



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt  
Seligenstadt  
Markplatz 1  
63500 Seligenstadt

Unser Zeichen:	<b>RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.12/16-2021/1</b>
Dokument-Nr.:	<b>2021/1266582</b>
Ihr Zeichen:	3812_Anschreiben_B-Plan_SER1_TÖB 4.2.docx
Ihre Nachricht vom:	14. Oktober 2021
Ihr Ansprechpartner:	Eva Elisabeth Mahler
Zimmernummer:	3.043
Telefon/ Fax:	06151 12 8928/ +49 611 327642289
E-Mail:	Eva.Mahler@rpda.hessen.de
Datum:	15. November 2021

**Bauleitplanung der Einhardstadt Seligenstadt  
Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Seligenstadt  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Schreiben des Planungsbüros Planungsgruppe Darmstadt vom 14.Oktober 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die überplante Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für den Schienenverkehr ausgewiesen, westlich davon verläuft eine überregional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke, nördlich davon ist ein Haltepunkt für den Regionalverkehr, Bestand dargestellt. Durch die angestrebte Nutzbarmachung der innerstädtischen Fläche für Wohnbebauung wird besonders der Zielsetzung des Bundes und des Landes Hessen, die Flächeninanspruchnahme für Siedlung drastisch reduzieren zu wollen, Rechnung getragen. Bei Beachtung der untenstehenden Äußerung meines Dezernates Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene besteht nach kompletter Freistellung der betreffenden Grundstücke von Bahnzwecken insoweit Einverständnis mit der Planung.

Hinsichtlich der Dichtewerte erinnere ich an ein Schreiben meines Hauses vom Sommer 2016 (4. Juli 2016), mit dem Ihnen eine Handlungsanleitung zur Verfügung gestellt wurde, wie kleine Gebiete (hier ca. 3.000 m<sup>2</sup>) in einen größeren Kontext eingestellt werden sollten (Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte). Ich empfehle, die Ausführungen in der Begründung dahingehend redaktionell zu ergänzen.

Aus Sicht meines Dezernates **Verkehrsinfrastruktur Straße und Schiene** teile ich folgendes mit:

Da es sich um Bundeseisenbahnvermögen handelt, ist für die Freistellung der Grundstü-

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



cke das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken (Telefon Zentrale: 069 238551 0) zuständig. Ich weise darauf hin, dass das Flurstück 370/15 laut der Antragsbegründung nur teilweise freigestellt wurde, dies ist mit dem Eisenbahn-Bundesamt abzuklären.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Seligenstadt und umfasst das Bahnhofsgelände. Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist diese Flächen als „Fläche für den Schienenverkehr“ aus. Aufgrund der geplanten neuen Nutzung soll der regionale Flächennutzungsplan in „Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ berichtigt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst etwa 18.033 m<sup>2</sup> und beinhaltet das Bahnhofsgebäude mit Gewerbe, Park+Ride-Flächen sowie ein Wohngebiet im südlichen Teil. Es sollen drei Wohngebäude mit je max. 10 Wohneinheiten entstehen.

#### Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht tangiert. Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

#### Bodenschutz

*Nachsorgender Bodenschutz:* In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich ein Eintrag für das Grundstück (Eisenbahnstraße 5, Flur 3, Nr. 370/25) ergibt. Darunter befindet sich ein Gewerbe, das der Branchenklasse / WZ 2 zugeordnet ist. Dies stellt gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Das entsprechende Informationsblatt habe ich diesem Schreiben beigelegt. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Dar-

über hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

*Vorsorgender Bodenschutz:* Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits teilweise anthropogen überprägt. Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB wird abgesehen. Bei § 13a sind aber auch hier Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten, und es besteht die Pflicht, Eingriffe gering zu halten (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 2). (Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Eingriffen in das Schutzgut Boden nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB).

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

*Schmutzwasser:* Das Plangebiet soll über das Mischsystem entwässert werden. Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

*Niederschlagswasser:* Anhand der Ergebnisse des vorgelegten Bodengutachtens, wird von einer Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Plangrundstück abgesehen. In der Festsetzung ist aufgeführt, dass die Tiefgarage zu begrünen ist, die nicht überdachten Flächen wasserdurchlässig zu gestalten sind und 70% der Dachflächen des Wohngebietes extensiv zu begrünen sind. Nach §37 HWG soll das Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Es soll die Niederschlagswasserverwertung als Brauchwasser zur Bewässerung (Zisternen), in die Festsetzung aufgenommen werden.

#### Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

*Deckungsnachweis:* Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

*Versickerung von Niederschlagswasser:* Bei einer Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beach-

ten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

### Immissionsschutz

Die Stadt Seligenstadt plant auf nicht mehr benötigten Flächen im Bahnhofsbereich Platz für Gewerbe und Wohnbebauung zu schaffen. Außerdem sollen die Park+Ride-Flächen bzw. Bike+Ride-Flächen entwickelt werden. Mit der unmittelbaren Heranführung der Wohnbebauung an den bestehenden Bahnkörper sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht Probleme des Schall- und Erschütterungsschutzes verbunden. Diese wurden durch die Stadt Seligenstadt in der Form erkannt, dass sie eine Schall- und Erschütterungsuntersuchung in Auftrag geben hat.

