

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## **Einhardstadt Seligenstadt**

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
Nr. 28

„Südlich der K185, zwischen Aschaffener  
Straße und Wasserburg“

### **Begründung**

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung - Entwurf



**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffener Straße und der Wasserburg“**

Bearbeitet im Auftrag der

**Einhardtstadt Seligenstadt**

Marktplatz 1

63500 Seligenstadt



Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Gerberstraße 25

66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **12.12.2022**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u>	<u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1	Stärkung der Versorgungssituation der Einhardstadt Seligenstadt	1
1.1.2	Schaffung eines neuen städtebaulichen Schwerpunktes	2
1.1.3	Erforderliche Änderungen des Bebauungsplanes	3
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>4</u>
<u>3.1</u>	<u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>4</u>
<u>3.2</u>	<u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>5</u>
<u>3.3</u>	<u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>6</u>
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>7</u>
<u>4.1</u>	<u>VORGABEN DER RAUMORDNUNG</u>	<u>7</u>
4.1.1	Regionalplan Hessen	7
4.1.2	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	9
4.1.3	Einzelhandelskonzept für die Stadt Seligenstadt	12
<u>4.2</u>	<u>VERWENDETE FACHGUTACHTEN</u>	<u>13</u>
<u>4.3</u>	<u>RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>13</u>
<u>5</u>	<u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>13</u>
<u>5.1</u>	<u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>13</u>
5.1.1	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	13
5.1.2	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	14
<u>5.2</u>	<u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>16</u>
5.2.1	Grundflächenzahl	16
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	16
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	17
5.2.4	Geschossflächenzahl	17
<u>5.3</u>	<u>BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)</u>	<u>18</u>
<u>5.4</u>	<u>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)</u>	<u>18</u>

<u>5.5 VERKEHR</u>	<u>19</u>
5.5.1 Verkehrliche Konzeption	19
5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	20
<u>5.6 VER- UND ENTSORGUNG</u>	<u>20</u>
5.6.1 Allgemeine Konzeption	20
5.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	20
<u>5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG</u>	<u>21</u>
5.7.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	21
5.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	21
5.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	22
5.7.4 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)	24
<u>5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 91 LBO)</u>	<u>24</u>
5.8.1 Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften	24
5.8.2 Erklärungen / Begründung – Örtliche Bauvorschriften	26
<u>5.9 HINWEISE</u>	<u>26</u>
5.9.1 Nisthilfen	26
5.9.2 Freiflächengestaltungsplan	26
<u>6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>27</u>
<u>6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>27</u>
6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	27
6.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	27
6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	28
6.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	30
6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	32
6.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung	32
6.1.7 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	32
6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	32
<u>6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS</u>	<u>32</u>
6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplans	32

6.2.2	Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes	32
6.3	FAZIT	33
7	ANHANG	34
7.1	UVP-VORPRÜFUNG	34
7.1.1	Prüfungsschema gemäß Anlage 2 BauGB	34



## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt hat am 28.06.2021 den Beschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffener Straße und der Wasserburg“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten für die Änderung des Bebauungsplanes wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Stärkung der Versorgungssituation der Einhardstadt Seligenstadt

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffener Straße und der Wasserburg“ verfolgt die Einhardstadt Seligenstadt nach der Begründung zum Aufstellungsbeschluss folgende Zielvorstellungen:

*„Der seit 24.10.1999 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffener Straße und der Wasserburg“ regelt die Bebauung zwischen der Klein-Welzheimer-Straße 1 (Amtsgericht) und Aschaffener Straße 84 (ehemalige Tankstelle). Planungsrechtlich ist die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Mischgebietes definiert. Gebietstypisch ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bzw. 1,2 festgelegt sowie die Fläche, die überbaut werden darf.*

*Innerhalb dieses Geltungsbereichs hat sich zur Aschaffener Straße eine gewerbliche Nutzung sowie die dazu gehörenden und der Grundversorgung der Bevölkerung dienenden Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im rückwärtigen Bereich zur Wasserburg sind drei durch einen teilweise privaten Weg erschlossene Baugrundstücke entstanden und mit Wohngebäuden bebaut.*

*Im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus dieser Sicht erfolgte grundsätzlich eine planungsrechtlich konforme Gebietsentwicklung.*

*Der wesentliche und gebietseinschränkende Parameter nach der Baunutzungsverordnung für einen Mischgebiet liegt in der Festlegung der Schwellenwerte für die Verkaufs- und Geschossflächen der zulässigen Einzelhandelsbetriebe, mit dem Ziel die Großflächigkeit zu vermeiden. Für solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe sieht der Gesetzgeber andere Gebiete wie Kern- bzw. Sondergebiete vor.*

*Diese Regelungen haben erhebliche Auswirkung auf die vorhandenen, ursprünglich gebietsentsprechend genehmigte und der Grundversorgung dienenden Discounter. Mit der Baugenehmigung von 2016 hat die Genehmigungsbehörde durch die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens einer Erweiterung eines Discounters auf eine Verkaufsfläche, welche erheblich die zulässigen Größen überschreitet, zugelassen. Dadurch erfolgte ein Eingriff in die Grundzüge der Planung, was nach der Gesetzesgrundlage eine Bebauungsplanänderung zur Folge hat.*

*Zudem bestehen auf den benachbarten Baugrundstücken ein weiterer Discounter und ein Getränkemarkt. Die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke ist planungsrechtlich nicht geregelt und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hierbei ist die Auswirkung der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung (Einzelhandel) auch in Bezug zu der angrenzenden Einzelhandelsbetrieben zu prüfen, wobei das sog. Konzentrations-, Zentralitäts- und Integrationsgebot auf die zentralörtliche Funktion zu berücksichtigen ist.*

*Unter Berücksichtigung der steten Entwicklung des Einzelhandels, des Sortiments, der Lage und der Kaufkraft wurde in Seligenstadt bereits ein Einzelhandelskonzept aufgestellt mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche. Nach einer genauen Analyse des vorhandenen Bestands, der Angebots- und Nachfragesituation sowie der*

*Entwicklungsperspektiven des jeweiligen Einzelhandelsstandortes wurden Steuerungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet. Für den Standort Aschaffenburg Straße ist zur Sicherung der Versorgung eine Modernisierung/Erweiterung der vorhandenen Betriebe, Ansiedlung von mittel- und großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortiment empfohlen worden. Eine Überplanung des Standortes als Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wurde angeregt.*

*In den letzten Jahren hat der großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (Vollversorger und Discounter) seine Verkaufskonzepte der Nachfrage und dem Strukturwandel angepasst und die Märkte durch die Verbreiterung der Gänge, Herabsetzung der Regale und Einfügung von Backbereichen umgestaltet. Dadurch erfolgte zwangsweise eine Vergrößerung der Verkaufsflächen, ohne das Sortiment wesentlich zu erweitern. Inzwischen haben alle Anbieter, um ihren erkennbaren Charakter zu erhalten, eine Basis-Filiale, Innenstadtfiliale, Fachmarktzentrum und Metropolfiliale in einer mehr oder weniger Fertigbauweise entwickelt.*

*Die beiden am Standort Aschaffenburg Straße vorhandenen Filialen sind durch die baulichen Gegebenheiten an das alte Konzept gebunden und in der Gestaltung eingeschränkt. Eine Erweiterung wurde bzw. hat bereits zu der Großflächigkeit geführt, sodass eine städtebauliche Regelung unentbehrlich ist. Die beiden Konzerne streben an, auf den bereits etablierten Standorten eine neue Grundfiliale zu errichten und sind daher an die Stadt herangetreten mit dem Ziel eine planungsrechtliche Absicherung zu schaffen. Da es auch im Interesse der Allgemeinheit ist, die Versorgung des südlichen Teils von Stadt Seligenstadt wohnortnah zu erhalten und aus städtebaulicher Sicht auch die Erweiterung bzw. die Entwicklung der Standorte zu steuern, sollte eine Neuregelung des vorhandenen Bebauungsplanes durch die Änderung und Ergänzung erfolgen.*

Die Zielvorstellungen der Bebauungsplan-Änderung lassen sich somit zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vergrößerung und Modernisierung der vor Ort ansässigen Einzelhandelsunternehmen
- Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Einhardstadt Seligenstadt
- Stärkung der mittelzentralen Funktion von Seligenstadt
- Verbesserung der Nahversorgungssituation im südlichen Teil von Seligenstadt
- Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächliche städtebauliche Situation im Plangebiet; u.a. weichen die vorhandenen drei Wohnhäuser von den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes ab, da sie teilweise außerhalb der Baufenster errichtet wurden
- Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 um die im Südosten angrenzenden Grundstücke des Aldi-Marktes sowie des Getränkemarktes

### **1.1.2 Schaffung eines neuen städtebaulichen Schwerpunktes**

Mittelfristiges Ziel der Einhardstadt Seligenstadt ist nicht nur die Stärkung der Versorgungssituation von Seligenstadt sondern auch die Schaffung eines neuen städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Aus diesem Grund soll das Plangebiet entgegen der in 1.1.1 zitierten Begründung zum Aufstellungsbeschluss auch nicht als Sondergebiet ausgewiesen werden, sondern als Kerngebiet.

Durch die Ausweisung des Kerngebietes kann die zentralörtliche Funktion von Seligenstadt weiter gestärkt werden. Kerngebiete machen die Schaffung vielfältiger Nutzungen sowie die Bereitstellung eines urbanen Angebotes an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und der Wohnbevölkerung möglich. In Kerngebieten sind überregionale und zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und / oder Kultur vorhanden, die sich an die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs und an die die Besucher der Stadt richten. Mit dem Amtsgericht am nördlichen Rand des Plangebietes besteht bereits eine solche Einrichtung im Plangebiet, die geplanten



großflächigen Märkte ergänzen diese Einrichtung sinnvoll. Zudem bietet sich hier die Möglichkeit über den Märkten weitere funktional sinnvolle Nutzungen unterzubringen.

