrsmittel der Wahl im Berufsverkehr (Pendler Routen) werden. Hierzu sind gefährliche Knotenpunkte zu entschärfen, kurze Netzlücken zu schließen und eine durchgängig sichere und leichte Befahrbarkeit wichtiger Hauptverbindungen sicherzustellen. Freizeit Routen wie beispielsweise die Seligenstädter „Kulturroute“ oder „Rund um Seligenstadt“ können dabei integriert werden.

Abbildung 3: Auszug Radrouten in Seligenstadt



Quelle: Radroutenplaner Hessen

Entsprechend dem Entwicklungskonzept „Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg“ werden Fuß- und Radwegeverbindungen berücksichtigt; ebenso berücksichtigt der Bebauungsplanentwurf Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ den Ausbau des Fuß- und Radver-

kehr.

Die Stadt Seligenstadt ist Teilnehmer an der Meldeplattform Radverkehr, zur Unterstützung der Gemeinde beispielsweise bei fehlenden Markierungen, Schlaglöchern oder zugewachsenen Wegen. Ideen und Impulse werden durch engagierte Bürgerinnen und Bürger hervorgebracht. Ergänzend zum Grundnetz der Verkehrsinfrastruktur spielt die Anbindung an den ÖPNV - Bus und Bahn - eine wesentliche Rolle (vgl. Kapitel 3.1.2).

4. Vorhandene Verkehrsbelastung

Das Verkehrsaufkommen der Konrad-Adenauer-Grundschule (3-Zügig) mit dem Förder-schwerpunkt Sprachheilförderung berechnet sich gemäß den Abschätzungen des Verkehrs-aufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Ver_Bau 2019 sowie den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen auf Grundlage der Anzahl der Schulplätze und Beschäftigten. Sie Verkehrsarten Beschäftigtenverkehr, Hol- und Bringver-kehr sowie Güterverkehr wurden differenziert betrachtet.

Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des erzeugten Verkehrs der Konrad-Adenauer-Grundschule (KAS) unter Annahme von zwölf Klassen mit je 25 Schülern und einem einge-schränkten Betreuungsangebot (Ganztagsprofil 1).

Tabelle 1: Berechnung des Verkehrsaufkommens der Konrad-Adenauer-Grundschule

	Grundschule	Betreuung Rappelkiste
Größe der Nutzung	12 Klassen	
Einheit	je 25 Kinder	
Bezugsgröße	300 Kinder	
Beschäftigtenverkehr		
Kennwert für Beschäftigte	24 Lehrer	8 Teilzeitkräfte
Anzahl Beschäftigte	24	8
Anwesenheit [%] Wegehäufigkeit	85 2,0	85 2,0
Wege der Beschäftigten	41	14
MIV-Anteil [%] Pkw-Besetzungsgrad	75 1,1	75 1,1
Pkw-Fahrten / Werktag	28	10
Hol- und Bringverkehr		
Kennwert für Kinder / Begleitung Anwesenheit der Kinder [%]	Anzahl der Kinder: 300 80	Anzahl der Kinder: 25 80
Anzahl der Wege MIV-Anteil [%]	4,0 37	4,0 37
Pkw-Besetzungsgrad	1,0	1,0
Anzahl der Pkw-Fahrten	356	30
Güterverkehr		
Kennwert für Güterverkehr	Annahme	Annahme
Kfz-Fahrten / Werktag	4	0
Gesamtverkehr je Werktag		
Kfz-Fahrten / Werktag	388	40
Quell- bzw. Zielverkehr	194	20

Quelle: Eigene Darstellung

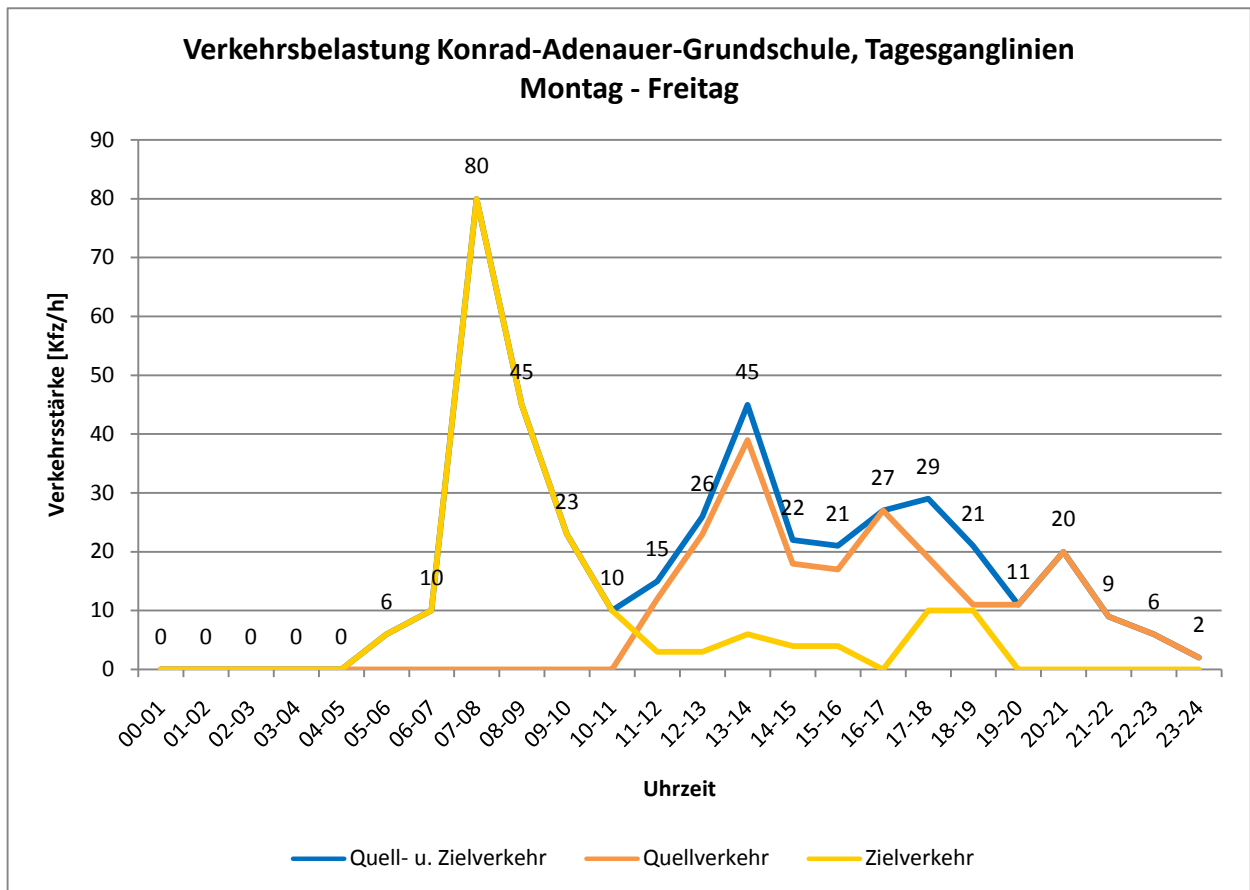
Insgesamt ergibt sich am Werktag das folgende Verkehrsaufkommen (jeweils Summe aus Ziel- und Quellverkehr):

Tabelle 2: Übersicht Gesamtverkehrsaufkommen Konrad-Adenauer-Grundschule

	Kfz-Fahrten / Werktag
Beschäftigtenverkehr	38
Hol- und Bringverkehr	386
Güterverkehr	4
Gesamtverkehr je Werktag	428 / 214

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 4: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung der Konrad-Adenauer-Grundschule



Quelle: Eigene Darstellung

Derzeit bietet die Konrad-Adenauer-Grundschule etwa 300 Schulplätze mit einer eingeschränkten Ganztagsbetreuung an. Die regulären Betreuungszeiten der Rappelkiste sind von montags bis freitags 11:30 Uhr - 17:00 Uhr; in den Ferien von 07:30 bis 17:00 Uhr. Der Schulentwicklungsplan des Kreises Offenbach aus dem Jahr 2018 geht davon aus, dass es im Schuljahr 2023 / 2024 im Vergleich zum Schuljahr 2018 / 2019 einen Anstieg um circa 50 Schüler geben wird; unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und noch unbebauter Grundstücke im Einzugsgebiet. Nicht berücksichtigt sind mögliche Zuwanderungen

durch die neu geplanten Wohneinheiten. Mit dem Beschluss des Seligendstädter Magistrats zum Neubau einer Mensa und eines Betreuungsbereiches (Ganztagsprofil 3) auf dem Gelände der Konrad-Adenauer-Grundschule (KAS) ist das Betreuungsangebot (Überschneidungsgebiet mit der Emma-Schule) weiter auszubauen; die Verkehrszahlen sind anzupassen.

Die rechnerisch bestehende Verkehrsbelastung durch die Konrad-Adenauer-Grundschule beträgt **428 Kfz-Fahrten pro Tag**. Das höchste Verkehrsaufkommen beträgt etwa 80 Fahrzeuge pro Stunde in der morgendlichen Spitzenstunde von 07:00 Uhr bis 08:00 Uhr. Im gemeinsamen Ziel- und Quellverkehr liegt die Spitzenstunde am frühen Nachmittag in der Zeit von 13:00 Uhr bis 14:00 Uhr mit bis zu **45 Kfz/h**.

5. Verkehrsprognose

Die Vorgehensweise zur Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens basiert im Wesentlichen auf den methodischen Ansätzen der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Des Weiteren werden Kennwerte des Bauherrn berücksichtigt sowie eigene Erfahrungswerte aus vergleichbaren Untersuchungen herangezogen.

Die Ermittlung der Verkehrsbelastung gliedert sich in drei Schritte:

Im ersten Schritt erfolgt eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens entsprechend der geplanten Nutzungsfunktionen (Verkehrserzeugung). Mithilfe nutzungsspezifischer Parameter, wie beispielsweise der zu erwartenden Kundenzahl, dem durchschnittlichen Fahrzeugbesetzungsgrad und dem MIV-Anteil, wird das Aufkommen für den Kunden-, den Beschäftigten- und den Wirtschaftsverkehr ermittelt.

Im zweiten Schritt erfolgt anhand von Tagesganglinien eine zeitabhängige Aufteilung der zuvor ermittelten Belastungswerte. Dabei werden die in der Bestandsanalyse ermittelten Spitzenstunden als maßgebend herangezogen, um für das geplante Vorhaben die Zeiträume mit dem höchsten Verkehrsaufkommen ableiten zu können.

Anschließend wird im dritten Schritt eine räumliche Verteilung des Verkehrs auf den anliegenden Straßenraum vorgenommen. Anschließend wird das bestehende Verkehrsaufkommen mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen überlagert und der maßgebende Belastungsfall ermittelt.

5.1 Berechnung zukünftiger Neuverkehr

Zur Schätzung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet können Berechnungsansätze über Rahmenvorgaben des städtebaulichen Entwurfs abgeleitet werden. Die Grundlage zur Herleitung der zukünftigen Verkehrsbelastungen bilden die Angaben zum Nutzungskonzept der Sporthalle, dem Kindergarten sowie die Angaben zum geplanten Wohngebiet auf dem ehemaligen Gelände des Jahnsportplatzes.

Es ist vorgesehen auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes die vorhandene Sporthalle abzureißen und eine neue Wettkampfsporthalle zu errichten. Die Sporthalle soll dabei als Wettkampfhalle, im engeren Sinne als Dreifachhalle gem. DIN 18032 errichtet werden. Die dreiteilige Sporthalle mit den Maßen 27,0 m x 45,0 m x 7,0 m hat eine Nutzfläche von 1.215 m² und ist in drei Einheiten (15,0 m x 27,0 m) teilbar. Diese soll als Halle für Vereinssport mit sportartspezifischen Trainings- und Wettkampfbetrieb, Breiten- und Freizeitsport und Behindertensport zur Verfügung stehen. Alternativ kann diese auch für den Schulsport mit Grundsportarten wie Bewegungserziehung, Gymnastik, Geräteturnen und Spielen genutzt werden. Das Konzept der der zukünftigen Sporthalle beinhaltet außerdem einen zusätzlichen Gymnastikraum (Kursraum).

Dreifeld-Sporthalle

Das Verkehrsaufkommen der vorgesehenen Dreifeld-Sporthalle, welches außerhalb der Schulzeiten erzeugt wird, wurde im Wesentlichen mit Hilfe der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - Arbeitsgruppe Verkehrsplanung (FGSV), der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), der Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung (Heft

42, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung des Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen (HLSV)) sowie aufgrund eigener Erfahrungswerte ermittelt. Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurde davon ausgegangen, dass ein Hallendrittel von rund 25 Sportlern genutzt werden kann. darüber hinaus wurde die Annahme getroffen, dass parallel zu den Sportkursen in der Halle in etwa fünf Sportler den Kursraum nutzen können. Für die Verkehrserzeugung wurde unterschieden, ob es sich um Kurse für Kinder (bis 12 Jahre), Jugendliche (12 bis 18 Jahre) oder Erwachsene (ab 18 Jahre) handelt. Kinder werden in der Regel zu den Kursen gebracht und abgeholt, Jugendliche werden teilweise gebracht, teilweise erfolgt eine eigenständige An- und Abreise. Im Erwachsenenalter erfolgt dagegen eine eigenständige An- und Abreise.

Das Verkehrsaufkommen für die geplante Sporthalle wurde differenziert für die Verkehrsarten Sportlerverkehr sowie Hol- und Bringverkehr berechnet. Die folgende Tabelle zeigt die Verkehrserzeugungsberechnung für die geplante Sporthalle. Das Verkehrsaufkommen wurde jeweils für die maximale Anzahl an Teilnehmern je Kurs berechnet.

Tabelle 3: Berechnung des Verkehrsaufkommens der geplanten Dreifeldsporthalle bei vollständiger Hallenbelegung

	Kindergruppen	Jugendgruppen	Seniorengruppen
25 Sportler je Hallendrittel, zzgl. 5 Sportler im Kursraum	80	80	80
Anzahl der max. Teilnehmer			
Sportlerverkehr			
MIV-Anteil [%]	-	0	70
Wegehäufigkeit	-	2,0	2,0
Pkw-Besetzungsgrad	-	-	1,3
Anzahl der Pkw-Fahrten	-	0	87
Hol- und Bringverkehr			
Anteil der Begleiter mit Pkw [%]	100	50	-
Wegehäufigkeit	4,0	4,0	-
Pkw-Besetzungsgrad	1,3	1,3	-
Anzahl der Pkw-Fahrten	246	124	-
Gesamtverkehr je Werktag			
Anzahl der Pkw-Fahrten	247	124	87
Quell- bzw. Zielverkehr	123,5	62	43,5

Quelle: Eigene Darstellung

Für die zeitliche Verteilung des Quell- und Zielverkehrs an einem Werktag wurde angenommen, dass die Sporthalle am Nachmittag von Kindergruppen, am späten Nachmittag / frühen Abend von Jugendgruppen und am Abend von Erwachsenen (Senioren und aktiven Sportlern) genutzt wird.

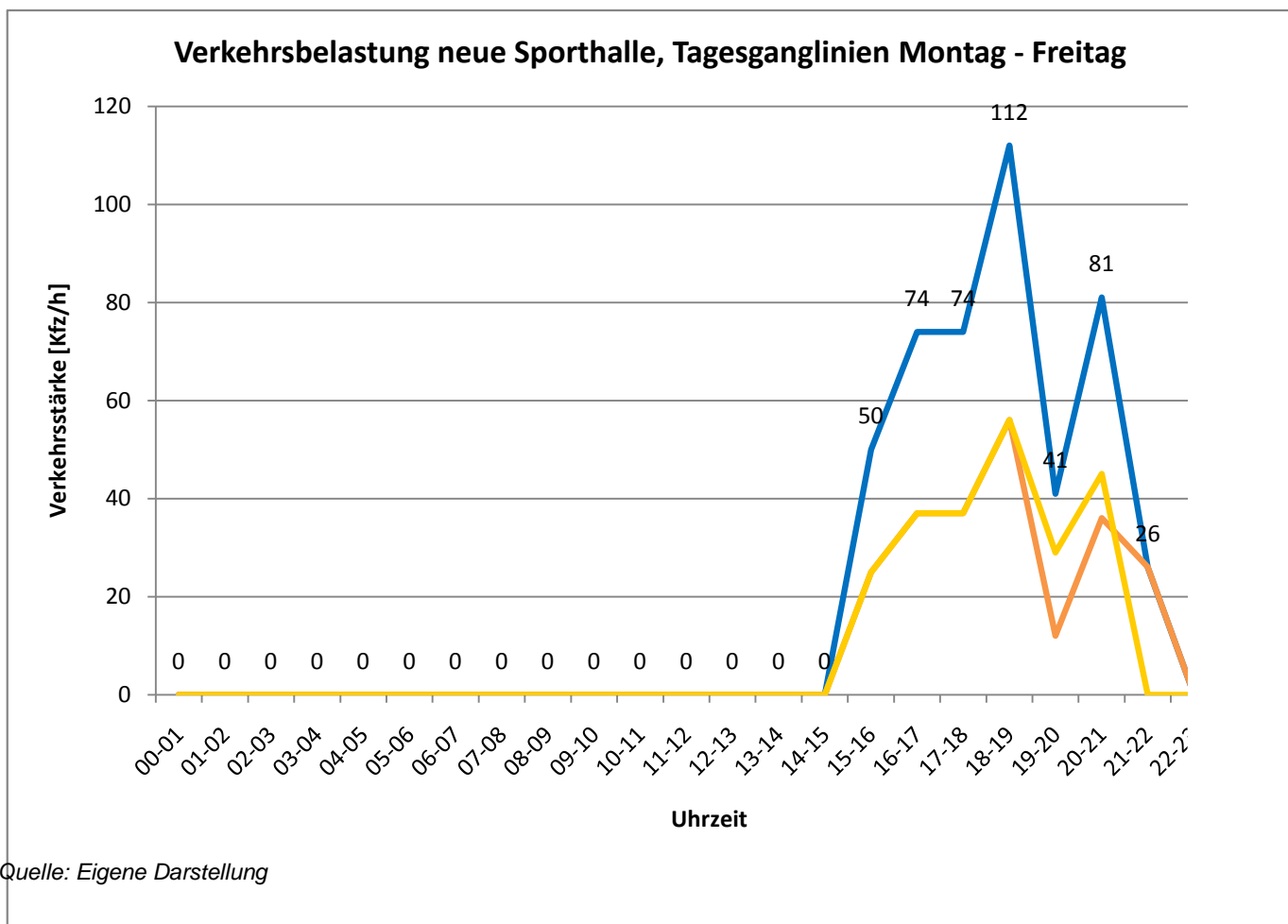
Tabelle 4: Tageszeitliche Verteilung des Verkehrsaufkommens der Sporthalle

Stundenintervall	Kindergruppen				Jugendgruppen				Seniorengruppen			
	Quellverkehr		Zielverkehr		Quellverkehr		Zielverkehr		Quellverkehr		Zielverkehr	
	%	Kfz/h	%	Kfz/h	%	Kfz/h	%	Kfz/h	%	Kfz/h	%	Kfz/h
15 - 16	20	25	20	25								
16 - 17	30	37	30	37								
17 - 18	20	25	20	25	20	12	20	12				
18 - 19	30	37	30	37	30	19	30	19				
19 - 20					20	12	20	12			40	17
20 - 21					30	19	30	19	40	17	60	26
21 - 22									60	26		
22 - 23												
Summe	100	124	100	124	100	62	100	62	100	43	100	43

Quelle: Eigene Darstellung

Die folgende Abbildung zeigt die zeitliche Verteilung des prognostizierten Verkehrsaufkommens der Sporthalle an einem Werktag.

Abbildung 5: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung der geplanten Sporthalle



Quelle: Eigene Darstellung

Durch die neue Dreifeld-Sporthalle erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der **Jahnstraße**

um **bis zu 112 Fahrzeuge pro Stunde**. Die höchste Verkehrsbelastung, die durch die Dreifeld-Sporthalle erzeugt wird, tritt dabei an einem Werktag in der Zeit zwischen 18:00 Uhr und 19:00 Uhr auf.

An Wettkampftagen oder bei Großveranstaltungen ist zusätzlich das Verkehrsaufkommen von bis zu 500 Besuchern zu berücksichtigen. Bei der Berechnung wurden folgende Annahmen auf der Grundlage von Bosserhoff getroffen:

- 2,0 Wege pro Besucher / Beschäftigter pro Tag
- 2,0 Pkw-Besetzungsgrad im Besucherverkehr
- 1,0 Pkw-Besetzungsgrad im Beschäftigtenverkehr
- 0,5 Lkw-Fahrten pro Beschäftigten
- 75% MIV-Anteil

Tabelle 5: Berechnung des Besucherverkehrsaufkommens der geplanten Dreifeldsporthalle bei vollständiger Auslastung

	Besucher	Beschäftigte	Lieferverkehr	Summe
Anzahl	500	8	-	508
Anzahl Wege / Tag:	1.000	16	-	1.016
Anzahl Kfz-Wege / Tag:	375	12	4	391

Quelle: Eigene Darstellung

Sollten der Beginn oder das Ende von Wettkämpfen, Groß- oder Sonderveranstaltungen mit einer maximalen Besucheranzahl von 500 Personen in die berechnete Spitzenstunde fallen, erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf bis zu **503 Fahrzeuge pro Stunde**.

Kindertagesstätte

Weiterhin ist der Neubau einer Kindertagesstätte in Planung. Zur vorläufigen Berechnung wurden drei Gruppen mit je 20 Kindern und neun Mitarbeitenden angenommen.

Das Verkehrsaufkommen für die geplante Nutzung einer Kindertagesstätte als Alternative zur Wohnbebauung im Teilplangebiet MU 3 wurde differenziert für die drei Verkehrsarten Beschäftigtenverkehr, Hol- und Bringverkehr sowie Lieferverkehr berechnet. Die Kennziffern stammen von Bosserhoff aus dem Programm Ver-Bau und stellen Mittelwerte dar.

Tabelle 6: Ausgangsdaten für die Bestimmung des Verkehrsaufkommens der geplanten Kindertagesstätte

Nutzungen	Anzahl der Beschäftigten	Anwesenheitsfaktor aufgrund von Urlaub, Krankheit, etc.	Anzahl der Kinder	Anzahl der Begleiter
	Betreuungsschlüssel drei Mitarbeitende pro 20 Kinder			0,9 Begleiter pro Kind
Kindertagesstätte	9	0,85	60	54

Quelle: Eigene Darstellung

Die Verordnung über Mindestvoraussetzungen in Tageseinrichtungen für Kinder (Mindestverordnung - MVO) des Hessischen Sozialministeriums weist in der Anlage 2 abweichende personelle Besetzungen von Fachkräften aus. Demnach sind Kindergartengruppen mit maximal 25 Kindern vom vollendeten 3. Lebensjahr bis zum Schuleintritt mit mindestens 1,75 Fachkräften zu besetzen; Krippengruppen mit maximal 10 Kindern bis zum vollendeten 3. Lebensjahr mit 2,0 Fachkräften. Die Berechnung erfolgt anhand der Mittelwerte nach Bosserhoff.

Aufbauend auf den Ausgangsdaten wurde das Verkehrsaufkommen im MIV berechnet. Beim Beschäftigtenverkehr wurde ein Wegeaufkommen von 2,50 Wegen pro Tag angesetzt (Mittelwerte nach Bosserhoff).

Es wird für den Standort ein MIV-Anteil von 70% für den Beschäftigtenverkehr angenommen. Für den Besetzungsgrad wird ein Wert von 1,1 angenommen. Demnach werden 13 Kfz-Fahrten im Querschnitt im Beschäftigtenverkehr (Hin- und Rückfahrt) durchgeführt.

Im Hol- und Bringverkehr wird mit einer Wegehäufigkeit von 4,00 Wegen pro Tag (zweimal Hin- und Rückfahrt) sowie einem Besetzungsgrad von 1 angenommen. Zudem wird der MIV-Anteil im Hol- und Bringverkehr für diesen Standort auf 70% geschätzt. Im Hol- und Bringverkehr entstehen somit 152 Kfz-Fahrten im Querschnitt.

Tabelle 7: Wege- und Kfz-Aufkommen Kindertagesstätte

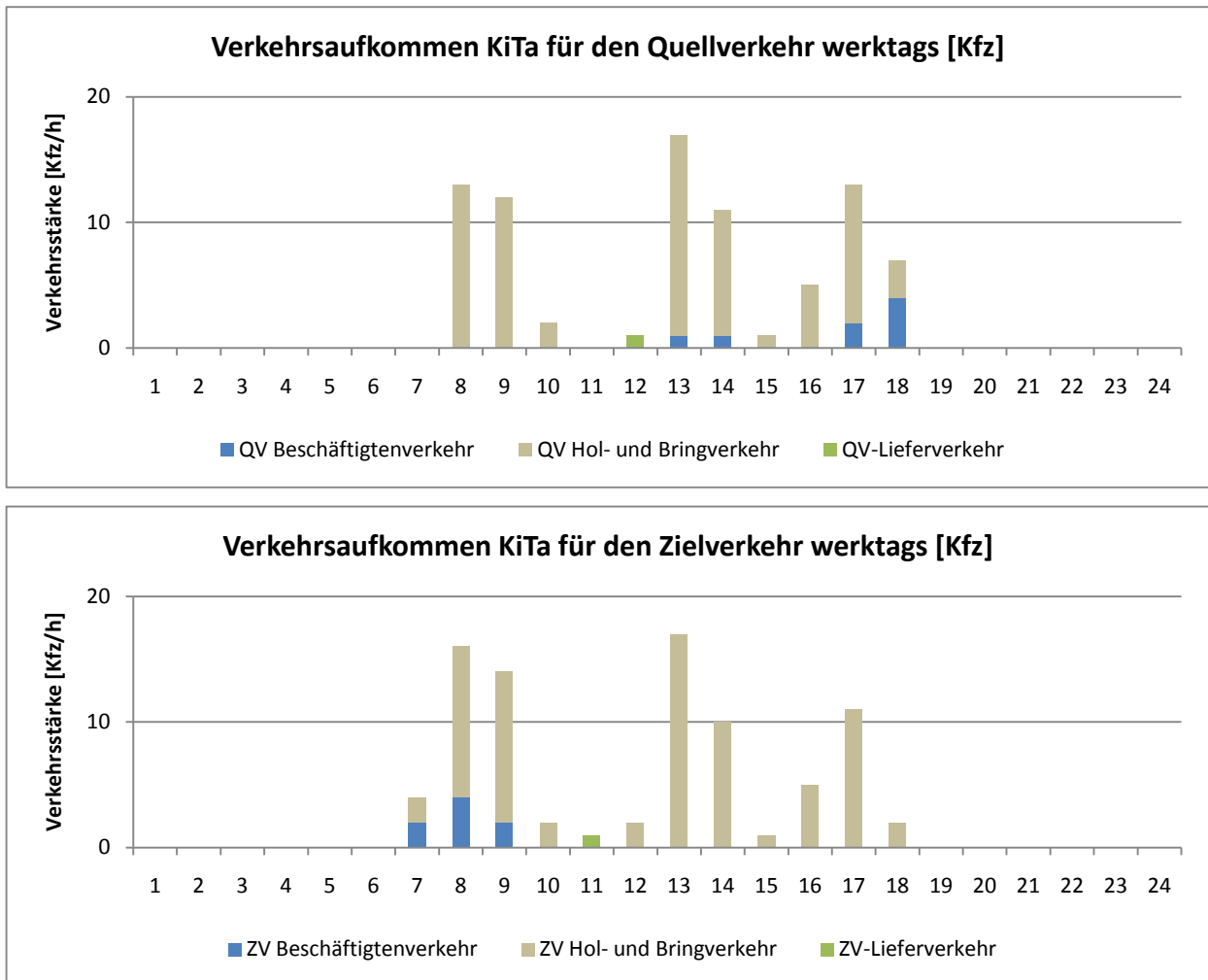
Beschäftigtenverkehr						
Nutzungen	Mitarbeiter	Wege- häufigkeit	MIV- Anteil [%]	Besetzungs- grad	MIV- Aufkommen	Kfz- Aufkommen
KiTa	8	2,50	70	1,10	14	13
Hol- und Bringverkehr						
Nutzungen	Begleiter	Wegehäufigkeit Begleiter	MIV- Anteil [%]	Besetzungs- grad	MIV- Aufkommen	Kfz- Aufkommen
KiTa	54	4,0	70	1,0	152	152
Lieferverkehr						
Nutzungen	Lkw-Fahrten je 100 m ² BGF		MIV- Anteil [%]	Besetzungs- grad	MIV- Aufkommen	Kfz- Aufkommen
KiTa	0,05		100	1,0	1	1

Quelle: Eigene Darstellung

Das erzeugte Verkehrsaufkommen setzt sich aus dem Quellverkehr (QV) und dem Zielverkehr (ZV) zusammen. Die folgende Abbildung zeigt das Gesamtverkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr für einen ganzen Werktag. Es wird von den regulären 25, 35 und 45 Stundenwochen für die Betreuung ausgegangen sowie bei den Mitarbeitern von einer Aufteilung in

Früh-, Normal- und Spätschicht.

Abbildung 6: Verteilung des Ziel- und Quellverkehr (Tagesganglinie) auf die jeweiligen Stundegruppen



Quelle: Eigene Darstellung

Auf dem ehemaligen Gelände des Jahnsportplatzes sollen u.a. Wohnnutzungen unterschiedlicher Dichte realisiert werden. Das Plangebiet wurde hierzu in unterschiedliche Baufelder (MU 1 - MU 8) unterteilt. Für das urbane Gebiet sind nach dem Bauleitplanverfahren Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ etwa 138 Wohneinheiten auf einer Fläche von 3 ha vorgesehen, das entspricht einer Dichte von 46 WE / ha. Für die Anzahl zukünftiger Einwohner kann von einem Wert zwischen 276 und 345 neuen Einwohnern ausgegangen werden.

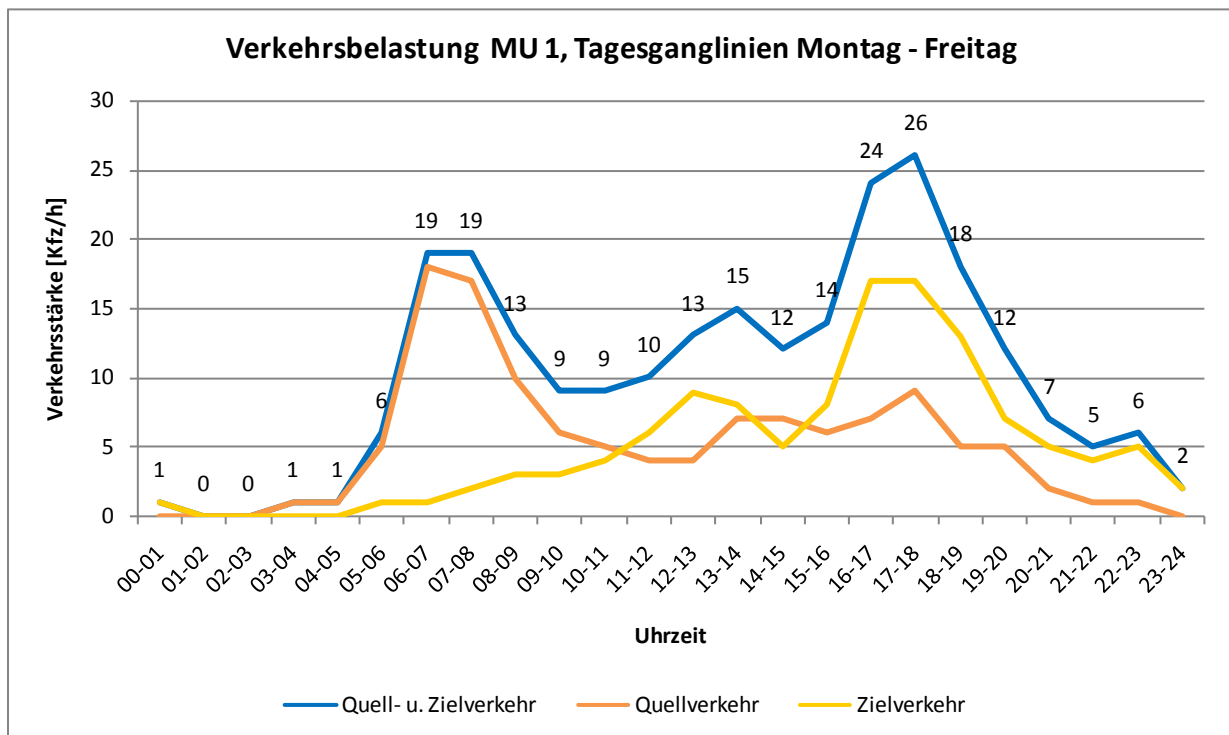
Die folgende Tabelle zeigt die Berechnung des Neuverkehrs für die geplanten Wohneinheiten. Das Verkehrsaufkommen für die geplante Nutzung wurde differenziert für die drei Verkehrsarten Einwohnerverkehr, Besucherverkehr und Lieferverkehr berechnet.