*Schallimmissionen:* Die Schallschutzuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse nur mit der Kombination von aktiven und passiven Schallschutz umsetzbar sind. Das Schallschutzgutachten schlägt eine Lärmschutzwand von 2,5 m, bzw. 5,0 m über Gleisoberkante vor. Zu beachten ist, dass sich die Gleisoberkante 0,5 m unterhalb der Geländeoberkante der geplanten Wohnhäuser liegt. Die Tabelle auf Seite 9 „Die im geplanten Wohngebiet durch den Gesamtverkehr zu erwartenden Beurteilungspegel in dB(A) betragen (aufgerundet):“ der Schallschutzuntersuchung verdeutlicht die Wirksamkeit der 5,0 m gegenüber der 2,5 m hohen Lärmschutzwand. So wird durchgängig eine deutliche Pegelabnahme prognostiziert. Bezogen auf die Abwägung gesunder Wohnverhältnisse werden in der Schallschutzuntersuchung die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV herangezogen, demnach wäre nur im 2. OG mit einer Überschreitung des IGW zu rechnen. Hierfür könnte dann auf passive Maßnahmen zurückgegriffen werden. Insgesamt kommen bei einer 5,0 m hohen Lärmschutzwand geringere passive Maßnahmen zum Tragen, wodurch die Bewohner auch weniger in ihrem Bewegungsraum eingeengt werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht befürworte ich eine 5,0 m hohe Lärmschutzwand, die, wie in der Schallschutzuntersuchung beschrieben, diese im Norden und Süden über das geplante allgemeine Wohngebiet hinaus verlängert werden sollte. Hinsichtlich der neu geplanten P+R-Parkplätze und der Änderung des Busbahnhofs (einschließlich des Zu- und Abfahrverkehrs von Pkw auf der Eisenbahnstraße) kommt die Schallschutzuntersuchung zu dem Ergebnis, dass es am Immissionsort IO4 durch die Zusatzbelastung zu einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes kommt. Hier ist zu prüfen, ob sich aktive Schallschutzmaßnahmen verwirklichen lassen, oder ob passive Maßnahmen zu verwirklichen sind. Ebenso ist die Zusatzbelastung der Wohnhäuser zwischen IO 3 und IO4 zu ermitteln.

*Erschütterungsimmissionen:* Den Planunterlagen liegt ein Erschütterungsgutachten der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 11. April 2016 zugrunde. Zur Erfassung der Erschütterungen wurden drei Messpunkte in drei Abständen zum Gleiskörper Erschütterungsmessungen bei Zugvorbeifahrten vorgenommen. Dabei befanden sich die Mess-

punkte in einem Abstand von 4,5 m (MP 1), 11,0 m (MP 2) und 20,5 m (MP 3) zur Mittelachse von Gleis 1. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan liegt die Baulinie der geplanten Wohnhäuser nur 7,50 m von der Gleismitte des Hauptschienenstrangs der Bahnstrecke Hanau-Eberbach entfernt. Somit sind jeweils Zwischenwerte aus den Tabellen A 3 und A4 zum Vergleich der Beurteilungsschwingstärke mit dem Anhaltswert  $A_r$  aus der Erschütterungsrichtlinie heranzuziehen. Wie die Mittelwerte aus Tabelle A3 zwischen den Messpunkten MP 1 und MP 2 zeigen, kann die Bedingung  $KB_{FTr} < A_r$  nicht eingehalten werden. Ebenso verhält es sich nach Tabelle A4 mit dem sekundären Luftschall. Der Errichtung von Wohnhäusern auf den nicht mehr benötigten Flächen im Bahnhofsbereich, in einem Abstand von 7,5 m zum Gleis 1, kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht, bedingt durch Überschreitungen der Erschütterungswerte und des sekundären Luftschalls, nicht zugestimmt werden.

Außerdem rege ich an, bei relevanten Planänderungen die Fachgutachten ebenfalls anzupassen.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdrpd@hessen.de](mailto:kmrdrpd@hessen.de).

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Eva Elisabeth Mahler

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

**Elektronische Post**

Planungsgruppe Darmstadt  
Raabe - Schulz - Heidkamp  
Architekten und Stadtplaner  
Alicenstraße 23  
64293 Darmstadt

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
**S 855-2021**  
Ihr Zeichen: Herr Wolfgang Schulz  
Ihre Nachricht vom: 14.10.2021  
Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang  
Zimmernummer: 0.23  
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133  
E-Mail: Juergen.Lorang@rpda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 03.11.2021

**Seligenstadt, "Bahnhofsgelände Seligenstadt"**

**Bauleitplanung; Bebauungsplan**

**Az.: 3812\_Anschreiben\_B-Plan\_SER1\_TÖB 4.2.docx**

**Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



# Kreis Offenbach



Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Planungsgruppe Darmstadt  
Raabe - Schulz - Heidkamp  
Alicenstraße 23  
64293 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Eing.: 16. Nov. 2021

Erledigt 

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

15.10.2021

**Bauleitplanung  
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)  
Stadt Seligenstadt  
Bebauungsplan Nr. 81 „Bahnhofsgelände Seligenstadt“  
Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB**

## Der Kreisausschuss

Fachdienst:  
FD 63.2 Bauaufsicht  
**-Besondere Bauvorhaben-**  
Ansprechpartner/in:  
Frau Wenzel-Masal  
Raum:  
3.D.25  
Telefon:  
06074-8180-4343  
Telefax:  
06074-8180-4932  
E-Mail:  
s.wenzel-masal@kreis-  
offenbach.de  
Zeichen:  
63-06079-21-88  
Datum:  
11.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Bahnhofsgelände Seligenstadt“ in der Fassung vom August 2021, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

Die Fernleitungen des ZWO liegen im Bereich des B-Plans in den Straßen Eisenbahnstraße und Bahnhofstraße. Bei möglichen Baumaßnahmen im Bereich dieser Fernleitungen sind die Leitungsschutzanweisungen des ZWO zwingend zu beachten!

Zur Klärung der Frage, ob und wieviel Wasser in m<sup>3</sup>/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen werden kann, teilen wir Ihnen folgendes mit:

- a) Die Stadt Seligenstadt als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung betreibt mit den Stadtwerken Seligenstadt das öffentliche Trinkwassernetz zur Versorgung ihrer Abnehmer mit Trinkwasser. Wegen Aussagen zur Versorgungssicherheit im besagten Bereich des o.g. B-Plans verweisen wir Sie deshalb an die Stadtwerke Seligenstadt.
- b) Hinweis: Der ZWO stellt die Wassermengen im Rahmen seiner Wasserrechte und Liefervereinbarungen zur Verfügung.
- c) Der ZWO hat zur künftigen Absicherung steigender Bedarfsmengen die Erhöhung seiner Wasserrechte beim RP Darmstadt seit geraumer Zeit beantragt. Außerdem werden in diesem Zusammenhang Verhandlungen mit Nachbarverbänden geführt.
- d) Bis zum Vorliegen der Genehmigungen der beantragten Erhöhung der Wasserrechte und/oder Zusagen der Nachbarverbände zu einer erhöhten Lieferbereitschaft ist eine eventuelle Erhöhung der Liefermengen durch den ZWO an die Stadt Seligenstadt nicht gesichert. Eine Aussage zur Zeitdauer der genannten offenen Verfahren ist zur Zeit leider nicht möglich.