### 1.1.3 Erforderliche Änderungen des Bebauungsplanes

Aus den in den Abschnitten 1.1.1 und 1.1.2 gemachten Ausführungen ergeben sich somit folgende wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes:

- Teilweise Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Kerngebiet
- Teilweise Anpassungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Anpassung der festgesetzten Baufenster an den tatsächlichen Bestand bzw. die Planungsabsichten der geplanten Einzelhandelsnutzungen
- Sicherung der Erschließung der o.g. drei Wohnhäuser durch Festsetzung sowie Sicherung der Zugänglichkeit der Wegeverbindung zur Wasserburg
- Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen an die aktuelle Situation und die heutigen Erfordernisse



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffenburger Straße und Wasserburg“

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffenburger Straße und Wasserburg“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.“

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Seligenstadt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß 18.6.1 der Anlage. Gemäß 18.8 der Anlage gilt für solche Vorhaben auch bei Bebauungsplanänderungen im Innenbereich die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung. Das Prüfschema erfolgt gemäß § 50 UVPG nach den Vorschriften des BauGB. Grundlage der Vorprüfung bildet folglich der Kriterienkatalog der Anlage 2 zum BauGB.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls für das Plangebiet hat aber ergeben, dass keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind (siehe Anlage zur Begründung).

Daher hat der Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt beschlossen, die Bebauungsplan-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffenburg Straße und Wasserburg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ hat für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffenburg Straße und Wasserburg“ folgende Konsequenzen:

- Der Schritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann entfallen. Im vorliegenden Fall wird auf ausdrücklichen Wunsch des Stadtrates aber dennoch eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit durchgeführt, um eine bestmögliche Information und Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Verfahren zu ermöglichen.
- Es besteht kein Erfordernis zum ökologischen Ausgleich.
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffenburg Straße und Wasserburg“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

### 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

#### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 4,0 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Seligenstadt zwischen der Klein-Welzheimer-Straße im Norden und der Aschaffenburg Straße im Südwesten.

Bedingt durch die vorhandene Bebauung ist das Gelände nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 110 m über NN.

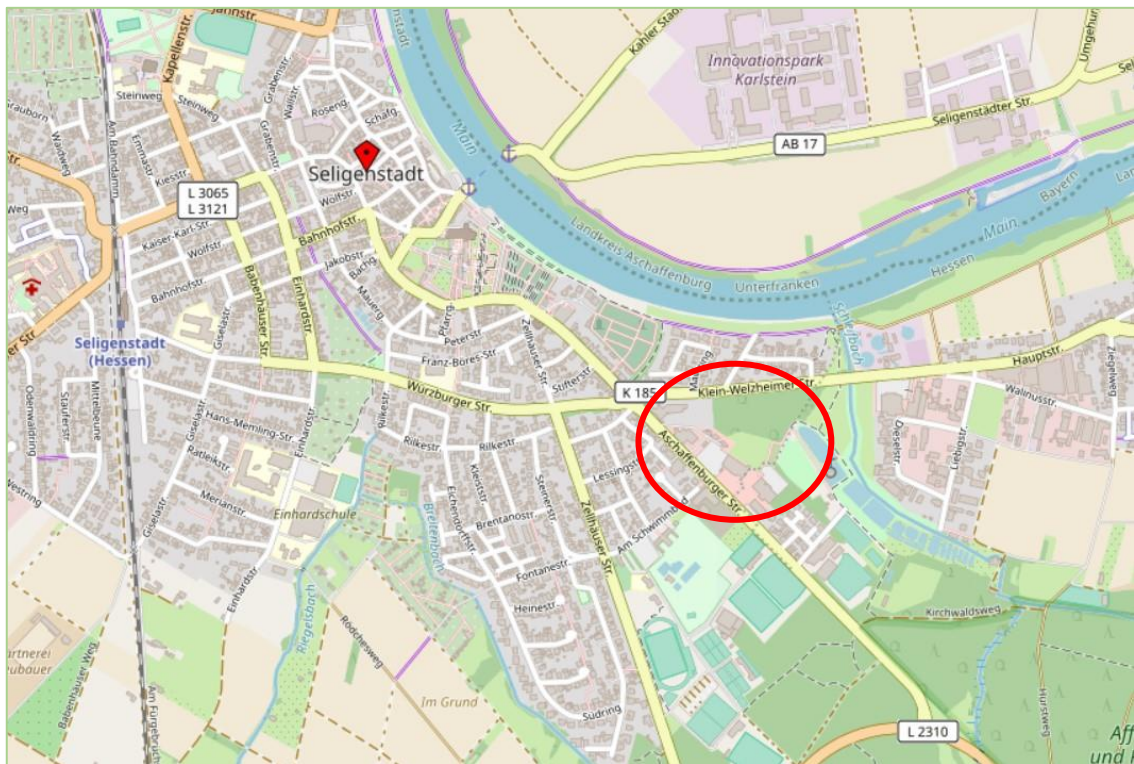


Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in Flur 7 der Gemarkung Seligenstadt:

- 191/9, 191/10, 191/11, 191/12, 191/13
- 192/1, 192/2
- 194/5
- 198/4, 198/7
- 201/4
- 318
- 319
- 320/1, 320/2, 320/3, 320/4, 320/5, 320/6, 320/7, 320/8, 320/9, 320/10, 320/11
- 491/12 (teilweise)
- 492/16 (teilweise)
- 493/13, 493/14, 493/16, 493/17, 493/18, 493/19, 493/20, 493/21, 493/22, 493/23, 494/24

In der Örtlichkeit lassen sich die Grenzen des Geltungsbereiches wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die Klein-Welzheimer-Straße
- Im Südwesten: durch die Aschaffenburger Straße
- Im Südosten: durch die südöstliche Grundstücksgrenze des von Aldi und dem Getränkemarkt bebauten Grundstücks

- Im Osten: durch den östlichen Rand des hier vorhandenen Gehölzbestandes im nördlichen Teil bzw. den Gehölzsaum entlang der Stellplätze des Aldi-Marktes im südlichen Teil

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind dem folgenden Lageplan zu entnehmen.

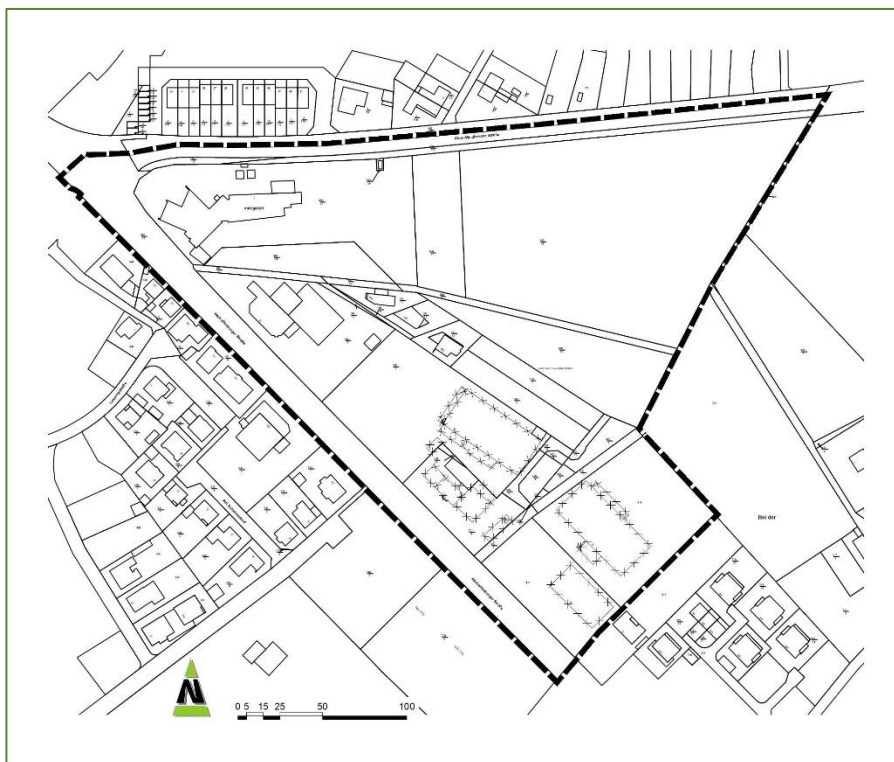


Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereiches

### 3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Im Plangebiet findet man derzeit entlang der Aschaffenburger Straße von Nord nach Süd:

- Das Amtsgericht Seligenstadt mit seinen zugehörigen Stellplätzen
- Das Autohaus Heinrich Göbel mit seinen Stellplatz- und Lagerflächen; im rückwärtigen Bereich des Autohauses stehen drei Wohnhäuser
- Der Lidl-Markt mit seinen zugehörigen Stellplätzen
- Der Aldi-Markt und der Profi-Getränke-Shop mit seinen zugehörigen Stellplätzen

Östlich an die Flächen des Amtsgerichtes, der drei Wohnhäuser sowie des Lidl-Marktes schließen sich mit Gehölzen bestandene Flächen an, die bis an den nördlichen der beiden Teiche der Wasserburg Klein-Welzheim heranreichen.

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes ist im Norden, Westen und Süden überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Lediglich gegenüber des Autohaus Göbel findet sich mit dem Autohaus Bernhard Nover ein weiterer Autohändler.

Teilweise sind die Umgebungsbereiche durch einen Bebauungsplan gesichert. Hierbei handelt es sich um die Bebauungspläne:

- 20 Südwestlich der Aschaffenburger Straße (L 2310)
- 22 Nördlich der Klein-Welzheimer Straße und
- 35.2 Zellhäuserstr. (L 3065), Am Schwimmbad, Aschaffenburger Str., Schellensee - 2. Änderung

In diesen ist jeweils ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In Richtung Osten schließen sich an das Plangebiet Grünlandflächen im Umfeld der Wasserburg Klein-Welzheim an.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden in Hessen durch den Landesentwicklungsplan Hessen und den Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegt.

#### 4.1.1 Regionalplan Hessen

##### Mittelzentrum

Im Regionalplan Hessen ist Seligenstadt als Mittelzentrum ausgewiesen.

*„Mittelzentren haben mittelstädtischen Charakter und weisen möglichst 7000 Einwohner im zentralen Ortsteil auf. Sie sind Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich, sowie für weitere private Dienstleistungen. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung.“*

##### Ökologischer Verbundraum

In der Karte des Landesentwicklungsplanes Hessen ist ein ökologisches Verbundsystem vorgesehen, durch dessen Umsetzung im Rahmen der Regionalplanung als Bereiche für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft ein funktional zusammenhängendes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume gesichert werden soll, um der Isolation von Biotopen oder ganzer Ökosysteme entgegenzuwirken. Dieses Verbundsystem setzt sich zusammen aus:

- den Ökologischen Vorzugsräumen, die die landesweit bedeutsamen großflächigen natürlichen Lebensräume besonderer Schutzwürdigkeit darstellen
- den Ökologischen Schwerpunkträumen, die die bereits festgesetzten oder einstweilig sichergestellten großflächigen Naturschutzgebiete sowie die gemeldeten FFH-Gebiete von mehr als 75 ha Größe umfassen,
- den Ökologischen Verbundräumen, die die Schwerpunkträume und Vorzugsräume miteinander verknüpfen. In ihnen sollen durch entsprechende regionalplanerische Ausweisungen Verbindungen entwickelt werden, die einen Austausch zwischen den bedeutsamen Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften ermöglichen

Das Plangebiet liegt in einem solchen ökologischen Verbundraum.