Tabelle 8: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 1

Wohnungen / Wohneinheiten MU 1 (III + St): 50	
Einwohnerverkehr Zahl der Einwohner (EW): 2,0 - 2,5 EW / WE Annahme: 2,5 EW / WE = 125 EW	Besucherverkehr Anteil des Besucherverkehrs: 0 - 15% der Einwohnerwege Annahme: 15% Einwohnerwege = 66 Wege / 24h
Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / EW Annahme: 3,5 Wege / EW = 438 Wege / 24h	MIV-Anteil: 40 - 60% (MIV-Anteil im Besucherverkehr) Annahme: 60% = 40 Pkw-Wege / 24 h
Wege innerhalb des Plangebiets: 0 - 20% Annahme: 0%	PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (Besucherverkehr) Annahme: 1,3 = 31 Pkw-Fahrten / 24h
MIV-Anteil: 30 - 60% (MIV-Anteil im Einwohnerverkehr) Annahme: 60% = 263 Pkw-Wege / 24h	Lieferverkehr 0,05 Lieferfahrten je Einwohner = 7 Lieferfahrten / 24 h
PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (im Einwohnerverkehr) Annahme: 1,3 = 203 Pkw-Fahrten / 24h	
~ 241 Kfz-Fahrten / 24 h	
121 Kfz / 24 h Quellverkehr	121 Kfz / 24 h Zielverkehr

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 7: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 1



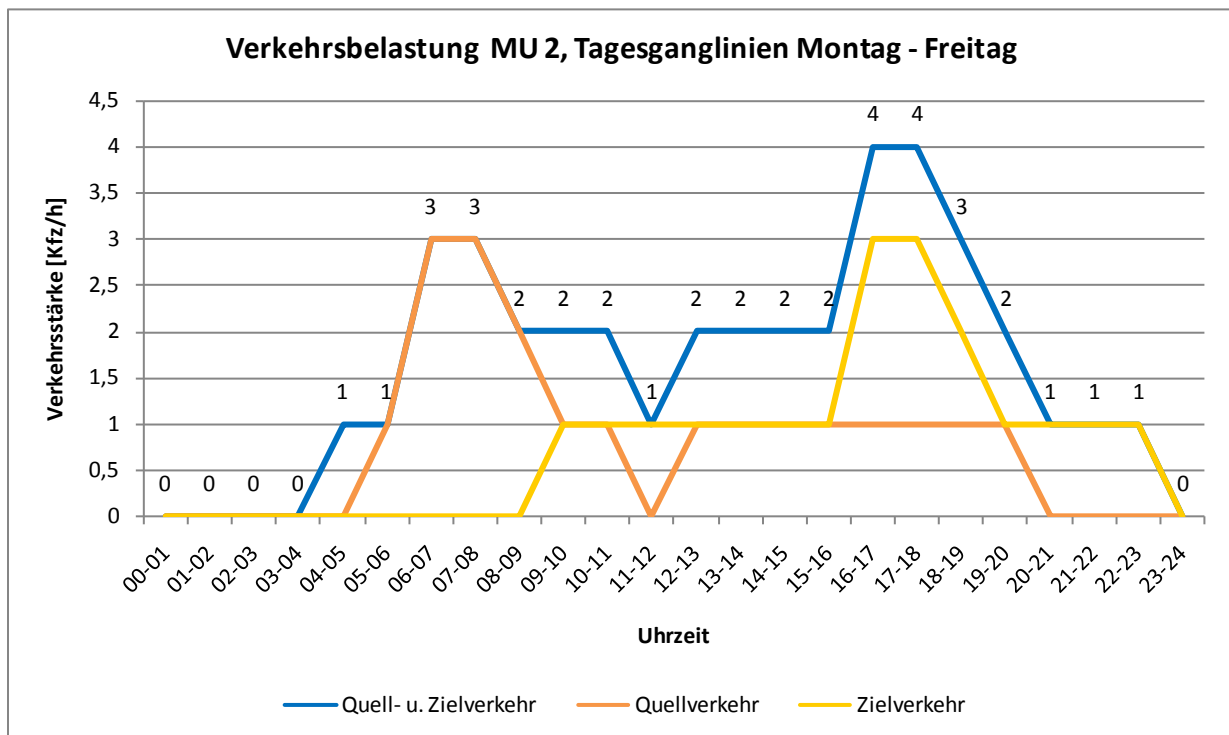
Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 9: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 2

Wohnungen / Wohneinheiten MU 2 (III + St): 8	
Einwohnerverkehr Zahl der Einwohner (EW): 2,0 - 2,5 EW / WE Annahme: 2,5 EW / WE = 20 EW	Besucherverkehr Anteil des Besucherverkehrs: 0 - 15% der Einwohnerwege Annahme: 15% Einwohnerwege = 7 Wege / 24h
Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / EW Annahme: 3,5 Wege / EW = 70 Wege / 24h	MIV-Anteil: 40 - 60% (MIV-Anteil im Besucherverkehr) Annahme: 60% = 5 Pkw-Wege / 24 h
Wege innerhalb des Plangebiets: 0 - 20% Annahme: 0%	PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (Besucherverkehr) Annahme: 1,3 = 4 Pkw-Fahrten / 24h
MIV-Anteil: 30 - 60% (MIV-Anteil im Einwohnerverkehr) Annahme: 60% = 42 Pkw-Wege / 24h	Lieferverkehr 0,05 Lieferfahrten je Einwohner = 1 Lieferfahrt / 24 h
PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (im Einwohnerverkehr) Annahme: 1,3 = 33 Pkw-Fahrten / 24h	
~ 38 Kfz-Fahrten / 24 h	
19 Kfz / 24 h Quellverkehr	19 Kfz / 24 h Zielverkehr

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 8: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 2



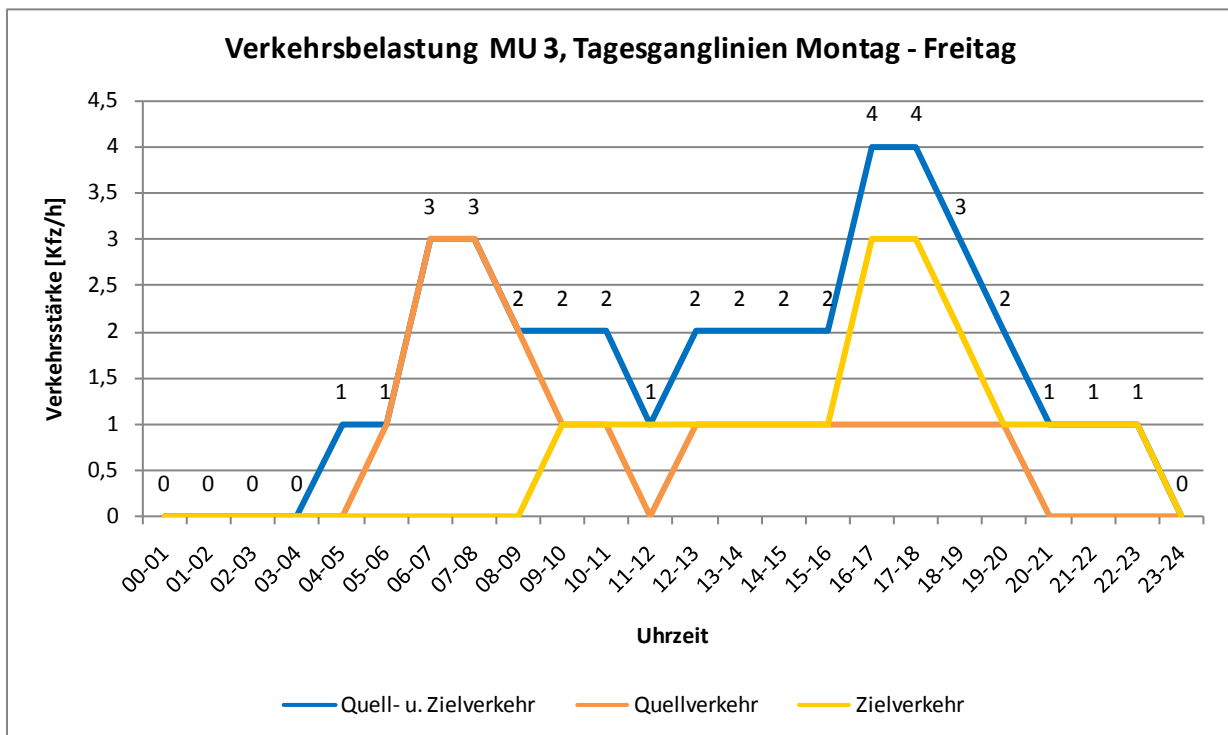
Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 10: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 3 (Alt. zur KiTa)

Wohnungen / Wohneinheiten MU 3 (II + St): 8	
Einwohnerverkehr Zahl der Einwohner (EW): 2,0 - 2,5 EW / WE Annahme: 2,5 EW / WE = 20 EW	Besucherverkehr Anteil des Besucherverkehrs: 0 - 15% der Einwohnerwege Annahme: 15% Einwohnerwege = 7 Wege / 24h
Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / EW Annahme: 3,5 Wege / EW = 70 Wege / 24h	MIV-Anteil: 40 - 60% (MIV-Anteil im Besucherverkehr) Annahme: 60% = 5 Pkw-Wege / 24 h
Wege innerhalb des Plangebiets: 0 - 20% Annahme: 0%	PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (Besucherverkehr) Annahme: 1,3 = 4 Pkw-Fahrten / 24h
MIV-Anteil: 30 - 60% (MIV-Anteil im Einwohnerverkehr) Annahme: 60% = 42 Pkw-Wege / 24h	Lieferverkehr 0,05 Lieferfahrten je Einwohner = 1 Lieferfahrt / 24 h
PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (im Einwohnerverkehr) Annahme: 1,3 = 33 Pkw-Fahrten / 24h	
~ 38 Kfz-Fahrten / 24 h	
19 Kfz / 24 h Quellverkehr	19 Kfz / 24 h Zielverkehr

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 9: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 3



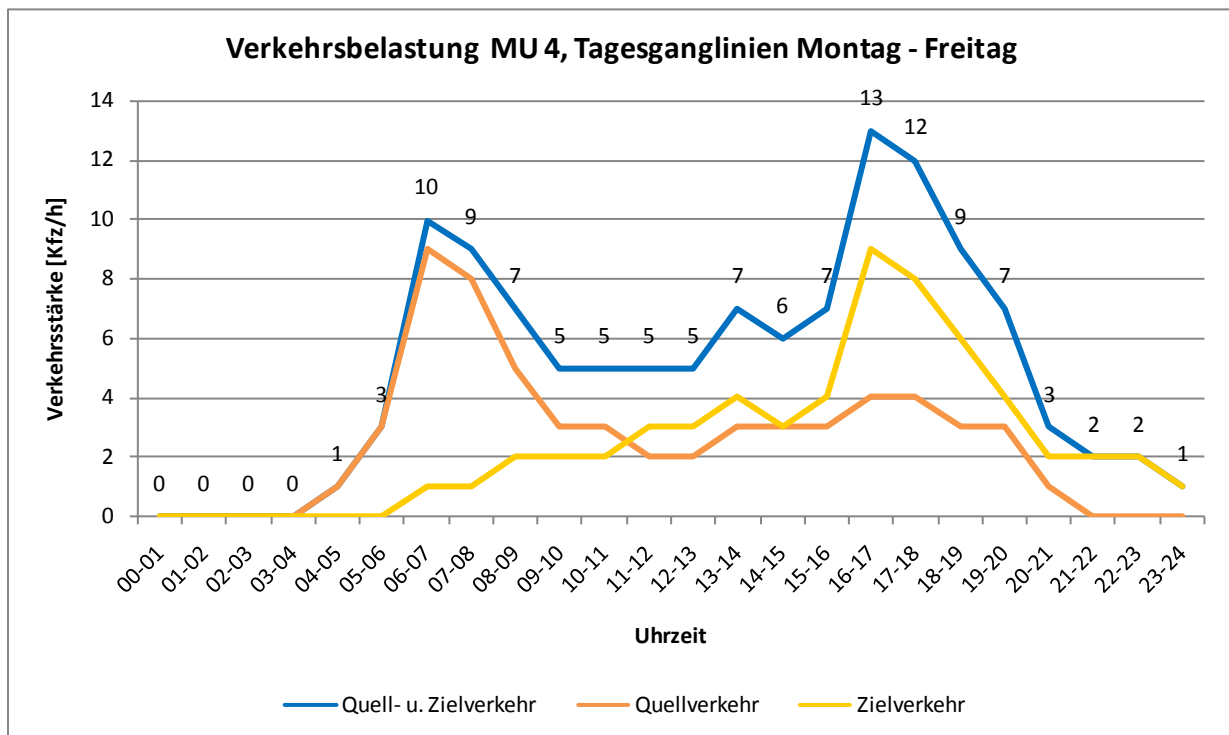
Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 11: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 4

Wohnungen / Wohneinheiten MU 4 (II): 26 (Grabenstraße 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 sowie Abt-Peter-Straße 1, 3)	
Einwohnerverkehr Zahl der Einwohner (EW): 2,0 - 2,5 EW / WE Annahme: 2,5 EW / WE = 65 EW	Besucherverkehr Anteil des Besucherverkehrs: 0 - 15% der Einwohnerwege Annahme: 15% Einwohnerwege = 21 Wege / 24h
Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / EW Annahme: 3,5 Wege / EW = 228 Wege / 24h	MIV-Anteil: 40 - 60% (MIV-Anteil im Besucherverkehr) Annahme: 60% = 13 Pkw-Wege / 24 h
Wege innerhalb des Plangebiets: 0 - 20% Annahme: 0%	PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (Besucherverkehr) Annahme: 1,3 = 10 Pkw-Fahrten / 24h
MIV-Anteil: 30 - 60% (MIV-Anteil im Einwohnerverkehr) Annahme: 60% = 137 Pkw-Wege / 24h	Lieferverkehr 0,05 Lieferfahrten je Einwohner = 4 Lieferfahrten / 24 h
PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (im Einwohnerverkehr) Annahme: 1,3 = 105 Pkw-Fahrten / 24h	
~ 119 Kfz-Fahrten / 24 h	
60 Kfz / 24 h Quellverkehr	60 Kfz / 24 h Zielverkehr

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 10: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 4



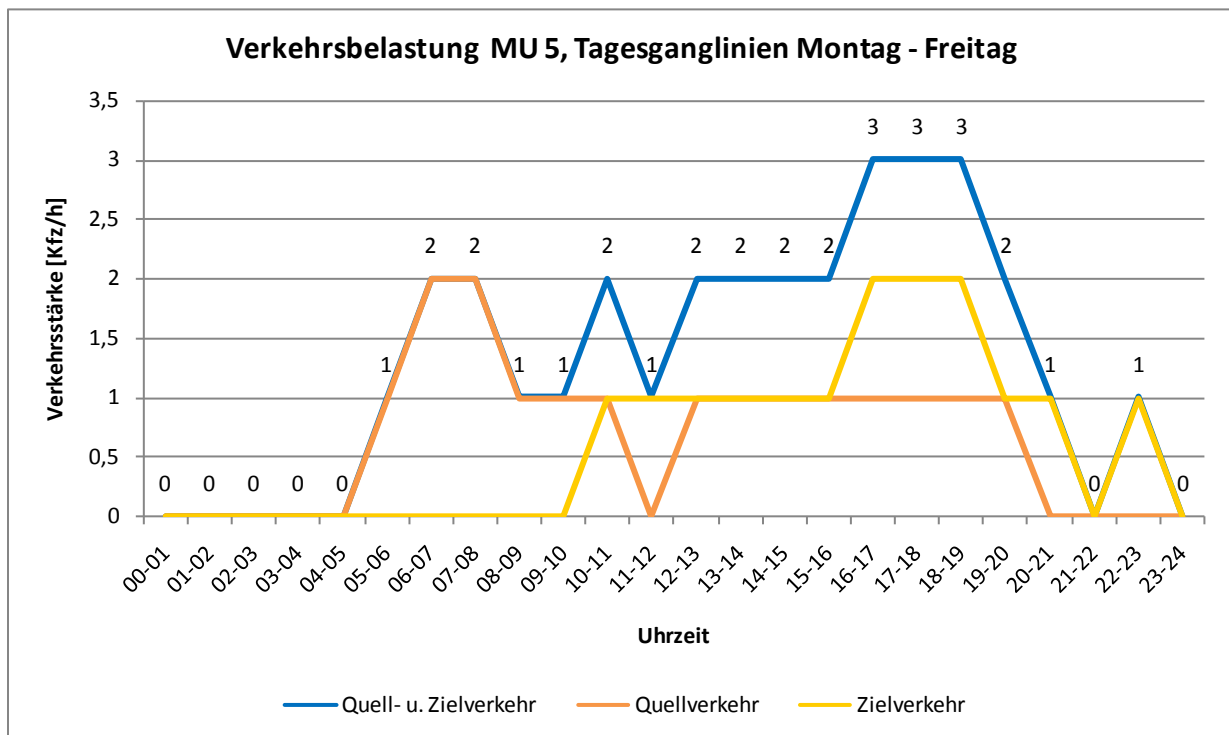
Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 12: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 5

Wohnungen / Wohneinheiten MU 5 (I + D): 6 Wohneinheiten (Grabenstraße 44 und Hinterliegergrundstücke)	
Einwohnerverkehr Zahl der Einwohner (EW): 2,0 - 2,5 EW / WE Annahme: 2,5 EW / WE = 15 EW	Besucherverkehr Anteil des Besucherverkehrs: 0 - 15% der Einwohnerwege Annahme: 15% Einwohnerwege = 5 Wege / 24h
Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / EW Annahme: 3,5 Wege / EW = 53 Wege / 24h	MIV-Anteil: 40 - 60% (MIV-Anteil im Besucherverkehr) Annahme: 60% = 3 Pkw-Wege / 24 h
Wege innerhalb des Plangebiets: 0 - 20% Annahme: 0%	PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (Besucherverkehr) Annahme: 1,3 = 3 Pkw-Fahrten / 24h
MIV-Anteil: 30 - 60% (MIV-Anteil im Einwohnerverkehr) Annahme: 60% = 32 Pkw-Wege / 24h	Lieferverkehr 0,05 Lieferfahrten je Einwohner = 1 Lieferfahrt / 24 h
PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (im Einwohnerverkehr) Annahme: 1,3 = 25 Pkw-Fahrten / 24h	
~ 29 Kfz-Fahrten / 24 h	
15 Kfz / 24 h Quellverkehr	15 Kfz / 24 h Zielverkehr

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 11: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 5



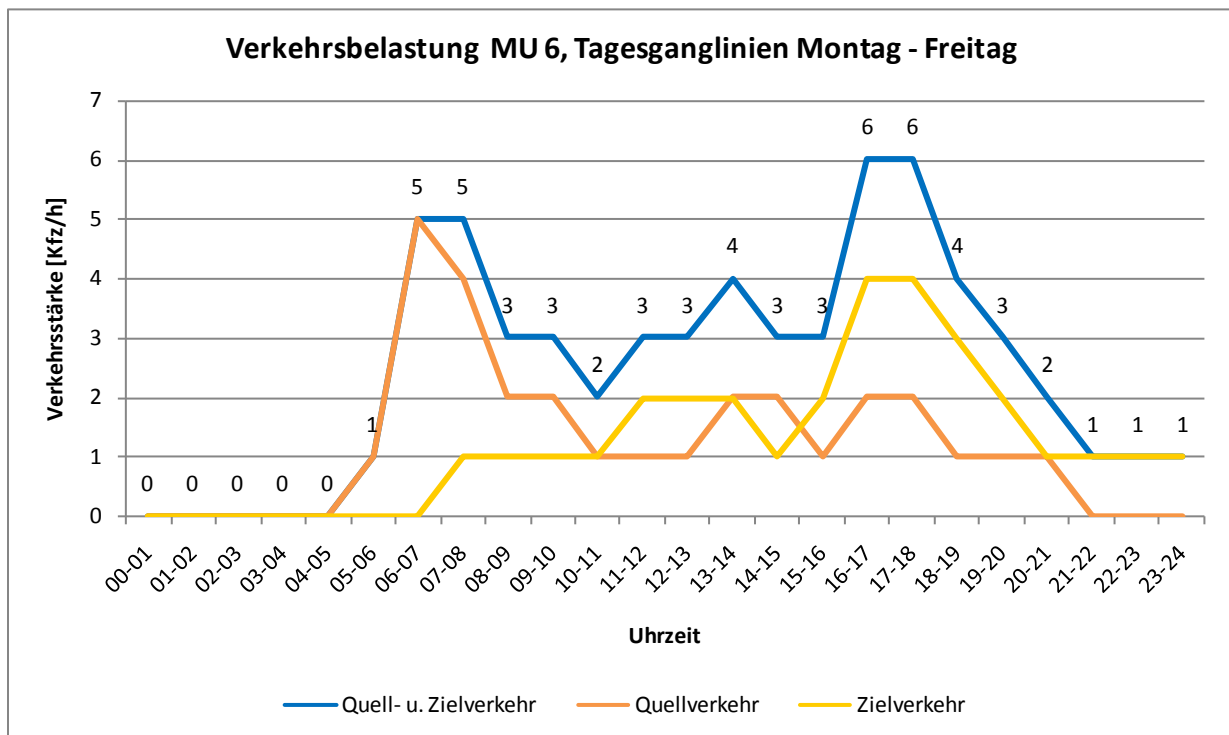
Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 13: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 6

Wohnungen / Wohneinheiten MU 6 (II): 12	
Einwohnerverkehr Zahl der Einwohner (EW): 2,0 - 2,5 EW / WE Annahme: 2,5 EW / WE = 30 EW	Besucherverkehr Anteil des Besucherverkehrs: 0 - 15% der Einwohnerwege Annahme: 15% Einwohnerwege = 16 Wege / 24h
Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / EW Annahme: 3,5 Wege / EW = 105 Wege / 24h	MIV-Anteil: 40 - 60% (MIV-Anteil im Besucherverkehr) Annahme: 60% = 10 Pkw-Wege / 24 h
Wege innerhalb des Plangebiets: 0 - 20% Annahme: 0%	PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (Besucherverkehr) Annahme: 1,3 = 8 Pkw-Fahrten / 24h
MIV-Anteil: 30 - 60% (MIV-Anteil im Einwohnerverkehr) Annahme: 60% = 63 Pkw-Wege / 24h	Lieferverkehr 0,05 Lieferfahrten je Einwohner = 2 Lieferfahrten / 24 h
PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (im Einwohnerverkehr) Annahme: 1,3 = 49 Pkw-Fahrten / 24h	
~ 59 Kfz-Fahrten / 24 h	
30 Kfz / 24 h Quellverkehr	30 Kfz / 24 h Zielverkehr

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 12: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 6



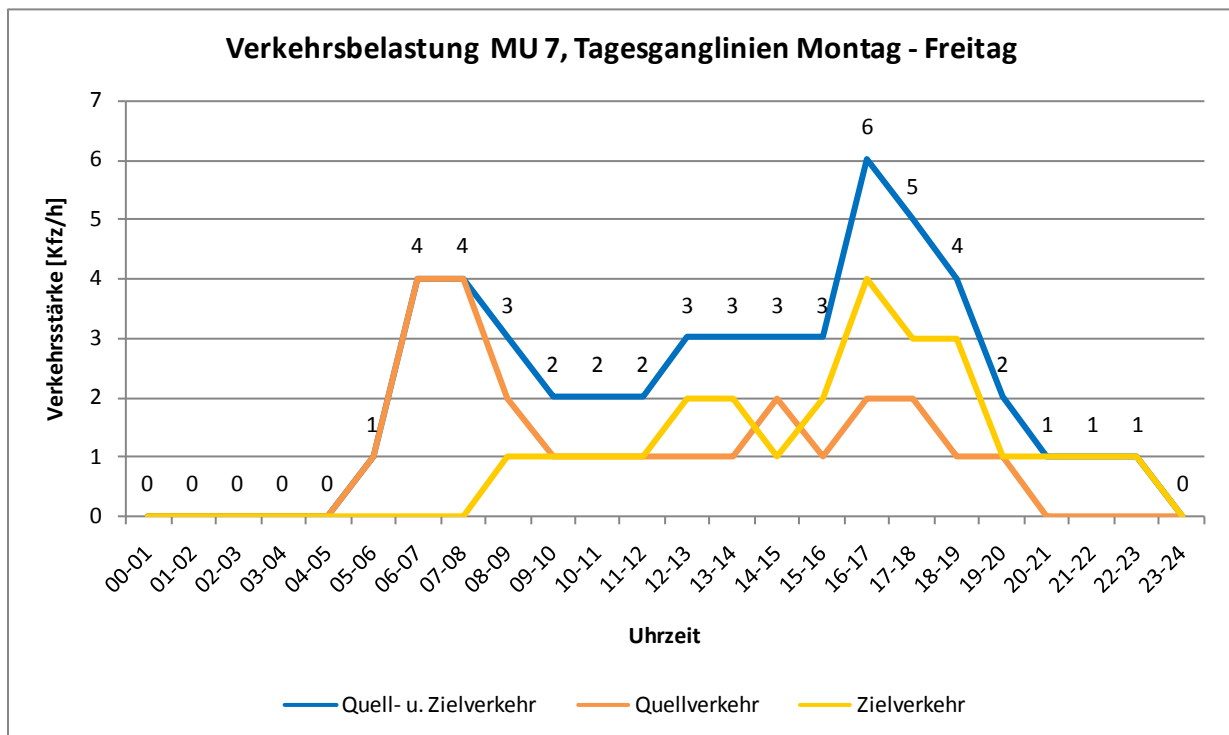
Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 14: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 7

Wohnungen / Wohneinheiten MU 7 (II): 10 (Abt-Peter-Straße 5 und 7)	
Einwohnerverkehr Zahl der Einwohner (EW): 2,0 - 2,5 EW / WE Annahme: 2,5 EW / WE = 25 EW	Besucherverkehr Anteil des Besucherverkehrs: 0 - 15% der Einwohnerwege Annahme: 15% Einwohnerwege = 14 Wege / 24h
Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / EW Annahme: 3,5 Wege / EW = 88 Wege / 24h	MIV-Anteil: 40 - 60% (MIV-Anteil im Besucherverkehr) Annahme: 60% = 8 Pkw-Wege / 24 h
Wege innerhalb des Plangebiets: 0 - 20% Annahme: 0%	PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (Besucherverkehr) Annahme: 1,3 = 7 Pkw-Fahrten / 24h
MIV-Anteil: 30 - 60% (MIV-Anteil im Einwohnerverkehr) Annahme: 60% = 53 Pkw-Wege / 24h	Lieferverkehr 0,05 Lieferfahrten je Einwohner = 2 Lieferfahrten / 24 h
PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (im Einwohnerverkehr) Annahme: 1,3 = 41 Pkw-Fahrten / 24h	
~ 50 Kfz-Fahrten / 24 h	
25 Kfz / 24 h Quellverkehr	25 Kfz / 24 h Zielverkehr

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 13: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 7



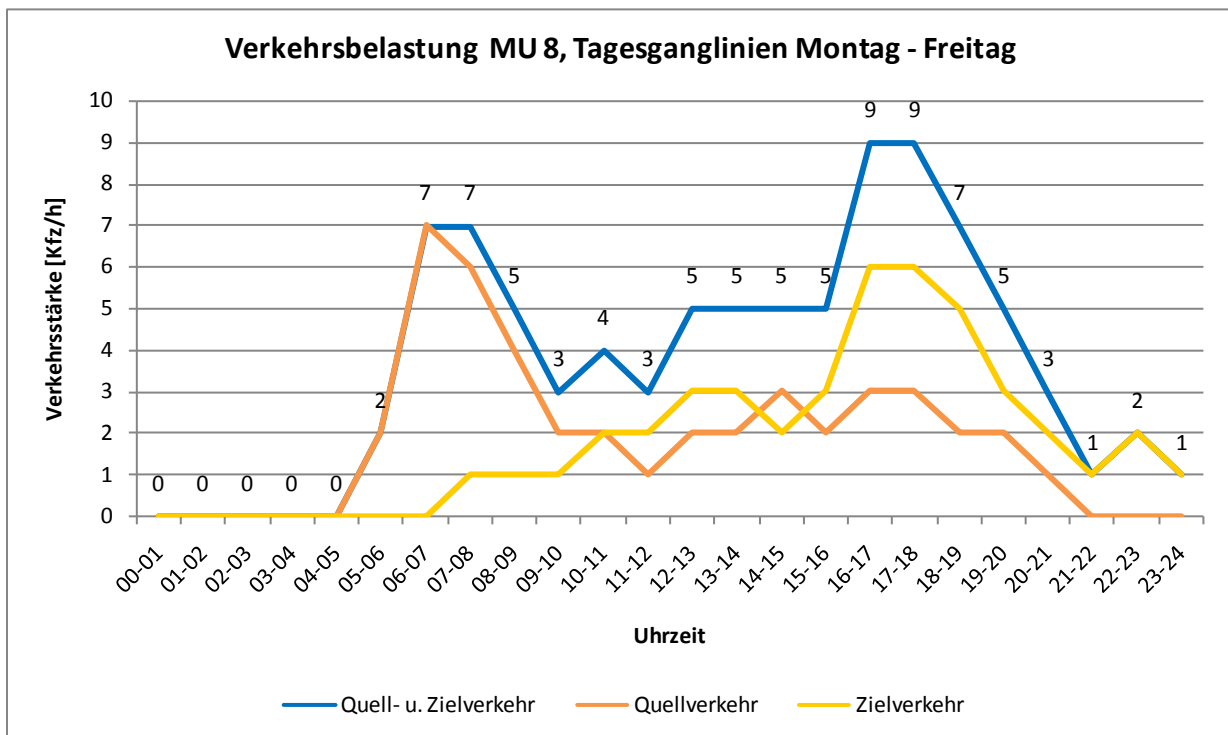
Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 15: Berechnung des Neuverkehrs für das Teilplangebiet MU 8

Wohnungen / Wohneinheiten MU 8 (II): 18 (Abt-Peter-Straße 9 sowie Steinweg 17 und 19)	
Einwohnerverkehr Zahl der Einwohner (EW): 2,0 - 2,5 EW / WE Annahme: 2,5 EW / WE = 45 EW	Besucherverkehr Anteil des Besucherverkehrs: 0 - 15% der Einwohnerwege Annahme: 15% Einwohnerwege = 24 Wege / 24h
Wegehäufigkeit: 3,0 - 3,5 Wege / EW Annahme: 3,5 Wege / EW = 158 Wege / 24h	MIV-Anteil: 40 - 60% (MIV-Anteil im Besucherverkehr) Annahme: 60% = 15 Pkw-Wege / 24 h
Wege innerhalb des Plangebiets: 0 - 20% Annahme: 0%	PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (Besucherverkehr) Annahme: 1,3 = 12 Pkw-Fahrten / 24h
MIV-Anteil: 30 - 60% (MIV-Anteil im Einwohnerverkehr) Annahme: 60% = 95 Pkw-Wege / 24h	Lieferverkehr 0,05 Lieferfahrten je Einwohner = 3 Lieferfahrten / 24 h
PKW-Besetzungsgrad: 1,2 - 1,3 (im Einwohnerverkehr) Annahme: 1,3 = 73 Pkw-Fahrten / 24h	
~ 88 Kfz-Fahrten / 24 h	
44 Kfz / 24 h Quellverkehr	44 Kfz / 24 h Zielverkehr

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 14: Zeitliche Verteilung der Verkehrsbelastung Baufeld MU 8



Quelle: Eigene Darstellung

Die für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens relevanten Wohneinheiten werden nach dem aktuellen Stand wie folgt angegeben:

Tabelle 16: Übersicht Verkehrserzeugung Wohnbauflächen

Baufeld	Anzahl WE	Einwohner- verkehr <small>(Kfz-Fahrten / 24 h)</small>	Besucher- verkehr <small>(Kfz-Fahrten / 24 h)</small>	Liefer- verkehr <small>(Kfz-Fahrten / 24 h)</small>	Gesamt <small>Kfz-Fahrten / 24 h</small>
MU 1	50	203	31	7	241
MU 2	8	33	4	1	38
MU 3	8	33	4	1	38
MU 4	26	105	10	4	119
MU 5	6	25	3	1	29
MU 6	12	49	8	2	59
MU 7	10	41	7	2	50
MU 8	18	73	12	3	88
	138	562	79	21	662

Quelle: Eigene Darstellung

Im Teilplangebiet MU 1 sind gemäß dem Entwicklungskonzept Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg - Variante 2 fünf Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant (Punkt- und Zeilenbebauung). In diesem Teilplangebiet sind Stellplätze nur unterirdisch zugelassen. Für die vorliegende Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurde eine Anbindung zur Tiefgarage über den Wohnweg an die Jahnstraße angenommen.