Dienstleistungszentrum:  
Bürgerservice: 06074 8180-0  
Homepage: [www.kreis-offenbach.de](http://www.kreis-offenbach.de)  
E-Mail: [info@kreis-offenbach.de](mailto:info@kreis-offenbach.de)



Besucheranschrift  
sowie Anschrift für  
Paket-/Postgutsendungen:  
Werner-Hilpert-Str. 1  
63128 Dietzenbach

Bankverbindungen:  
Postbank Frankfurt/M.  
IBAN: DE92 5001 0060 0014 9146 03, BIC: PBNKDEFFXXX  
Sparkasse Langen-Seligenstadt  
IBAN: DE15 5065 2124 0000 0002 40, BIC: HELADEF1SLS  
Sparkasse Dieburg  
IBAN: DE89 5085 2651 0048 0233 03, BIC: HELADEF1DIE  
Frankfurter Volksbank eG  
IBAN: DE24 5019 0000 4103 2944 74, BIC: FFBVDEFF





Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für ÖPNV-Reisende, als auch zur Steigerung der Lebens- und Erholungsqualität in Seligenstadt, wird die Integration einer hochwertigen, öffentlichen Grünfläche in die Planung, die aktuell Grünbestände ausschließlich als Verkehrsbegleitgrün vorsieht, angeregt.

Sofern der Einbau von aufbereiteten mineralischen Ersatzbaustoffen und standortfremden Bodenmaterialien vorgesehen ist, ist dies dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach, rechtzeitig mindestens vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

Bei der Verwendung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Schmier-, Kühl-, Kraftstoffe) sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu einzuhalten, insbesondere wird auf Anzeige- und Prüfpflichten verwiesen.

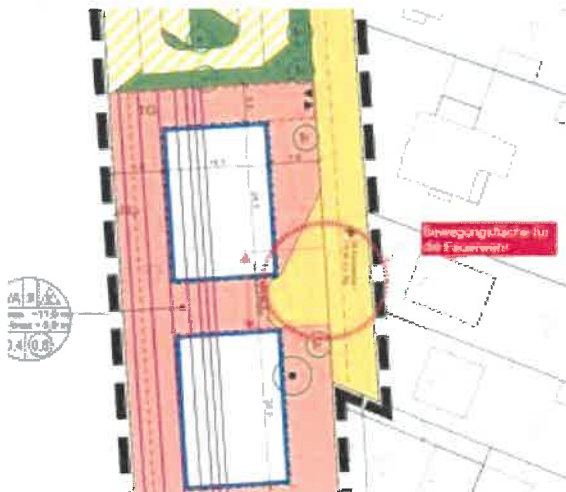
Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes sind in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt IV. 20 bzw. Begründung 7.3 mit dem Hinweis auf die vorhandenen Bodendenkmäler und den damit verbundenen Auflagen („Sämtliche Erdingriffe bedürfen deshalb einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG“) ausreichend berücksichtigt.

In der **Begründung 7.3** beziehen sie die Paragraphen des HDSchG auf die Fassung von 1986 und sind durch die der aktuell gültigen Fassung von 2016 zu korrigieren:

- § 2 Abs. 2 HDSchG (Punkt 2 entfällt),
- § 16 HDSchG ist durch § 18 HDSchG zu ersetzen,
- § 19 HDSchG entfällt.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind nachfolgende Auflagen zu beachten:

- Der gekennzeichnete Bereich ist als Bewegungsfläche für die Feuerwehr gemäß der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sicherzustellen.



Für Feuerwehr und Rettungsdienst sind die erforderlichen Flächen (Feuerwehrstellfläche), die Zu- und Durchgänge und die Feuerwehzufahrten nach den DIN-Richtlinien auszuführen und zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Der 2. Rettungsweg ist sicher zu stellen und die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Feuerwehrstellflächen und auch die Flächen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitet werden können.

Es wird vorausgesetzt, dass die Löschwasserversorgung (Grundschutz), die Anzahl und die Entfernung der Löschwasserelementen (Hydranten), sowie deren Kennzeichnung erfolgen.

Die Löschwasserversorgung muss ausreichend (mind. 1.600 l/min) dimensioniert sein und in allen Bereichen des Plangebietes zur Verfügung stehen. Ein ausreichender Fließdruck (mind. 1,5 bar) muss gewährleistet sein.

Sollten Löschwasserelementen zur Sicherung des Grundschutzes herangezogen werden, sind diese individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die Ausweisung eines neuen kleinen „Wohngebietes“ im südlichen Bereich des Plangebietes hat sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vor allem daran auszurichten, dass die künftigen Bewohner der neuen Mehrfamilienwohnhäuser - im Nahbereich der Eisenbahnstrecke 4113 Eberbach – Hanau – Frankfurt (Odenwaldbahn) - maximal solchen Außenpegeln ausgesetzt sind, die die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschreiten. Für allgemeine Wohngebiete betragen diese Werte tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Diese Vorgaben sind deutlich strenger als die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen sicher einzuhalten sind.

Welche Lärmbelastung den Bewohnern unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können dabei zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung als Orientierungshilfe herangezogen werden. Ein neues Wohngebiet ist in jedem Fall so zu planen, dass in dem betreffenden Gebiet ein den berechtigten Wohnenerwartungen und Wohngewohnheiten der Bewohner entsprechendes Wohnen sicher gewährleistet ist. Dieses erfasst sowohl das Leben innerhalb der Gebäude als auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen.

Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen reichen aus unserer Sicht aufgrund des geringen Abstands zum Gleiskörper passive Schallschutzmaßnahmen alleine nicht aus. Die mögliche Festsetzung aktiven Schallschutzes ist deshalb noch einmal zu betrachten. Es ist zu prüfen, ob nicht eine Kombination aus einer Schallschutzwand in mittlerer Höhe mit den bereits angedachten passiven Schallschutzmaßnahmen möglich ist und in welchem Verhältnis die dabei entstehenden Kosten zu dem angestrebten Schutzzweck stehen (Kosten-Nutzen-Analyse). Es muss unserer Sicht noch einmal nachvollziehbar dargelegt werden, warum eine Schallschutzwand – wenn auch nur in einer Höhe von 2,5 – 3 m – mindestens zum Schutz der unteren Geschosse und des Außenwohnbereichs vor Schienenlärm nicht realisierbar ist.