##### Agrarische Vorzugsräume

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Agrarischen Vorzugsraum. Hier wird als Ziel der Raumordnung und Landesplanung definiert:

*Für die Landwirtschaft sehr gut bzw. gut geeignete Böden sind in ausreichendem Umfang zu erhalten. Sie sind in der Karte als Agrarische Vorzugsräume dargestellt. Insbesondere in diesen Räumen sind in den Regionalplänen im notwendigen Umfang Bereiche für die Landwirtschaft auszuweisen. Unabhängig davon bestehen agrarstrukturelle Schwerpunkte in grünlandstärkeren Mittelgebirgslagen mit entsprechender Tierhaltung.*

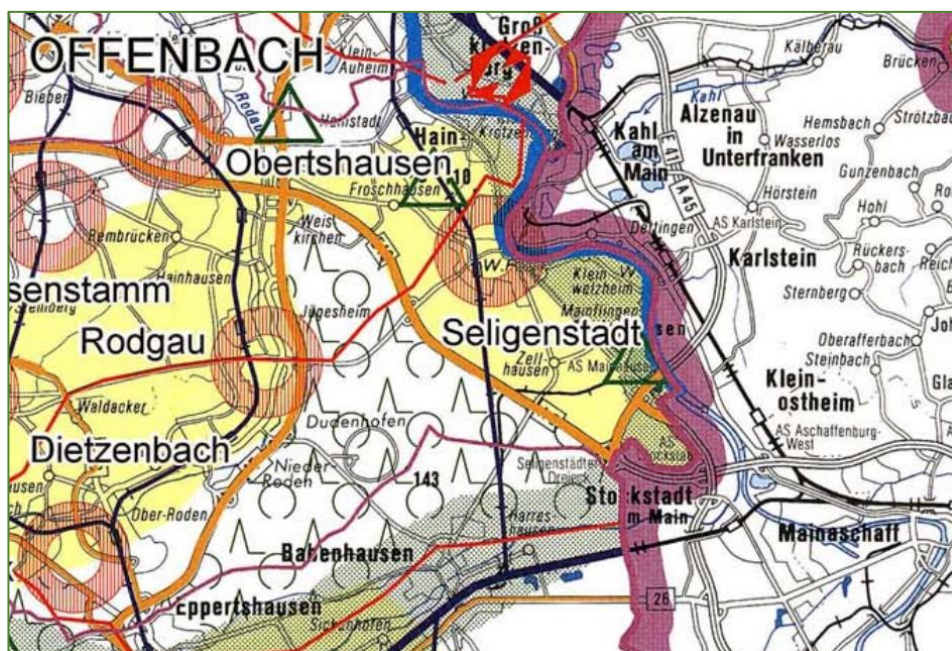


Abbildung 4: Landesentwicklungsplan Hessen (Auszug)

### Großflächige Einzelhandelsvorhaben

Zum großflächigen Einzelhandel führt der Textteil des Landesentwicklungsplans Hessen aus:

*Die verbrauchernahe Versorgung muss - unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung - in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen möglichst erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.*

*Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. zur örtlichen Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.*

*Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen "Siedlungsbereichen" zulässig.*

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte), können davon ausgenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.*

*Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sollen innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.*

*Die vorgenannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die - auch mit der Zeit gewachsene - Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen führen können.“*

#### **4.1.2 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Im Ballungsraum Frankfurt RheinMain, zu welchem Seligenstadt zugeordnet ist, sind Regionalplan und Flächennutzungsplan in einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Das Hessische Landesplanungsgesetz regelt die näheren Bestimmungen des Regionalen Flächennutzungsplans (Reg-FNP) 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 im westlichen Teil als gemischte Baufläche dar. Der östliche Teil wird als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Regionaler Grünzug dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans entwickelt.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächenutzungsplan 2010 heißt es hierzu:

*Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die verbindliche Bauleitplanung aus den gemischten Bauflächen des RegFNP, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Beikarte 2) liegen, Kerngebiete für die Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben entwickeln kann. Ist dies aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalls nicht möglich, kann ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im RegFNP ausgewiesen werden. Dies setzt aber voraus, dass der Einzelhandelsstandort so groß ist, dass die Darstellungsuntergrenze des RegFNP von 0,5 ha erheblich überschritten wird. Bebauungspläne, die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzen, werden innerhalb der Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche auch in gemischten Bauflächen als aus dem RegFNP entwickelt angesehen und entsprechen den Grundzügen der Planung.*

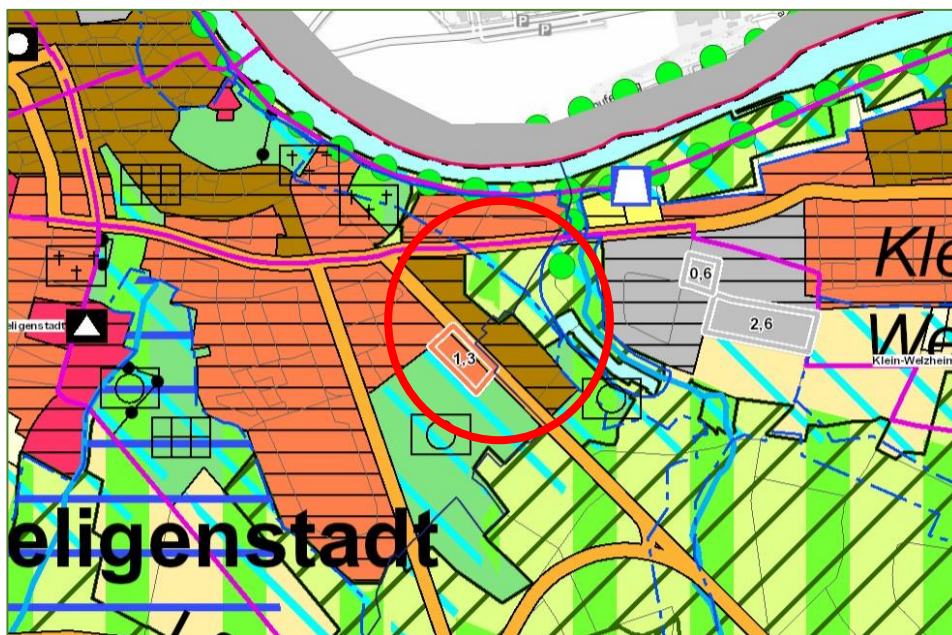


Abbildung 5: Regionalplan Süd Hessen / Regionaler FNP

Im vorliegenden Fall setzt der Bebauungsplan auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein Kerngebiet fest. Damit entspricht er einerseits den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans (Kerngebiete gehören zu den gemischten Bauflächen), lässt aber andererseits auch den angedachten großflächigen Einzelhandel zu. Dies entspricht auch den in Kapitel 1.1.2 beschriebenen Zielvorstellungen der Stadt Seligenstadt zur Schaffung eines neuen städtebaulichen Schwerpunktes.

Bezüglich des großflächigen Einzelhandels führt der Textteil zum Regionalplan Süd Hessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 aus:

*„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.*

*In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.*

*Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.*

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.*

*Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung*



*in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“*

Die Übereinstimmung mit diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird in der „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Lebensmittelmärkten in der Stadt Seligenstadt, Aschaffener Straße 82 – 90“ wie folgt belegt:

**Zentralitätsgebot:**

*Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Seligenstadt, die als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Das Vorhaben entspricht damit dem Zentralitätsgebot.*

**Kongruenzgebot:**

*Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Seligenstadt konzipiert. Es handelt sich dabei um Erweiterungen von zwei etablierten Lebensmittelmärkten und dem Neubau eines bestehenden Getränkemarktes (ohne Verkaufsflächenzuwachs) an einem Bestandsstandort in der Seligenstädter Kernstadt. Die Kernsortimente dieser Märkte gelten gemäß LEP Hessen 2020 als innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung.*

*Etwa 59 % der Umsatzerwartung wird mit Kunden aus der Standortkommune Seligenstadt erzielt. Auf Kunden aus Mainhausen, das ebenfalls zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Seligenstadt gehört, entfallen weitere ca. 34 %. Insgesamt reicht der Einzugsbereich des Vorhabens also nicht wesentlich über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Seligenstadt hinaus. Da das Vorhaben keine Betriebsaufgaben von konkurrierenden Anbietern erwarten lässt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet durch das Vorhaben nicht gefährdet wird, sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar. Die Anforderungen des Kongruenzgebots werden eingehalten.*

**Integrationsgebot:**

*Der Vorhabenstandort an der Aschaffener Straße 82 - 90 befindet sich innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung Bestand und liegt auf bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen im Siedlungsgebiet der Seligenstädter Kernstadt. Er liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, grenzt aber unmittelbar an ein Wohnquartier an und ist für einen erheblichen Teil der örtlichen Bevölkerung fußläufig erreichbar. Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mit dem ÖPNV (Bushaltestellen ca. 450 m entfernt) ist zwar suboptimal, entspricht aber den ortsüblichen Gegebenheiten.*

*Es handelt sich bei dem Vorhaben zwar um Neubauten von drei Märkten, jedoch an ihren bisherigen Standorten. Alle drei Märkte wurden rechtmäßig errichtet. Da die Sortimentsstrukturen nicht verändert werden, können die Vorhaben faktisch als Erweiterungen bestehender Anbieter betrachtet werden.*

**Beeinträchtigungsverbot:**

*Das Vorhaben wird trotz der recht umfangreichen geplanten Vergrößerung von insgesamt ca. 835 m<sup>2</sup> VK nur im begrenzten Umfang umverteilungswirksame Umsätze generieren. So handelt es sich bei Aldi und Lidl faktisch um Erweiterungen von bestehenden Anbietern, die bereits langjährig in der Seligenstädter Versorgungsstruktur etabliert sind. Die übrigen Anbieter von Lebensmitteln und Nonfood-Randsortimenten sind daher bereits an die Präsenz dieser Lebensmittelmärkte gewöhnt. Zudem werden die Sortimentsstrukturen aller drei Anbieter unverändert bleiben (auch mit Blick auf Randsortimente aus dem Nonfood-Bereich). Daher sind nur im begrenzten Umfang Mehrumsätze als Folge der Flächenerweiterungen absehbar. Schließlich wird ein erheblicher Teil der zu*