Durch die geplanten Wohnbauprojekte in den Baufeldern MU 1 und MU 6 erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der **Jahnstraße** um bis zu 32 Fahrzeuge pro Stunde. Die höchste Verkehrsbelastung, die durch die neuen Wohnbauflächen erzeugt wird, tritt dabei an einem Werktag in der Zeit zwischen 18:00 Uhr und 19:00 Uhr auf. In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 06:00 Uhr und 08:00 Uhr erhöht sich die Verkehrsbelastung um bis zu 24 Fahrzeuge pro Stunde.

Die geplante Wohnnutzung in den Baufeldern MU 2 bis MU 5 erhöht das Verkehrsaufkommen in der **Grabenstraße** voraussichtlich um 24 Kfz / h. Die höchste Verkehrsbelastung tritt dabei an einem Werktag in der Zeit von 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr auf. In der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 06:00 Uhr und 07:00 Uhr beträgt die voraussichtliche Verkehrsbelastung bis zu 18 Kfz / h.

Die voraussichtliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der **Abt-Peter-Straße** beträgt aufgrund der geplanten Wohneinheiten in den Baufeldern MU 7 und MU 8 in der abendlichen Spitzenstunde von 17:00 Uhr bis 18:00 Uhr bis zu 15 Fahrzeuge pro Stunde, in den morgendlichen Spitzenstunden von 07:00 Uhr bis 09:00 Uhr etwa 11 Fahrzeuge pro Stunde.

Mit den vorangegangenen Grundlagen (auf Basis einer nach oben abgeschätzten Bewohneranzahl von maximal 345 EW ohne Kindergarten) wird der zusätzliche Verkehr der Wohnnutzung auf rund 662 Kfz-Fahrten / Tag prognostiziert. Die 345 Einwohner werden insgesamt etwa 1.200 Wege / Tag zurücklegen, von denen ca. 40 % mit dem Rad, zu Fuß oder mit dem ÖPNV unternommen werden. Pkw-Fahrten und Fahrten des Wirtschaftsverkehrs bzw. der Ver- und Entsorgung werden zusammen auf rund 662 Kfz-Fahrten abgeschätzt.

5.2 Beurteilung der Verkehrsbelastung nach RASt 06 - Innere Erschließung

Durch den Verkehr wird die Planstraße belastet. Es wurde überprüft, ob der Verkehr entsprechend der Straßenfunktion abgewickelt werden kann.

Die folgende Tabelle zeigt die Klassifizierung der Planstraße gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, FGSV 2006), das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde sowie die gemäß RASt 06 empfohlenen Verkehrsbelastungen des Straßentyps:

Tabelle 17: Prognostizierte Verkehrsbelastung während der maßgeblichen Spitzenstunde

Straßenzug	Straßentyp gemäß RASt 06	Empfohlener Einsatzbereich gemäß RASt 06 [Kfz/h]	Verkehrsbelastungen Prognose Spitzenstunde [Kfz/h]
Planstraße	Wohnstraße	< 400	535

Quelle: Eigene Darstellung

Durch Addition der prognostizierten Verkehrszahlen in den Spitzenstunden der Baufelder MU 1 und MU 6 sowie der geplanten Dreifeld-Sporthalle ergibt sich eine prognostizierte maximale Verkehrsbelastung von **535 Fahrzeugen pro Stunde**.

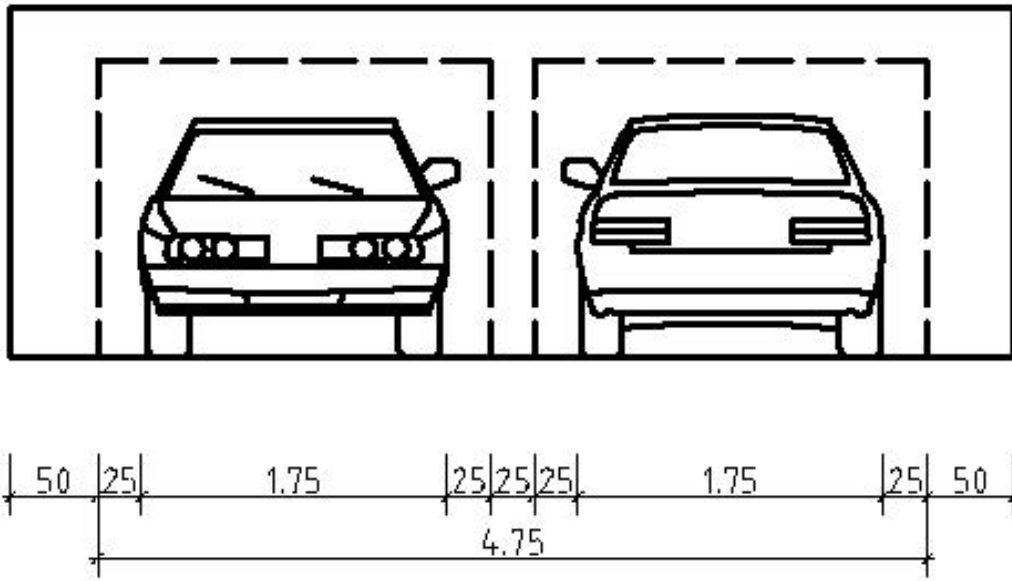
5.3 Straßenquerschnitte und Schleppekuren

Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ist für die „Aufstellung und Fortschreibung des Technischen Regelwerks in den Bereichen Straßenbau, Straßenverkehrstechnik und Verkehrsplanung verantwortlich. dabei werden die jeweils neuesten Erkenntnisse aus Forschung und Praxis berücksichtigt“. Der Regelquerschnitt gibt die Standardabmessungen in Abhängigkeit von Verkehrsmittel und Straßenkategorie für den Straßenquerschnitt an.

Straßenquerschnitte bestehen aus der Fahrbahn mit den einzelnen Fahrstreifen, den verschiedenen Sicherheitsstreifen sowie dem Mittelstreifen, der sich zwischen den Fahrstreifen befindet und in der Regel den Straßenverkehr in die beiden unterschiedlichen Richtungen trennt. Die dargestellten Querschnitte beschränken sich auf symmetrische Lösungen, da diese in der Planungspraxis eindeutig überwiegen.

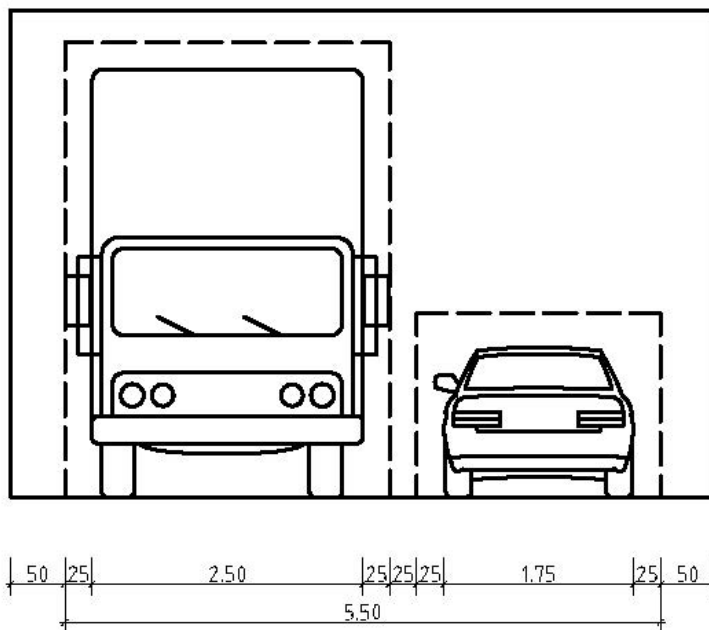
Die Funktionalität und damit die Qualität des Plangebietes hängt besonders von seiner Erschließung ab. Zur Darstellung der Funktionalität der Inneren Erschließung wurden Straßenquerschnitte für den Begegnungsfall angefertigt sowie Schleppekuren zur Überprüfung der Befahrbarkeit und Anbindung an die Äußere Erschließung.

Abbildung 15: Raumbedarf unverminderte Geschwindigkeit Begegnung Pkw / Pkw



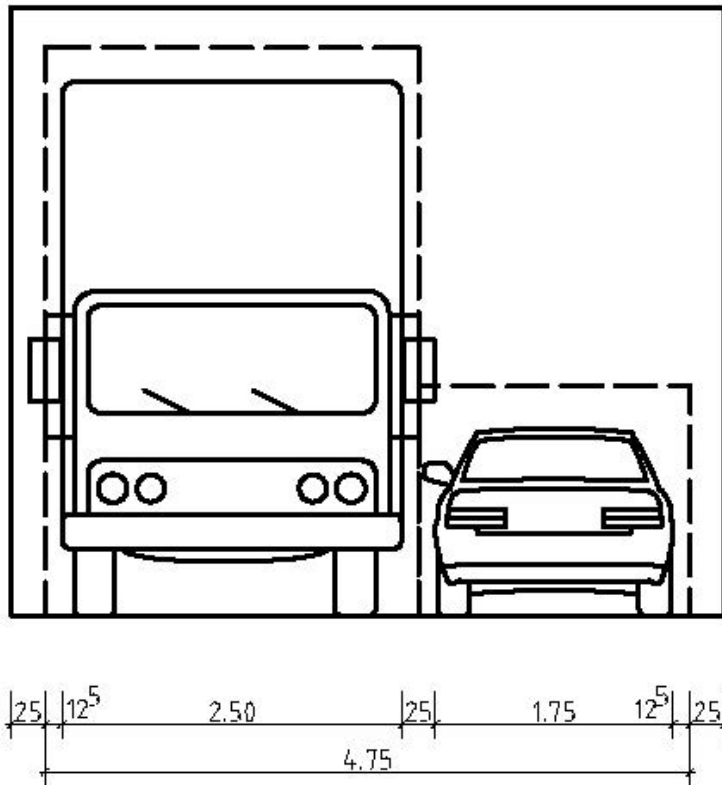
Quelle: Eigene Darstellung, Nemetschek Datenbank

Abbildung 16: Raumbedarf unverminderte Geschwindigkeit Begegnung Lkw / Pkw



Quelle: Eigene Darstellung, Nemetschek Datenbank

Abbildung 17: Raumbedarf verminderte Geschwindigkeit Begegnung Lkw / Pkw



Quelle: Eigene Darstellung, Nemetschek Datenbank

Mittels Schleppkurven kann der Flächenbedarf beliebiger Fahrzeuge leicht ermittelt und grafisch dargestellt werden.

Fährt ein Fahrzeug längere Zeit mit konstantem Radeinschlag durch einen Kreisbogen, bewegen sich alle Punkte des Fahrzeugs auf konzentrischen Kreisen um einen gemeinsamen Mittelpunkt und bilden die sogenannten Schleppkurven. Da die Hinterachse rechtwinklig zur Fahrzeugachse steht und die Verlängerung der Hinterachse auch durch den Mittelpunkt geht, können alle Punkte des Fahrzeugs und somit auch die überstrichene Fläche leicht mit Hilfe des Lehrsatzes des Pythagoras bestimmt werden.

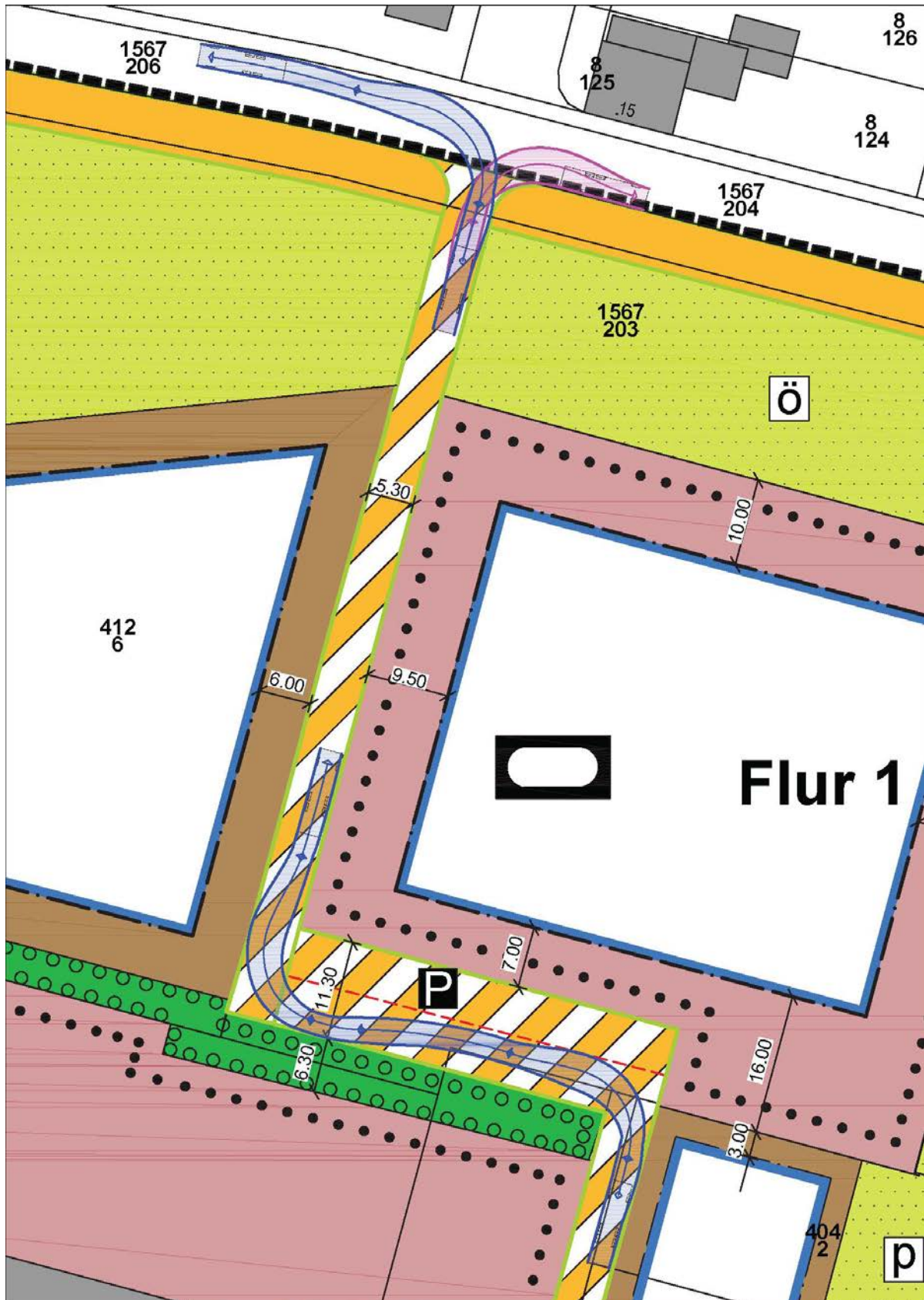
Die Einschlagwinkel der Vorderräder sind, abhängig vom Fahrzeugtyp, begrenzt. Zu beachten ist, dass das kurveninnere Rad einen stärkeren Einschlagwinkel aufweist als das kurvenäußere. Fährt ein Fahrzeug in einen kreisförmigen Bogen ein, stellt sich der oben geschilderte Zustand erst allmählich ein, Theoretisch wird der innere Kreisbogen nie erreicht. In der Praxis hat es sich gezeigt, dass nach einer Kreisfahrt von ca. 200 gon (Hilfsmaßeinheit zur Angabe der Winkelweite, 400 gon = 360 °) der Endzustand erreicht ist. Die Radien, die die Fahrzeugpunkte beschreiben, ändern sich nicht mehr.

- Bei der Berechnung der Hüllkurven wird von einem rechteckigen Fahrzeuggrundriss ausgegangen. Dies ist in den meisten Fällen ausreichend.

- Bei der Berechnung der Schleppkurven werden Zugfahrzeuge und Anhänger nacheinander berechnet.
- Bei einem Fahrzeug mit einer Doppelachse wird für die Berechnung eine Ersatzachse zwischen den beiden Doppelachsen angenommen. Die Lage kann näherungsweise als Lastschwerpunkt der Doppelachsen angenommen werden. Meist wird ein einfacher geometrischer Mittelwert gewählt.

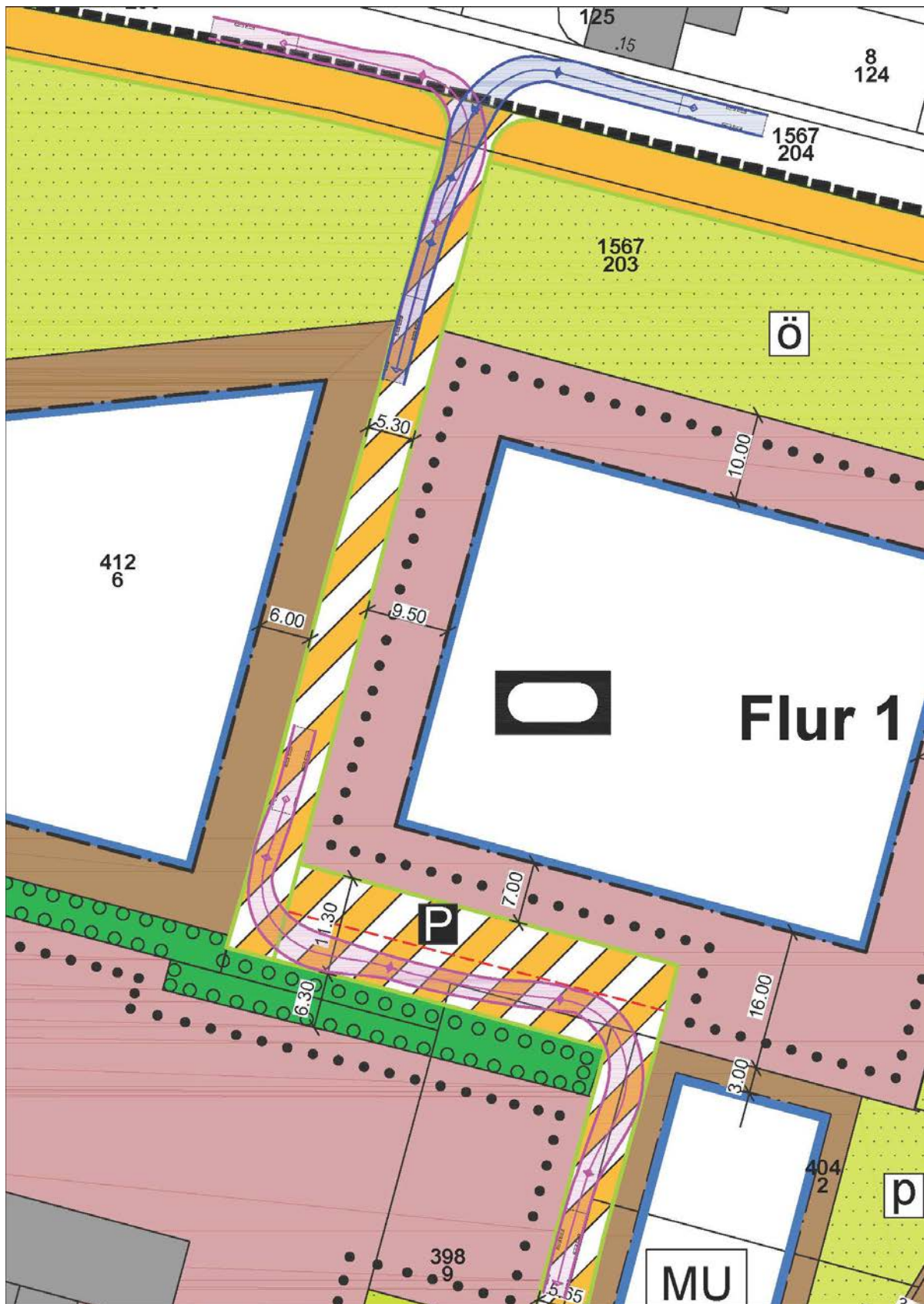
Zur Überprüfung der Befahrbarkeit innerörtlicher Knotenpunkte wurde als Bemessungsfahrzeug ein 3-achsiges Müllfahrzeug gewählt. Hier ist die Mitbenutzung des Gegenfahrstreifens erforderlich; die Straßenbreiten und Knotenpunkte sind ausreichend dimensioniert.

Abbildung 18: Schleppkurven Müllfahrzeug Ausfahrt



Quelle: Eigene Darstellung, Schneider (2020) Bautabellen für Ingenieure

Abbildung 19: Schleppkurven Müllfahrzeug Einfahrt



Quelle: Eigene Darstellung, Schneider (2020) Bautabellen für Ingenieure

6. Verkehrsmengen und Auswirkungen auf das Bestandsnetz

Bestehende Verkehrszählungen für die Landesstraße L 3065 der oberen Landesbehörde „Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement“ für die Jahre 2000, 2005, 2010 und 2015 liegen vor. Die bundesweite Verkehrszählung findet normalerweise alle fünf Jahre statt und sollte somit im Jahr 2020 erfolgen. Aufgrund der COVID Pandemie musste die Straßenverkehrszählung jedoch in das Jahr 2021 verschoben werden. Das Ergebnis der sog. „Straßenverkehrszählung 2020 im Jahre 2021“ wird voraussichtlich im Herbst 2022 vorliegen.

Im Zuge der bundesweiten Straßenverkehrszählung 2015 wurden im Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil auf Bundesautobahnen, Bundes- Landes- und Kreisstraßen Verkehrsdaten erhoben. Somit werden für die weitere Beurteilung der Auswirkungen die Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2015 herangezogen. Die Verkehrszählung aus 2015 kommt zu einer durchschnittlichen Tagesbelastung von **DTV 15.252 Kfz pro Tag**, bei einem Schwerlastverkehrsanteil von annähernd drei Prozent (**DTV SV 425**).

Tabelle 18: Verkehrsmengen, Zählstelle 59190373

Jahr	DTV	DTV SV	DTV Rad	Straße	von NK	nach NK
2000	14.218	535	284	L 3065	5919007	5919050
2005	11.720	442	247	L 3065	5919007	5919050
2010	13.618	454	241	L 3065	5919007	5919008
2015	15.252	425	104	L 3065	5919007	5919008

Quelle: Hessen Mobil, Interaktive Verkehrsmengenkarte

Die Landesstraße L 3065 (Kapellenstraße, Jahnstraße und Steinheimer Straße) ist je nach Abschnitt unterschiedlich gestaltet. Sie ist in beide Richtungen befahrbar, die Höchstgeschwindigkeit liegt bei 50 Kilometern in der Stunde. Je nach Streckenabschnitt stehen zwei bis drei asphaltierte Fahrstreifen zur Verfügung.

Abbildung 20: Interaktive Verkehrsmengenkarte



Quelle: Hessen Mobil, Interaktive Verkehrsmengenkarte

In der Kapellenstraße, in Höhe der Konrad-Adenauer-Grundschule, Fahrtrichtung Jahnstraße wurden im Jahr 2018 drei Ordnungswidrigkeiten (Mobile Messung vom 21.03.2018, 07:52 Uhr - 09:13 Uhr) von 6.996 Geschwindigkeitsüberschreitungen (vgl. Jahresbericht der Verkehrsüberwachung des Jahres 2018, insgesamt 17.265 gebührenpflichtigen Verstöße) festgestellt. Das entspricht einem Prozentsatz von 0,043 der Geschwindigkeitsüberschreitungen.

Verkehrszählungen für die Grabenstraße, Abt-Peter-Straße und den Steinweg liegen nicht vor.

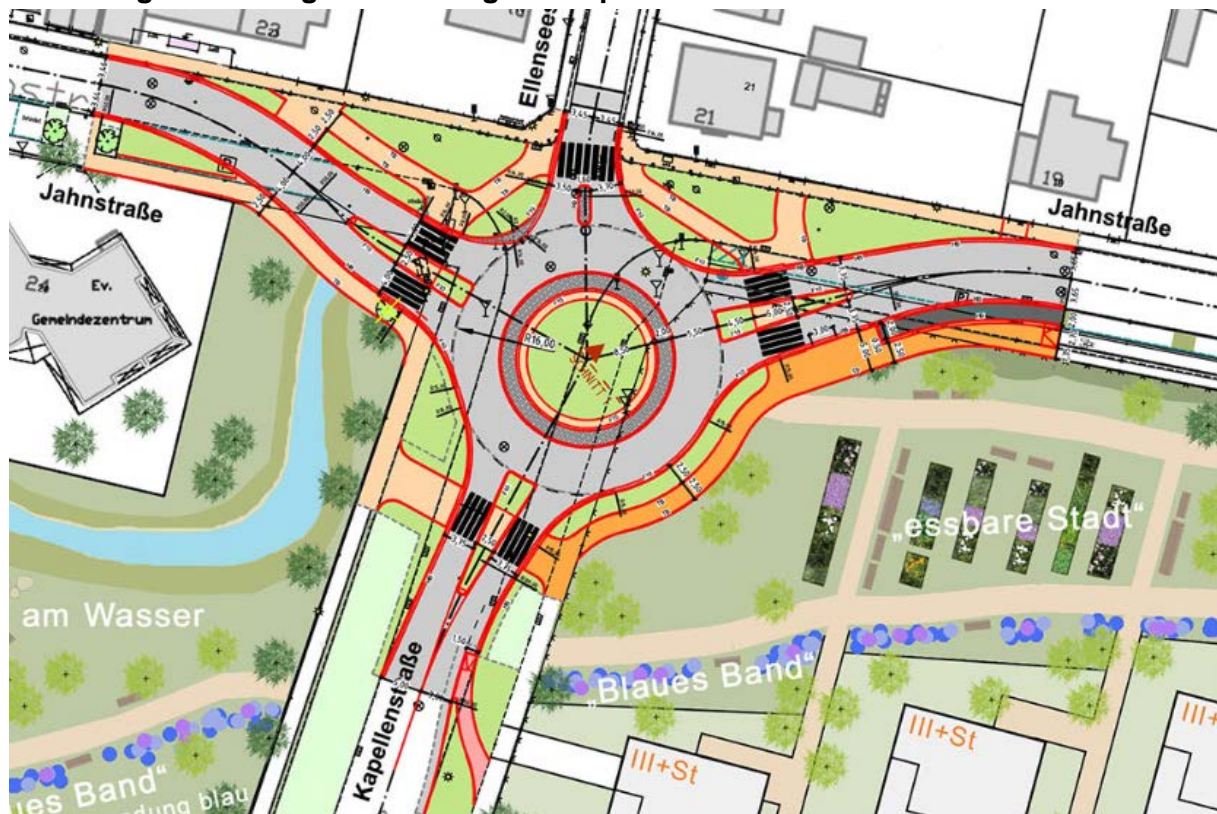
6.1 Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz

Die Landesstraße L 3065 ist eine der Hauptschlagadern im Verkehrsnetz der Stadt Seligenstadt. Beispielsweise wurde mit dem Ausbau des Kreisverkehrsplatzes „Frankfurter Straße“ Ecke „Kapellenstraße“ und Wegfall der Lichtsignalanlage ein leistungsfähiger und sich positiv für den Verkehrsablauf auswirkender Knotenpunkt geschaffen.

Das durch die Wohnbebauung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird hauptsächlich auf die Jahnstraße verteilt und an das übergeordnete Netz angeschlossen.

Das Entwicklungskonzept „Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg“ sieht ebenfalls einen Verkehrskreislauf (kleine Variante, Kapazität bis 25.000 Kfz/24h) am Kreuzungsbereich Jahnstraße / Kapellen- und Ellenseestraße vor. Mit einer durchschnittlichen Tagesverkehrsstärke von mehreren Tausend Fahrzeugen ist dieser Knotenpunkt ein Verkehrshotspot.

Abbildung 21: Auszug Entwicklungskonzept - Variante 2



Quelle: Entwicklungskonzept Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg, Planungsgruppe Darmstadt

Das Plangebiet soll an vier Stellen an die umgebende Verkehrsinfrastruktur angebunden werden (vgl. Abb. 16: Auszug aus dem Bebauungsplanvorschlag „Alter Stadtwaag“). Die Haupteerschließung erfolgt über die nördlich gelegene Jahnstraße (Breite 5,30 m bis 11,30 m) sowie an die westlich liegende Kapellenstraße (Breite 4,50 m bis 6,50 m); fußläufige Verknüpfungen erfolgen im südlichen Plangebiet an den Steinweg (Breite 4,00 m) und die Abt-Peter-Straße (Breite 2,00 m).

Abbildung 22: Auszug aus dem Bebauungsplanvorschlag „Alter Stadtwaag“



Quelle: Eigene Darstellung

6.2 Bemessungsverkehrsstärken DTV und MSV

Verkehrsbelastungen und -mengen werden bestimmt von fließendem und ruhendem Verkehr. Wesentliches Merkmal von Hauptverkehrsstraßen im fließenden Verkehr sind der Durch-

gangs-, Quell-, Ziel- und Binnenverkehr; im ruhenden Verkehr das Nachfrageaufkommen in Abhängigkeit von Umfeldnutzungen und Aufenthaltsfunktion (Parkplatzangebote, Qualität der Erschließung mit anderen Verkehrsmitteln).

Die Bewertung der Verkehrsqualität und die Bemessung einer Verkehrsanlage erfordern Kenntnisse über die maßgebende Verkehrsnachfrage. Sie wird allgemein als Bemessungsverkehrsstärke bezeichnet. Die Ableitung des durchschnittlichen (werk-)täglichen Verkehrs (DTV_w) erfolgt mittels des im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) beschriebenen Verfahrens zur Hochrechnung des Verkehrsaufkommens einzelner Zählzeiträume (Stundengruppen). Dabei wird das gezählte Verkehrsaufkommen der maßgebenden Stundengruppe zugeordnet und anhand von typischen Tagesganglinien für den entsprechenden Zähltag auf den 24-Stunden-Wert hochgerechnet. Die maßgebende Stundengruppe setzt sich aus dem ermittelten Verkehrsaufkommen des Zeitraums von 06:00 bis 20:00 Uhr zusammen. Anschließend wird mithilfe von Faktoren, die unter anderem die Lage des Zählstandorts und den Zählzeitraum im Jahr berücksichtigen, das durchschnittliche Verkehrsaufkommen ermittelt. Der durchschnittliche werktägliche Verkehr wird dann mittels eines weiteren Faktors bestimmt, der das im Allgemeinen höhere Verkehrsaufkommen an Werktagen berücksichtigt. Das Vorgehen wird zunächst getrennt für die Fahrzeuggruppen (Pkw) und den Schwerverkehr durchgeführt und anschließend zum DTV_w zusammengefasst.

- DTV (Durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke aller Tage des Jahres)
= 15.252 Pkw/24h
- DTV_{SV} (Durchschnittlich tägliche Schwerlastverkehrsstärke aller Tage des Jahres) =
425 Lkw/24h

Die Umrechnung des vorliegenden DTV auf den durchschnittlich täglichen Verkehr an Werktagen (DTV_w) erfolgt mittels Umrechnungsfaktor (k_w) nach Tabelle 2-7 unter Annahme eines Sonntagsfaktors (b_{SO}) von 0,5.

- $DTV_w = k_w \cdot DTV$
- $DTV_{w,Pkw} = k_w \cdot DTV_{Pkw} = 1,117 \cdot 15.252 \text{ Pkw/24h} = \mathbf{17.037 \text{ Pkw/24h}}$
- $DTV_{w,Lkw} = k_w \cdot DTV_{Lkw} = 1,230 \cdot 425 \text{ Lkw/24h} = \mathbf{523 \text{ Lkw/24h}}$

Die zur Berechnung der Leistungsfähigkeit maßgebende stündliche Verkehrsstärke an Werktagen (MSV_w) bezieht sich auf die 30. Stunde einer nach stündlichen Verkehrsstärken absteigend sortierten Dauerlinie der 8.760 Stunden eines Jahres. Hiervon wird die 30. höchste Stunde als Bemessungsverkehrsstärke ausgewählt. Dies bedeutet, dass in 29 Stunden des Jahres eine höhere Verkehrsstärke mit entsprechend schlechterem Verkehrsablauf in Kauf genommen wird, während in 8.730 Stunden geringere Verkehre und somit eine bessere Verkehrsqualität vorliegen (DTV_w auf MSV_w).