Für die Durchführung passiven Schallschutzes sind die den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln zugehörigen Lärmpegelbereiche den Gebäudefassaden nach Tabelle 8 der DIN 4109 per Festsetzung direkt zuzuordnen.

Aus unserer Sicht ist es überaus problematisch in derart geringer Entfernung zu einer am Tag und in der Nacht befahrenen Bahnlinie mehrgeschossige Wohnhäuser zu planen, obwohl auf der Strecke auch nachts zahlreiche Güterzüge unterwegs sind.

Nur durch erhebliche bauliche Maßnahmen ist es dem vorgelegten Gutachten (Untersuchung der Erschütterungsimmissionen aus Schienenverkehr vom 11.04.2016) zufolge überhaupt möglich, die gesetzlichen Anforderungen an den Erschütterungsschutz der Gebäude und den sekundären Luftschall innerhalb der geplanten Wohnungen gerade eben einzuhalten. Geringe vom Schienenverkehr verursachten Erschütterungen werden aber auch bei Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 noch in den Wohnungen spürbar sein.

Konkrete Festsetzungen zur Bauausführung werden leider nicht getroffen. Die genauen Anforderungen an das Bauwerk, wie beispielsweise die Ausführung der Fundamente und Geschossdecken, sind unserer Auffassung nach bereits im Detail im Bebauungsplan festzusetzen. Der „Hinweis zum Bahnbetrieb“ unter Ziffer 24 und die Möglichkeit das Gutachten im Rathaus der Stadt Seligenstadt einsehen zu können reicht nicht aus und die Gebäudeausführung kann auch nicht erst im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren muss dann ganz besonders auf die korrekte Ausführung geachtet und entsprechende Nachweise erbracht werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich ein Altstandort, der in der Altflächenkartei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) Wiesbaden, mit der ALTIS-Nummer 438.013.030-001.729 erfasst ist.

Auf dem Grundstück wurde von September 1982 bis September 1995 ein Kleintransportgewerbe betrieben. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLNUG wird diese Branche hinsichtlich einer Umweltbeeinträchtigung mit einem geringen Gefährdungspotential eingestuft.

Besteht der Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens ist nach § 9 Abs.5 (3) BauGB der Hinweis auf „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ in den Bebauungsplan aufzunehmen. Gefährdungen für die geplante Nutzung und die Umwelt sind nachweislich auszuschließen.

Mit Verweis auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz empfehlen wir folgende Textfestsetzungsempfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

Ferner empfehlen wir die folgenden Textfestsetzungsempfehlungen in den zu ändernden Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

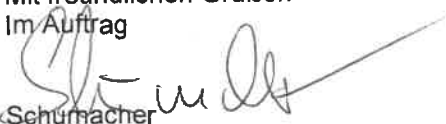
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunst-abzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Die kvGOF wurde als ÖPNV-Aufgabenträger direkt in die Planung des Bahnhofsgeländes mit einbezogen und konnte somit verschiedene Belange bereits frühzeitig an der richtigen Stelle mit einbringen. Aus diesem Grund gibt es keine Anmerkungen zur Bauleitplanung. Wir möchten nur nochmal einmal darauf hinweisen, dass die Erhaltung des Baumbestandes an den südlichen Haltepositionen (Fahrtrichtung Nord) nicht im Sinne der kvGOF war und hierdurch die Vorgaben bzw. Anforderungen an die barrierefreie Ausgestaltung der Bushaltestellen und Gehwegflächen seitens der Stadt nicht eingehalten werden. Dies wurde bereits mehrfach im Verlauf der Planung adressiert, hatte am Ende aber leider keine Auswirkung auf die Ausgestaltung dieser Flächen.

Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Schürmacher  
Fachdienstleitung

**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Seligenstadt Bebauungsplan "Bahnhofsgelände Seligenstadt"

**Von:** <Christopher.Seibel@hvbh.hessen.de>

**Datum:** 12.11.2021, 14:40

**An:** <beteiligung@planungsgruppeda.de>

Unser Zeichen B-2021#114  
Ihr Zeichen 3812 vom 14.10.2021

*Beteiligung der Ämter für Bodenmanagement bei öffentlichen Planungsvorhaben*

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:

Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christopher Seibel  
**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
Städt. und ländl. Bodenmanagement  
Erbacher Straße 46  
64720 Michelstadt



Telefon : +49 (6252) 127 8742  
E-Mail : [christopher.seibel@hvbh.hessen.de](mailto:christopher.seibel@hvbh.hessen.de)  
Internet : <https://www.hvbh.hessen.de>



Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie unter [hvbh.hessen.de/datenschutz](https://www.hvbh.hessen.de/datenschutz)



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe Darmstadt  
Alicenstraße 23  
64293 Darmstadt

### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: 99 50 - 18  
Ihre Nachricht: 14.10.2021  
Unser Zeichen: hy

Ansprechpartnerin: Frau Heydegger  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1535  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Heydegger@region-frankfurt.de

15. November 2021

### **Seligenstadt 2/21/Bp Bebauungsplan "Bahnhofsgelände Seligenstadt" in Seligenstadt, Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes (ca. 0,3 ha), des Gewerbegebietes (ca. 0,36 ha), der Bike & Ride-Flächen und des P+R-Parkplatzes (zusammen ca. 0,3 ha) als „Fläche für den Schienenverkehr“ mit einer „Regional bedeutsame Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand“ dargestellt.

Die Errichtung von Wohngebäuden, nicht störenden Gewerbebetrieben sowie die Anlage zusätzlicher Park & Ride- und Bike & Ride-Stellplätze werden in dieser zentralen Lage aber begrüßt. Sie entsprechen dem Ziel des schonenden Umgangs mit Flächen.