*erwartenden Mehrumsätze der erweiterten Lebensmittelmärkte durch eine gegenseitige „Kannibalisierung“ von Aldi und Lidl aufgezehrt. Der bestehende Profi-Getränkemarkt wird seine Verkaufsfläche nicht vergrößern sondern lediglich modernere Geschäftsräume beziehen; bei ihm sind daher allenfalls minimale Umsatzzunahmen (infolge der Aufwertung des Gesamtstandortes) absehbar.*

*In der Stadt Seligenstadt und ihren Nachbarkommunen besteht ein vielfältiger, räumlich differenzierter Besatz an Lebensmittel und Getränkemarkten, wobei alle strukturprägenden Anbieter hinreichend leistungsstark sind. In Seligenstadt beläuft sich die durchschnittliche Umverteilungsquote zu Lasten von Anbietern an Nahversorgungsstandorten auf ca. 3 - 4 %, in Mainhausen auf durchschnittlich 4 - 5 %. Gefährdungen von Leitbetrieben der Nahversorgung oder der gesamten Nahversorgungsstruktur als Folge der Vorhabenrealisierung sind insgesamt nicht absehbar.*

*Im zentralen Versorgungsbereich der Seligenstädter Innenstadt sind derzeit keine größeren Wettbewerber ansässig, sodass die Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens begrenzt bleiben (ca. 1 %). In der Innenstadt weisen die Anbieter von Lebensmitteln (zumeist Bäckereien, Metzgereien und Spezialitätengeschäfte) nur geringe Konzept- bzw. Produktüberschneidungen mit den bestehenden Lebensmittelmärkten von Lidl und Aldi sowie dem Profi-Getränkemarkt auf. Es sind daher keine unmittelbaren Bestandsgefährdungen im zentralen Versorgungsbereich von Seligenstadt zu erwarten. Für Mainhausen konnte kein zentraler Versorgungsbereich in integrierter Lage ermittelt werden.*

*Insgesamt werden absehbar keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Standortkommune Seligenstadt oder anderer zentraler Orte ausgelöst. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Seligenstadt, Mainhausen oder anderen Kommunen wird nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird ein bestehender Standort von zwei Lebensmittelmärkten und einem Getränkemarkt, der auch Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung in seinem fußläufigen Umfeld erfüllt, zukunfts-fähig aufgestellt. Die von den beiden Lebensmittelmärkten angestrebten Dimensionierungen von jeweils 1.400 m<sup>2</sup> VK erscheinen zwar im innerstädtischen und regionalen Vergleich groß, lassen aber - unter der Voraussetzung, dass ihre Sortimentsstruktur unverändert bleibt - keine konkreten Auswirkungen auf andere Versorgungsstandorte erwarten. Die Anforderungen des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes werden eingehalten.*

*Insgesamt erfüllt das geprüfte Vorhaben die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben.*

*Ergänzend ist anzufügen, dass die Planung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Insbesondere wird durch das Bauvorhaben an der Aschaffenburger Straße keine zentrale Versorgungslage gefährdet. Da es sich bei dem Vorhaben um die Nachnutzung einer auch bisher schon durch großflächigen Einzelhandel genutzten Fläche handelt, ist die Planung als nachhaltige, flächenschonende Entwicklung einzuordnen. Die städtebauliche Gestalt von Seligenstadt sowie das Stadt- und Landschaftsbild bleiben unbeeinträchtigt.*

*Der Mikrostandort verfügt über eine gute Verkehrsgunst, sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß. Wegen seiner siedlungsräumlich integrierten Lage im Anschluss an ein Wohngebiet ist er gut für Lebensmittel- und Getränkemarkte geeignet, ohne dabei Wohngebiete durch Kunden- und Zulieferverkehre direkt zu stören. Durch das Vorhaben wird somit eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im südöstlichen Teil der Kernstadt unterstützt.*

#### **4.1.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Seligenstadt**

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Seligenstadt wird das Plangebiet als „Sonderstandort Einzelhandel“ ausgewiesen. Hier ist die Modernisierung / Erweiterung der vorhandenen Betriebe sowie die Ansiedlung von mittel- oder großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortiment möglich.

## 4.2 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Für den Bebauungsplan bzw. die Begründung zum Bebauungsplan wurde in erster Linie auf folgende Fachgutachten bzw. Fachinformationen zurückgegriffen:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Seligenstadt (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, 2017)
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Lebensmittelmärkten in der Stadt Seligenstadt, Aschaffener Straße 82 – 90 (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, 2017)

## 4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet keine Restriktionen bekannt.

# 5 PLANFESTSETZUNGEN

## 5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 5.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### **Festsetzung**

#### Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Lagerplätze
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **5.1.2 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)**

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

#### **Festsetzung – Kerngebiete MK 1 und MK 2**

##### Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

Gem. § 7 Abs. 2 BauNVO

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

##### Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **Erklärung / Begründung zur Festsetzung von Mischgebieten und Kerngebieten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO werden im Bebauungsplan Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt. Diese werden in den §§ 2 - 14 BauNVO näher bestimmt, d.h. ihr Gebietscharakter wird definiert und die jeweils allgemein oder ausnahmsweise bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden hierin festgelegt. Die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes ergibt sich aus den Absätzen 1 der §§ 2 - 9 BauNVO. Die Absätze 2 regeln die zulässigen Arten von Nutzungen, während die Absätze 3 der §§ 2 - 9 BauNVO Aussagen zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen treffen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden diese Nutzungsregelungen Inhalt des Bebauungsplans, soweit nicht über die Absätze 4 - 9 des § 1 BauNVO konkret etwas anderes für den Änderung des Bebauungsplans bestimmt wird.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war das gesamte Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Im neuen Bebauungsplan erfolgt nun überwiegend die Festsetzung eines Kerngebietes. Als

Mischgebiet werden lediglich noch die drei Wohngebäude im rückwärtigen Bereich des Autohauses Heinrich Göbel ausgewiesen, alle anderen Bereiche (Amtsgericht, Autohaus und der Bereich der geplanten Verbrauchermärkte) werden als Kerngebiet ausgewiesen.

In einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung.

Entsprechend ihrer Zweckbestimmung können Kerngebiete nach § 7 BauNVO nur für solche Flächen festgesetzt werden, die vorwiegend durch Handelsbetriebe, zentrale Einrichtungen von Wirtschaftsunternehmen und -verbänden sowie durch größere Verwaltungen und Kultureinrichtungen geprägt sind bzw. die gemäß den Planungszielen durch die genannten Einrichtungen genutzt werden sollen. Wie die Festsetzung aller Baugebiete mit Ausnahme von Sondergebieten setzt die Verwendung der Baugebietskategorie Kerngebiet eine gewisse Gebietsgröße voraus. Das Baugebiet in seiner Gesamtheit muss einen Umfang haben, der die Ansiedlung (bzw. das Vorhandensein) mehrerer der in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen ermöglicht.

Im vorliegenden Fall sind mit dem Amtsgericht als Verwaltungsgebäude mit mittelzentraler Funktion, den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben und dem Autohaus als Gewerbebetrieb kerngebietstypische Nutzungen im Plangebiet vorhanden oder vorgesehen. Lediglich Wohngebäude sind hier nicht zulässig, so dass, wie oben erwähnt, dieser Bereich entsprechend den Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplanes als Genehmigungsgrundlage für die Wohngebäude als Mischgebiet ausgewiesen wird. Auch wenn dieser Bereich aufgrund des Fehlens gewerblicher Nutzungen keinen Mischgebietscharakter besitzt, soll hier keine immissionschutzrechtliche Besserstellung durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Vergleich zur bisherigen Genehmigungsgrundlage erfolgen. Die Nutzungsmischung ergibt sich unter Einbeziehung der nun als Kerngebiet ausgewiesenen Umgebungsnutzung.

Festgehalten werden muss, dass die Verwendung der Baugebietskategorie Kerngebiet sich nicht auf die Zentren größerer Städte beschränkt. Auch außerhalb der Stadtkerne können Kerngebiete festgesetzt werden, z.B. im Zusammenhang mit der (Über-)Planung von örtlichen Nebenzentren. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Fall.

Wie bereits im „alten“ Bebauungsplan erfolgt allerdings sowohl im Mischgebiet als auch im Kerngebiet der Ausschluss städtebaulich nicht gewünschter Arten von Nutzungen:

- Lagerplätze
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Bei den Vergnügungsstätten werden sowohl die Betriebe, die innerhalb des größtenteils gewerblich geprägten wie auch des vom Wohnen geprägten Bereiches des Mischgebietes liegen, ausgeschlossen bzw. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gerade die mit den Vergnügungsstätten zusammenhängende Verkehrs- und Stellplatzproblematik und die häufige Frequentierung dieser Anlagen im Nachtzeitraum kann die Funktion des Mischgebietes beeinträchtigen und zu einer nicht gewollten Störung der im Gebiet vorhandenen und angrenzenden Wohnnutzungen führen. Auch gehören Vergnügungsstätten funktional eher in die zentrennahen Bereiche der zentralen Orte. Gartenbaubetriebe passen aufgrund ihres Platzbedarfes nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes. Gleiches gilt für Lagerplätze, die zudem auch aus stadtgestalterischen Gründen nicht an eine der Haupteinfallstraßen in die Stadt Seligenstadt gehören. Tankstellen werden wegen der damit zu erwartenden Verkehrssteigerungen auch und gerade in den Abend- und Nachtstunden ausgeschlossen, um ähnlich wie bei den Vergnügungsstätten Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu verhindern.

## 5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.2.1 Grundflächenzahl

#### **Festsetzung**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet wird auf 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl in den Kerngebieten MK 1 bis MK 2 wird auf 0,8 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Mischgebiet eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

#### **Erklärung / Begründung**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

Laut der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Grundflächenzahl beträgt die GRZ im Mischgebiet 0,6, d.h. innerhalb des Mischgebietes könnte theoretisch eine 60%-ige Versiegelung des Grundstücks erfolgen.

Im Mischgebiet ist durch die o.g. Anlagen hierbei eine Überschreitung von 0,6 auf 0,8 möglich. Mit dieser Überschreitung soll eine bestmögliche Ausnutzung des betroffenen Grundstücks erreicht werden. Dies entspricht auch der bisher schon im Mischgebiet vorhandenen Situation.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Kerngebieten 1,0.