- MSV = maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Stunde der Werktage) [Kfz/h]
- DTV_w = durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke an Werktagen
- $d_{30,w}$ = Anteil der 30. Stunde der Werktage am DTV_w
- $MSV_w = d_{30,w} \cdot DTV_w$

Die Berechnung der prozentualen Anteile der 30. Stunde des Kfz-Werktagverkehrs erfolgt nach der Tabelle 2-8 für Pkw und Lkw zusammen. Der prozentuale Anteil am Gesamtquerschnitt beträgt 9,5 %, der Anteil an der maßgebenden Richtung 10,5 %.

- Gesamtquerschnitt: $MSV_w = k_w \cdot DTV_{Kfz} = 0,095 \cdot 17.560/24h = \mathbf{1.669 \text{ Kfz/h}}$
- Maßgebende Richtung: $MSV_w = k_w \cdot DTV_{Kfz} / 2 = 0,105 \cdot 8.780/24h = \mathbf{922 \text{ Kfz/h}}$

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke an Werktagen für den Gesamtquerschnitt im Bestand beträgt **1.669 Fahrzeuge pro Stunde**, in der maßgebenden Richtung **922 Fahrzeuge pro Stunde**.

Die Verkehrsbelastung der Landesstraße L 3065 (Kapellenstraße / Jahnstraße) wird durch die Wohnbebauung im Baufeld MU 1 durch weitere 241 Fahrzeugbewegungen pro Tag, durch das Baufeld MU 6 mit weiteren 59 Fahrzeugbewegungen täglich sowie durch die Sporthalle mit 458 Fahrzeugbewegungen pro Tag zusätzlich belastet. Die prognostizierte durchschnittliche Querschnittsbelastung (tägliche Verkehrsstärke, Gesamtverkehr über Kapellenstraße / Jahnstraße) steigt somit auf **18.318 Fahrzeuge am Tag** an.

Die prognostizierte maßgebende stündliche Verkehrsstärke an Werktagen beträgt mit dem prognostizierten Neuverkehr **1.741 Fahrzeuge pro Stunde** für den Gesamtquerschnitt, in der maßgebenden Richtung **962 Fahrzeuge pro Stunde**.

Nach RAS 06 kann für diesen Straßentyp (Örtliche Einfahrtsstraße) von einer verträglichen Verkehrsbelastung von **bis zu 1.800 Fahrzeugen pro Stunde** ausgegangen werden; diese Verkehrsstärke wird bei weitem nicht erreicht.

Damit ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens sichergestellt werden kann.

In der Seligenstädter Altstadt ist das Parken den Bewohnern vorbehalten; dort darf nur auf wenigen ausgewiesenen Parkplätzen, auf denen das Parken ausdrücklich erlaubt ist, geparkt werden. Daher werden Besucher gebeten die Parkdecks in Seligenstadt zu benutzen.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich das Parkdeck Altstadt, in nordöstlicher Randlage in der Grabenstraße 37 (vgl. Abbildung 23). Dieses ist 24 Stunden geöffnet und bietet Platz für **150 Stellplätze**. Neben der Möglichkeit stundenweise zu parken, besteht die Option eine Tages- bzw. Monatskarte zu erwerben. Das Parken in der Altstadt kostet 0,10 € je angefangene fünf Minuten, 0,60 € je halbe Stunde. Das Parkdeck kann bei sportlichen oder schulischen Veranstaltungen im Plangebiet mit genutzt werden.

Die Parkraumuntersuchung (1.856 Stellplätze) des Planungsbüro von Mörner (Darmstadt) zeigt, „dass mit Blick auf den ruhenden Verkehr, zumindest unter der Woche, keine gravierenden Probleme bestehen.“ Das altstadtnahe, aber kostenpflichtige Parkdeck Altstadt verfügt über „nur sehr geringe Auslastungen“, während kostenlose Parkmöglichkeiten nahezu voll ausgelastet sind. Damit kann das Parkdeck bei schulischen oder sportlichen Veranstaltungen teilweise mit genutzt werden.

Abbildung 23: Auszug Stadtplan Seligenstadt



Quelle: <https://www.seligenstadt.de/tourismus/parken-in-seligenstadt>

6.3 Verkehrsprognose 2030

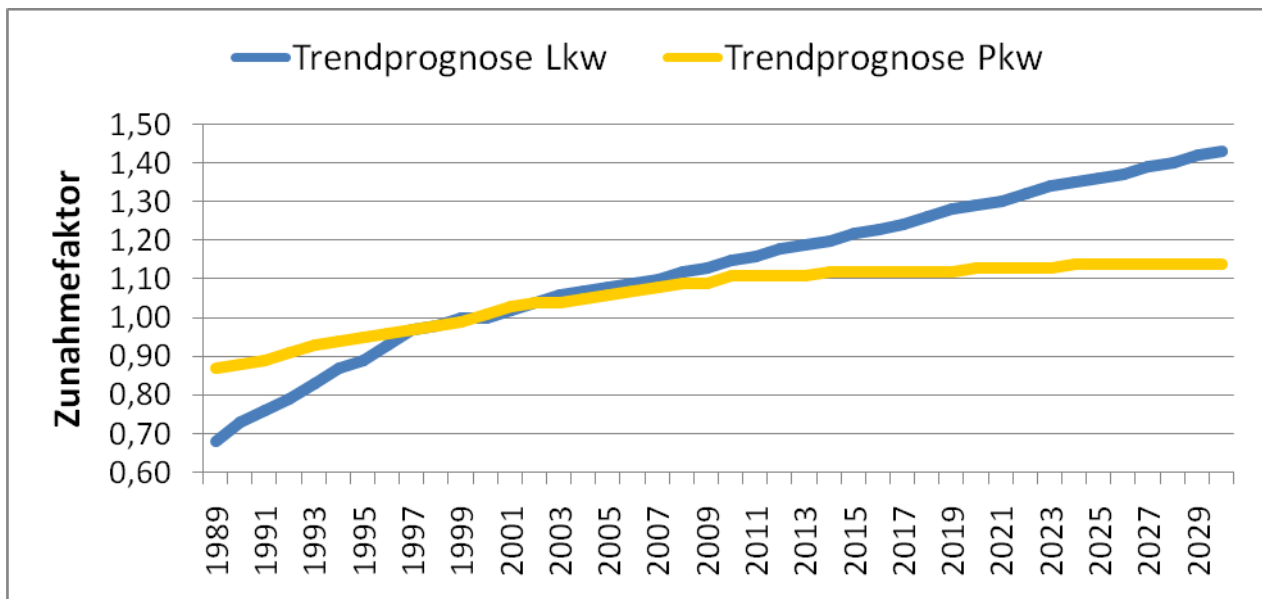
Um eine ausreichende Prognosesicherheit zu erreichen, wird trotz des stagnierenden Trends der Verkehrsentwicklung ein allgemeiner Steigerungsfaktor für alle Kraftfahrzeuge bis zum Prognosejahr 2030 zugrundegelegt. Hierbei wird unter anderem der demographischen Entwicklung der Bevölkerung sowie der erwarteten Entwicklung des Motorisierungsgrades und der Jahresfahrleistung Sorge getragen. Der Faktor wird gemäß der extrapolierten Trendkurve des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen angesetzt.

Die Stadt Seligenstadt liegt im südhessischen Landkreis Offenbach und fungiert mit rund 21.300 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) als ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum des Regierungsbezirks Darmstadt (vgl. Gemeindeblatt Seligenstadt (439013), Hessen Agentur).

Seligenstadt besitzt einen relativen Auspendlerüberschuss. Die Zahl der Auspendler übersteigt die der Einpendler im Mittel der letzten fünf Jahre um das 1,8-fache.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird auf etwa 21.500 Einwohner geschätzt. Das entspricht einer Zunahme um etwa 0,9 %.

Abbildung 24: Zunahmefaktor nach HBS



Quelle: Eigene Darstellung, Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen

Ausgehend vom Analysejahr 2021 findet demnach bis zum Prognosejahr 2030 eine allgemeine Verkehrszunahme um 2 % im Kfz-Verkehr und um 13 % im Schwerverkehr statt.

Zur Berücksichtigung der potenziellen Trendentwicklungen in 2030 wird die prognostizierte durchschnittliche Querschnittsbelastung angepasst. Demnach beträgt die tägliche Gesamtverkehrsstärke im Bereich Kapellenstraße / Jahnstraße im Jahr 2030 etwa **18.685 Fahrzeuge am Tag**.

Die prognostizierte maßgebende stündliche Verkehrsstärke an Werktagen beträgt demnach in 2030 **1.776 Fahrzeuge pro Stunde** für den Gesamtquerschnitt, in der maßgebenden Richtung **981 Fahrzeuge pro Stunde**.

7. Stellplatzbedarf

Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO), bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Einstellplätze (Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge) sowie Abstellplätze (Fahrräder) in geeigneter Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden. (§ 2 Abs. 11 HBO i.V.m. § 52 HBO). Die notwendigen Stellplätze müssen spätestens ab dem Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme fertiggestellt und gemäß ihrer Zweckbestimmung nutzbar sein. Stellplatznachweise sind nicht nur bei Neuerrichtung baulicher Anlagen erforderlich, sondern auch, wenn eine Nutzungsänderung dieser Anlagen erfolgt. Die Gemeinden werden ermächtigt, näheres per Satzung zu regeln.

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 Zweites Gesetz zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) sowie §§ 52, 86 und 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 07. Juni 2018, S. 198) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Seligenstadt in ihrer Sitzung am 11. Juni 2019 die Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder beschlossen.

Stellplätze sind in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung entsprechend der Anlage I zu § 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt nachzuweisen. In der folgenden Tabelle sind die notwendigen Stellplätze aufgeführt.

Tabelle 19: Stellplatzbedarf

Bau-feld	Nutzung	Einheit	Richtwert Ein-stellplätze (Pkw)	Richtwert Abstellplätze (Fahrrad)	Bedarf Einstell-plätze	Bedarf Abstell-plätze	Gesamt
MU 1	Mehrfami-lienhäuser, 50 WE	Wohn-einheiten (WE)	1,5 Stellpl. je Wohnung, zu-sätzlich 1 Stellplatz je 5 WE	2 je Wohnung	TG-Plätze 80	100	80 / 100
	Sporthalle 1.215 m ² , Kursraum 182 m ²	Plätze	1 Stellpl. je 50 m ² , zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucher	1 Stellpl. je 50 m ² , zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Besucher	28 50	28 50	78 / 78
MU 2	Mehrfami-lienhäuser, 8 WE	Wohn-einheiten (WE)	1,5 Stellpl. je Wohnung, zu-sätzlich 1 Stellplatz je 5 WE	2 je Wohnung	13	16	13 / 16
MU 3	Mehrfami-lienhäuser, 8 WE / KiTa	Plätze	1,5 Stellpl. je Wohnung, zu-sätzlich 1 Stell-platz je 5 WE / 1 Stellplatz je 20 Kinder	2 je Wohnung 1 je 25 Kinder	13 3	16 2	13 / 16 3 / 2

Bau- feld	Nutzung	Einheit	Richtwert Ein- stellplätze (Pkw)	Richtwert Abstellplätze (Fahrrad)	Bedarf Einstell- plätze	Bedarf Abstell- plätze	Gesamt
MU 4	Ein- und Zweifami- lienhäuser, 26 WE	Wohn- einheiten (WE)	2 Stellplätze je Wohnung	3 je Wohnung	52	78	52 / 78
MU 5	Einfamilien- häuser, 6 WE	Wohn- einheiten (WE)	2 Stellplätze je Wohnung	3 je Wohnung	12	18	12 / 18
MU 6	Ein- und Zweifami- lienhäuser, 12 WE	Wohn- einheiten (WE)	2 Stellplätze je Wohnung	3 je Wohnung	24	36	24 / 36
MU 7	Mehrfami- lienhäuser, 10 WE	Wohn- einheiten	1,5 Stellpl. je Wohnung, zu- sätzlich 1 Stellplatz je 5 WE	2 je Wohnung	17	20	17 / 20
MU 8	Mehrfami- lienhäuser, 18 WE	Wohn- einheiten	1,5 Stellpl. je Wohnung, zu- sätzlich 1 Stellplatz je 5 WE	2 je Wohnung	30	39	30 / 39
	Grund- schule	Plätze	1 Stellplatz je 30 Schüler/- innen	1 je 3 Schü- ler/-innen	10	100	10 / 100
Ge- samt					329	501	

Quelle: Eigene Darstellung

Insgesamt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes **279 Einstellplätze** für Fahrzeuge benötigt; der **Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder beträgt 501**. Der zusätzliche Bedarf an Besucherstellplätzen für die Dreifeldsporthalle beträgt **50 Einstellplätze**; der Gesamtbedarf an Einstellplätzen für Fahrzeuge beträgt somit insgesamt 329.

8. Zusammenfassung und Empfehlung

In der Stadt Seligenstadt ist über den Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ die Entwicklung eines urbanen Gebietes vorgesehen, die auch den Neubau einer Wettkampfhalle beinhaltet. Weitere Planungsziele sind der Erhalt des Grünzuges zwischen Bleiche und Mainufer, die Umgestaltung der Kreuzung Jahnstraße / Ellenseestraße / Kapellenstraße in einen Kreisverkehrsplatz sowie der Ausbau der Konrad-Adenauer-Schule (KAS) zur Ganztagschule.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich neben der KAS bestehende Wohnhäuser. Die Anbindung der neuen Wohnbauflächen sowie der Wettkampfhalle erfolgt hauptsächlich über die Jahnstraße (L 3065). Im Rahmen des hier vorliegenden Verkehrsgutachtens war zu klären, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens im Untersuchungsraum wurden die vorhandenen Verkehrsdaten von Hessen Mobil ausgewertet. Gemäß den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wurden die maximalen Wohneinheiten zur Berechnung des Neuverkehrs herangezogen.

Für die Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde die durch den Bau der neuen Sporthalle und die durch das Wohngebiet induzierte Änderung der Verkehrsnachfrage berücksichtigt.

Zur Bewertung der Verkehrssituation wurde die prognostizierte Verkehrsbelastung mit der gemäß RASSt 06 empfohlenen Verkehrsbelastung des entsprechenden Straßentyps verglichen.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Die Verkehrsbelastung in der Landesstraße L 3065 (Kapellenstraße, Jahnstraße, Steinheimer Straße) liegt derzeit bei 17.037 Fahrzeugen an einem Werktag.
- Der derzeitige Ausbauzustand der Landesstraße ist überwiegend ausreichend dimensioniert, um das derzeitige Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln. Das derzeitige Verkehrsaufkommen liegt innerhalb der gemäß RASSt 06 empfohlenen Verkehrsbelastung.
- Nach dem Bau der Dreifeld-Sporthalle sowie der neuen Wohnbebauungen, liegt das prognostizierte Verkehrsaufkommen an einem Werktag bei rund 18.318 Fahrzeugen an einem Werktag. In der Spitzenstunde am frühen Abend wird ein Verkehrsaufkommen von etwa 144 Fahrzeugen in der Stunde erwartet.
- Der derzeitige Ausbauzustand der L 3065 ist ausreichend, um das prognostizierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen liegt innerhalb der gemäß RASSt 06 empfohlenen Verkehrsbelastungen.

Damit ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens sichergestellt werden kann; die vorhandenen Verkehrsanlagen sind in der Lage den zusätzlichen Verkehr durch die Entwicklungen innerhalb des Bebauungsplangebietes leistungsfähig abzuwickeln.

9. Fotodokumentation

Abbildung 25: Knotenpunkt Kapellenstraße / Jahnstraße



Quelle: Eigene Aufnahme vom 21.01.2021

Abbildung 26: Knotenpunkt Kapellenstraße / Jahnstraße



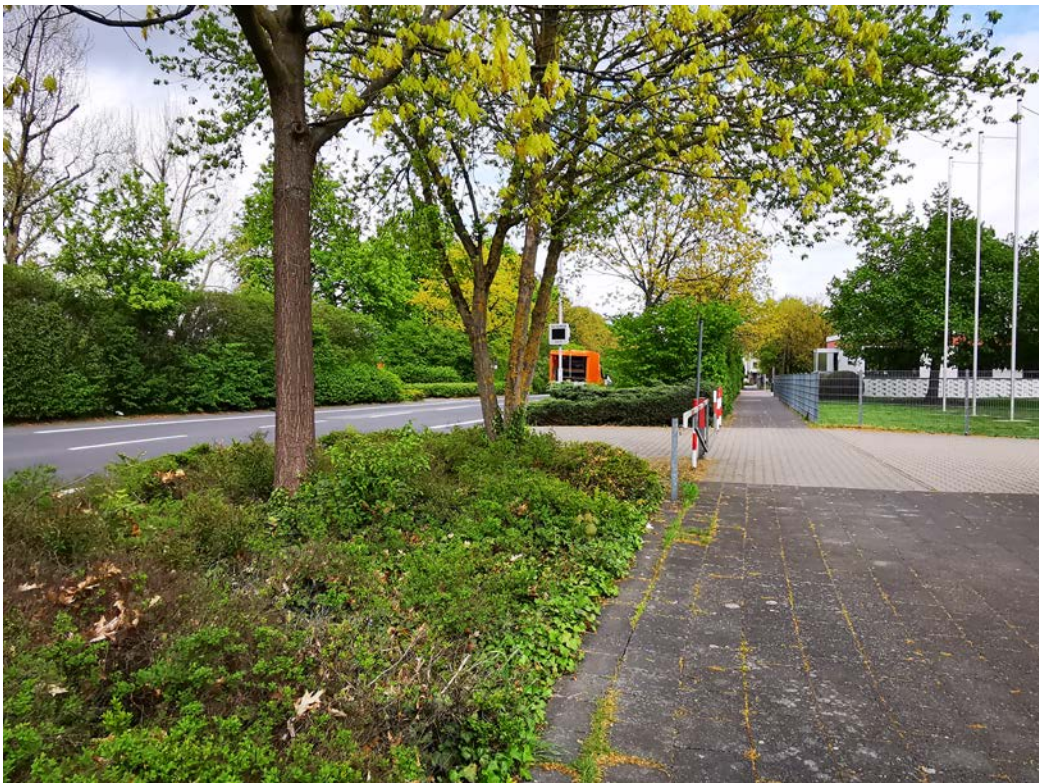
Quelle: Eigene Aufnahme vom 21.01.2021

Abbildung 27: Knotenpunkt Jahnstraße / Kolpingstraße



Quelle: Eigene Aufnahme vom 12.04.2021

Abbildung 28: Kapellenstraße Höhe Konrad-Adenauer-Schule (KAS)



Quelle: Eigene Aufnahme vom 06.05.2021

Abbildung 29: Gehwege Kapellenstraße Höhe KAS



Quelle: Eigene Aufnahme vom 06.05.2021

Abbildung 30: Gehwege Kapellenstraße Höhe ehem. Sportplatz



Quelle: Eigene Aufnahme vom 06.05.2021

Abbildung 31: Konrad-Adenauer-Schule (Ansicht Steinweg)



Quelle: Eigene Aufnahme vom 06.05.2021

Abbildung 32: Konrad-Adenauer-Schule (Ansicht Kapellenstraße)



Quelle: Eigene Aufnahme vom 06.05.2021

Klimagutachten

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

März 2022

Auftraggeber (AG)

Stadt Seligenstadt – Amt für Stadtentwicklung

Marktplatz 1

63500 Seligenstadt



Ansprechpartnerin

Frau Marina Seifert

Tel.: +49 6182 9614

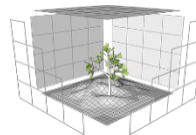
E-Mail: stadtentwicklung@seligenstadt.de

Auftragnehmer (AN)

Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI)

Am Sonnenhang 4

34128 Kassel



BPI

Burghardt und Partner, Ingenieure

Ansprechpartner

Dr. René Burghardt

Tel.: +49 561 76678963

E-Mail: info@lp-kassel.de

Gestattungserklärung / Erklärung des Verfassers:

Hiermit überträgt der Auftragnehmer dem Auftraggeber die Nutzungsrechte hinsichtlich der vorliegenden Ausarbeitung

KLIMAGUTACHTEN – FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR.87 „ALTER STADTWAAG“

uneingeschränkt, zur öffentlichen Verwendung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Insofern nicht anders angegeben gilt für alle Abbildungen und Tabellen als Quelle:

Burghardt und Partner, Ingenieure (BPI)

Unterschrift

Stempel

BPI

Burghardt und Partner, Ingenieure
Am Sonnenhang 4, D - 34128 Kassel
fon: +49 561 76678963 | fax: +49 561 9698855
info@lp-kassel.de | www.lp-kassel.de

Dr. René Burghardt

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1.	Auftragsgegenstand.....	5
2.	Untersuchungsraum.....	6
2.1.	Lage.....	6
2.2.	Simulationsumfang und Vegetationserfassung	7
2.2.1.	Klimatische Einordnung – Wind.....	8
2.3.	IST-Situation (Nullfall).....	11
2.4.	PLAN-Situation (Planfall)	12
3.	Methodisches Vorgehen, Fachliche Grundlagen und Simulationsparameter.....	15
3.1.	Methodik	15
3.2.	Fachliche Grundlagen	16
3.2.1.	Temperatur und städtische Wärmeinsel.....	16
3.2.2.	Thermischer Komfort / Thermische Indizes.....	17
3.2.3.	Wind und städtischer Luftstrom	18
3.3.	Simulationsparameter	19
4.	Analyseergebnisse und Planungsempfehlungen.....	20
4.1.	Lufttemperatur.....	20
4.2.	Wind (Durchlüftung im bodennahen Bereich).....	23
4.3.	Thermischer Komfort	27
5.	Hinweise für die Planung / den Entwurf.....	30
5.1.	Dachbegrünung.....	30
5.2.	Fassadenbegrünung.....	31
5.3.	Oberflächenmaterialien.....	32
5.4.	Straßenbäume und temporäre Verschattungsmöglichkeiten.....	33
6.	Zusammenfassung	34
7.	Anhang	35
7.1.	Pflanzenliste (Dachbegrünung).....	35
7.2.	Glossar	37
7.3.	Abbildungsverzeichnis	40
7.4.	Tabellenverzeichnis.....	40
7.5.	Literaturverzeichnis	41

Abkürzungsverzeichnis

%	Prozent
≤	kleiner gleich
≥	größer gleich
°C	Grad Celsius
3D	dreidimensional
AG	Auftraggeber
AN	Auftragnehmer
B-Plan	Bebauungsplan
bspw.	beispielsweise
ca.	circa
CFD	Computer Fluid Dynamics
cm	Zentimeter
d.h.	das heißt
DOM	Digitales Oberflächenmodell
DWD	Deutscher Wetterdienst
ggf.	gegebenenfalls
GIS	Geoinformationssystem
ha	Hektar
JJA	Juni, Juli, August
km	Kilometer
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mm	Millimeter
NHN	Normalhöhennull
o.ä.	oder ähnliches
PET	Physiological Equivalent Temperature
PR	Planungsraum
s	Sekunde
sog.	sogenannt/e
SW	Südwest
SsW	Süd-südwest
u.a.	unter anderem
ü.G.	über Grund
UTCI	Universal Thermal Climate Index
vgl.	vergleiche
W	Watt
z.B.	zum Beispiel

1. Einleitung

1.1. Auftragsgegenstand

Im Zuge des voranschreitenden Klimawandels ist es für Städte, Gemeinden und Kommunen von besonderer Bedeutung, die aktuelle klimatische Situation sowie prognostizierte klimatische Veränderungen in ihrer strategischen Entwicklungsplanung zu berücksichtigen. Somit können einerseits negative klimatische Einflüsse reduziert und andererseits positive klimatische Effekte aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund soll im Zuge der Umnutzung eines aufgegebenen Sportplatzes im innerstädtischen Bereich der Stadt Seligenstadt ein klimatisches Gutachten erstellt werden. Die klimatischen Auswirkungen des in Aufstellung befindlichen zuständigen Bebauungsplans Nr. 87 „Alter Stadtwaag“, der auf einem von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Konzept aufbaut, wird in dem Gutachten geprüft, analysiert und bewertet.

Der B-Plan sieht eine teilweise Bebauung und Umnutzung der betroffenen Fläche vor. Mit dem Ziel, Freizeit- und Freiraumkonzepte zu entwickeln, wird diese im städtebaulichen Rahmenplan weiterhin als markante Gliederung der Gesamtstadt durch Grünflächen dargestellt.

In diesem Rahmen wird zunächst die klimaökologische Situation des Untersuchungsraums in seiner jetzigen (Nullfall) und geplanten (Planfall) baulichen Ausprägung mit Hilfe eines Geoinformationssystems (GIS) simuliert / modelliert. Ein besonderer Fokus liegt hierbei auf der Untersuchung der thermischen Aspekte, der Be- und Durchlüftung sowie der bioklimatischen Situation. Aufbauend auf der fachlichen Bewertung dieser klimatischen Aspekte werden zur Sicherung und Entwicklung entsprechender Gunstfaktoren, Planungshinweise und Optimierungsmöglichkeiten für die klimagerechte bauliche Planung im Geltungsbereich des B-Plans herausgearbeitet.

2. Untersuchungsraum

2.1. Lage

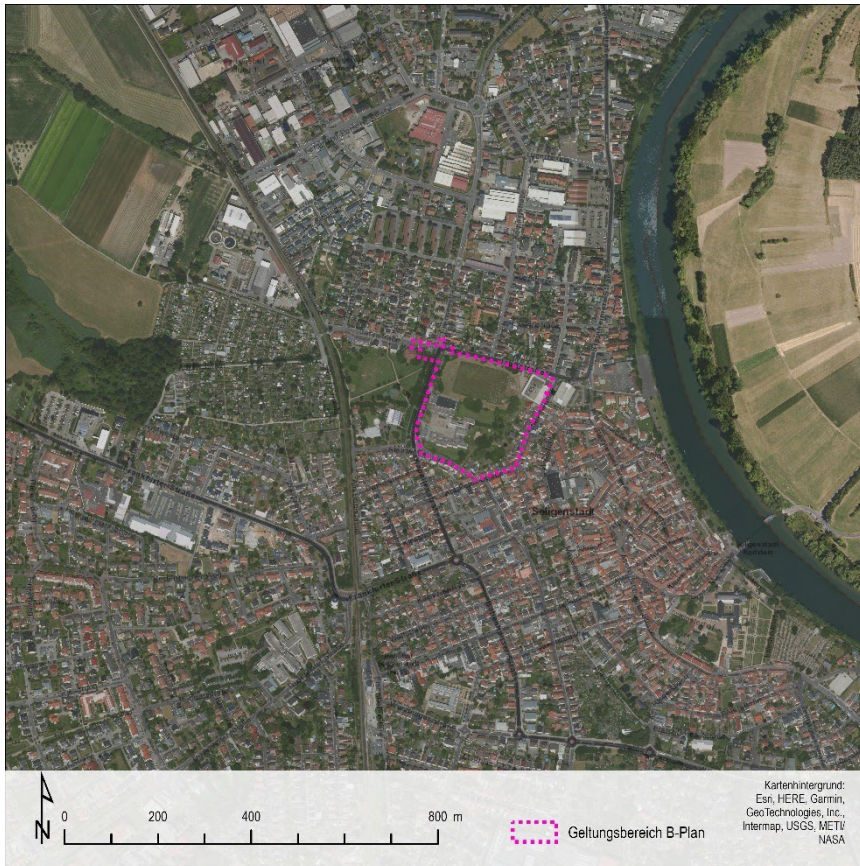


Abbildung 1 Lage des Planungsraums (Markierung) in der Stadt Seligenstadt

Der Planungsraum befindet sich auf der westlichen Seite des Mains im innerstädtischen Bereich der Stadt Seligenstadt. Der PR wird im Norden durch die „Jahnstraße“, im Westen durch die „Kapellenstraße“, südwestlich durch den „Steinweg“, im Süden durch die „Abt-Peter-Straße“ und im Osten durch die „Grabenstraße“ eingeschlossen. An der östlichen und südlichen Grenze des PRs befindet sich eine Reihe mehrerer Gebäude, die

den PR von seinem städtischen Umfeld abgrenzt. Dieses gliedert sich in südlicher, östlicher und nördlicher Richtung in Wohnbau- und gemischte Gebiete und solche des Gemeinbedarfs, deren Blockbauweise mit teils anliegenden privaten Grünflächen ihr Umfeld charakterisieren.

Über die Kapellenstraße hinweg liegt der PR in westlicher Richtung an eine innerstädtische Freifläche an, deren nördlicher Teil in Reihe und südlicher Teil durch einzelne freistehende Gebäude bebaut ist. Topographisch / orographisch liegt der PR leicht unterhalb der durchschnittlichen städtischen Höhenamplitude. Diese ist besonders im Südwesten Seligenstadts stärker ausgeprägt; das in diese Richtung ansteigende Gelände erreicht im Durchschnitt ca. 121 m über Normalnull. Der Main beschreibt mit ca. 97 m über Normalnull den im Betrachtungsraum geringsten Höhenwert. Der PR liegt gegenüber seinem bebauten Umfeld (speziell im Süden) mit ca. 121 m über Normalnull in einer sehr seichten Tallage, welche sich weiter in Richtung Nordwest erstreckt.

Vor dem Hintergrund der Lage des PRs im Stadtraum ist nicht nur zu erfassen, inwieweit das geplante Vorhaben mikroklimatische Auswirkungen auf die lokale Situation hat, sondern auch welche Auswirkungen auf den städtischen Wärmeinseleffekt (im weiteren Umfeld zum eigentlichen Planvorhaben) zu erwarten sind.

2.2. Simulationsumgriff und Vegetationserfassung

Der Simulationsumgriff (siehe Abbildung 2) beschreibt die für das Gutachten berücksichtigte Umgebung. Dabei ändert sich der Raumbezug entsprechend der für das Gutachten relevanten Rahmen- / Einflussfaktoren. Nachfolgend in Abbildung 2 wird der ungefähre Simulationsumgriff beschrieben, der für die klimatische Untersuchung des „B-Plan Nr.87“ herangezogen wird.

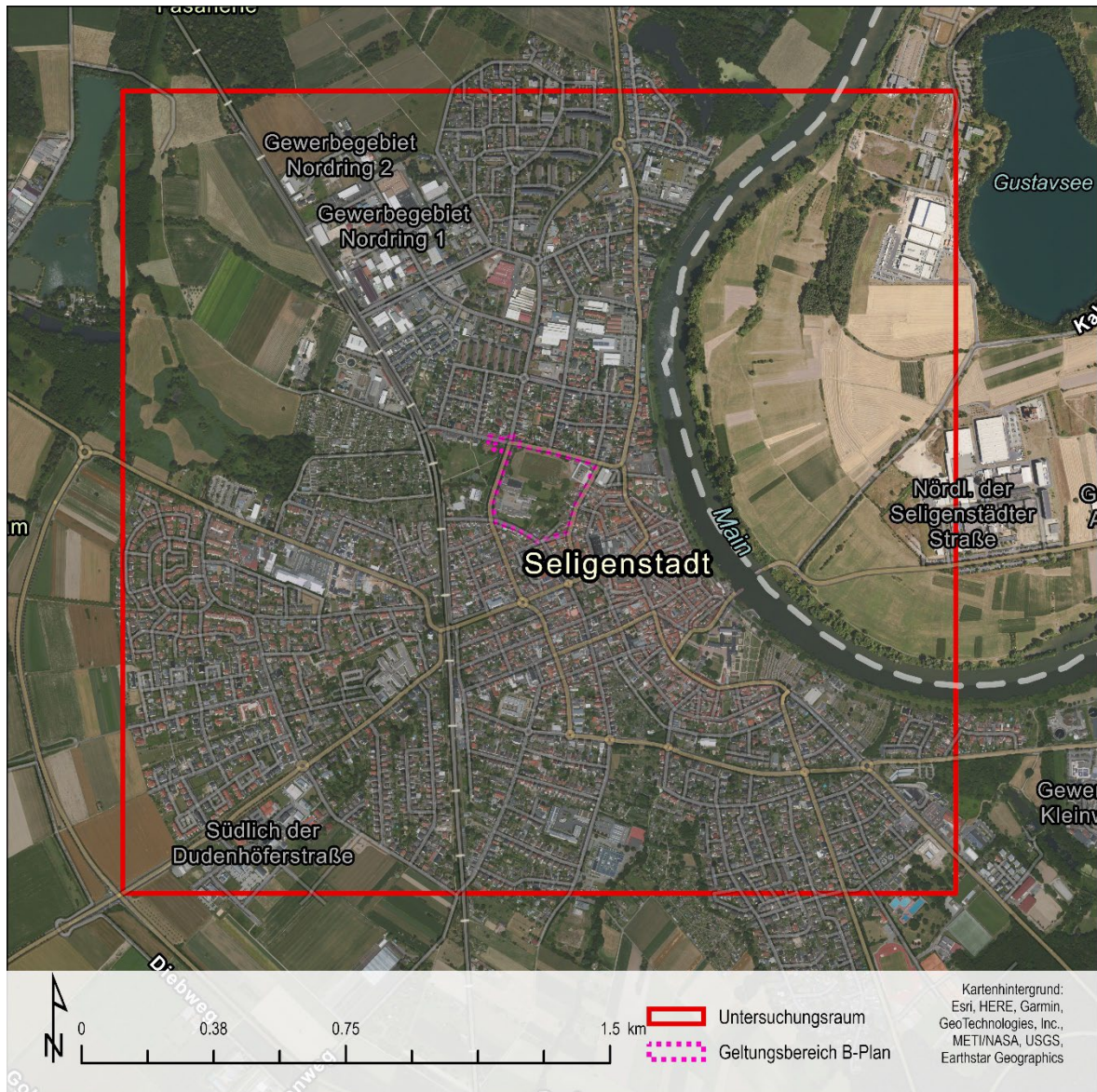


Abbildung 2 Übersichtsbild zum weiteren Untersuchungsraum (rote Markierung) sowie zum Planungsraum (Geltungsbereich des B-Plans)

In der Vegetationserfassung über die Falschfarbenaufnahmen (siehe Abbildung 3) sind die lokalen Vegetationsstrukturen deutlich erkennbar. Diese werden in den weiteren Analyseschritten großräumig (entsprechend Abbildung 2) extrahiert und so für die weitere Untersuchung nutzbar gemacht.