Deshalb und aufgrund der sehr geringen Flächengrößen widersprechen die abweichenden vorgesehenen Bebauungsplan-Festsetzungen nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Aus verkehrlicher Sicht werden folgende Hinweise vorgebracht:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im RPS/RegFNP 2010 als „Fläche für den Schienenverkehr“ gem. § 5 Abs. 4 Nr. 3 HPLG ausgewiesen und zugleich nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Aufgrund erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG unterliegt die Fläche der kommunalen Planungshoheit. Wir bitten um Übersendung einer Kopie dieser Freistellungsbescheide.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Bahnhof Seligenstadt ebenfalls ein P+R-Standort mit 50 und mehr Stellplätzen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt ist. Die P-Symbole sind jeweils den betreffenden Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs zugeordnet und nicht lagegenau. Die hierfür erforderlichen Flächen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Nähe des Haltepunktes vorzuhalten. Dieser Vorgabe entspricht der vorliegende Bebauungsplan. Der „Haltepunkt für den Regionalverkehr, Bestand“ ist als Ziel gem. § 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG ausgewiesen.

Der Umbau des Bahnhofsumfeldes im Sinne einer regionalen Mobilitätsdrehscheibe wird begrüßt. Das Heranrücken von Bebauung an die Bahntrasse schränkt jedoch künftige Entwicklungen im Schienenverkehr ein. Nach Aussage des Rhein-Main-Verkehrsverbundes besteht auf der Odenwaldbahn eine hohe Fahrgastnachfrage, die mittelfristig einen Ausbau der Streckenkapazität erfordert. Daher bestehen Planungsüberlegungen zur Verlängerung der Bahnsteige und Einrichtung zusätzlicher Kreuzungsmöglichkeiten. Insbesondere entlang von eingleisigen Strecken kann sich zukünftig ein Flächenbedarf für einen zweigleisigen Ausbau ergeben. Wir regen daher an, Flächen für eine zweite Gleisachse, Elektrifizierungen oder Lärmschutzanlagen in unmittelbarer Nähe des Gleiskörpers von Bebauung freizuhalten.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Mikaela Heydegger  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planungsgruppe Darmstadt  
Alicenstraße 23  
64293 Darmstadt

Aktenzeichen	A III.3 Da 223-2021
Bearbeiter/in	Peter Steffens
Durchwahl	(06151) 3977830
Fax	(06151) 95745-39
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	99 50 - 18
Ihre Nachricht	14.10.2021
Datum	11.11.2021

**Betreff: Bauleitplanung der Einhardstadt Seligenstadt  
Bebauungsplan Nr. 81 „Bahnhofsgelände Seligenstadt“  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

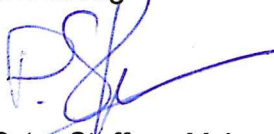
Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Textliche Festsetzung, Seite 10 Punkt IV.20 und Begründung Seite 11 Punkt 7.3). Jedoch befindet sich in der Begründung ein Druckfehler: Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist im HDSchG nicht unter § 16, sondern unter § 18 zu finden. **Wir bitten dies zu berichtigen.**

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Offenbach zur Kenntnis.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Steffens M.A.  
Bezirksarchäologe



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Büro Planungsgruppe Darmstadt  
Alicenstraße 23  
64293 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Eing.: 21. Okt. 2021

Erledigt 

Aktenzeichen  
Bearbeiter/in Nina Krischke M.A.  
Durchwahl (0611) 6906-171  
Fax (0611) 6906-140  
E-Mail Nina.Krischke@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Datum 19. Oktober 2021

## Bauleitplanung der Einhardstadt Seligenstadt, Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Seligenstadt“, Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Korrekturen bitte ich Sie in der textlichen Begründung unter III 19. **Kulturdenkmale** vorzunehmen. Die ehemaligen Bahngelände sind als Kulturdenkmal gemäß § 2 Absatz 1 HDSchG geschützt. Des Weiteren ist die Gesamtanlage gemäß §2 Absatz 3 HDSchG in der Begründung zu ergänzen (s. Auszug aus dem Hessischen Denkmalverzeichnis). Jegliche Veränderungen und baulichen Maßnahmen in diesem Bereich sind gemäß §18 HDSchG genehmigungspflichtig.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Nina Krischke M.A.  
Bezirksdenkmalpflegerin

Anlagen:  
-Auszug Denkmalverzeichnis des Landes Hessen



Kreis: Offenbach, Stadt und Landkreis  
Ort: Seligenstadt  
Ortsteil: Seligenstadt

Straße/HNr.: Eisenbahn  
Am Fürgebrüchsweg  
Dudenhöfer Straße  
Eichwaldweg  
Eisenbahnstraße  
Eisenbahnstraße 5D  
Frankfurter Straße  
Frankfurter Straße (L 2310)  
L 2310  
Stumpfbruch  
Waidweg  
Odenwaldbahn (1), Mümlingtalbahn

Flur: 4,8,11,3,17  
Flurstück: 660/10, 660/7, 2/3, 54, 249/1, 660/8,  
1, 2/4, 3/6, 368/43, 18, 370/27,  
370/25, 653/25, 658/23, 67/12,  
67/13, 250/9

Denkmaltyp: Einzelkulturdenkmal  
Denkmalwert:

„ODENWALDBAHN (1)“ - „MÜMLINGTALBAHN“

026.5 Hanau- Babenhausen; Streckeneröffnung: 01.05.1882;  
Streckenlänge:19,99 km

026.1 Babenhausen - Groß-Umstadt; Streckeneröffnung:  
29.06.1870; Streckenlänge:11,18 km

026.2 Groß-Umstadt - Groß-Umstadt / Wiebelsbach-Heubach;  
Streckeneröffnung: 27.12.1870; Streckenlänge: 3,94 km

026.3 Groß-Umstadt / Wiebelsbach-Heubach - Erbach;  
Streckeneröffnung: 24.12.1871; Streckenlänge: 22,27 km

026.4 Erbach - Beerfelden / Hetzbach; Streckeneröffnung:  
01.03.1882; Streckenlänge: 7,23 km

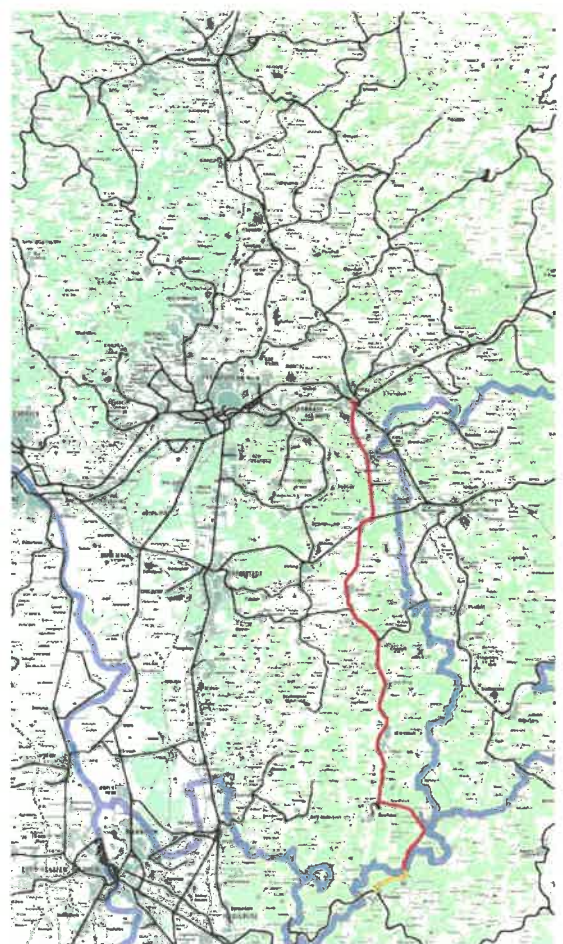
026.6 Beerfelden / Hetzbach - Hesseneck / Kailbach;  
Streckeneröffnung: 01.05.1882; Streckenlänge: 10,69 km

026.7 Hesseneck / Kailbach - Eberbach; Streckeneröffnung:  
27.05.1882; Streckenlänge: 12,91 km

Bauherr/Betreiber: Hessische Ludwigs-Eisenbahn-Gesellschaft,  
Hessische Staatseisenbahnen (ab 1897)

Streckennummer (DB): 4113

Bahnstrecke:Dem größten privaten Eisenbahnunternehmen  
Hessens war von der großherzoglichen Regierung in Darmstadt



Eisenbahn

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 81 „Bahnhofsgelände Seligenstadt“

**Von:** Hannah Sudholt <Sudholt@offenbach.ihk.de>

**Datum:** 10.11.2021, 10:09

**An:** "mail@planungsgruppeDA.de" <mail@planungsgruppeDA.de>, Planungsgruppe Darmstadt <beteiligung@planungsgruppeda.de>

**Kopie (CC):** Philip Bauer <P.Bauer@offenbach.ihk.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Planverfahren haben wir keine Anmerkungen.

Freundliche Grüße

Hannah Sudholt  
Standortentwicklung

Industrie- und Handelskammer (IHK) Offenbach am Main  
Telefon +49 69 8207-247 | Telefax +49 69 8207-48247 | E-Mail [sudholt@offenbach.ihk.de](mailto:sudholt@offenbach.ihk.de)  
Frankfurter Straße 90 | 63067 Offenbach am Main | [www.offenbach.ihk.de](http://www.offenbach.ihk.de)

**Betreff:** Bauleitplanung der Einhardstadt Seligenstadt  
**Von:** "Scherer, Sieglinde" <scherer@hwk-rhein-main.de>  
**Datum:** 11.11.2021, 13:38  
**An:** "mail@planungsgruppeDA.de" <mail@planungsgruppeDA.de>  
**Kopie (CC):** "Bayer, Armin" <bayer@hwk-rhein-main.de>

Planungsgruppe Darmstadt  
Alicenstraße 23  
63293 Darmstadt

Ansprechpartner/in:  
Projekt:  
Ihre Nachricht vom: 14.10.2021  
Unser Zeichen: baya/sers

**Bauleitplanung der Einhardstadt Seligenstadt**  
**Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Seligenstadt“**  
**Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Matthias Wiemers  
Geschäftsführer  
Recht und Beratung

Armin Bayer  
Grundsatzfragen Recht, Wirtschafts-, Europapolitik  
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

---

[Logo](#)

**Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main**  
**Hindenburgstraße 1**  
**D-64295 Darmstadt**

Telefon +49 69 971 72-214  
Telefax +49 69 971 72-5214  
Mobil +49 172 189 77 36

[bayer@hwk-rhein-main.de](mailto:bayer@hwk-rhein-main.de)  
[www.hwk-rhein-main.de](http://www.hwk-rhein-main.de)

+++ Jetzt Weiterbildungsangebote kennenlernen [www.rhein-main-campus.de](http://www.rhein-main-campus.de) +++ Newsletter [abonnieren](#) +++  
+++ Ausbildungsplätze [suchen](#) oder [eintragen](#) +++ [Lehrvertrag online eintragen](#) +++

---

Körperschaft des öffentlichen Rechts.  
Präsidentin: Susanne Haus, Hauptgeschäftsführer: Dr. Christof Riess

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Der Empfänger dieser Nachricht, der nicht Adressat, einer seiner Mitarbeiter oder sein Empfangsbevollmächtigter ist, wird hiermit davon in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren darf. Wir verarbeiten personenbezogene Daten im Rahmen der Datenschutzgrundverordnung. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten unserer Datenschutzerklärung: [www.hwk-rhein-main.de/de/datenschutz](http://www.hwk-rhein-main.de/de/datenschutz)



Eisenbahn-Bundesamt, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/Main

Planungsgruppe Darmstadt  
Alicenstraße 23  
64293 Darmstadt

**Bearbeitung:** Elke Fries  
**Telefon:** +49 (69) 238551-144  
**Telefax:** +49 (69) 238551-9186  
**E-Mail:** FriesE@eba.bund.de  
sb1-ffm-sbr@eba.bund.de  
**Internet:** www.eisenbahn-bundesamt.de  
**Datum:** 09.11.2021

**Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)**

55144-551pt/356-8236#005

**EVH-Nummer:** 256039

**Betreff:** Bauleitplanung der Einhardstadt Seligenstadt Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Seligenstadt“ Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 14.10.2021, Az. 3812\_Anschreiben\_B-Plan\_SER1\_TÖB 4.2.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 14.10.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Angrenzend am Plangebiet verläuft die Eisenbahnstrecke 4113 Eberbach – Hanau in Höhe von Bahn-km 78,500 bis ca. Bahn-km 78,000.

Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Fries  
(elektronisch)

in

DOWEBA

**Betreff:** Stellungnahme RMV - Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan  
"Bahnhofsgelände Seligenstadt"

**Von:** toeb\_beteiligungsverfahren <toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de>

**Datum:** 03.11.2021, 13:19

**An:** 'Planungsgruppe Darmstadt' <beteiligung@planungsgruppeda.de>

**Bauleitplanung der Stadt Seligenstadt**  
**Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Seligenstadt“**

**Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**

Sehr geehrte Planungsbeteiligte,

vielen Dank für die Beteiligung an der Bauleitplanung zum Bahnhofsgelände Seligenstadt.  
Wir begrüßen insbesondere den Neubau einer P+R-Anlage sowie die Errichtung eines Busbahnhofs, ebenso den Bau weiterer B+R-Anlagen sowie der WC-Anlage.

Im Rahmen der Zielsetzungen der Erbacher Erklärung zum Ausbau der Odenwaldbahn zwischen dem RMV, dem Land Hessen, dem Kreis Offenbach, dem Kreis Darmstadt-Dieburg und dem Odenwaldkreis ist eine Verlängerung der Bahnsteige der Odenwaldbahn vorgesehen. Der RMV hat hierfür eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, auf deren Grundlage die DB Netze AG mit weiteren Planungen beauftragt werden soll. Hierbei ist vorgesehen, dass der Bahnsteig 2 entsprechend in Richtung Süden (Richtung Eberbach) um 50 m verlängert, der Bahnsteig 1 in Richtung Süden (Richtung Eberbach) um 15 m verlängert und in Richtung Norden (Richtung Hanau) um 35 m verlängert werden. Wir bitten Sie, die hierfür benötigten Flächen in Ihrer Planung zu berücksichtigen und baulich freizuhalten. Die Umsetzung der Verlängerung der Bahnsteige ist zur Zeit ab dem Jahr 2027 geplant.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki  
M.Sc. Traffic and Transport  
Bereichsleiter  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.  
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de

[www.rmv.de](http://www.rmv.de) | [www.facebook.com/RMVdialog](https://www.facebook.com/RMVdialog) | [www.twitter.com/rmvdialog](https://www.twitter.com/rmvdialog)

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat  
Geschäftsführer: Dr. André Kawai  
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann  
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128  
USt.-IdNr.: DE 113847810

**Hinweise zur Datenverarbeitung:** [www.rmv.de/datenschutz](http://www.rmv.de/datenschutz)

Think before print.





Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn

Planungsgruppe Darmstadt  
Alicenstr. 23  
64293 Darmstadt  
DE

**Joachim Bauer, T NI SW, PTI 34 | Betrieb 1**  
**+49 6181 891030 | joachim.bauer@telekom.de**  
**29. Oktober 2021 |**  
**Bauleitplanung der Einhardstadt Seligenstadt**  
**Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Seligenstadt“**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schulz,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 14.10.2021 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Unter anderem eine Bahnpressung die nicht oder nur mit hohem Aufwand verändert werden kann. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die Abstimmung, der eventuell anstehenden Telekombaumaßnahmen und der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungsstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang ([T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de)) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugsstermin, Ansprechpartner) zu.

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

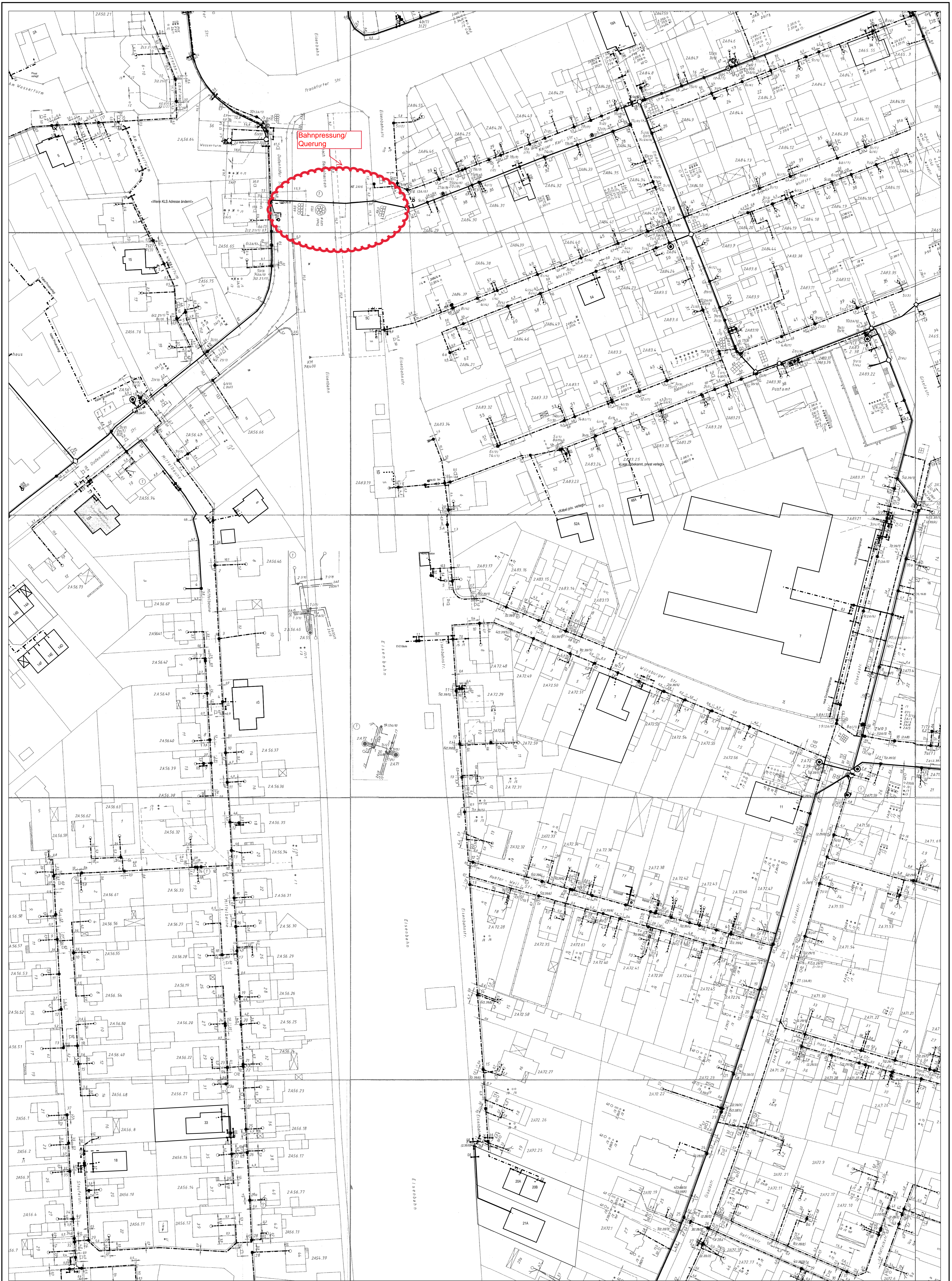
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Joachim Bauer