Im vorliegenden Fall wird allerdings eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit ein Wert, der unter der o.g. Obergrenze von 1,0 liegt. Hierdurch soll aus stadtgestalterischen Gründen eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet erreicht werden. Zudem wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

### 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

#### **Festsetzung**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

- MI: II Vollgeschosse
- MK 1: III Vollgeschosse

- MK 2: II Vollgeschosse

### 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

#### **Festsetzung**

Im MK 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

OK = 11,5 m

Die Gebäudehöhe im MK 2 wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Straßenachse der Aschaffenburger Straße, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

### 5.2.4 Geschossflächenzahl

#### **Festsetzung**

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Mischgebietes wird auf 1,2 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl innerhalb des Kerngebietes MK 1 wird auf 2,4 festgesetzt.

#### **Erklärung / Begründung zu den Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt je nach Baugebiet eine Kombination der o.g. Festsetzungsmöglichkeiten, allerdings ohne Festsetzung einer Baumassenzahl, deren Festsetzung eher für Gewerbe- und Industriegebiete angewandt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in allen Baugebieten festgesetzt:

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 4 HBO (Hessische Bauordnung):

*„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.“*

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse entspricht dem hier vorhandenen Bestand an Gebäuden und soll dazu führen, dass sich die Bebauung maßstäblich in die sonstige Bebauung entlang der Aschaffenburger Straße und Klein-Welzheimer Straße einfügt. Sie greift die Festsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes auf.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist hierbei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ergibt sich auch aus dem Zusammenspiel von zulässiger GRZ und zulässiger Vollgeschosshöhe. Sie wird, entsprechend den Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplanes nur innerhalb des MI sowie des MK 1 festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt nur im MK 2, also dem Bereich des Kerngebietes, der eher gewerblich oder durch geplante Einzelhandelsnutzungen geprägt ist. Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen entspricht den für gewerbliche oder Einzelhandelsnutzungen üblichen Maßen und gewährleistet eine gute Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild. Zudem wird hier die Möglichkeit offen gehalten, über den Märkten noch ein weiteres Geschoss für zusätzliche Nutzungen vorzusehen.

### 5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier Gebäude ohne Längenbegrenzung mit seitlichem Grenzabstand.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die Festsetzung der offenen Bauweise im Mischgebiet und der abweichenden Bauweise in den Kerngebieten entspricht hierbei der aktuellen Situation im Planungsgebiet. Bereits heute werden im Kerngebiet Gebäudelängen über 50 m erreicht. Dies ist auch für den Neubau des Verbrauchermärkte erforderlich.

### 5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.



### **Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“*

Die Baugrenzen orientieren sich im Bereich des MK 1 sowie des MI an der aktuellen Situation. Im MK 2 wird eine großzügige Baugrenze ausgewiesen, um den Vorhabenträgern einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zuzugestehen.

## 5.5 VERKEHR

### **5.5.1 Verkehrliche Konzeption**

#### **Verkehrsanbindung des Plangebietes**

Das Kerngebiet MK 1 liegt im Kreuzungsbereich der Aschaffener Straße / Klein-Welzheimer Straße. Das hier vorhandene Amtsgericht mit seiner Stellplatzflächen wird über die Klein-Welzheimer Straße erschlossen.

Die Zufahrt zum Mischgebiet MI erfolgt über einen schmalen Erschließungsweg zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 und wird anschließend über eine private Erschließung bis zum letzten der drei Wohngebäude fortgesetzt.

Das Kerngebiet MK 2 ist an der Aschaffener Straße gelegen und wird über die verkehrlich angebunden.

Die Aschaffener Straße dient als Verbindungsstraße zwischen Innenstadt und der L 2310. Die 2310 besitzt die Funktion einer halbkreisförmigen Kernstadtumgehung im Westen der Stadt Seligenstadt und stellt gleichzeitig die Anbindung an die Bundesautobahnen A 3 und A 45 sicher. Die Klein-Welzheimer Straße (K 185) verbindet das Plangebiet mit Klein-Welzheim und Mainflingen..

Somit ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

#### **Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Vornutzung bereits eine Reihe von Stellplätzen vorhanden. Diese werden im Zuge der Planung erhalten (Stellplätze am Amtsgericht bzw. im Bereich des Autohauses Heinrich Göbel) oder nach dem Abriss und Neubau der Verbrauchermärkte neu geordnet.

#### **ÖPNV**

Mit der Bushaltestelle „Hörsteiner Weg“ in der Nähe des Amtsgerichtes in der Klein-Welzheimer Straße ist das Plangebiet auch in das Netz des ÖPNV eingebunden. Hier verkehrt in regelmäßiger, ca. halbstündiger Taktung die Buslinie OF 86 „Zellhausen → Mainflingen → Seligenstadt → Hainburg → Obertshausen“ der Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach.

#### **Fußläufige Anbindung**

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über straßenbegleitende Fußwege. Insbesondere aus den Wohnquartieren im östlichen und südöstlichen Kernstadtgebiet (Wohngebiete Brügger-Grimm-Straße, Umlandstraße, Zellhäuser Straße, Würzburger Straße, Mainring, Schleifbachweg) ist das Plangebiet fußläufig gut zu erreichen.

Wichtig ist, dass im Zuge der Weiterentwicklung des Plangebietes die Fußwege im Umfeld der Wasserburg weiterhin fußläufig erreichbar bleiben.

### **5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption**

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Mischgebiet MI und den Kerngebieten MK 1 und MK 2 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

#### **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Aschaffenburger Straße und Klein-Welzheimer Straße werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Erschließungsweg zu den Wohngebäuden Aschaffenburger Straße 80 a, 80 b und 80 c wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entlang der Aschaffenburger Straße insgesamt vier Ein- und Ausfahrtsbereiche (Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen) festgesetzt. Die Breite der Ein- und Ausfahrtsbereiche darf 9 m nicht überschreiten.

Der Fußweg zur Wasserburg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg, festgesetzt.

#### **Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung der Fußwegeverbindung in Richtung Wasserburg wird innerhalb des MK 2 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die tatsächliche Lage des Geh- und Fahrrechts ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Zur Erschließung der Gebäude im MI 3 (Wohngebäude Aschaffenburger Straße 80 a, 80 b und 80 c) wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

## 5.6 VER- UND ENTSORGUNG

### **5.6.1 Allgemeine Konzeption**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

#### **Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung**

Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser-, Strom-, und Gasversorgung sowie die Abwasserentsorgung vorhanden. Grundversorger für Strom und Gas ist die Energieversorgung Offenbach, für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind die Stadtwerke Seligenstadt zuständig.

### **5.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung**

Für den Themenbereich Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

## **Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die Netztransformatorenstation der Energieversorgung Offenbach AG nördlich des Amtsgerichtes wird durch Planzeichen als Versorgungsfläche festgesetzt.

### 5.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

#### **5.7.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### **Festsetzung**

Östlich des Mischgebietes wird ein Abschirmgrün zu den angrenzenden Freiflächen als private Grünfläche festgesetzt. Die Bepflanzung des Bereiches hat entsprechend der Begrünung der nicht überbaubaren Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu erfolgen.

##### **Erklärung / Begründung**

Siehe Kapitel 5.7.3

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

##### **Festsetzung**

##### **P 1 – Anlage einer Streuobstwiese**

Als Ausgleich für den durch die Bebauung zu erwartenden Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts ist eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Es sind hochstämmige Obstbäume in traditionellen Sorten mit einem Stammabstand von 8 – 10 m zu pflanzen. Der Boden hat eine ständige Vegetationsdecke in Form einer blütenreichen, extensiv gepflegten Wiese zu tragen. Zulässig ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, jedoch nicht vor dem 01. Juli. Das Anpflanzen anderer Gehölze, insbesondere Nadelgehölze ist nicht zulässig. Der Einsatz von Bioziden und mineralischem Dünger ist nicht zulässig.

##### **P 2 – Erhaltung von Bäumen und Hecken**

Die standortgerechten Bäume und Hecken sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Abgegangene Gehölze sind in Art und Umfang entsprechend zu ersetzen.

##### **Erklärung / Begründung**

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in ihren Abgrenzungen mit der Fläche aus dem „alten“ Bebauungsplan identisch. Allerdings erfolgt hier eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an die heutige Situation.

So hat sich auf großen Teilen der Flächen ein vergleichsweise dichter Bestand aus einheimischen Gehölzen eingestellt. Der Erhalt dieser Fläche in ihrer jetzigen Form wird aus folgenden ökologischen Gründen angestrebt:

- Als „grüne Insel“ in der Ortslage belebt und gliedert der Gehölzbestand das Orts- und Landschaftsbild.
- Als Rückzugsraum im städtischen Bereich bietet die Fläche zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Der Gehölzbestand dient als Ansitz- und Singwarte für Vögel, bietet Nistmöglichkeit, Deckung und Schutz vor der Witterung und wird von vielen Tieren zur Nahrungssuche und als Winterquartier genutzt.
- Die Fläche dient der innerstädtischen Biotopvernetzung.
- Die Fläche sorgt im innerstädtischen Bereich Klima regulierend und dient als Windschutz. Außerdem werden Luftschadstoffe herausgefildert und Lärm geschluckt.

Nicht umgesetzt im Plangebiet wurde bisher die bereits im „alten“ Bebauungsplan festgesetzte Streuobstwiese. Daher wird diese Festsetzung erneut aufgegriffen.

Die Streuobstwiese besitzt ähnliche ökologische Bedeutung wie der oben beschriebene Gehölzbestand und leistet einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität. So finden auf Streuobstwiesen viele bedrohte Arten ein Zuhause. Zu ihnen gehören beispielsweise Schmetterlinge, Fledermäuse, Wildbienen und Vögel.

### **5.7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **Festsetzung**

#### **Begrünung der nicht überbaubaren Flächen**

Alle Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht bebaut werden dürfen, sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten. Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

30% dieser Flächen sind mit Gehölzen aus den nachstehenden Auswahllisten zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung hat zu 10% aus Bäumen und zu 20% aus Sträuchern zu bestehen (1 Baum entspricht dabei 10 qm, 1 Strauch 1,5 qm). Die Flächen zwischen den Gehölzen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzulegen.