Abbildung 3 Falschfarben Nahinfrarotausschnitt zur Erfassung des urbanen Durchgrünungsanteils (links), sowie Darstellung von Vegetationshöhen (> 5 m) auf Grundlage des Digitalen Oberflächenmodells (DOM) (rechts)

2.2.1. Klimatische Einordnung – Wind

Im direkten Umfeld des Planungsraums / der Stadt Seligenstadt ist keine DWD Wetterstation mit länger zurückgreifenden Messungen (klimatische Messreihen umfassen i.d.R. Zeitreihen von 30 Jahren) vorhanden, auf deren Datengrundlage die lokal- / regionaltypischen Wind-/ Anströmungscharakteristika abgeleitet werden kann. Die in der Nähe von Seligenstadt gelegene DWD Wetterstation Kahl/Main (Nr.2480) wurde für Windmessungen erst im Jahr 2004 in Betrieb genommen und steht deshalb für langzeitliche Auswertung nicht zur Verfügung. Entsprechend mussten vor dem Hintergrund der regionaltypischen Einbettung des Stadtgebietes in der Landschaft eine oder mehrere Referenzstationen ausgewählt werden, mit denen Hilfe die regionaltypische Anströmungs- und Belüftungssituation der Stadt Seligenstadt beschrieben werden kann.

Aus diesem Grund wurde eine Referenzstationen aus Frankfurt am Main (Nr. 1420) (siehe Abbildung 4) und Offenbach (Nr. 7341) (siehe Abbildung 5) für die langjährige Auswertung der Windstärke in Abhängigkeit der Windrichtung hinzugezogen. Hierbei muss beachtet werden, dass die Daten der Frankfurter sowie der Offenbacher DWD-Station natürlich nicht im gleichen Maße auf Seligenstadt übertragbar sind. Durch die räumlich exponierte Lage der Stationen sowie ihren verdichteten, urbanen Kontext ist das vermehrte Auftreten von windschwachen (< 4 m/s) Situationen in den immer häufiger werdenden austauscharmen Sommermonaten in Frankfurt am Main und Offenbach stärker wahrscheinlich. In den Sommermonaten (Juni, Juli, August) sind am Tag regionaltypische Anströmungen aus Südsüdwest und Südwest dominant (siehe Abbildung 4 und Abbildung 5). Dabei stellt die verwendete Referenzstation (Frankfurt und Offenbach) eine Tendenz dar. Unter Zuhilfenahme der gemessenen Windrichtungen durch die Station Kahl/Main (siehe Abbildung 6) seit dem Jahr 2004 wird aber die typische Südwest-Anströmung für einen Sommertag bestätigt.

Mit dem Fokus auf die thermische Belastung im Sommer wird in der Abbildung auch die Windstärke und -richtung während der Sommermonate dargestellt, da der Wind das thermische Wohlbefinden direkt beeinflusst (vgl. 3.2.2). In den Sommermonaten Juni, Juli und August sind während des Tages (08:00 - 18:00 Uhr) die regionaltypischen Anströmungen aus SsW und SW dominant; diese Tendenz ist aufgrund der Lage auch auf Seligenstadt übertragbar. Am seltensten (>5 %) tritt der Wind dagegen aus südöstlicher Richtung auf – wenn doch, dann nur mit reduzierten Windgeschwindigkeiten von < 2 – 4 m/s.

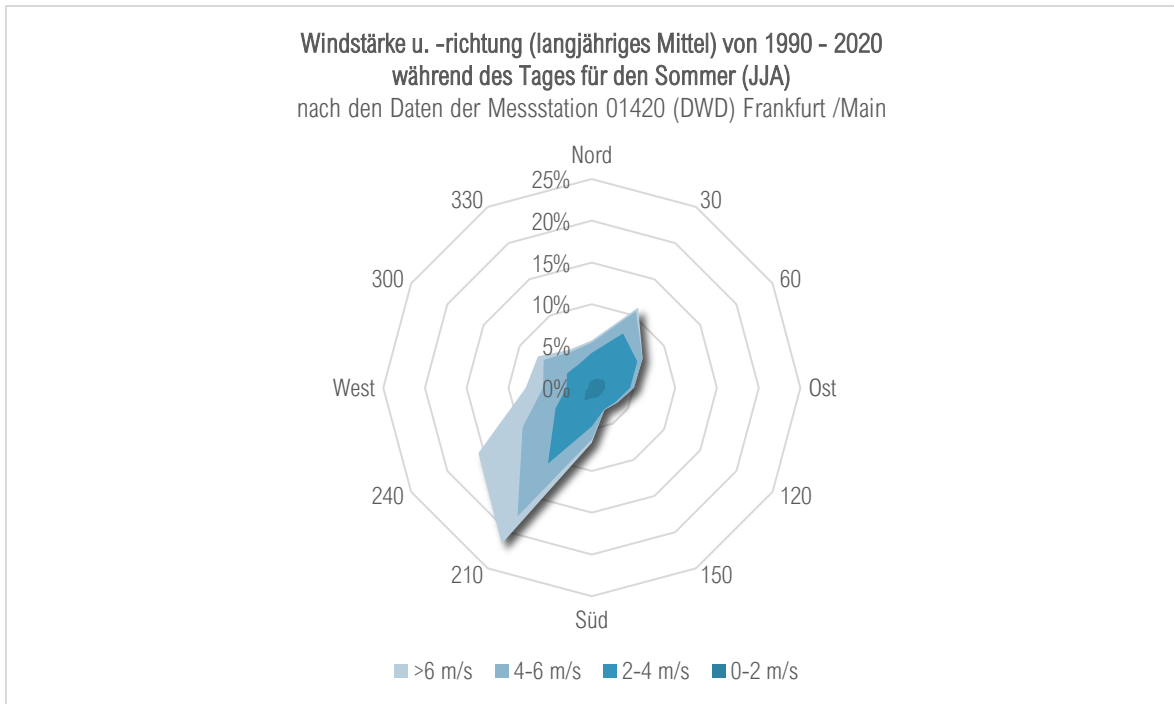


Abbildung 4 Windrose mit Darstellung der Windgeschwindigkeit und Windrichtung für die Sommermonate Juni, Juli, August im langjährigen Mittel über einen Zeitraum von 30 Jahren für die DWD Station 01420 Frankfurt am Main. Darstellung der Tagessituation (08:00 Uhr bis 18:00 Uhr)

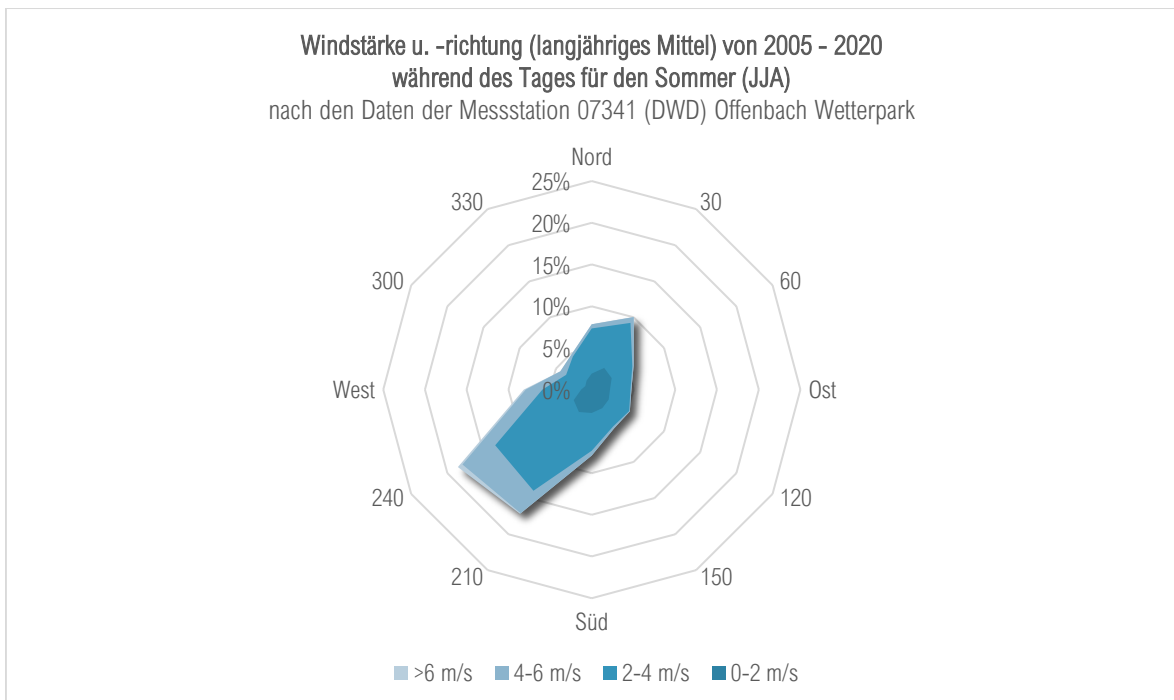


Abbildung 5 Windrose mit Darstellung der Windgeschwindigkeit und Windrichtung für die Sommermonate Juni, Juli, August im langjährigen Mittel über einen Zeitraum von 30 Jahren für die DWD Station 04341 Offenbach. Darstellung der Tagessituation (08:00 Uhr bis 18:00 Uhr)

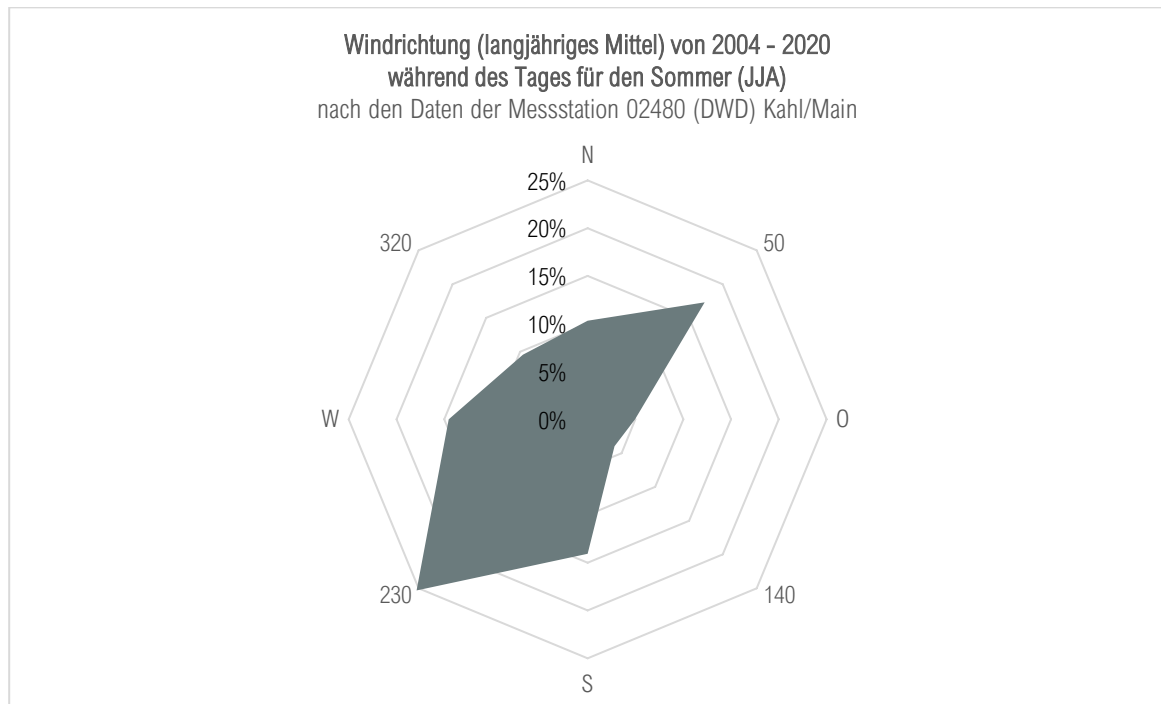


Abbildung 6 Windrose mit Darstellung der Windrichtung in Abhängigkeit von der Häufigkeit des Auftretens (Prozentskala) für die Sommermonate Juni, Juli, August im langjährigen Mittel von 2004 bis 2020 für die DWD Station Kahl/Main 02480. Darstellung der Tagessituation.

2.3. IST-Situation (Nullfall)



Abbildung 7 Übersichtsbild der aktuellen Bestandssituation (Nullfall) mit Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ (roter Rahmen) in Seligenstadt

Bei dem Planungsraum (siehe Abbildung 7) handelt es sich um eine größtenteils unbebaute Fläche von rund 5,6ha, die im innerstädtischen Bereich der Stadt Seligenstadt liegt. Das Areal umfasst die große, brachliegende Freifläche des ehemaligen Sportplatzes („Jahnsportplatz“) und die Bestandsbebauungen im östlichen Randbereich des PR. Der ehemalige Sportplatz ist mehrheitlich unversiegelt und primär mit bodenbedeckenden Vegetationsbestände (Rasen) besetzt. Höhere Vegetationsanteile finden sich in Form von Bäumen an der „Kapellenstraße“ im Westen, im Übergangsbereich zur südlich liegenden „Konrad-Adenauer-Schule“ sowie in den Gartenbereichen der o.g. bestehenden Wohnbebauung entlang der „Grabenstraße“. Mit Ausnahme der Südseite wird der Planungsraum allseitig komplett von Straßen umgeben. Rund 250 m weiter östlich verläuft der Fluss „Main“ in Nord-Süd-Ausrichtung, welcher aber durch die bestehende städtische Bebauung vom PR getrennt liegt. In westlicher Richtung schließt, nach der „Kapellenstraße“, eine weitere größere Freifläche an, die zwar nicht in den Planungsraum des B-Plans fällt, aber bei der Entwicklung des Städtebaulichen Konzepts (siehe Abbildung 10) miteinbezogen wurde.

2.4. PLAN-Situation (Planfall)

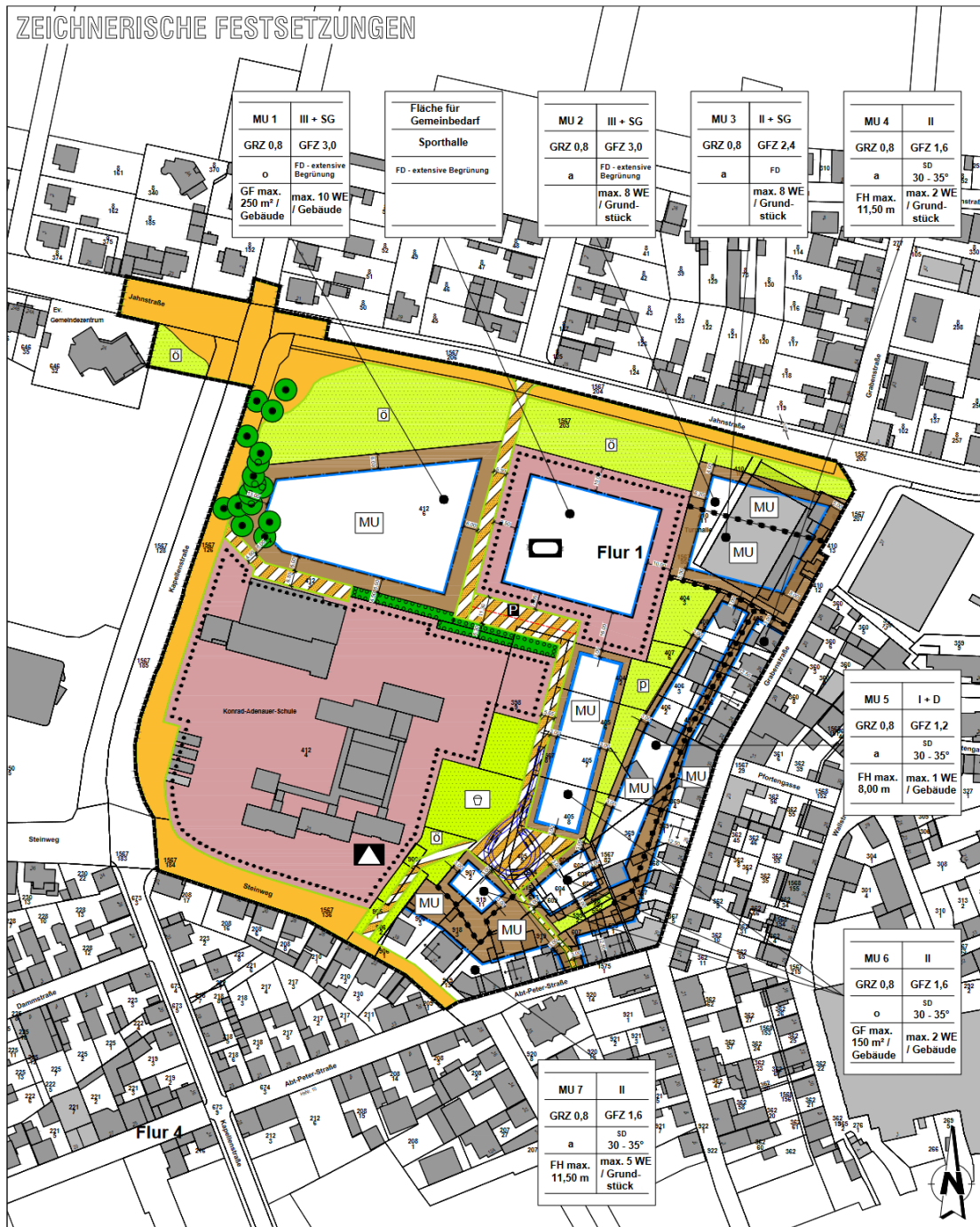


Abbildung 8 Zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ (Stand 07/2021) als Grundlage für die 3D-Modellierung des Planfalls.

Der Bebauungsplan Nr. 87 "Alter Stadtwaag" sieht vor, den PR teilweise zu bebauen und neu zu nutzen. Auf dem Sportplatzgelände soll eine neue Sporthalle mit Dachbegrünung das ältere Bestandsgebäude - etwas in westlicher Richtung ersetzen. An der Stelle der alten Sporthalle soll ein weiteres Wohngebäude mit extensiver Begrünung und eine Kindertagesstätte errichtet werden. Östlich an der „Kapellenstraße“ sowie auf der Grünfläche zwischen dem Schulkomplex und der östlich an die Grabenstraße grenzende Gebäudereihe sind weitere Baumaßnahmen vorgesehen. Hier sollen einzelne freistehende Gebäude errichtet und die Flächen zwischen ihnen begrünt werden. Die Wohnhäuser werden durch eine neue Verkehrsfläche mit eigens spezifizierten Zweckbestimmungen (einseitiger Fußweg, Mischfläche, Fuß- und

Radweg) an die „Jahnstraße“ im Norden und den „Steinweg“ im Süden angebunden. Im Süden der Sporthalle entstehen an dieser Verkehrsfläche neue Parkplätze. Die neue Verkehrsfläche soll von neugepflanzten Bäumen flankiert werden, die u.a. den Schulkomplex von den neuen Gebäudegruppen abgrenzen. Ein Teil der Baumreihe zur „Kapellenstraße“ hin soll erhalten bleiben; zwischen den Neubauten sind weiterhin vereinzelte Bäume angedacht. Die Baufelder und die Geschosshöhen für die Nachverdichtung sind dem B-Plan (siehe Abbildung 8), die Positionierung und Ausformung der geplanten Gebäude dem Städtebaulichen Konzept (siehe Abbildung 10) zu entnehmen. Der im Städtebaulichen Konzept dargestellte und bereits genehmigte Mensa-Neubau wurde ebenfalls in das Planmodell integriert.



Abbildung 9 Planfall des Bebauungsplans Nr. 87 "Alter Stadtwaag" 3D modelliert mit geplanter Mensa (orange) und geplanter Bebauung (rot) sowie mit Besatz von Bäumen (in Anlehnung an das Städtebauliche Konzept)

Im Norden des PRs sollen die Flächen zwischen der „Jahnstraße“ und den Neubauten zu öffentlichen Freiflächen ausgewiesen werden, die unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts („blaues Band“) den bestehenden öffentlichen Park („Bleiche“) westlich der „Kapellenstraße“ mit dem PR verbinden sollen. Hierbei ist geplant, im Bereich der „Bleiche“, den Bachlauf teilfreizulegen und dies konzeptionell im Bereich des PR (östlich der Kapellenstraße) mit entsprechenden Pflanzungen

fortzusetzen. Zusätzlich wird das Wegenetz der öffentlichen Freiflächen unter Berücksichtigung der Baumbestände neugestaltet und u.a. für den PR zugänglicher gemacht.

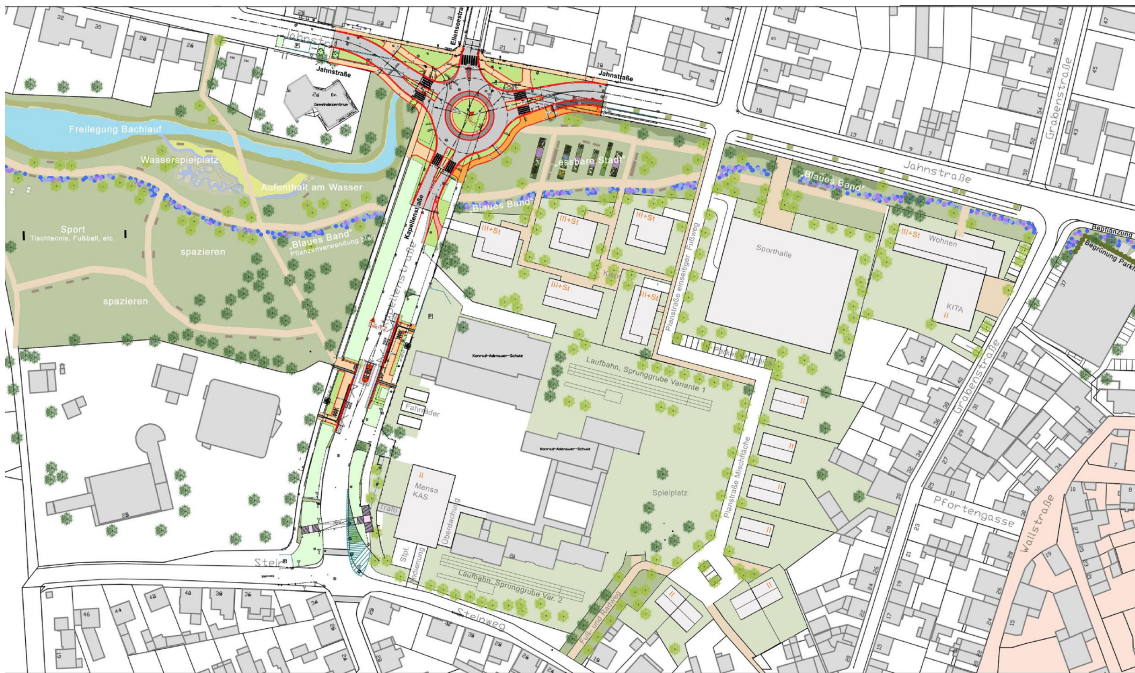


Abbildung 10 Städtebauliches Konzept für das Areal des B-Plans Nr. 87 sowie die westlich anschließende Freifläche („Bleiche“) (Stand 12/2019)

D

3. Methodisches Vorgehen, Fachliche Grundlagen und Simulationsparameter

3.1. Methodik

Die Gesamtuntersuchung basiert auf einem geteilten „hybriden“ Ansatz beruhend auf einer „GIS-basierten“ und einer „Numerischen“ Analyse.

Um die Interaktionen der vielen unterschiedlichen Faktoren realitätsnah zu simulieren, werden Windfeldsimulationen primär mit numerischen Strömungsmechanik-Modellen (CFD Computer Fluid Dynamics) durchgeführt. Durch die Verwendung der international evaluierten Softwareerweiterung „Airflow Analyst“ ist es möglich, das Windfeld direkt innerhalb des Geoinformationssystems zu berechnen. Bei der Berechnung des Windfeldes wird eine räumliche Auflösung von 1 m zugrunde gelegt. Da das berechnete Windfeld den 3-dimensionalen Raum abdeckt, können unterschiedlichste Informationen zum Windfeld zu jeder beliebigen Höhe abgefragt werden. Dies ist insbesondere dann von größerem Interesse, wenn zu überprüfen ist, inwieweit vertikale und horizontale Veränderungen (z.B. durch neue Gebäudestrukturen, Vegetation o.ä.) im Windfeld auftreten.

Innerhalb des Geoinformationssystems kann die Simulationssoftware numerische Analysen turbulenter Strömungen auch über komplexer Topographie im urbanen und ruralen Raum durchführen. Als Eingangsparameter werden eine gitterartige Beschreibung der Geländehöhe, Rauheit sowie Windbeobachtungsdaten oder ein alternatives Grenzschichtprofil, welches in einer Datei vorliegt verwendet. Das Windfeld wird in einem 3D-Raster berechnet und ermöglicht die Nachbearbeitung der Ergebnisse sowie den Export von Daten in ein GIS-konformes Austauschformat. Das Geoinformationssystem ArcGIS-Pro der Firma Esri Inc. wird zur Modellierung des Untersuchungsraums genutzt. Alle Analysedaten werden innerhalb des eingesetzten GIS zusammengeführt. Als zentrale Schnittstelle können so über das GIS alle für die Durchlüftungsanalyse eingesetzten Softwareinstanzen mit einheitlichen und gleichbleibenden Datensätzen versorgt und für den Post-Process wieder zurückgeführt werden. Ergänzend werden einzelne relevante Analyseschritte direkt innerhalb der GIS-Umgebung durchgeführt. Airflow Analyst ist eine lizenzierte Software, die GIS (Geographic Information System) und räumliche Daten verwendet, um komplexe Luftströmungsbewegungen in einem bestimmten Bereich zu simulieren. Die Software verwendet einen Algorithmus für die Fluidynamik, ein Kernelement für die Bereitstellung hochpräziser Luftstromanalysen, basierend auf dem RC-GIS-Berechnungsprogramm, das an der Kyushu University entwickelt und getestet wurde. Airflow Analyst ist eine Erweiterungssoftware für "ArcGIS for Desktop" der Firma ESRI Inc.

Tabelle 1 (siehe Kapitel 3.3) listet alle durchgeführten Berechnungen auf und verweist auf die verwendeten Parameter sowie die finale räumliche Auflösung (im Kerngebiet) des Analyseergebnisses. Alle Berechnungen wurden auf Grundlage der durch den AG zur Verfügung gestellten Daten durchgeführt.

3.2. Fachliche Grundlagen

3.2.1. Temperatur und städtische Wärmeinsel

Hinsichtlich der Temperatur tragen Städte stets zu einer Erwärmung der Lufttemperatur bei, was jedoch nicht als eine generell negative Eigenschaft des Stadtklimas verstanden werden muss. Städte sind im Jahresmittel um 1 bis 2 Grad Celsius wärmer als die sie umgebende Landschaft (Matzarakis et al. 2008; Kuttler 2011).

Bebauung und die damit einhergehende Bodenversiegelung beeinflusst langfristig den Mittelwert der Lufttemperatur. Eine 10%ige Erhöhung des Versiegelungsgrads in einem Quartier resultiert beispielsweise in einer langfristigen Anhebung des Lufttemperaturmittelwerts um ca. 0,2°C gegenüber der unbebauten Umgebung. Einzelne Tageswerte (Lufttemperaturminimum und -maximum) bei Strahlungswetterlagen unterliegen einer noch größeren Steigerung (Bründl et al. 1986).

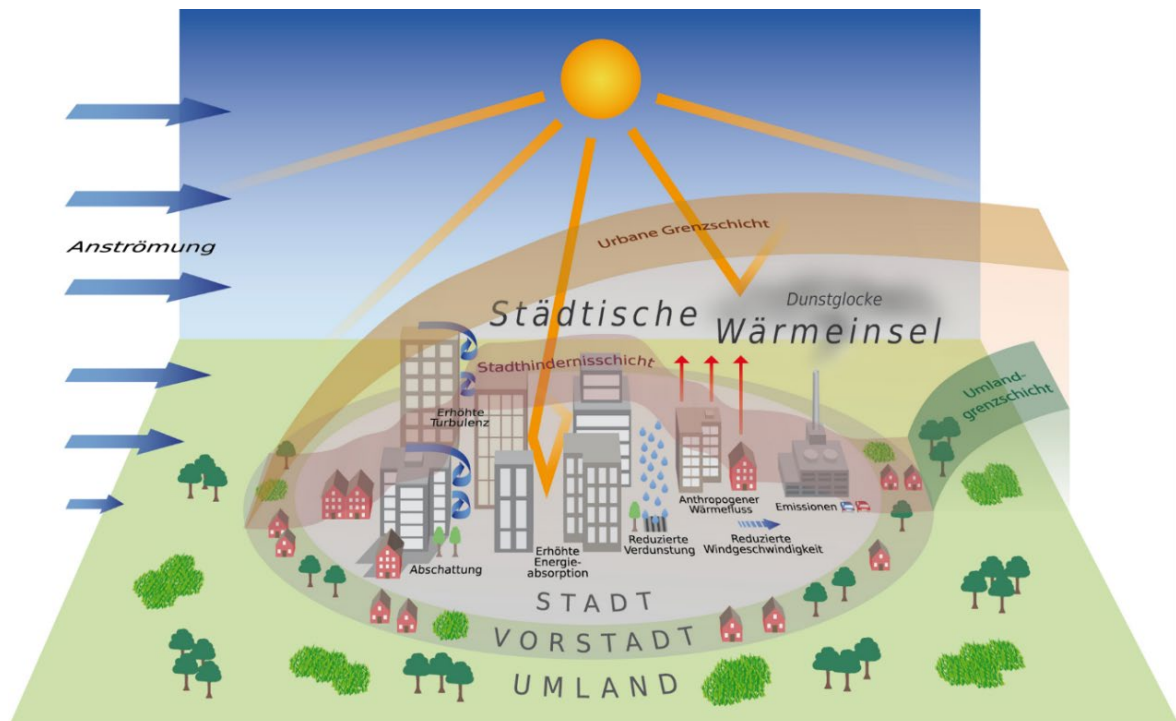


Abbildung 11 Schematische Darstellung unterschiedlicher temperaturrelevanter Faktoren und Effekte im urbanen Raum, die zur Ausprägung der städtischen Wärmeinsel beitragen (DWD 2022)

Ergänzend zu der eigentlichen Bebauung spielen auch die Materialeigenschaften (Absorptionsvermögen, Wärmekapazität, Wärmeleitfähigkeit, Wärmeemissionsvermögen und Verdunstungsfähigkeit) sowie die Kubaturen, die Baumassen und die Bebauungsmorphologie eine in Bezug auf das Überwärmungsrisiko im urbanen Raum wichtige Rolle.