#### **Straßenraumeingrünung**

Entlang der Aschaffenburger Straße und der Klein-Welzheimer Straße sind Bäume aus der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen. Bei Bäumen im privaten Bereich hat der Grundstückseigentümer für eine fachgerechte Anpflanzung und Pflege zu sorgen. Die Darstellung der Baumstandorte gibt die Grundzüge der Planung wieder, der endgültige Standort kann um maximal 3,0 m verschoben werden. Tiefwurzelnde Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungskabeln / -leitungen aufweisen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor Wurzeleinwirkungen zu sichern.

#### **Lebende Einfriedungen**

Lebende Einfriedungen sind durch standortgerechte Straucharten herzustellen (siehe Pflanzliste Sträucher).

#### **Vertikalbegrünung**

Fensterlose Außenwandflächen, Wände von Garagen und Nebengebäuden sind zu mindestens 50%, Pergolen und Carports vollständig dauerhaft vertikal zu begrünen

#### **Dachbegrünung**

Bei Neubauten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie Vordächer mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau e.V. Bonn zu versehen, soweit sie nicht als Terrassen oder Dachgärten genutzt werden.

#### **Stellplatzbegrünung**

Alle PKW-Stellplätze sind in funktionaler Zuordnung mit großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste und der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der DIN 18916 eine offene bzw. teilbefestigte Fläche von mind. 6 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>3</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mind. 80 cm vorzuhalten.

## **Pflanzlisten**

### Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / lebende Einfriedungen

#### Bäume

Birke (*Betula pendula*)  
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Ebersche (*Sorbus aucuparia*)  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Obstbäume (als Hochstamm in traditionellen Sorten)

#### Sträucher

Weinrose (*Rosa rubiginosa*)  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Feldrose (*Rosa agrestis*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Cornelkirsche (*Cornus mas*)  
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

### Straßenraumeingrünung / Stellplatzbegrünung

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Speierling (*Sorbus domestica*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Vertikalbegrünung  
Efeu (*Hedera helix*)  
Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Knöterich (*Fallopia* oder *Polygonum*)  
Geißblatt (*Lonicera*)

#### Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 14 - 16 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm
- Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

### **Erklärung / Begründung**

Auch die oben aufgeführten Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können eine ähnliche ökologische Funktion erfüllen wie der zu erhaltende Gehölzbestand im östlichen Plangebiet. Dies gilt insbesondere für die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und die lebenden Einfriedungen

Bei der Straßenraumeingrünung und Stellplatzbegrünung kommt noch ein bedeutender stadtgestalterischer und raumgliedernder Aspekt hinzu.

Durch die festgesetzte Fassadenbegrünung kommen noch folgende positiven Aspekte hinzu:

- Verbesserung der Stadtluft und des Stadtklimas: Bindung der Luftschadstoffe und Kohlendioxid und Bildung von Sauerstoff, Temperatursenkung in der Umgebung, Verbesserung der Luftfeuchtigkeit
- Natürliche Wärmedämmung: Schutz vor Aufheizen und gleichzeitige Abkühlen der Gebäude, weniger Heizen und Lüften notwendig
- Artenschutz: Lebensraum und Nahrungsquelle für Vögel, Insekten und andere Tiere
- Lärminderung durch Blattwerk

Die festgesetzte Dachbegrünung trägt zudem zur Speicherung von Regenwasser bei (bis zu 80 Prozent). Das entlastet die Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima. Zudem produzieren „Grüne Dächer“ Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

#### **5.7.4 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

##### **Festsetzung**

Den Grundstücken im Bebauungsplan wird folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:  
Aufforstungsfläche zwischen Wacholderweg und Wacholderschneise (ca. 15.000 qm aus Gemarkung Klein-Welzheim, Flur 4, Flurstück 4)

##### **Erklärung / Begründung**

Hier wird die Festsetzung aus dem „alten“ Bebauungsplan aufgegriffen. Neue Eingriffe entstehen durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht.

#### 5.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 91 LBO)

##### **5.8.1 Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften**

###### **Dachformen**

Im Plangebiet sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig.

###### **Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind als offene durchsichtige Zäune bis 1,80 m Höhe zulässig, wenn gleichzeitig entsprechend der Festsetzung „Lebende Einfriedungen“ (siehe Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) eine Eingrünung vorgenommen wird.

## **Anlage von Sickereinrichtungen und Zisternen**

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen einer entwässerungstechnischen Versickerung (mit einem Notüberlauf in den Kanal) zuzuführen. Je nach Grundstücksgröße ist eine Mulden- oder Schachtversickerung zu realisieren. Alternativ bzw. ergänzend zu der Versickerung kommt ein Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen in Betracht.

## **Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sind im Plangebiet so zu gestalten, dass sie nicht durch übermäßige Größe, zu starke Kontraste und grelle oder abstoßende Farbgebung stören und sich in die Gebäudefront und das Straßenbild einpassen. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild generell beeinträchtigen, ist unzulässig. Gleiches gilt für die Aufstellung von Werbeständern. Die Beleuchtung der Werbung muss blendungsfrei hergestellt werden. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie bewegliche Werbeanlagen sowie sogenannte Videowalls sind nicht zulässig.
2. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
3. Sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
4. Werbeanlagen in Neonfarben sowie grelle, reflektierende oder fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.
5. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung:
  - a. Werbeanlagen dürfen nur an den straßenseitigen Fassaden angebracht werden.
  - b. Für jedes Geschäft sind je Gebäudefront zwei Werbeanlagen zulässig. Diese setzen sich aus einem Werbeschriftzug und einem Firmenlogo zusammen.
  - c. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden.
  - d. Alle Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort aufeinander abzustimmen.
  - e. Die Werbeschriftzüge nach b. dürfen eine Länge von 5,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Firmenlogos nach b. beträgt die maximale Höhe 2,50 m und die maximale Breite 3,00 m. Die Schriftzüge und die Firmenlogos müssen unterhalb der Traufe bzw. der Oberkante einer Attika angebracht sein.
  - f. Werbeanlagen in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schaufensterscheiben und Türen (bedruckte Folien, Folienschriften, Plakatanschlägen dürfen 30% der Schaufensterfläche nicht überschreiten.
  - g. Lichtwerbungen sind nur als indirekt beleuchtete, nicht durchscheinende Einzelbuchstaben, zulässig.
  - h. Werbeanlagen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, sind nicht zulässig.
  - i. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone, Stelen und Säulen) ohne Verbindung zur Fassade sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Gebäude mindestens drei Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt sind und die Werbeanlage maximal sechs Meter hoch ist.
  - j. Fahnenmasten mit Werbebannern sind nicht zulässig.
6. Fremdwerbung
  - a. Werbeanlagen beschränken sich auf die Stätte der Leistung, Fremdwerbung ist grundsätzlich nicht zulässig.
  - b. Ausgenommen sind die Anlagen der Stadtinformation mit Flächen (z.B. wechselnde Werbebanner oder Spannplakate) für temporäre Hinweise auf kulturelle Ereignisse, Veranstaltungen und Messen.

## **Anlagen für erneuerbare Energien**

Anlagen für erneuerbare Energie, wie Photovoltaikanlagen, sind auf den Dachflächen zulässig.

### **5.8.2 Erklärungen / Begründung – Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und zugleich regeln, inwieweit auf diese die Regelungen des BauGB Anwendung finden sollen.

Durch die Übernahme örtlicher Bauvorschriften in einen Bebauungsplan nehmen diese an den Verfahrensvorschriften des BauGB teil, sodass sie u.a. Gegenstand der in den §§ 3, 4 und 4a BauGB geregelten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind.

Wie für alle Festsetzungen im Bebauungsplan gelten auch für die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften die allgemeinen Grundsätze der Erforderlichkeit und der Bestimmtheit der Regelungen. Auch baugestalterische Regelungen bedürfen einer Begründung, die sich im Unterschied zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen jedoch auf baugestalterische Aspekte beschränken kann.

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes erstrecken sich im Wesentlichen auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen, Dachgestalt, Einfriedungen sowie speziell auf Werbeanlagen. Ziel der bauordnerischen Regelungen ist es in positiver Weise auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen einzuwirken.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen ein Instrument zur besseren Steuerung und Regelung der baulichen Gestaltung im Plangebiet sein.

Besonders im Bereich der Werbeanlagen besteht hier in der wichtigen Stadteingangssituation ein besonderes Steuerungsbedürfnis. Ziel der Bauvorschriften ist es ein Gleichgewicht zwischen der Forderung nach Werbeflächen und den Ansprüchen der Stadtgestaltung und der Ortsbildpflege zu erreichen. Insbesondere sollen Beeinträchtigungen durch übermäßige Werbeanlagen, vor allem durch großflächige Fremdwerbung, unterbunden werden.

Die einzelnen örtlichen Bauvorschriften lassen trotz ihrer Einschränkungen eine durchaus befriedigende, vielfältige Werbung zu. Es geht nicht um die Verhinderung von Werbung, sondern um die Festlegung gestalterischer Anforderungen hinsichtlich Art, Größe, Anzahl, Gestaltung und Anbringungsort.

## **5.9 HINWEISE**

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

### **5.9.1 Nisthilfen**

Zur Schaffung von Nisthilfen für ortstypische Vogelarten, Fledermäuse u.a. wird empfohlen:

Bei Neubauten, auch bei Garagen und Nebengebäuden, sind Einfluglöcher für Mauersegler und Fledermäuse in Form entsprechender Dachziegel, Einfluglöcher unter der Dachkante und – für Mauersegler – Niststeine vorzusehen.

### **5.9.2 Freiflächengestaltungsplan**

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Die Übereinstimmung des Freiflächengestaltungsplans mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.



## 6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Seligenstadt als Planungsträger bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt.

### 6.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 6.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den im Plangebiet zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.

Auswirkungen sind dabei in erster Linie auf die angrenzende Wohnbebauung im Norden, Süden und Westen des Plangebietes denkbar.

Hier lässt sich aber feststellen, dass der Bebauungsplan nach seiner Änderung keine grundsätzlich anderen Nutzungen zulässt als bisher. So bleiben sowohl das Amtsgericht als auch das Autohaus Heinrich Göbel unverändert bestehen. Die vorhandenen Versorgungsmärkte werden durch neue und größere Märkte ersetzt. Die Verkaufsflächenzunahme wird hierbei bei ca. 835 qm liegen. Dies entspricht einer um ca. 32% größeren Verkaufsfläche. Der Umsatz wird aber gem. der „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Lebensmittelmarkt in der Stadt Seligenstadt, Aschaffener Straße 82 – 90“ nur um ca. 18% steigen. Hiermit dürfte eine Verkaufszunahme auf den angrenzenden Erschließungsstraße und auf den Stellplätzen in etwa gleicher Größenordnung einhergehen. Diese Verkehrszunahme findet in der lärmtechnisch gesehen weniger kritischen Zeit über Tag statt und liegt in einem vergleichsweise moderaten Umfang. Es ist daher auch zukünftig von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Wohnbestand auszugehen.