Ein Ergebnis der Wechselwirkungen dieser unterschiedlichen Faktoren und Effekte ist die städtische Wärmeinsel (siehe Abbildung 11). Sie ist durch eine starke Aufwärmung am Tag und durch eine eingeschränkte Abkühlung in der Nacht geprägt. Durch die akkumulierende Wirkung dieses, für das Stadtklima negativen Effektes, während länger anhaltender Hitzeperioden kann die Intensität der städtischen Hitzeinsel verstärkt werden, so dass die Zahl der hitzevulnerablen Menschen im Stadtgebiet steigt und es so zu einem Anstieg der hitzebedingten gesundheitlichen Risiken kommen könnte.

3.2.2. Thermischer Komfort / Thermische Indizes

Im mikroklimatischen Bereich steht das menschliche Wohlbefinden im Mittelpunkt klimatischer Betrachtungen. Das Empfinden des Menschen auf verschiedene äußere klimatische Einflüsse nennt sich „Thermischer Komfort“. Dieser beschreibt konkret den Grad der thermischen Belastung, die im Innen- oder Außenraum auf den Menschen einwirkt. Zur Abbildung dieser Belastungssituation können unterschiedliche Indizes (sog. thermische Indizes) genutzt werden, von denen der thermische Index der „gefühlten Temperatur“ mitunter am bekanntesten ist. Er stellt die einfachste Beschreibung des thermischen Komforts dar und wird mit Hilfe der Lufttemperatur und des Windes berechnet. Bei den thermischen Indizes steht stets der Gedanke im Vordergrund, die von außen auf den Menschen einwirkenden (klimatischen) Einflüsse wie die solare Einstrahlung, Windverhältnisse, Luftfeuchte und Lufttemperatur zu bilanzieren und diese wechselwirkend in Abhängigkeit der körpereigenen Charakteristiken wie z.B. Alter, Größe, Gewicht, Geschlecht, Kleidung und Tätigkeit mit dem menschlichen Energiehaushalt zu betrachten (siehe Abbildung 12). Der sogenannte thermische Wirkkomplex ist somit die Grundlage für die verschiedenen thermischen Indizes und wird regulär durch eine mathematische Formel für die Bilanzierung des menschlichen Energiehaushalts ermittelt. Da jeder Mensch allerdings individuelle körpereigene Charakteristiken aufweist, werden für die Berechnung des thermischen Komforts Standardwerte herangezogen, mit denen der „Durchschnittsmensch“ beschrieben wird.

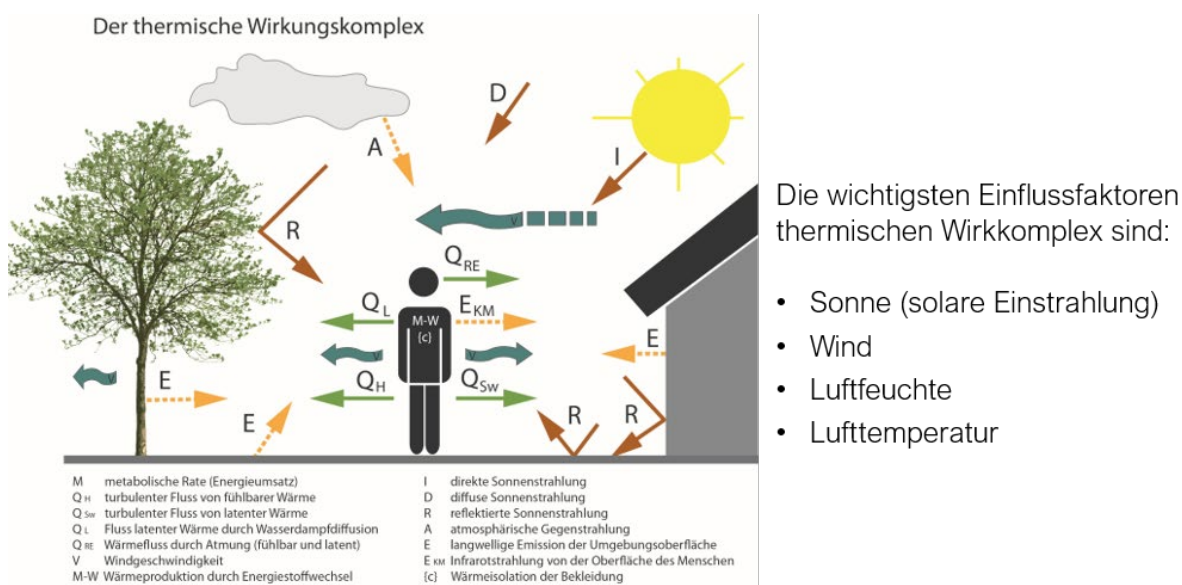


Abbildung 12 Der thermische Wirkkomplex des Menschen (ergänzt nach VDI 3787, 2008)

Bei diesem Durchschnittsmenschen handelt es sich um eine männliche, gesunde Person im Alter von 35 Jahren, einer Größe von 175 cm und einem Gewicht von 75 kg. Ergänzend werden eine leichte Bekleidung und eine einfache Tätigkeit im Stehen definiert. Entsprechend dieser Standardisierung bedeutet dies, dass die Aussagen zum thermischen Komfort immer auch relativiert im Kontext der jeweiligen Personengruppe betrachtet werden muss, da insbesondere ältere Menschen gegenüber klimatischen Einflüssen körperlich eine höhere Vulnerabilität (Verletzlichkeit) aufweisen als der angenommene Durchschnittsmensch.

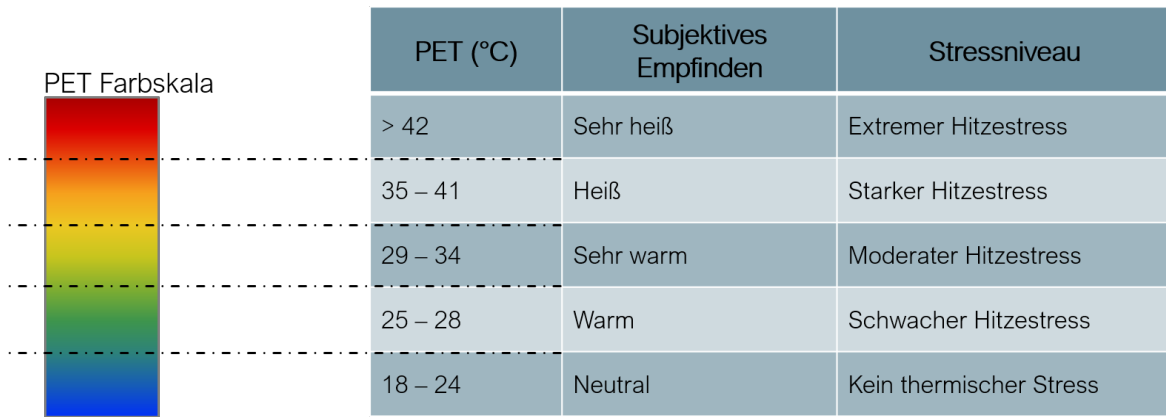


Abbildung 13 Darstellung des typischen Wertebereiches des thermischen Komforts

In Deutschland und Europa ist der thermische Index in Form der „Physiological Equivalent Temperature“ Index (PET) in der Anwendung am weitesten verbreitet. Dieser wird mit Hilfe einer Temperaturskala in Grad Celsius (°C) angegeben (siehe Abbildung 13). Da die Lufttemperatur aber nur eine Einflusskomponente für den PET-Index darstellt, muss beachtet werden, dass in Darstellungen des PET-Indexes anstelle der Lufttemperatur der PET-Wert in °C angezeigt wird.

3.2.3. Wind und städtischer Luftstrom

Die Windsituation des Untersuchungsraums ist nicht zuletzt ein wesentlicher Einflussfaktor auf das klimatische Wohlbefinden des Menschen, welches sich in das subjektive und ein physiologisches-funktionales Wohlbefinden unterteilen lässt. Während die subjektive Wahrnehmung das individuelle Empfinden widerspiegelt (es ist „zu warm“ oder „zu kalt“), kann der menschliche Körper nur in einem bestimmten Temperaturbereich optimal funktionieren. Für die stadteigenen Charakteristika der Windverhältnisse sind hauptsächlich die morphologischen und thermischen Ausprägungen des urbanen Raums (Windgeschwindigkeit, Windrichtung) im Vergleich zu ihrem unbebauten Umfeld ausschlaggebend (siehe Abbildung 14).

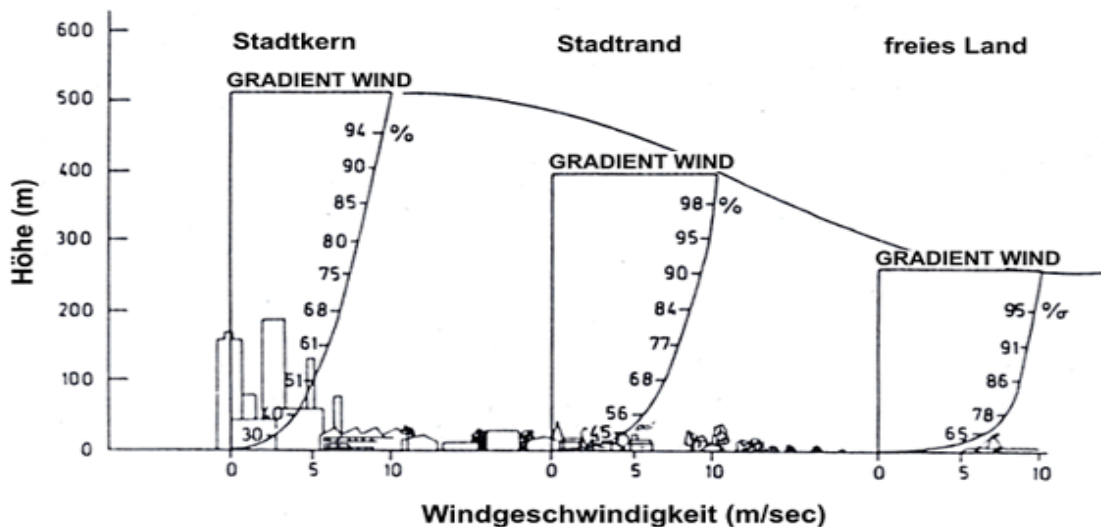


Abbildung 14 Vertikales Windprofil über dem Stadtkern, dem Stadtrand dem freien Land (Robel et al., 1978)

Gleichfalls können lokale Windsysteme, die sich besonders bei schwachem, überregionalem Wind ausbilden, die Luftbewegungen in der Stadt beeinflussen. Diese Systeme unterscheiden sich in topographisch bedingte- und durch Bebauung bedingte Windsysteme (VM BW 2012).

3.3. Simulationsparameter

Die in diesem Gutachten durchgeführten Simulationen sind tabellarisch in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführt. Dabei wurden Analysen und Simulationen der untersuchten klimatischen Größen mit unterschiedlichen technischen Methoden und Softwarelösungen umgesetzt und durchgeführt. Daraus resultieren die unterschiedlichen räumlichen Auflösungen und Ausdehnungen der Untersuchungsräume. Die verwendeten räumlichen Auflösungen stellen dabei die jeweils maximal technisch umsetzbaren Dimensionen dar. Ergänzend wurden die verwendeten Parameter entsprechend der Leistungsbeschreibung gewählt und sind nachfolgend nochmals aufgeführt.

Tabelle 1 Verwendete Simulationsparameter im Rahmen der Analysen zur Lufttemperatur, der Durchlüftung (Wind) sowie des Thermischen Komfort

ID	Simulationsinhalt	Eingesetzte Software	Parameter	Räumliche Auflösung
Sim_01	Lufttemperatur	ArcGIS Pro	Berechnung der Lufttemperatur an einem austauscharmen heißen Sommertag für die zeitlichen Schnitte 16:00 Uhr (Tag) und 04:00 Uhr (Nacht). Da die Ausprägung des städtischen Wärmeineffektes das im Maximum während der Nachtstunden stattfindet, werden im nachfolgenden Analyseabschnitt nur die Ergebnisse der Nachtstunden dargestellt und im Detail beschrieben	1 m
Sim_02	Windfeld (Durchlüftung)	Airflow Analyst (Engis)	Regionaltypische Anströmung aus SW (225°). Schwachwindsituation mit angenommener Ausgangssituation der Windgeschwindigkeit von 4 m/s auf 10 m über Grund. Erstellter horizontaler Schnitt liegt bei 1,7 m über Grund und beschreibt damit den bodennahen Bereich	1 m
Sim_03	Thermischer Komfort	ArcGIS Pro	Thermischer Komfort im bodennahen Bereich (1,7 m über Grund) um 16:00 Uhr	1 m

4. Analyseergebnisse und Planungsempfehlungen

4.1. Lufttemperatur

In der Betrachtung potentieller mesoklimatischer Veränderungen durch den Planfall kann die Lufttemperatur als Bewertungsgröße / Index des städtischen Wärmeinseleffektes genutzt werden, da es sich hierbei um einen langsamen und akkumulierenden Effekt handelt. Entsprechend beschreibt die Trägheit der Lufttemperatur diesen Überwärmungsprozess bzw. die geringere nächtliche Abkühlung (gegenüber des unversiegelten Außenraums).

Der in Abbildung 15 dargestellte Nullfall zeigt, dass sich die Offenheit des Geländes nach Westen und die Nähe zum Main sowie des anschließenden Offenlandes im Osten in Kombination mit dem vorhandenen Vegetationsstrukturen einen leicht positiven Effekt auf die bodennahe Lufttemperatur in der Nacht darstellt. Gleichzeitig wird der Planungsraum auch negativ durch die bestehenden Siedlungsstrukturen (insbesondere im Süden) beeinflusst. Damit stellt der Planungsraum einen Übergangsbereich zwischen dem am stärksten überwärmten südlich gelegenen Siedlungsraum und den grün und offenlanddominierten Umgebungsraum dar. Dabei wird der Planungsraum selbst primär durch Frei- / Rasenflächen dominiert. Dichtere Baumstrukturen treten größtenteils im Nordwesten (entlang der „Kapellenstraße“) und im Südosten auf.

Der Planfall (Abbildung 16) stellt eine Nachverdichtung auf einer freien Fläche dar, wodurch per se mehr Energie aufgenommen und bis in die Nacht hinein gespeichert werden kann. In der Betrachtung des Planfalls sind in der Temperaturverteilung nur marginal, was wiederum im direkten Zusammenhang mit dem starken Erhalt und Zuwachs von Grünflächen und Grünvolumen steht. Damit wirkt der geplante hohe Vegetationsanteil dem Effekt der zusätzlichen Energieaufnahme und Speicherung entgegen. Durch den Planfall ist eine lokal begrenzte Veränderung der bodennahen Lufttemperatur von max. 0,12 °C während der Nachstunden (um 04:00 Uhr) zu erwarten.

Auf Grundlage der zu geringen Auswirkungen auf die potentiellen Veränderungen der Lufttemperatur / des städtischen Wärmeinseleffektes wird auf eine Differenzdarstellung zwischen Null- und Planfall verzichtet (vgl. Planeinschätzung nachfolgend).

Planungseinschätzung / Planungsempfehlung

Vor dem Hintergrund der Bewertung der Situation / der Gefahr der zunehmenden städtischen Überwärmung durch den untersuchten Planfall können Auswirkungen auf einen größeren Wirkraum über das eigentliche Planvorhaben hinaus ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen sind klimatisch nicht planungsrelevant. Um diese im positiven Sinne geringe Wirkung zu erzielen, sollte ein Großteil der Dachflächen mit einer hochaufwachsenden Dachbegrünung versehen werden (wie bereits in der Planung vorgesehen und in der Simulation berücksichtigt). Dabei liegt der Fokus nicht auf einer intensiven Pflege, sondern vielmehr auf einer ausreichend dicken Substratauflage (min. 15 cm, besser ab 20 cm) in Kombination mit hochwachsenden Gräsern und Stauden. Diese ermöglichen ein hohes Potential der Eigenverschattung der Substratschicht, um so der Austrocknung durch die direkte Sonneneinstrahlung vorzubeugen. Eine erweiterbare Liste mit potentiellen Pflanzen findet sich im Anhang (vgl. 7.1).

Ausprägung der städtischen Überwärmung (in °C Lufttemperatur) im Nullfall um 04:00 Uhr nachts, bei Annahme eines heißen Sommertages (max. 30 °C) und einer nächtlichen Minimaltemperatur von 15 °C

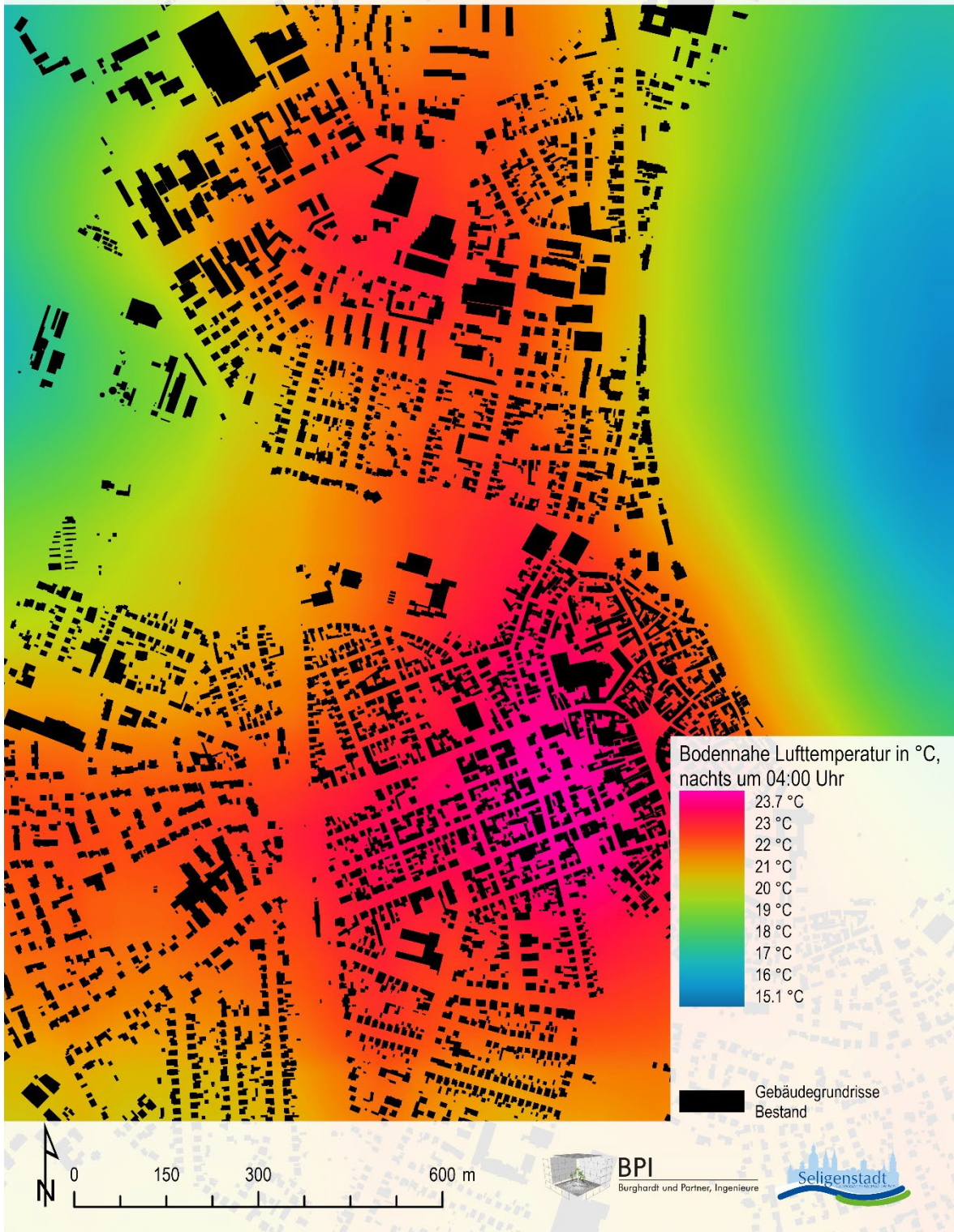


Abbildung 15 Darstellung der Lufttemperatur (bodennah) im Nullfall, nachts um 04:00 Uhr

Ausprägung der städtischen Überwärmung (in °C Lufttemperatur) im Planfall um 04:00 Uhr nachts, bei Annahme eines heißen Sommertages (max. 30 °C) und einer nächtlichen Minimaltemperatur von 15 °C

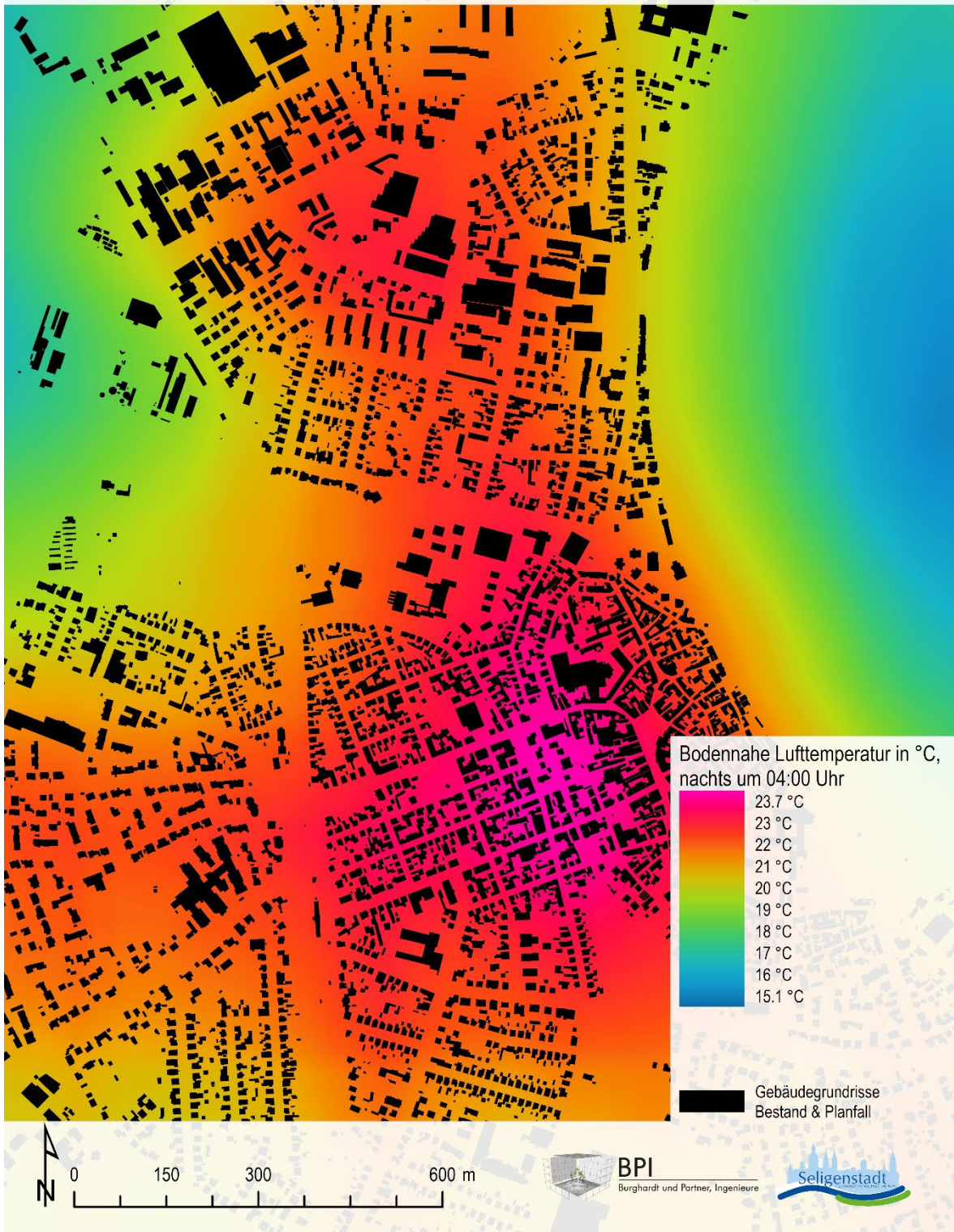


Abbildung 16 Darstellung der Lufttemperatur (bodennah) im Planfall, nachts um 04:00 Uhr

4.2. Wind (Durchlüftung im bodennahen Bereich)

Direkt durch die Topographie und bauliche Gestaltung des urbanen Raums bedingt, handelt es sich beim Wind um einen bedeutenden Einflussfaktor hinsichtlich des thermischen Wohlbefindens des Menschen (vgl. 3.2.2; 3.2.3). Die Durchlüftung des urbanen Raums hat demnach keine unmittelbare Auswirkung auf die tatsächlich vorherrschende Lufttemperatur, bestimmt aber auf mikroklimatischer Ebene, wie diese von den Bewohnern wahrgenommen wird. Aus diesem Grund wird das Windfeld im Folgenden im 3-dimensionalen Raum simuliert, aber nur in Bodennähe betrachtet.

Die Windfeldsimulation des Nullfalls (Abbildung 17) verdeutlicht den Effekt von Freiflächen im Siedlungsraum auf die Durchlüftung, in Form der Zunahme der mittleren (bodennahen) Windgeschwindigkeit. Durch das Ausbleiben von Strömungshindernissen steigt die mittlere bodennahe Windgeschwindigkeit nördlich und nordöstlich des Schulkomplexes leicht an. Der Strömungswiderstand der Baumkronen hat auf den bodennahen Bereich geringere Auswirkungen, wird jedoch bei dichteren Baumgruppen sichtbar und spürbar.

Die geplante Bebauung (Abbildung 18) bedeutet in erster Linie eine Erhöhung der lokalen Strömungswiderstandes. Bei typischer Anströmung aus Südwest zeigt sich jedoch das der Versatz der Gebäude (Bestandsgebäude des Schulkomplexes sowie Gebäude des Planfalls) Durchlüftungskorridore auf dem Planungsraum entstehen lässt, wodurch eine homogene Stagnation / Reduzierung der mittleren bodennahen Windgeschwindigkeit verhindert wird.

In der Differenzbetrachtung (Abbildung 19) zwischen Planfall und Nullfall wird das heterogene Gesamtbild der bodennahen Durchlüftungssituation deutlich. Zum einen entstehen durch die geplanten Gebäude Räume mit einer herabgesetzten Durchlüftung und teils ausgeprägten Windverschattungseffekten (Gebäude westlich der geplanten Sporthalle), zum anderen führt die Umströmung der Sporthalle zu der bereits angesprochenen Steigerung der bodennahen Durchlüftung. Dies wird durch den Freiraum, bedingt durch die von Nord nach Süd verlaufende Straße, unterstützt. Insgesamt zeigt sich eine stärkere Heterogenisierung der mittleren Windgeschwindigkeit im bodennahen Bereich. Dabei bleiben jedoch negative wie positive Effekte räumlich stark begrenzt.

Planungseinschätzung / Planungsempfehlung

Die Berechnung des Windfeldes im 3-dimensionalen Raum hat gezeigt, dass es durch die Einbringung zusätzlicher baulicher Strukturen (Planfall) zu einer Umströmung dieser Hindernisse kommt, bei gleichzeitiger Zunahme der Reibungsverluste. Die Effekte sind jedoch lokal stark begrenzt, was unter anderem auf die Form und Ausrichtung der geplanten Gebäude zurückzuführen ist. Eine für Innenstädte typische Blockrandbebauung hätte bei gleichem Bauvolumen mit hoher Wahrscheinlichkeit einen größeren negativen Effekt auf das Durchlüftungspotential im bodennahen Bereich. Dementsprechend sind die geplanten Gebäude in ihrer „lockeren“ Anordnung einer geschlossenen Riegelverbauung vorzuziehen, da diese die Windsituation stärker beeinträchtigen würde. Im Kontext der Durchlüftung sind keine zwingenden Entwurfsanpassungen erforderlich, jedoch könnte eine „Entzerrung“ des Gebäudeensembles westlich der Sporthalle zu einer lokal besser durchlüfteten Situation beitragen. Möglich wäre die Gebäudestaffelung nach Norden zu strecken, um so die Umströmungssituation zu unterstützen. Eine Reduzierung des Abstands der Gebäude und der Sporthalle sollte vermieden werden.