#### 6.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Am Orts- und Stadtbild des Plangebietes wird sich durch den Bebauungsplan nichts grundlegend ändern, da hier lediglich die derzeit noch bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkte durch moderne neue Märkte ersetzt werden. Zudem werden die Parkplätze und die Außenanlage neugestaltet.

Nach Realisierung der Planung ist daher eher eine Aufwertung des Stadtbildes zu erwarten.

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Seligenstadt wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt (siehe auch Kapitel 6.1.4).

### **6.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Gemäß den Regelungen des § 13 a BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen sinngemäß die Vorschriften des § 13 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren „... von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.“ Darüber hinaus bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass im beschleunigten Verfahren „... in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Dennoch gilt auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wurden bei Untersuchung der abiotischen und biotischen Schutzgüter im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach §§ 19 und 44 BNatSchG geprüft.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die bestehenden Märkte (Aldi, Lidl, Profi-Getränkemarkt) durch Neubauten zu ersetzen und die Außenanlagen und Stellplatzflächen neu zu ordnen. Zudem wird der Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 in seiner Gesamtheit an die heutige Situation angepasst.

Hierdurch finden keine oder äußerst geringe Eingriffe in die abiotischen (Boden, Wasser und Klima) und biotischen Schutzgüter (Biotop und Arten) statt. Betroffen sind allenfalls ökologisch geringwertige Grünstrukturen auf den Parkplätzen der Märkte. Alle ökologisch wertvollen Bereiche im Plangebiet werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „Novelle 2007“ handelt es sich bei einem Planvorhaben dann um einen nicht ausgleichspflichtigen Eingriff, wenn die überbaubare Grundfläche die Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Regelung soll im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird eine Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> überplant, so dass somit kein gesonderter Ausgleich erforderlich ist.

#### **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) erfolgte durch Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 und 29.07.2009 eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europarechtlichen Vorgaben. Diese Umsetzung der Vorgaben der FFH- und der V-RL erfolgte mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Diese Bestimmungen zum Artenschutz sind neben dem europäischen Schutzgebietssystem „Natura 2000“ eines der beiden Schutzinstrumente der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Ziel ist es, die in der FFH- und V-RL genannten Arten und Lebensräume dauerhaft zu sichern und in einen günstigen Erhaltungszustand zu bringen.

Aus der Anpassung der Artenschutzbestimmungen des BNatSchG ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP), unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die ASP notwendig, um zu prüfen, ob für ein festgelegtes

Artenspektrum streng geschützter Arten (europäisch geschützte FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Das zu prüfende Artenspektrum planungsrelevanter Arten wird vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mit dem „Hinweis zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (Fassung mit Stand 09/2011) vorgegeben.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt hier nach vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Darüber hinaus ist es verboten wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Weiterhin ist es nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Folgenden soll nun unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren des Vorhabens vor dem Hintergrund der Biotopausstattung des Plangebietes und den damit dort zu erwartenden Arten eine überschlägige Prüfung potenziell auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte durchgeführt werden.

Wie oben bereits dargestellt, ist das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt. Als Lebensräume verbleiben damit für den Arten- und Biotopschutz lediglich kleinflächige Randbereiche im Umfeld der versiegelten Flächen, die mit anthropogen überprägten oder aber künstlich geschaffenen Biotoptypen belegt sind. Deren Ausprägung ist ausnahmslos unterdurchschnittlich. Neben artenarmen Rasenflächen und kleinerer Hecken sind im Plangebiet im Umfeld der Stellplatzflächen auch schmale (Zier-) Gehölzflächen zu finden, die ebenfalls arten- und strukturarm ausgebildet sind. Der anthropogene Einfluss ist innerhalb des gesamten Plangebietes sehr hoch.

Wie bereits oben aufgeführt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter vorbereitet.

Da der ökologisch wertvolle Gehölzbestand im östlichen Plangebiet in seiner Gänze erhalten bleibt, beschränken sich die folgenden Ausführungen zum Artenschutz nur auf den Bereich der festgesetzten Misch- und Kerngebiete.

Infolge der Biotopstruktur im Plangebiet und der angrenzenden Flächen sowie der Ausprägung der Biotoptypen innerhalb der Fläche reduziert sich das Artenspektrum der zu betrachtenden Arten auf an Siedlungsstrukturen sowie Siedlungsbereiche gebundene Arten. Da im Plangebiet keine stehenden Gewässer, auch keine kurzzeitig wassergefüllten Kleinstgewässer oder sonstigen vernässten Bereiche vorkommen, kann ein Vorkommen von an solche Strukturen gebundenen Arten anderer Artengruppen wie beispielsweise **Amphibien** ausgeschlossen werden. Ebenso kann eine Betroffenheit von geschützten Arten der **Libellen** aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sowie des sehr hohen anthropogenen Störeinflusses beispielsweise durch Befahren kann die Betroffenheit von geschützten Arten der **Reptilien** ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf Fledermausquartiere an Bäumen oder Gebäuden festgestellt werden. Alte, wertgebende Laubgehölze, d.h. Höhlenbäume, fehlen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Fläche als Nahrungshabitat und Jagdgebiet aufgrund ihrer Biotopausstattung und des hier zu erwartenden geringen Insektenreichtums eher von geringer Bedeutung für die Fledermausfauna in diesem Raum ist. Gleichzeitig steht das Plangebiet nach Umsetzung der Planung in vergleichbarer Ausprägung auch zukünftig für störungstolerante und synanthrope Arten der Fauna zur Verfügung.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter **Säuger** kann aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Als Brutgebiet für die **Avifauna** ist der Geltungsbereich allenfalls von lokaler Bedeutung, es sind hier weit verbreitete und ungefährdete Arten wie Gartenrotschwanz, Amsel, Gimpel, usw. zu erwarten. Horste oder Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach überschlägiger Prüfung des oben genannten Artenspektrums unter Betrachtung der zu erwartenden Wirkfaktoren sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

### **Umweltschäden gemäß § 19 BNatSchG**

§ 19 BNatSchG regelt die Haftung für Schäden durch nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten (nach den Anhängen II und IV der FFH-RL und nach Art. 4 Abs. 2 und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie) und Lebensräume (Lebensräume der vorgenannten Arten, Lebensräume nach Anhang I der FFH-RL sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Anhang IV-Arten der FFH-RL), die nach EU-Recht geschützt sind, und zwar innerhalb und außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Verantwortlichen (Bauherren, Betreiber) werden nur dann von der Haftung für Schäden freigestellt, wenn die Auswirkungen des Vorhabens auf die geschützten Arten und Lebensräume ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich verbindlich festgesetzt werden. Notwendige funktionale Ausgleichs- und Kohärenzmaßnahmen sind zwingend durchzuführen und lassen keine Abwägung zu.

Erhebliche Schäden an oben genannten Lebensräumen sind nicht zu erwarten, da diese nicht vorhanden sind im Plangebiet. Ebenso kann als Ergebnis der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von genannten Arten ausgeschlossen werden.

#### **6.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

Die Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wurden durch die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in der „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Lebensmittelmärkten in der Stadt Seligenstadt, Aschaffener Straße 82 – 90“ untersucht:

Diese ist der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang beigelegt. Zusammengefasst kommt die Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis:

##### ***„Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens***

*Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens sind v.a. die Umsatzumverteilungen zu betrachten, die das Vorhaben bei bestehenden Anbietern in städtebaulich schützenswerten Lagen auslösen wird. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass Lidl, Aldi und Profi-Getränke an der Aschaffener Straße den größten Teil ihrer künftigen Umsätze bereits heute auf ihren Bestandsflächen erzielen. Auch die gegenseitigen Kannibalisierungseffekte der beiden direkten Konkurrenten Lidl und Aldi sind zu berücksichtigen. Nur max. 2,9 Mio. € (davon Nahrungs- und Genussmittel ca. 2,3 Mio. €) werden durch Umverteilungen zu Lasten anderer Anbieter erzielt.*

##### **Auswirkungen in Seligenstadt**

*Die Umsatzumverteilungen von ca. 1,5 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich gegen Anbieter in Seligenstadt, die aus den Erweiterungen des Lidl- und des Aldi-Marktes am Standort Aschaffener Straße resultieren, entspricht bei einem derzeitigen Umsatz der übrigen Seligenstädter Einzelhändler mit Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 43,6 Mio. €) einer durchschnittlichen*

*Umverteilungsquote von ca. 3 -4 %. Erkennbar wird hieraus, dass das Vorhaben keine Verschiebungen im städtischen Wettbewerbs- und Versorgungsgefüge auslösen wird.*

*Die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Seligenstadt durch das vorliegende Vorhaben sind wie folgt zu beurteilen:*

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Umsatzumverteilungen in Höhe von unter 0,1 Mio. € entfallen. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von rund 1 %. Gefährdungen einzelner Anbieter oder der städtebaulichen Struktur im zentralen Versorgungsbereich sind hieraus nicht absehbar. Ursächlich dafür ist, dass es in der Innenstadt keine konkurrierenden Lebensmittelmärkte gibt. Die Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln in der Innenstadt sind auf die Präsenz von Lidl und Aldi an der Aschaffener Straße bereits eingestellt; sie weisen mit den Märkten kaum Angebotsüberschneidungen auf.*
- Im übrigen Stadtgebiet werden die wirtschaftlichen Auswirkungen des Modernisierungsvorhabens von Lidl und Aldi in erster Linie konkurrierende Discounter betreffen, hauptsächlich die zweite Aldi-Filiale am Nahversorgungsstandort Steinheimer Straße und Penny am Ergänzungsstandort Nahversorgung Dudenhöfer Straße. Bei diesen Anbietern könnten die Umsatzverluste im Einzelfall bis zu 5 % betragen. Angesichts der Leistungsstärke der genannten Anbieter ist dies als wettbewerbsverträgliche Größenordnung einzustufen, die keine Bestandsgefahr auslöst. An den übrigen Nahversorgungsstandorten sind max. 3 % Umsatzrückgänge absehbar. Insgesamt sind keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern und der Nahversorgungsstrukturen in Seligenstadt zu erwarten.*
- Die durch die Nonfood-Sortimente in den Erweiterungen ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen sind als minimal einzustufen, da die Sortimente bei Lidl und Aldi durch die Vergrößerung des Verkaufsraums nicht erweitert werden. Die Umsatzumverteilungswirkungen werden sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben verteilen (in erster Linie auf Lidl und Aldi selbst). Gefährdungen von Fachanbietern für die zu erwartenden Nonfood-Sortimente sind nicht absehbar. Städtebauliche Auswirkungen oder eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten, auch weil Nonfoodsortimente wie Drogeriewaren oder Heimtierhaltung in Seligenstadt ganz überwiegend außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angeboten werden.*