Mittlere Windgeschwindigkeit im bodennahem (1,7 m ü.G.) Bereich für den Nullfall bei Anströmung aus Südwest (225 °) und einer Anströmgeschwindigkeit von 4 m/s auf 10 m über Grund

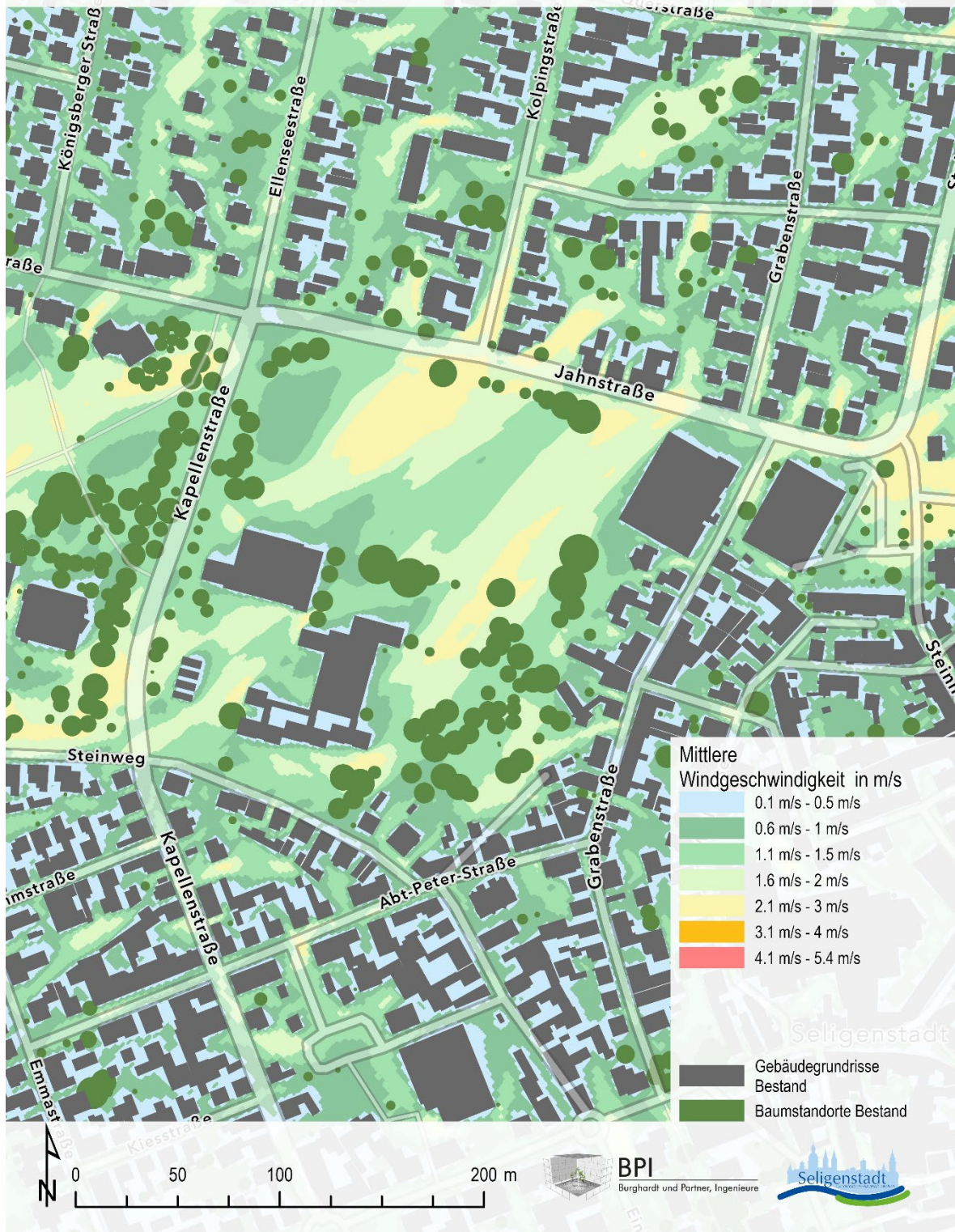


Abbildung 17 Bodennahes Windfeld des Nullfalls bei Anströmung Südwest auf 1,7 m über Grund

Mittlere Windgeschwindigkeit im bodennahem (1,7 m ü.G.) Bereich für den Planfall bei Anströmung aus Südwest (225 °) und einer Anströmgeschwindigkeit von 4 m/s auf 10 m über Grund

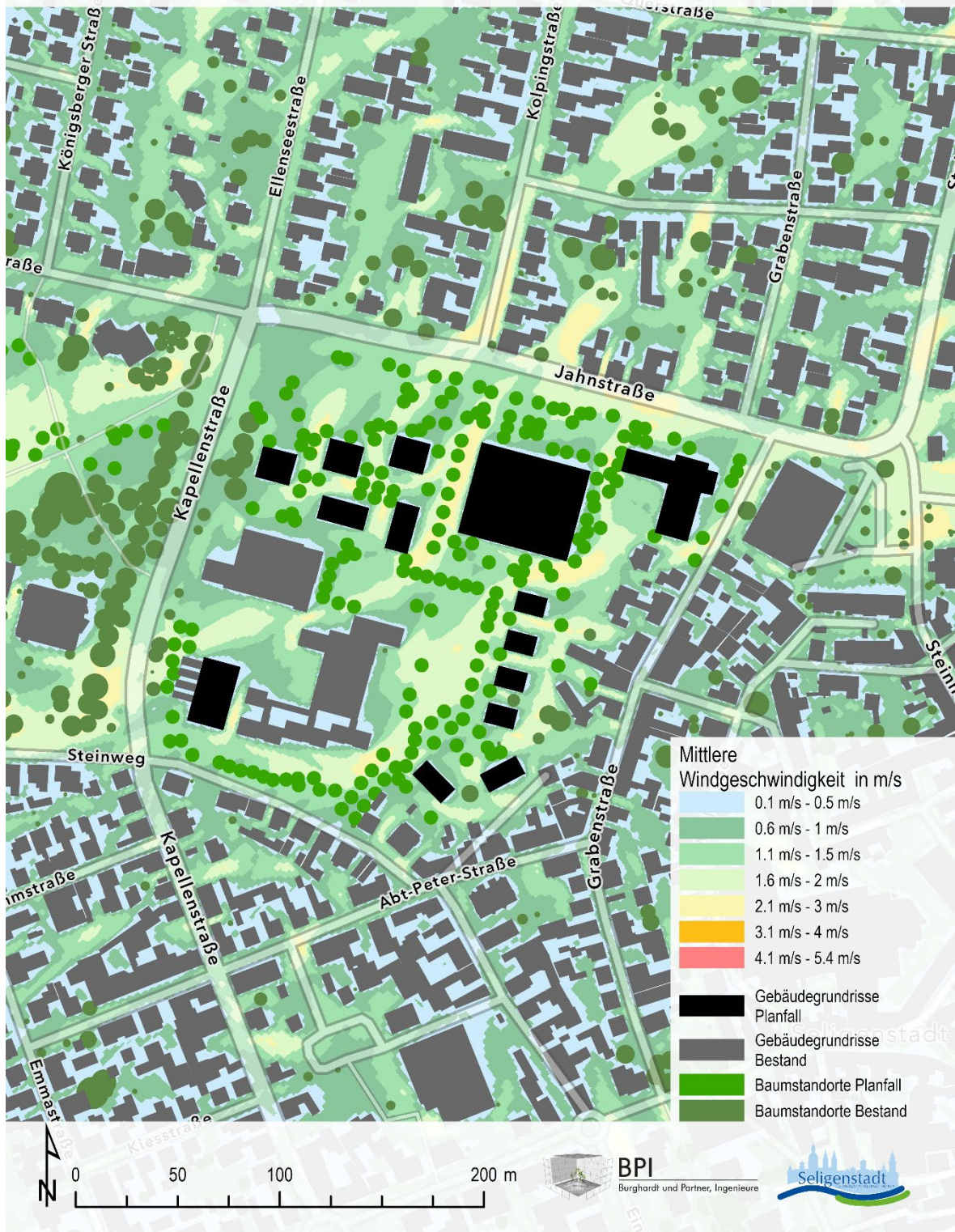


Abbildung 18 Bodennahes Windfeld des Planfalls bei Anströmung aus Südwest auf 1,7 m über Grund

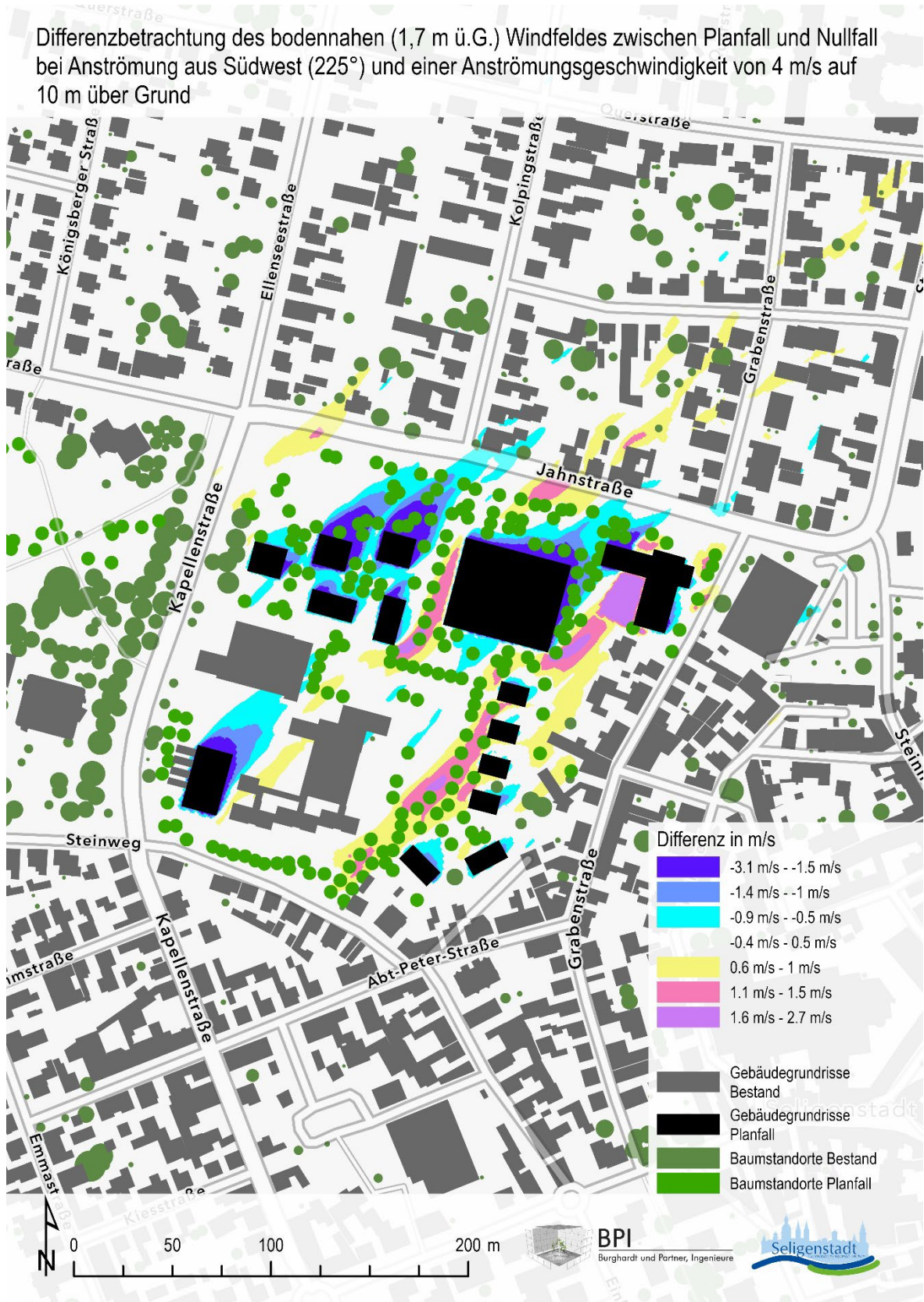


Abbildung 19 Differenzdarstellung des bodennahen Windfeldes zwischen Null- und Planfall bei Anströmung aus Südwest auf 1,7 m über Grund

4.3. Thermischer Komfort

Der Thermische Komfort beschreibt im Nullfall (Abbildung 20) sowie im Planfall (Abbildung 21) das thermische Befinden / die thermische Belastungssituation auf den Menschen. Bei der Berechnung wurde ein heißer Sommertag mit einem Temperaturmaximum von 30 °C sowie einer regionaltypischen Anströmung aus Südwest (225 °) mit 4 m/s auf 10 m ü.G. angenommen.

Die in Abbildung 19 dargestellte Bestandssituation (Nullfall) zeigt die Bedeutung im Zusammenspiel von Oberfläche, Wind und Verschattung auf den thermischen Komfort. So bleibt der PET auf den Grünflächen, trotz teils fehlender Verschattung, aufgrund der besseren Durchlüftung und der Vegetationsschicht auf einem Wert von unter 30 °C PET. Gleichzeitig entstehen auf den Verkehrs- und Aufenthaltsflächen in Kombination durch Versiegelung schlechterer Durchlüftung und fehlender Verschattung klimatische Ungunsträume mit einer teils hohen thermischen Belastung. So können an den Stichprobenpunkten im Nullfall Werte zwischen 25,1 °C PET und 38,4 °C PET ermittelt werden.

Im Planfall (Abbildung 19) führt speziell die in einigen Bereichen reduzierte Durchlüftung im bodennahen Bereich zu einem Anstieg der thermischen Belastungssituation. So steigt der PET im Bereich des Schulhofs, bedingt durch die veränderte Strömungssituation durch den Mensabau, an den Stichprobenpunkten um 0,1 °C PET und um 0,6 °C PET. Gleichzeitig führt die Einbringungen zusätzlicher Bäume im Planungsraum zu einer weiteren Verschattung, und einer Reduzierung der thermischen Belastungssituation. Exemplarisch reduziert sich der PET am Stichprobenpunkt westlich der neu geplanten Sporthalle von 33,1 °C PET auf 27,1 °C PET, was zum einen auf die zusätzliche Verschattung und zum anderen auf die gesteigerte Durchlüftung in diesem Bereich zurückzuführen ist. Durch die Kombination von Gebäudestellung mit geplantem Baumbestand entstehen im Freiraum des westlichen Gebäudeensembles Gunsträume mit nur geringen thermischen Belastungssituationen.

Planungseinschätzung / Planungsempfehlung

Im Kontext des thermischen Komforts können für die Freiräume um die geplanten Gebäude keine planungsrelevanten Ungunsträume identifiziert werden. Der hohe Verschattungsanteil in Kombination mit dem grundsätzlichen Erhalt des Durchlüftungspotentials wirken sich positiv auf die mikroklimatische thermische Belastungssituation aus. Die Berücksichtigung des Planungshinweises in Kapitel 4.2 („Entzerrung der Gebäudestellung“ – d.h. der Planungsraum besitzt eine ausreichende Flächengröße, im Kontext der geplanten Bebauung, um die Gebäudestrukturen in größerer Entfernung zueinander zu platzieren, ohne dass sich zusätzliche mikroklimatische Ungunsträume ergeben.) als optionale Maßnahme stellt keine Beeinträchtigung des thermischen Komforts auf mikroklimatischer Ebene dar.

Vor dem Hintergrund des thermischen Komforts ist die Aufwertung des Schulhofes von klimatisch planerischer Bedeutung, da das geplante Mensagebäude, zwar per se keine flächendeckende Verschlechterung der thermischen Belastungssituation verursacht, jedoch der defizitäre Bereich / Ungunstraum im südöstlichen Bereich der Schulhoffreifläche vergrößert wird. Hier kann der Einsatz von zusätzlichen hochwachsenden Bäumen (2 Stück) oder der Einsatz von temporären (textilen) Verschattungsmaßnahmen in den Sommermonaten eine ausreichende mikroklimatische Entlastung bewirken.

Thermischer Komfort (in °C PET) im bodennahen (1,7 m ü.G.) Bereich für den Nullfall um 16:00 Uhr, bei Annahme eines heißen Sommertages (max. 30 °C) und Anströmung aus Südwest (225°) mit 4 m/s auf 10 m ü.G.

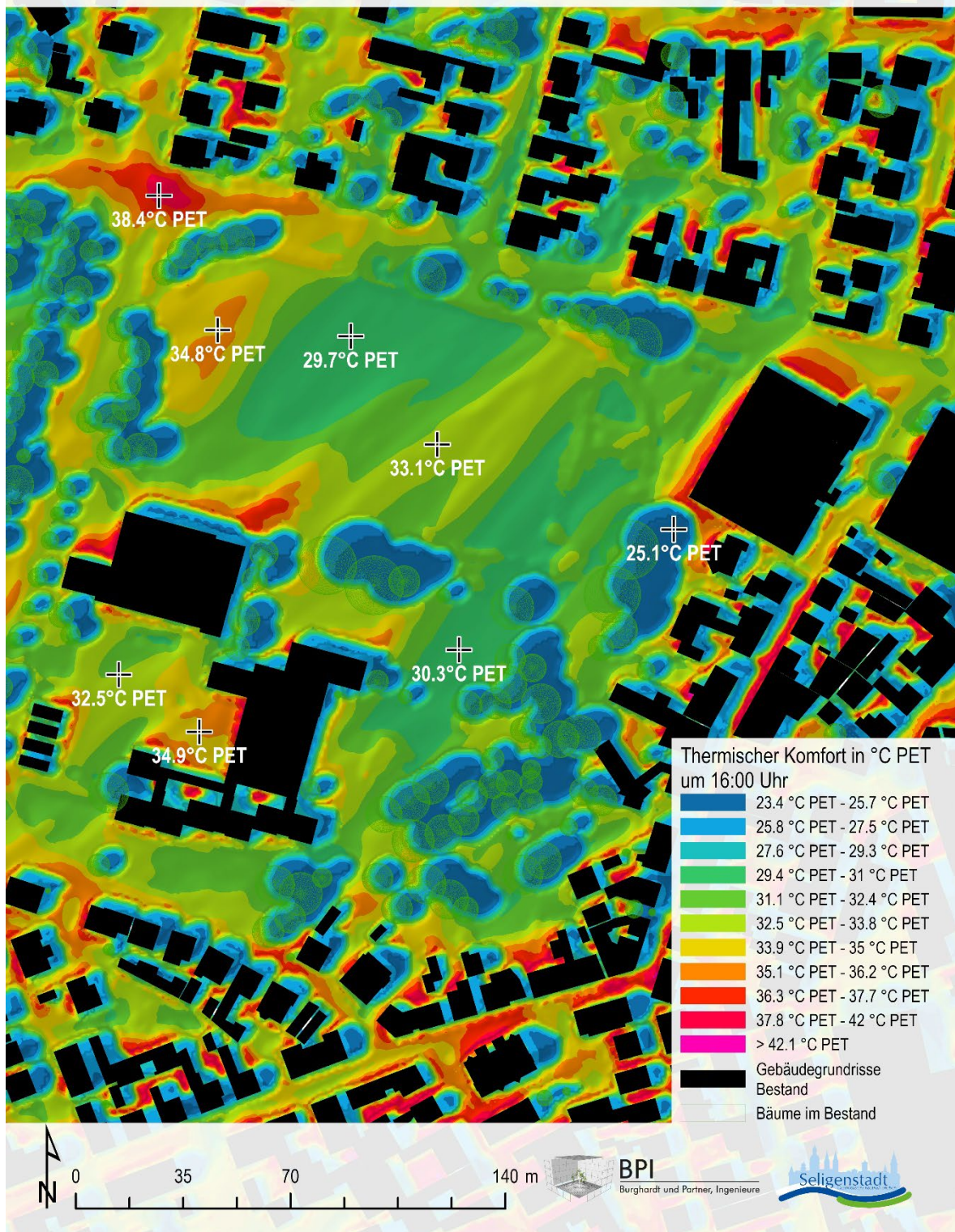


Abbildung 20 Thermischer Komfort (in °C PET) im Nullfall an einen warmen Sommertag um 16:00 Uhr

Thermischer Komfort (in °C PET) im bodennahen (1,7 m ü.G.) Bereich für den Planfall um 16:00 Uhr, bei Annahme eines heißen Sommertages (max. 30 °C) und Anströmung aus Südwest (225°) mit 4 m/s auf 10 m ü.G.

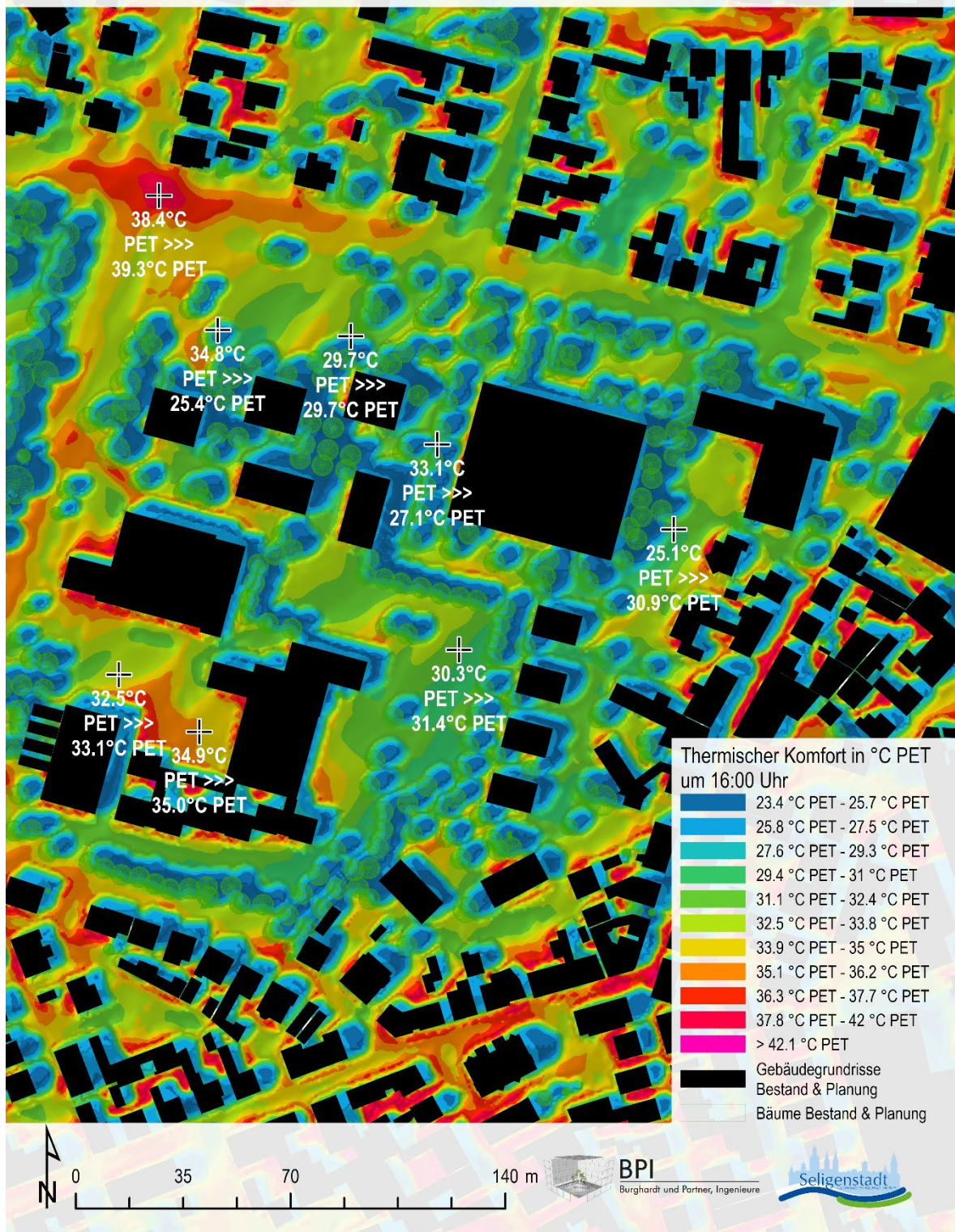


Abbildung 21 Thermischer Komfort (in °C PET) im Planfall an einen warmen Sommertag um 16:00 Uhr

5. Hinweise für die Planung / den Entwurf

Die Schaffung von Räumen mit unterschiedlichen klimatischen Charakteristika wird immer auch durch die geplante bzw. angedachte funktionale Nutzung geprägt. Transit- oder Aufenthaltsraum bestimmen im hohen Maße die klimatischen Ansprüche an den Raum. Gleichzeitig müssen an die primären (und sekundären) klimatischen Rahmenparameter vor Ort angepasste Maßnahmen in Abhängigkeit mit der Nutzung entwickelt werden. So stellen bspw. zusätzliche Bäume oder andere bauliche Maßnahmen in einer bereits schlecht durchlüfteten Straße einen Risikofaktor hinsichtlich der Schadstoffanreicherung der Luft durch Autoabgase dar, und könnten insbesondere aus lufthygienischen Aspekten kontraproduktiv sein. Handelt es sich bei demselben Straßenzug jedoch um einen verkehrsfreien Raum, können Aspekte der Lufthygiene ggf. vernachlässigt werden.

Bei Begrünungsmaßnahmen der Dach- und Fassadenflächen sind grundsätzlich nachfolgende Aspekte zu berücksichtigen, die universell für das Vorhaben bedeutsam sind.

5.1. Dachbegrünung

Bei der Verwendung von Dachbegrünung sollte eine ausreichende natürliche Wasserversorgung sichergestellt sein. Dies kann im Normalfall durch eine Mindestsubstratdicke von 20 cm bis 25 cm ausreichend gewährleistet werden. Zusätzlich, oder als Kompensation von fehlender Substratdicke, ist eine externe Regenwasserversorgung z.B. über Zisternenwasser zu empfehlen. Grundsätzlich und insbesondere bei sinkender Substratdicke ist es wichtig, eine hohe Eigenverschattung der Dachflächen durch möglichst hochwachsende Vegetation zu erreichen (siehe Anhang Kapitel 7.1). Eine extensive Dachbegrünung (ohne externe Bewässerung) auf Dachflächen, die keinen funktionellen Nutzen für die Bewohner haben (wie z.B. Dachterrassen), kann mit einer Substratdicke zwischen 10 cm und 15 cm (in Abhängigkeit der baustatischen Eignung) durch die Absorption der solaren Einstrahlung am Tag zur Reduktion der baulichen Überwärmung beitragen. Der Anteil der hochwachsenden Pflanzen / Gräsern sollte im Bereich von 50 % bis 75 % liegen und im Optimalfall > 75 % betragen, um eine möglich hohe Verschattung der Dachflächen durch die Vegetationshöhe zu erreichen.

Selektionskriterien: Hohe Wuchshöhe, erforderliche Substratdicke, Erscheinungsmerkmale (z.B. horstbildend, dicht wachsend, visuelle Blattdichte)

Bei der im Anhang befindlichen Auflistung (Kapitel 7.1) potentiell geeigneter Pflanzen für eine Dachbegrünung handelt es sich um keine Pflanzplanung. Das heißt, es fand keine Berücksichtigung von beispielsweise regionalem Vorkommen, Vergesellschaftung, Konkurrenzfähigkeit, Substratanforderungen, Blühphasen und Pflege statt. Bei extensiven Begrünungsarten ist generell eine Bestandsumbildung der Artenzusammensetzung, beispielsweise durch fehlende/falsche Pflege (Sukzession, Nährstoffmangel, Wassermangel) und Witterungseinflüsse zu erwarten.

5.2. Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungsmaßnahmen dienen in erster Linie den Aspekten der Luftreinhaltung (z.B. Filterwirkung von Schwermetallen). Die klimatische Wirksamkeit hinsichtlich des thermischen Komforts im Außenbereich ist räumlich begrenzt, jedoch kann eine intakte und vitale Grünfassade einen Beitrag für die energetische Situation des Gebäudes liefern, da die Vegetationsdecke im Sommer eine isolierende Funktion übernimmt und das Gebäude vor übermäßiger Sonneneinstrahlung schützen kann. Vor dem Hintergrund des zukunftsgerechten und nachhaltigen Umgangs mit Rohstoffen sollten Fassadenbegrünungssysteme möglichst bodengebunden sein und ohne externe Bewässerung auskommen. Sollte eine externe Bewässerung notwendig sein, so ist diese nicht über die Trinkwasserversorgung zu realisieren, sondern z.B. durch die Nutzung von Zisternen umzusetzen. Zusätzlich kann eine gesunde Grünfassade einen Beitrag zur Lufthygiene leisten. Untersuchungen zur Filterwirkung hinsichtlich Schwermetalle bei Grünfassaden haben, insbesondere im bodennahen Raum, eine hohe Filterwirkung nachgewiesen (Thoennessen 2002). Für Gebiete mit hoher Gebäudedichte und starkem Verkehrsaufkommen, wo außerdem Straßenbäume nicht möglich oder nicht sinnvoll sind (z.B. Reduktion Belüftungspotential), kann die Fassadenbegrünung gerade im belebten Niveau der Straße zu einer Reduktion der Luftschadstoffbelastung beitragen.

Die **bodengebundene Begrünung** einer Fassade setzt eine direkte Verbindung zum Erdreich oder einen /mehrere Pflanzbehälter voraus, in dem die Pflanzen wurzeln können. Für diese Art der Begrünung sind stark rankende Pflanzen notwendig. Klassisch finden unterschiedliche Arten des Efeus oder des Weins Verwendung.

Tabelle 2 Beispiele von geeigneten Kletterpflanzen für bodengebundene Begrünung.

Pflanzenart	Charakteristika	Höhe in 4 Jahren
Chinesischer Blauregen <i>Wisteria sinensis</i>	- schnell wachsend - sehr guter Wuchs über die gesamte Höhe - starke Befestigungen nötig	10 m
Kolomikta Strahlengriffel <i>Actinidia kolomikta</i>	- langsam wachsend - empfindlich bei Trockenheit	3 m
Große Trompetenblume <i>Campsis tagliabuana</i>	- moderat wachsend bei geschütztem Stand - attraktive Blüten	4-5 m
Walddreben <i>Clematis paniculata</i> <i>Clematis orientalis</i> <i>Clematis tangutica</i>	- langsam wachsend - empfindlich bei Insekten - professionelle Pflege	3 m
Kletter Hortensie <i>Hydrangea petiolaris</i>	- langsam wachsend - attraktive Pflanze - professionelle Pflege	3 m
Rostrote Weinrebe <i>Vitis coignetiae</i>	- langsam wachsend - attraktive Früchte - Führungselemente für den Stamm	3 m
<i>Hedera helix</i>	- ausladend - giftig	5 m
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Halt durch Haftscheiben - Haupttriebe können 10 cm Durchmesser erreichen - schnell wachsend	6 m
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"	- Haftplättchen - anspruchslos & pflegeleicht	4 m

Bei der **fassadengebundenen Begrünung** handelt es sich um ein Pflanzsystem, das dauerhaft mit der Fassade verankert wird. Meistens sind Pflanzcontainer über die gesamte Höhe der Grünfassade verteilt, wodurch kein Wurzelraum auf Straßenniveau benötigt wird. Ebenso kann eine Vielzahl von Pflanzen verwendet werden. Eine starke rankende Eigenschaft wie bei der bodengebundenen Begrünung ist nicht zwingend erforderlich. Die erhöhte Artenzahl fördert die Biodiversität (bei Pflanzen und Tieren). Das System der fassadengebundenen Begrünung erfordert allerdings ein höheres Maß an Pflege und technischer Wartung. Zudem liegen die Investitionskosten wesentlich höher als bei einer bodengebundenen Begrünung. Anforderungen an die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen werden beispielsweise in der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinie (2018) und dem Forschungsbericht Wandgebundene Begrünungen (2015) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) beschrieben.

5.3. Oberflächenmaterialien

Die Verwendung von unterschiedlichen Oberflächenmaterialien kann einen bedeutsamen Einfluss auf das thermische Empfinden im Außenraum haben. Dabei sollte ein Abwägungsprozess zwischen der Funktion des Freiraums und der thermischen / klimatischen Eigenschaft des Materials stattfinden. Die Auswahl der zu verwendenden Materialien obliegt der Materialexpertise des ausführenden Architekturbüros, welches die ästhetischen und funktionalen Eigenschaften der Materialien berücksichtigen und abwägen muss. Zu den gängigen bauphysikalischen aber auch klimatisch relevanten Materialeigenschaften, die bei der Materialauswahl zu berücksichtigen sind, zählen im Allgemeinen:

Temperaturleitfähigkeit: Die Temperaturleitfähigkeit, gelegentlich auch „Wärmediffusivität“ (von engl. *thermal diffusivity*), ist eine Materialkonstante, die der Beschreibung der zeitlichen Veränderung der räumlichen Temperaturverteilung durch Wärmeleitung als Folge eines Temperaturgefälles dient. Sie beschreibt, wie sich die Temperatur durch Wärmeleitung infolge eines Temperaturgefälles in einer bestimmten Zeit räumlich verteilt. Gemessen wird die Temperaturleitfähigkeit in m^2/s .

Wärmeleitfähigkeit: Die Wärmeleitfähigkeit drückt aus, wie thermische Energie mittels Wärmeleitung in Form von Wärme transportiert wird. Die Wärmeleitfähigkeit (ausgedrückt mit λ) dient der Beschreibung des Energietransportes, wird in Watt je Kelvin und Meter angegeben und ist eine temperaturabhängige Materialkonstante.

Thermisches Emissionsvermögen: Das thermische Emissionsvermögen ist eine dimensionslose Größe und wird in einer Werteskala von 0 bis 1 angegeben. Im Gegensatz zur Albedo, welche die Reflexion beschreibt, beschreibt der thermische Emissionsgrad, wie „leicht“ Energie an die Atmosphäre abgegeben (emittiert) werden kann.

Albedo: Die Albedo beschreibt den Reflexionsgrad einer Oberfläche, primär über die Farbe. Dabei wird wie beim thermischen Emissionsvermögen eine dimensionslose Werteskala von 0 bis 1 zugrunde gelegt. Je höher der Wert innerhalb dieser Skala ist, desto höher sind die Reflexionseigenschaften der Oberfläche.

In der konkreten Anwendung bedeutet dies bspw., dass ein sehr helles (stark reflektierendes) Material für den Einsatz auf einer Fläche mit Aufenthaltscharakter eher ungeeignet ist, da die thermische Belastung

für den Menschen nicht nur direkt von der Sonne und diffus aus der Atmosphäre, sondern auch über die Reflexionsstrahlung von Objekten beeinflusst wird. Entsprechend ist die Belegung des Freiraums mit unterschiedlichen Funktionen immer auch aus klimatischer Perspektive zu betrachten und stellt in Abhängigkeit der Jahreszeit einen zu berücksichtigenden Einflussfaktor dar.

5.4. Straßenbäume und temporäre Verschattungsmöglichkeiten

Straßenbäume stellen wichtige freiraumplanerische und entwurfsbezogene Elemente dar, die unterschiedlichste klimatische Charakteristika aufweisen können. Von primärer Bedeutung für die „klimatische Leistungsfähigkeit“ eines Baumes ist sein Alter. Da Bäume einem (nach Art, Standort, Boden, etc.) individuellem Lebenszyklus unterliegen, findet sich ihre maximale „Klimawirkung“ im Bereich der adulten und vitalen Lebensphase. Des Weiteren bestimmen Aspekte wie Habitus / Kronenform und Blattdichte maßgeblich die Verschattungsleistung. Dabei muss zudem bei der Artenwahl darauf geachtet werden, dass eine möglichst hohe Klimatoleranz besteht, so dass Arten sich den klimatischen Veränderungen durch den Klimawandel anpassen können, bzw. bereits angepasst sind. Als Referenzliste kann hier auf die „Galk Straßenbaumliste“ (GALK 2022) verwiesen werden, die die Aspekte der Klimaresilienz in der Bewertung berücksichtigt. Da diese Liste jedoch auch die typischen „Trends“ widerspiegelt bzw. von diesen beeinflusst wird, wird zusätzlich auf die Datenbank „Citree – Gehölze für urbane Räume“ (TUD 2022) der Technischen Universität Dresden verwiesen, die unter Leitung von Prof. Dr. Roloff entwickelt wurde / wird.

Die Verwendung von temporären Verschattungsmaßnahmen kann hier eine effektive Methode zur Reduzierung der thermischen Belastung in den Sommermonaten darstellen.

Die Auswirkungen flächiger textiler Verschattungsmaßnahmen auf Dachniveau auf mikroklimatischer Ebene und auf lokale Belüftungsverhältnisse sind bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgiebig untersucht worden. Dementsprechend muss Material, Form, Höhenniveau an die lokalen Gegebenheiten individuell angepasst werden. Gleichzeitig besteht so die Möglichkeit, den Sonnen- und Schattenverlauf im Maßnahmenraum als stadtplanerisches Gestaltungselement zu nutzen. Sind die Grundverankerungen einmal installiert, sind die eigentlichen Verschattungselemente nach Bedarf und ohne größeren zeitlichen Aufwand schnell wieder zu montieren

6. Zusammenfassung

Im Rahmen des vorliegenden klimatischen Gutachtens liegt das Planvorhaben zum Bebauungsplan Nr.87 „Alter Stadtwaag“ in Seligenstadt im Fokus. Dabei wurden die Aspekte des städtischen Wärmeinseleffektes, der Durchlüftung während einer sommertypischen Schwachwindsituation sowie der thermische Komfort im Bestand (Nullfall) und im zukünftigen Planfall simuliert und analysiert, um diese abschließend unter zu Hilfenahme von Differenzbetrachtungen zwischen Nullfall und Planfall zu bewerten.

Da der Berücksichtigung der bestehenden bzw. geplanten Vegetation eine u.a. hohe klimatische Bedeutung zukommt, wurden alle Vegetationsstrukturen im gesamten Untersuchungsraum erfasst und in den Simulationen und Analysen berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der klimatischen Wechselwirkungen und Wirkradien von klimatisch relevanten Einflussgrößen wurde eine Fläche von insgesamt 2,4 km x 2,4 km um den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.87 „Alter Stadtwaag“ herum als Untersuchungsraum definiert und für die Untersuchungen herangezogen.

Die Ergebnisse der detaillierten Betrachtungen zu den Themen Lufttemperatur (städtische Wärmeinseleffekt), Durchlüftung während einer sommerlichen Schwachwindsituation sowie des thermischen Komforts um 16:00 Uhr nachmittags zeigen alle individuellen heterogenen Ausprägungen und Charakteristika auf. Dabei zeigt sich jedoch, dass alle berechneten Auswirkungen lokal begrenzt sind, was einerseits darauf zurückzuführen ist, dass es sich zum einen um einen räumlich „begrenzten“ (240 m x 150 m) Planfall handelt und zum anderen, dass im Planfall ein hohes Grünvolumen und ein hoher Freiflächenanteil mit einer geringen baulichen Dichte kombiniert werden.

Einzig aufgrund der Offenheit des Geländes im aktuellen Bestand (Nullfall) wäre im Vorfeld der Untersuchung eine weitreichendere Beeinflussung des bodennahen Windfeldes zu erwarten gewesen. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die größten Veränderungen zwischen Planfall und Nullfall im Kontext der Durchlüftung sowie in der Ausprägung des thermischen Komforts zu finden sind. Als klimatisch planungsrelevant wurde die Schulhofsituation identifiziert. Durch die verringerte Durchlüftung (zurückzuführen auf den geplanten Mensabau) sind zusätzliche Verschattungsmaßnahmen notwendig, um die gestiegene thermische Belastungssituation zu kompensieren. Planungsrelevante Auswirkungen auf den städtischen Wärmeinseleffekt sind hingegen nicht zu identifizieren.

In der Gesamtbetrachtung handelt es sich im Planfall um einen Eintrag von Baumassen im urbanen Raum. Gleichzeitig wird der Wegfall der Freiflächenvegetation im Zuge der Planungen durch Dachbegrünungsmaßnahmen sowie durch die Erhöhung des Grünvolumens in Form von Bäumen kompensiert. Durch die bereits im Planfall berücksichtigte Verwendung einer Dachvegetation, kann der Eintrag / die Absorption von Energie über die Gebäudedachflächen reduziert werden. Sicherzustellen ist jedoch, dass die Dachvegetation entsprechend dem vermehrten Auftreten von Sommer- und heißen Tagen in Kombination mit längeren Trockenperioden ausreichend dimensioniert ist. Eine externe Bewässerung über das Trinkwassernetz sollte vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit nicht geplant werden.

Entsprechend des vorliegenden Gutachtens ist im Planfall und unter Berücksichtigung der Planungsempfehlungen nicht von einer planungsrelevanten Verschlechterung der klimatischen Gesamtsituation im näheren und weiteren Bereich, um den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.87 „Alter Stadtwaag“ zu erwarten.

7. Anhang

7.1. Pflanzenliste (Dachbegrünung)

Mit Verweis auf die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): 2018 - Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für Planung, Bau, Instandhaltung von Dachbegrünungen erfordert eine Pflanzplanung eine separate vorhabenbezogene Fachplanung zur Abstimmung von Arten, baulichen und vegetationstechnischen Voraussetzungen und der Pflege.

Hochwachsende Arten auf 10 cm Substratschicht

Geeignete Begrünungsart gemäß geforderter Aufbaudicke: Sedum-Moos-Kraut- bzw. max. Sedum-Kraut-Gras-Begrünung auf Extensivdach (Tabelle 3; FLL Dachbegrünungsrichtlinie 2018);

Bezüglich Blattmasse und Wuchshöhe wird eine Sedum-Kraut-Gras- Begrünung präferiert. Ggf. ist eine Prüfung, in Abhängigkeit der baustatischen Situation, auf die Möglichkeit einer einfachen Intensivbegrünung durchzuführen, da diese eine klimatisch höhere Leistungsfähigkeit und einen höheren Artenerehalt aufweist.

Zusätzlich wird die Einbringung flach wachsender, „Lücken“ schließender sowie trockenheitsangepasster Vegetationsformen wie Kräuter z.B. Thymian empfohlen. Die Auswahl der Arten basiert auf Ihrem Minimalanspruch bzgl. der Substratdicke. Daher kann eine spätere Bestandsumbildung (nach mehreren Jahren) nicht ausgeschlossen werden.

Tabelle 3 Hochwachsende Arten auf mind. 10 cm Substratschicht

Name	Max. ca. Wuchshöhe in cm	Blüte
<i>Achillea millefolium</i>	50	Weiß
<i>Anthemis tinctori</i>	60	Gelb
<i>Centaurea scabiosa</i>	90	Violett
<i>Corydalis lutea</i>	40	Gelb
<i>Euphorbia cyparissias</i>	30	Gelb
<i>Inula ensifolia</i>	40	Gelb
<i>Iris tectorum</i>	45	Violett
<i>Leucanthemum vulgare</i>	60	Weiß
<i>Sanguisorba minor</i>	40	Rot
<i>Thymus vulgaris</i>	40	Rosa
Gräser		
<i>Festuca cinerea</i>	60	
<i>Carex flacca</i>	60	
<i>Melica ciliata</i>	60	
<i>Stipa tenuissima</i>	70	
<i>Festuca valesiaca</i>	30	

Hochwachsende Arten auf 15 cm Substratschicht

Geeignete Begrünungsart gemäß der geforderten Aufbaudicke: Sedum-Kraut-Gras-Begrünung (Extensivbegrünung) oder max. Wildstauden-Gehölzbegrünung (einfache Intensivbegrünung) (Tabelle 4; FLL

Dachbegrünungsrichtlinie 2018). Auch hier sollte ggf. eine Prüfung, in Abhängigkeit der baustatischen Situation, auf die Möglichkeit einer einfachen Intensivbegrünung durchgeführt werden, da diese eine klimatisch höhere Leistungsfähigkeit und einen höheren Artenerhalt aufweist.

Tabelle 4 Hochwachsende Arten auf mind. 15 cm Substratschicht (zzgl. Arten ab 10 cm entsprechend Tabelle 3)

Name	Max. ca. Wuchshöhe in cm	Blüte
<i>Campanula rotundifolia</i>	30	Blau
<i>Orgenäum vulgare</i>	40	rosa
<i>Verbascum nigrum</i>	100	gelb
Gräser		
<i>Festuca rubra commutata</i>	60	
<i>Briza media</i>	40	
<i>Bromus erectus</i>	60	
<i>Festuca amethystina</i>	60	

Tabelle 5 Gehölzarten für eine einfache Intensivbegrünung

Name	Max. ca. Wuchshöhe in cm	Blüte
<i>Caryopteris clandonensis</i>	100	blau
<i>Rosa nitida</i>	70	Rosa
<i>Salix hastata</i> 'Wehrhahnii'	60	Gelb
<i>Syringa meyeri</i> „Palibin“	90	Violett
<i>Mahonia aquifolium</i> 'sorte'	120	gelb
<i>Syringa meyeri</i> 'Palibin'	150	violett

7.2. Glossar

Absorption	wellenlängenabhängige Wechselwirkung zwischen Strahlung und Molekülen, bei welcher Strahlungsenergie in Wärmeenergie überführt wird. Die Absorption von Sonnenstrahlung an der Erdoberfläche ist Ursache für die unterste Heizzschicht der Atmosphäre als Energiequelle für alle atmosphärischen Bewegungsvorgänge.
Aerosole	Aerosole sind (meteorologisch gesehen) Bestandteile von Beimengungen der Atmosphäre. Sie beteiligen sich wesentlich am luftchemischen Wirkungskomplex und spielen bei Strahlungsprozessen (Absorption, Streuung, Extinktion) eine wichtige Rolle.
Albedo	Rückstrahlvermögen diffus reflektierender (aber nicht spiegelnder) Oberflächen, angegeben als Verhältnis von reflektierter zu einfallender kurzwelliger Strahlung. Eine Oberfläche mit einer Albedo von 0,3 z.B. reflektiert 30 % der einfallenden Strahlung und absorbiert 70 %. Je heller die Oberfläche, desto größer ist ihre Albedo.
Allochthone Witterung	"fremdbürtige", durch großräumige Luftströmungen bestimmte Witterung, die durch mehr oder weniger unperiodische Änderungen der Wetterelemente (kein ausgeprägter Tagesgang) gekennzeichnet ist.
Autochthone Witterung	"eigenbürtige", durch lokale und regionale Einflüsse bestimmte Witterung, die durch ausgeprägte Tagesgänge der Lufttemperatur, der Luftfeuchte und der Strahlung gekennzeichnet ist.
Bioklima	Gesamtheit aller atmosphärischen Einflussgrößen auf den menschlichen Organismus. Entsprechend ihrer Ausprägung und Wirkung werden sie als belastend, schonend oder als Reiz empfunden.
Emission*	die Abstrahlung oder Aussendung elektromagnetischer Wellen oder Teilchen als Strahlung, ebenso wie der Ausstoß fester, flüssiger und gasförmiger Stoffe in die Außenluft sowie in Wasser oder andere Umweltbereiche
Globalstrahlung	die gesamte am Erdboden ankommende Sonnenstrahlung, also die Summe aus direkter Strahlung und (diffuser) Himmelsstrahlung
Heißer Tag	ein Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur ≥ 30 °C beträgt (früher auch Tropentag).
Hitzewelle	eine mehrtägige Periode mit ungewöhnlich hoher thermischer Belastung. Eine Hitzewelle ist ein Extremereignis, welches die menschliche Gesundheit, die Ökosysteme und die Infrastruktur schädigen kann.
Immission*	Einwirkung von unmittelbar oder mittelbar durch menschliche Tätigkeit verursachte Emissionen auf die Umwelt. Zu den Immissionen gehören vorwiegend Luftverunreinigungen, Geräusche, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Strahlen und Wärme.
Klimafaktoren	(auch klimatologische Wirkungsfaktoren) sind Faktoren, welche die Klimaelemente

	(Temperatur, Luftfeuchte usw.) und damit das Klima eines Ortes beeinflussen.
Klimamodell*	mathematisches Gleichungssystem welches das Klima bzw. dessen Änderungen simuliert. Als Variablen dienen physikalische und chemische Beziehungen.
Lokalklima	Klima an einem konkreten Ort. Es ist eingebettet in das Regionalklima und wird zusätzlich durch Relief und Flächennutzung in der näheren Umgebung des Ortes bestimmt.
Makroklima	Klima, welches von großskaligen Prozessen geprägt ist
Mesoklima	Bereich, der zwischen dem Mikroklima und dem Makroklima liegt. Während das Makroklima hauptsächlich von großskaligen und das Mikroklima vor allem von kleinskaligen, lokalen Prozessen beeinflusst ist, ist es im Mesoklima eine Mischung von beiden. Damit umfassen die Skalen der mesoskaligen Phänomene etwa eine horizontale Ausdehnung von ca. 1 bis 2000 km und eine typische Lebensdauer von einer Stunde bis hin zu einer Woche. Geländeform, Hangneigung und Beschaffung der Erdoberfläche sind dabei wichtige Parameter.
Mikroklima	mittlere atmosphärische Zustände und wiederkehrende Phänomene im mikrometeorologischen Maßstabsbereich. Nach Orlanski (1975) werden atmosphärische Prozesse mit einer horizontalen Ausdehnung von wenigen Millimetern bis einigen hundert Metern der Mikroskala zugeordnet. Mit Mikroklima ist damit das spezielle Klima eines Areals gemeint, das sich in den bodennahen Luftschichten ausbildet und stark von den vorhandenen Oberflächen (Untergrund, Bewuchs, Bebauung), z.B. deren Rauigkeit und thermischen Eigenschaften, beeinflusst ist.
Rauigkeit***	(auch Rauheit) bezeichnet die Unebenheit von Oberflächen
Regionalklima	eng verwandt mit der Begrifflichkeit Mesoklima. Dabei sind Phänomene mit sehr ähnlichen Raum- und Zeitskalen gemeint, die durch sowohl groß- als auch kleinskalige Prozesse beeinflusst werden, aber auch von regionalen Gegebenheiten wie der Geländeform und der Landnutzung abhängen. Beim Regionalklima, im Gegensatz zum Mesoklima, wird der Bezug zu natur- oder kulturräumlichen Klimabesonderheiten deutlicher hergestellt.
Retention**	Rückhaltevermögen von unterschiedlichen Oberflächen für flüssiges Wasser.
Ruraler Raum	Ländlich geprägter Raum ohne (hoch)verdichtete Stadtstrukturen
Sommertag	ein Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur ≥ 25 °C beträgt
Städtische Wärmeinsel*L	ein typisches Merkmal des Stadtklimas welches durch die Wechselwirkung mehrerer unterschiedlicher Effekte hervorgerufen wird. Durch die starke Aufwärmung tagsüber und die eingeschränkte Abkühlung nachts werden die Städte im Vergleich zum Umland deutlich wärmer.
Strahlungsbilanz*	Differenz zwischen Ein- und Ausstrahlung einer Fläche. Insbesondere terrestrische und solare Strahlung sind dabei von Bedeutung.

Strahlungswetterlage*	eine Form des Hochdruckwetters mit geringer Bewölkung und höchstens mäßigen Winden
Tropennacht	eine Nacht (18 bis 06 UTC), in der das Minimum der Lufttemperatur ≥ 20 °C beträgt
Urbaner Raum*	Stadtgebiet; Zweidimensionale Vorstellung einer Stadt — im Vergleich zum Stadtraum
Vulnerabilität**	der IPCC definiert Vulnerabilität als das Maß, zu dem eine Person, Region oder ein System gegenüber nachteiligen Auswirkungen von Klimaänderungen anfällig ist und nicht damit umgehen kann. Dabei wird die Vulnerabilität bzw. Verwundbarkeit als eine Funktion von Exposition, Sensitivität und Anpassungsfähigkeit verstanden.
Windstärke	anhand der Auswirkungen des Windes auf die Wasseroberfläche oder auf Objekte an Land geschätzter Stärkewert. In der international vereinbarten 13-teiligen Beaufort-Skala (0 = Windstille bis 12 = Orkan) sind jedem Stärkewert Windgeschwindigkeitsbereiche zugeordnet.

Sofern nicht anders gekennzeichnet gilt als primäre Quelle das Wetterlexikon des Deutschen Wetterdienst (DWD) (www.dwd.de/lexikon oder www.wetterlexikon.eu).

* Wetter-Lexikon von wetter.net - Q.met GmbH
(<https://www.wetter.net/wetterlexikon>)

** Lexikon der Nachhaltigkeit der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (<https://www.nachhaltigkeit.info>)

*** Duden - Bibliographisches Institut GmbH (<https://www.duden.de>)

*L Environmental Sciences Europe – Kuttler 2011 (<http://www.enveurope.com>)

7.3. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Planungsraums (Markierung) in der Stadt Seligenstadt.....	6
Abbildung 2 Übersichtsbild zum weiteren Untersuchungsraum (rote Markierung) sowie zum Planungsraum (Geltungsbereich des B-Plans).....	7
Abbildung 3 Falschfarben Nahinfrarotausschnitt zur Erfassung des urbanen Durchgrünungsanteils (links), sowie Darstellung von Vegetationshöhen (> 5 m) auf Grundlage des Digitalen Oberflächenmodells (DOM) (rechts)	8
Abbildung 4 Windrose mit Darstellung der Windgeschwindigkeit und Windrichtung für die Sommermonate Juni, Juli, August im langjährigen Mittel über einen Zeitraum von 30 Jahren für die DWD Station 01420 Frankfurt am Main. Darstellung der Tagessituation (08:00 Uhr bis 18:00 Uhr)	9
Abbildung 5 Windrose mit Darstellung der Windgeschwindigkeit und Windrichtung für die Sommermonate Juni, Juli, August im langjährigen Mittel über einen Zeitraum von 30 Jahren für die DWD Station 04341 Offenbach. Darstellung der Tagessituation (08:00 Uhr bis 18:00 Uhr).....	9
Abbildung 6 Windrose mit Darstellung der Windrichtung in Abhängigkeit von der Häufigkeit des Auftretens (Prozentskala) für die Sommermonate Juni, Juli, August im langjährigen Mittel von 2004 bis 2020 für die DWD Station Kahl/Main 02480. Darstellung der Tagessituation.....	10
Abbildung 7 Übersichtsbild der aktuellen Bestandssituation (Nullfall) mit Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ (roter Rahmen) in Seligenstadt.....	11
Abbildung 8 Zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ (Stand 07/2021) als Grundlage für die 3D-Modellierung des Planfalls.	12
Abbildung 9 Planfall des Bebauungsplans Nr. 87 "Alter Stadtwaag" 3D modelliert mit geplanter Mensa (orange) und geplanter Bebauung (rot) sowie mit Besatz von Bäumen (in Anlehnung an das Städtebauliche Konzept)	13
Abbildung 10 Städtebauliches Konzept für das Areal des B-Plans Nr. 87 sowie die westlich anschließende Freifläche („Bleiche“) (Stand 12/2019).....	14
Abbildung 11 Schematische Darstellung unterschiedlicher temperaturrelevanter Faktoren und Effekte im urbanen Raum, die zur Ausprägung der städtischen Wärmeinsel beitragen (DWD 2022)	16
Abbildung 12 Der thermische Wirkkomplex des Menschen (ergänzt nach VDI 3787, 2008).....	17
Abbildung 13 Darstellung des typischen Wertebereiches des thermischen Komforts	18
Abbildung 14 Vertikales Windprofil über dem Stadtkern, dem Stadtrand dem freien Land (Robel et al., 1978)	18
Abbildung 15 Darstellung der Lufttemperatur (bodennah) im Nullfall, nachts um 04:00 Uhr.....	21
Abbildung 16 Darstellung der Lufttemperatur (bodennah) im Planfall, nachts um 04:00 Uhr	22
Abbildung 17 Bodennahes Windfeld des Nullfalls bei Anströmung Südwest auf 1,7 m über Grund.....	24
Abbildung 18 Bodennahes Windfeld des Planfalls bei Anströmung aus Südwest auf 1,7 m über Grund	25
Abbildung 19 Differenzdarstellung des bodennahen Windfeldes zwischen Null- und Planfall bei Anströmung aus Südwest auf 1,7 m über Grund	26
Abbildung 20 Thermischer Komfort (in °C PET) im Nullfall an einen warmen Sommertag um 16:00 Uhr	28
Abbildung 21 Thermischer Komfort (in °C PET) im Planfall an einen warmen Sommertag um 16:00 Uhr.....	29

7.4. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Verwendete Simulationsparameter im Rahmen der Analysen zur Lufttemperatur, der Durchlüftung (Wind) sowie des Thermischen Komfort.....	19
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Tabelle 2 Beispiele von geeigneten Kletterpflanzen für bodengebundene Begrünung.....	31
Tabelle 3 Hochwachsende Arten auf mind. 10 cm Substratschicht	35
Tabelle 4 Hochwachsende Arten auf mind. 15 cm Substratschicht (zzgl. Arten ab 10 cm entsprechend Tabelle 3)	36
Tabelle 5 Gehölzarten für eine einfache Intensivbegrünung	36

7.5. Literaturverzeichnis

BRÜNDL W., MAYER H., BAUMGARTNER A. 1986, Untersuchung des Einflusses von Bebauung und Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstädten, Abschlussbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“

DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ E. V. (GALK) 2022, GALK Straßenbaumliste, Abfrage vom 01.03.2022, Arbeitskreis Stadtbäume, Online-Quelle URL: <https://strassenbaumliste.galk.de/> Abruf 03/2022

DEUTSCHER WETTERDIENST (DWD), Städtische Wärmeinsel, Online-Quelle URL: https://www.dwd.de/DE/forschung/klima_umwelt/klimawirk/stadtpl/projekt_waermeinseln/projekt_waermeinseln_node.html Abruf: 03/2022

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E. V. (FLL) 2018, Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E. V. (FLL) 2015, Forschungsbericht Wandgebundene Begrünungen

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E. V. (FLL) 2018, Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E. V. (FLL) 2018, Fassadenbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen, 3. Ausgabe

KUTTLER W. 2011, Climate change in urban areas – part 1, Effects Environmental Sciences Europe 23

MATZARAKIS A., RÖCKEL R., RICHTER C-J., HÖFL. H-C., STEINICKE W., STREIFENEDER M., MAYER H., 2008, Planungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau, Gefahrenstoffe – Reinhaltung der Luft 68, 334-340

ROBEL F., HOFFMANN U., RIEKERT A., 1978, Daten und Aussagen zum Stadtklima von Stuttgart auf der Grundlage der Infrarot Thermographie, Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 15, Landeshauptstadt Stuttgart

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN (TUD) 2022, Citree - Gehölze für urbane Räume, Online-Quelle URL: <https://citree.de/> Abruf 03/2022

THOENNESSEN M. 2002, Elementdynamik in fassadenbegrünendem Wilden Wein, Kölner Geograph. Arbeiten, Heft 78:1-110

VDI 2008, Klima- und Lufthygienekarten für Städte und Regionen, VDI-Richtlinie 3787, Blatt 2

VM BW (Hrsg.) 2012, Städtebauliche Klimafibel – Hinweise für die Bauleitplanung, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 5. September 2024

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-364/I/652 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	02.09.2024		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	17.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

**Betreff: Straßenbenennung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86
„Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-364/I/652 21-26**

Anlagen: Lageplan
Liste Namensvorschläge

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Die in dem neuen Baugebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südwestlich des Westrings, Teilbereich A“ entstehenden Straßen und Plätze erhalten folgende Benennungen:

Quartiersplatz West: Brookfield-Platz
Quartiersplatz Ost: Piedimonte-Matese-Platz

Planstraße 1: An der Zierlache
Planstraße 2: Azaleenweg
Planstraße 3: Zum Dreschplatz
Planstraße 4: Leinweberstraße
Planstraße 5: Fritz-Bruder-Straße
Planstraße 6: An der Obstwiese
Planstraße 7: Karl-Schmidt-Straße
Planstraße 8: Fritz-Beike-Straße

Begründung:

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südwestlich des Westrings, Teilbereich A“ werden neu geordnet und dabei die Straßengrundstücke und Baugrundstücke gebildet. Um die neuen Straßengrundstücke mit einer Lagebezeichnung im Grundbuch eintragen zu können, ist es erforderlich, Straßennamen zu vergeben.

Der Schachenweg behält seinen Namen. Auch der Westring behält seinen Namen.

Die in dem Gebiet vorhandenen Gewinnbezeichnungen „Westring“, „Mittelbeune“ und „Schachenweg“ sind bereits als Straßennamen vergeben.

Bei der Verwaltung sind bereits zahlreiche Vorschläge für die Benennung neuer Straßen und Plätze eingegangen. Diese können aus der beigefügten Aufstellung entnommen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die beiden Quartiersplätze nach den beiden Partnerstädten von Seligenstadt zu benennen.

Brookfield-Platz (Quartiersplatz West) und Piedimonte-Matese-Platz (Quartiersplatz Ost).

Außerdem sind noch 8 Straßen (Planstraßen) neu zu benennen.

In Anerkennung der großen Bedeutung von Insekten für die Natur und Menschen und aufgrund des angrenzenden Obstbaumgebietes, wird vorgeschlagen, für das Neubaugebiet Insekten- und Obstnamen zu verwenden. Im Vergleich zur Verwendung von Städten, Regionen und Personen sind diese Bezeichnungen konfliktfrei und werden auch in Jahrzehnten noch verstanden. Sie sind leicht verständlich sowie kurz und prägnant, so dass Fehlerquellen vermieden werden.

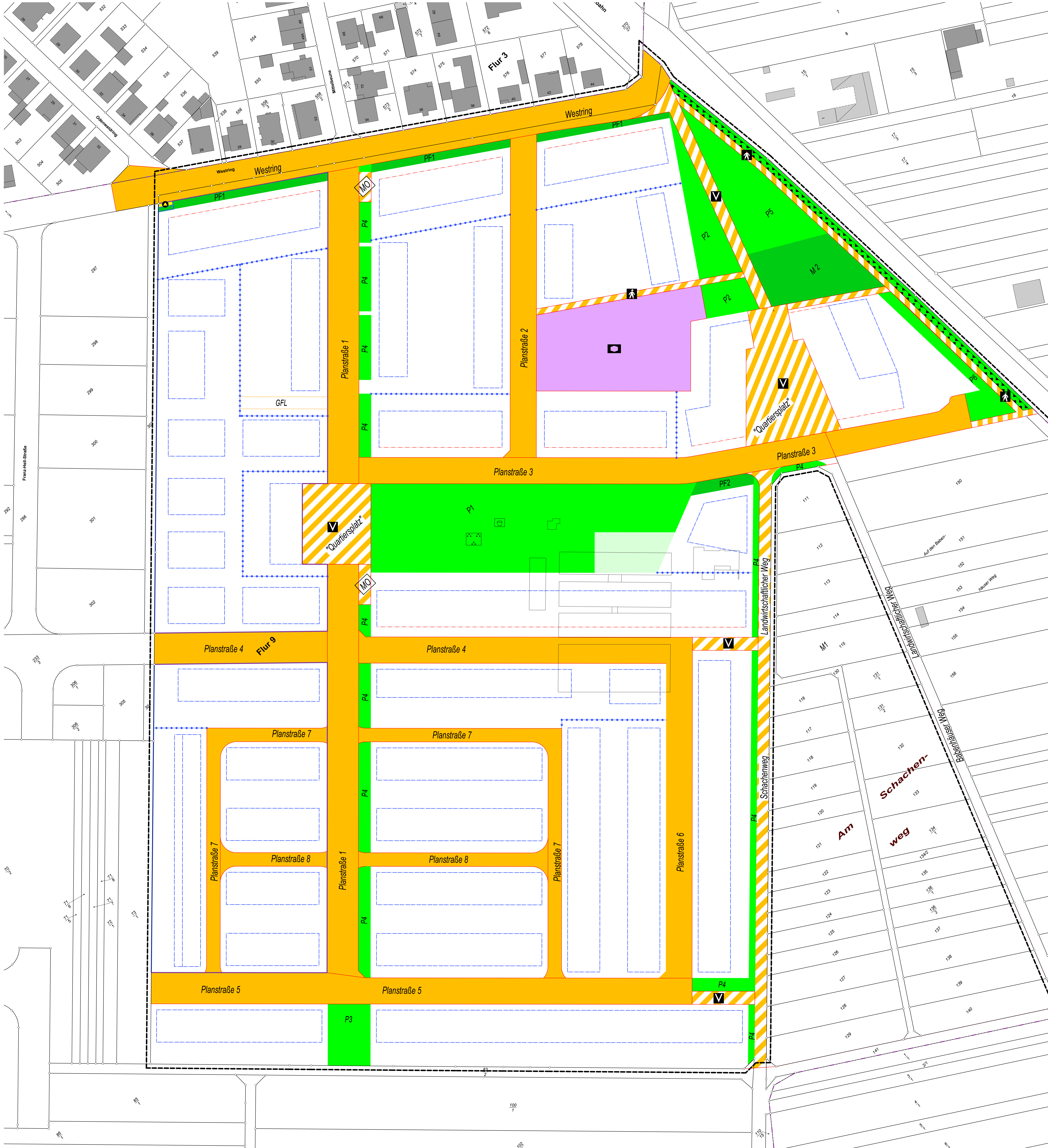
Folgende Vorschläge stehen zur Auswahl, wobei die Endung -straße, -weg, -pfad oder -ring lauten kann:

Bienen-, Schmetterlings-, Ameisen-, Glühwürmchen-, Hummel-, Maikäfer-, Marienkäfer- und Libellen-Straße/Weg/Pfad/Ring.

Boskop-, Renette-, Speierling-, Mispel-, Josta-, Aronia-, Mollebusch-, Schattenmorellen-, Quitten- und Weichsel-Straße/Weg/Pfad/Ring.

Als Erinnerung an die Gärtnerei Neubauer im Baugebiet, deren Haupterzeugnisse Eriken und Azaleen sind bzw. waren, bietet sich auch eine Benennung nach Azaleen, Eriken oder Heidekraut an.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zu den vorgeschlagenen Straßennamen oder um Auswahl von 8 Straßennamen sowie Zuordnung der Namen zu den einzelnen Planstraßen.



Straßennamen für das Baugebiet Westring		
Vorschlag	Erläuterung	Anregung von
Abt-Franziskus-Straße	Abt Franziskus II, geboren als Nikolaus Blöchinger (1659-1715), Abt im Kloster Seligenstadt (1696-1715)	Artikel von Michael Hofmann (Offenbach-Post)
Gebrüder-Hamburger-Straße	Issak Hamburger (22.11.1874-15.07.1965), Dirigent Sally Hamburger (21.11.1981-11.05.1954), Musiker Isaak und Sally Hamburger sind die einzigen nachweislichen jüdischen Mitbürger der Stadt Seligenstadt, die den NAZI Terror in einem KZ (Theresienstadt) überlebten und in ihre Heimat zurückgekehrt sind.	Gesangvereine
Bürgermeister-Fritz-Bruder-Straße	Fritz Bruder (1907-1975), Bürgermeister von Seligenstadt 1963-1971 Projekte: Freibad, Rathausanbau, Bau Konrad-Adenauer- Schule, Bau Jahnsportplatz, Einleitung der Altstadtsanierung	Richard Höfling
Pfarrer-Lambert-Straße	Philipp Lambert (1875-1964), Pfarrer, Dekan, Geistlicher Rat und Ehrendomkapitular, Pfarrer in Seligenstadt 1927-1960	Richard Höfling
Ludwig-Trautmann-Straße	Ludwig Trautmann (28.03.1939-01.06.2019) Gründer des Vermessungsbüros Trautmann&Mieth Ehrenbürger der Stadt Verdienste für den Erhalt der Altstadt	Vermessungsbüro Bungert & Mieth
Fastnachtsstraße Kreuzbergstraße	??	Fabian und Anna Sommer
Pfarrer-Grein-Straße	Bernhard Grein (31.01.1876-11.05.1938), Seligenstädter Pfarrer und Erbauer der Offenbacher Marienkirche (1910-1938)	Thomas Knapp
Straßennamen nach Festtagen	z.B. Fastnachtsstraße, Weihnachtsstraße, Osterstraße, Adventsweg, Allerheiligenweg, Fonleichnamsweg, Himmelfahrtsweg, Pfingstpfad	Christoph Niekamp
Straßennamen nach Insekten:	z.B. Bienenstraße, Schmetterlingsstraße, Ameisenstraße, Glühwürmchenweg, Hummelweg, Maikäferweg, Marienkäferweg, Libellenweg	Christoph Niekamp
Brookfield-Straße	Partnerstadt von Seligenstadt seit 2008	Europäischer Freundeskreis Seligenstadt
Piedimonte-Matese-Straße	Partnerstadt von Seligenstadt seit 2009	Europäischer Freundeskreis Seligenstadt
Straßennamen nach Obstsorten:	z.B. Renette, Boskop, Speierling, Mispel, Josta, Aronia, Mollebusch, Schattenmorelle, Quitte, Weichsel	Verwaltung
Azalleenstraße oder Erika-Straße oder Heidekrautweg	Erinnerung an die Gärtnerei Neubauer im Baugebiet, deren Haupterzeugnisse Eriken und Azaleen sind/waren.	Verwaltung