*Zusammenfassend sind in Folge des Modernisierungsvorhabens von Lidl und Aldi keine konkreten Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand, die städtebaulichen Strukturen in der Innenstadt oder auf die Nahversorgungsstrukturen in Seligenstadt festzustellen. Die Leitbetriebe der Nahversorgung, das strukturelle Gefüge, die Branchenvielfalt und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Bestands werden durch das Vorhaben und die damit einhergehende Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht gefährdet.*

#### *Auswirkungen in Mainhausen und weiteren Städten und Gemeinden*

*In der Nachbargemeinde Mainhausen sind in Folge des Erweiterungsvorhabens von Lidl und Aldi an der Aschaffener Straße Umverteilungswirkungen von durchschnittlich 4 - 5% (insgesamt ca. 0,5 Mio.€) zu erwarten. Diese werden vorwiegend den Kombistandort von Netto und Logo Getränke in Mainflingen betreffen, wo sich die Umverteilungswirkungen auf bis zu 7 % belaufen könnten (Höchstfall). Bei den beiden solitären Supermärkten tegut und Edeka Özbey, die vorwiegend als Nahversorger für ihr jeweiliges Wohnumfeld dienen, sind dagegen geringere Umsatzverteilungen absehbar (ca. 3 - 4 %). In Anbetracht der bestehenden Einwohnerpotenziale im Nahumfeld der Mainhausener Lebensmittelmärkte sind aus den o. g. Umsatzverlusten insgesamt keine Bestandsgefahren für die strukturprägenden Anbieter abzuleiten.*

*Außerhalb des Einzugsgebietes betreffen die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Insgesamt sind die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte*

*zu gering, um sie rechnerisch noch nachzuweisen. Hierbei ist insbesondere ausschlaggebend, dass es sich bei dem Vorhaben de facto um Erweiterungen zweier bestehender Anbieter handelt, deren Sortimentsstrukturen dabei gleich bleiben. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den umliegenden Kommunen kann vollständig ausgeschlossen werden.“*

#### **6.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Durch die Realisierung des Vorhabens können der Einzelhandelsstandort und die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert, durch die Erweiterung sogar noch Arbeitsplätze geschaffen werden.

#### **6.1.6 Auswirkungen auf die Belange der Versorgung und Abwasserbeseitigung**

Belange der Versorgung und der Abwasserbeseitigung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da mit geringem Aufwand an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden kann.

#### **6.1.7 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz ist über das bestehende Straßennetz sichergestellt.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und den Verkehrsfluss zu befürchten, da allenfalls von einer geringen Verkehrszunahme auszugehen ist.

#### **6.1.8 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### **6.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **6.2.1 Argumente für die Änderung des Bebauungsplans**

Folgende Argumente sprechen für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Durch den Neubau der Märkte mit erweiterter Verkaufsfläche und der Umgestaltung der Außenflächen wird ein wichtiger Nahversorgungsstandort der Stadt Seligenstadt langfristig gesichert.
- Arbeitsplätze können langfristig gesichert werden.
- Es liegen hervorragende Standortvoraussetzungen vor durch integrierte Lage und geringen Erschließungsaufwand.
- Durch die Realisierung der Planung kommt es kaum zu zusätzlichen ökologischen Eingriffen.

#### **6.2.2 Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Derzeit sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

### 6.3 FAZIT

Die Stadt Seligenstadt hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Stadt Seligenstadt zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffener Strasse und der Wasserburg“ zu ändern und zu erweitern.

Aufgestellt: Homburg, den 28.10.2022

ARGUS CONCEPT GmbH

Thomas Eisenhut

## 7 ANHANG

### 7.1 UVP-VORPRÜFUNG

#### 7.1.1 Prüfungsschema gemäß Anlage 2 BauGB

Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umwelt-  
 auswirkungen hat.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			Ja	Nein
1.	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>			
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 38 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Der Bebauungsplan trifft für den Bereich der geplanten Märkte zur Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:</p> <p><b><u>Festsetzung – Kerngebiete MK 1 und MK 2</u></b></p> <p><u>Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:</u></p> <p>Gem. § 7 Abs. 2 BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</li> <li>4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter</li> <li>6. Sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss</li> </ol> <p><u>Nicht zulässige Arten von Nutzungen</u></p> <p>Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vergnügungsstätten</li> <li>2. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen</li> </ol> <p>ausgeschlossen.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen</li> </ol> <p>nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Konkret sind im vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Lidl-Markt mit 1.400 qm VK</li> <li>- Ein Aldi-Markt mit 1.400 qm VK</li> <li>- Ein Getränkeshop mit 600 qm VK</li> </ul>		Nein



		<p>Zum Maß der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan im Bereich der geplante Märkte folgende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebäudehöhe: 11,5 m</li> <li>• II Vollgeschosse</li> <li>• GRZ: 0,8</li> </ul>		
<p>1.2</p>	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p><b>Landesentwicklungsplan Hessen</b></p> <p><u>Großflächige Einzelhandelsvorhaben</u></p> <p>Zum großflächigen Einzelhandel führt der Textteil des Landesentwicklungsplans Hessen aus:</p> <p><i>„Die verbrauchernahe Versorgung muss - unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung - in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen möglichst erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.</i></p> <p><i>Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. zur örtlichen Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.</i></p> <p><i>Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen "Siedlungsbereichen" zulässig.</i></p> <p><i>Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte), können davon ausgenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.</i></p>		<p><b>Nein</b></p>

*Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sollen innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.*

*Die vorgenannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die - auch mit der Zeit gewachsene - Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe zu den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen führen können.“*

#### **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Im Ballungsraum Frankfurt RheinMain, 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 / RheinMain. Für den Ballungsraum Frankfurt / RheinMain 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 im westlichen Teil als gemischte Baufläche dar. Der östliche Teil wird als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und Regionaler Grünzug dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans entwickelt.

Bezüglich des großflächigen Einzelhandels führt der Textteil zum Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 aus:

*„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.*

*In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielset-*

		<p><i>zungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.</i></p> <p><i>Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.</i></p> <p><i>Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.</i></p> <p><i>Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“</i></p> <p>Der Bebauungsplan stimmt mit diesen Zielen der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes überein.</p>		
<p>1.3</p>	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Der Bebauungsplan hat für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, keine besondere Bedeutung. Es handelt sich um die Weiternutzung vorhandener Flächen. Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, es werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist erschlossen und es ist ein ausreichend ausgebautes Verkehrsnetz vorhanden.</p>		
<p>1.4</p>	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich lediglich um die Überplanung des vorhandenen Bestandes ohne erhebliche Veränderungen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden hierdurch nicht vorbereitet, zusätzliche weitere Auswirkungen bezüglich eines höheren Kunden- oder Verkehrsaufkommens werden hierdurch ebenfalls nicht induziert.</p>		<p><b>Nein</b></p>

		<p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche sind keine erheblichen Veränderungen, die das Schutzgut Mensch betreffen, zu erwarten. Eine Zunahme der Belastung des Menschen durch Lärm oder Verkehr ist nicht zu erwarten.</p> <p><b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b></p> <p>Das Plangebiet weist aufgrund des hohen Anteils an bebauten und versiegelten Flächen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Die biologische Vielfalt ist äußerst gering, geschützte Tierarten sind nicht vorhanden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft.</p> <p><b>Schutzgut Boden</b></p> <p>Durch den sehr hohen Versiegelungsgrad nehmen die Böden im Plangebiet bereits keine natürlichen Bodenfunktionen mehr wahr. Durch die Umstrukturierung der bestehenden Einzelhandelsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes wird diese Situation nicht verändert.</p> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <p>Auch für Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss nimmt das Gebiet durch seinen hohen Versiegelungsgrad keine wichtigen Funktionen wahr. Das Plangebiet liegt zudem nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p> <p><b>Schutzgut Luft und Klima</b></p> <p>Durch die geplanten Änderungen sind für das bereits stark versiegelte und mit einem großvolumigen Gebäude bebaute Gebiet keine erheblichen zusätzlichen Emissionen von Luftschadstoffen zu erwarten. Die gewerbeklimatische Überprägung und somit die tendenzielle Ausprägung eines lokalklimatischen Lastraums bleiben weiter bestehen. Insgesamt ist nicht mit relevanten hinzukommenden Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.</p> <p><b>Schutzgut Landschafts- und Ortsbild</b></p> <p>Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild in diesem deutlich anthropogen überformten Raum.</p> <p><b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b></p> <p>Im Plangebiet oder näheren Umfeld befinden sich keine Bau-/Bodendenkmäler oder bekannte archäologische Fundstellen.</p>		
1.5	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Geschützte Arten sind nicht vorhanden.		Nein

<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>			
<b>2.1</b>	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung schafft zeitlich unbefristet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet.		<b>Nein</b>
<b>2.2</b>	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan beschäftigt sich mit einer Bestandsänderung durch Ersatzneubau im Rahmen des großflächigen Einzelhandels. Es sind keine relevanten kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.		<b>Nein</b>
<b>2.3</b>	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Durch die mit der Bebauungsplanänderung angestrebten Neuordnung des Plangebietes sind keine Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit erkennbar.		<b>Nein</b>
<b>2.4</b>	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Siehe 1.4 – es werden keine erheblichen negativen Merkmale erwartet.		<b>Nein</b>
<b>2.5</b>	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund  Der besonderen natürlichen Merkmale,  Des kulturellen Erbes,  Der Intensität der Bodennutzung des Gebiets  Jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Nicht gegeben		<b>Nein</b>
<b>2.6</b>	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:			
<b>2.6.1</b>	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte gemeinshaftliche Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?	Nicht gegeben		<b>Nein</b>
<b>2.6.2</b>	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nicht gegeben		<b>Nein</b>

2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nicht gegeben		Nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nicht gegeben		Nein
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nicht gegeben		Nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nicht gegeben		Nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nicht gegeben		Nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nicht gegeben		Nein
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	Nicht gegeben		Nein