i.A. Heiko Schopf



Bahnpressung/  
Querung

ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest	AsB	1, 2, 5
PTI	Hausenstamm	VsB	
ONB	Seligenstadt, Kahl	Name	Bauer, Joachim (DTAG - TI)
Bemerkung:		Datum	29.10.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:750
		Blatt	1







e-netz Südhessen AG · Postfach 10 11 42 · 64211 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Herr Wolfgang Schulz  
Alicenstraße 23  
64293 Darmstadt

e-netz Südhessen AG  
Nils Keller  
Dornheimer Weg 24  
64293 Darmstadt  
Telefon: (06151) 701-8514  
E-Mail: [stellungnahmen@e-netz-suedhessen.de](mailto:stellungnahmen@e-netz-suedhessen.de)  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 14.10.2021  
Unser Zeichen: TÖB-147  
Datum 05.11.2021

## Bauleitplanung: Seligenstadt, Bahnhofsgelände Seligenstadt

Sehr geehrter Herr Schulz,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.

Im Gebiet der Stadt Seligenstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Gas.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Unsere vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Längs der Leitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils einem Meter von Bebauung freizuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden.

Bei der Baumaßnahme muss sichergestellt sein, dass nach der Oberflächenwiederherstellung die Erdüberdeckung zu unserem Kabel und Leitungen dem Regelwerk entspricht. In der Regel liegen Kabel und Leitungen in einer Tiefe von 0,5 bis 1,6m.

Mit freundlichen Grüßen  
e-netz Südhessen AG

Dieses Schreiben wurde elektronisch generiert und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.

e-netz Südhessen AG  
Dornheimer Weg 24  
64293 Darmstadt  
[www.e-netz-suedhessen.de](http://www.e-netz-suedhessen.de)  
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt  
Reg.-Gericht Darmstadt HRB 86706

Vorstand:  
Holger Klein  
Ines Schultze

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Oberbürgermeister Jochen Partsch

Ust.Idnr.: DE258553404  
St.-Nr.: 007 225 46612  
Bankverbindung:  
Deutsche Bank AG  
IBAN: DE21 5087 0005 0032 5977 00  
BIC: DEUTDEFF508



**Betreff:** Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 157164, Stadt Seligenstadt: Bebauungsplan  
Bahnhofsgelände Seligenstadt

**Von:** Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>

**Datum:** 18.10.2021, 08:44

**An:** "beteiligung@planungsgruppeda.de" <beteiligung@planungsgruppeda.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH  
Asset Management  
Bestandssicherung Leitungen  
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund  
Telefon +49 231 5849-15711  
baerbel.vidal@amprion.net  
www.amprion.net  
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüth  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-  
Nr. HRB 15940

#VielfaltVerbindet

**Betreff:** Stellungnahme zum TÖB-Beteiligung, Stadt Seligenstadt Entwurf des Bebauungsplanes "Bahnhofsgelände Seligenstadt"

**Von:** "Arthur, Nils" <nils.arthur@zwo-wasser.de>

**Datum:** 21.10.2021, 10:48

**An:** "beteiligung@planungsgruppeda.de" <beteiligung@planungsgruppeda.de>

**Kopie (CC):** "Nelle, Wilfried" <wilfried.nelle@zwo-wasser.de>

Sehr geehrter Herr Schulz,  
geehrte Damen und Herren,

anbei nimmt der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach wie folgt Stellung:

1. Unsere Fernleitungen liegen im Bereich des B-Plans in den Straßen Eisenbahnstraße und Bahnhofsstraße. Bei möglichen Baumaßnahmen im Bereich unserer Fernleitungen sind die Leitungsschutzanweisungen des ZWO zwingend zu beachten!
2. Zur Klärung der Frage, ob und wieviel Wasser in m<sup>3</sup>/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen werden kann, teilen wir Ihnen folgendes mit:
  - a) Die Stadt Seligenstadt als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung betreibt mit den Stadtwerken Seligenstadt das öffentliche Trinkwassernetz zur Versorgung ihrer Abnehmer mit Trinkwasser. Wegen Aussagen zur Versorgungssicherheit im besagten Bereich des o.g. B-Plans verweisen wir Sie deshalb an die Stadtwerke Seligenstadt.
  - b) Hinweis: Der ZWO stellt die Wassermengen im Rahmen seiner Wasserrechte und Liefervereinbarungen zur Verfügung.
  - c) Der ZWO hat zur künftigen Absicherung steigender Bedarfsmengen die Erhöhung seiner Wasserrechte beim RP Darmstadt seit geraumer Zeit beantragt. Außerdem werden in diesem Zusammenhang Verhandlungen mit Nachbarverbänden geführt.
  - d) Bis zum Vorliegen der Genehmigungen der beantragten Erhöhung der Wasserrechte und/oder Zusagen der Nachbarverbände zu einer erhöhten Lieferbereitschaft ist eine eventuelle Erhöhung der Liefermengen durch den ZWO an die Stadt Seligenstadt nicht gesichert. Eine Aussage zur Zeitdauer der genannten offenen Verfahren ist zur Zeit leider nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Wilfried Nelle  
Abteilungsleiter Planung/Neubau

i. A. Nils Arthur  
Wasserwirtschaft/Wassertechnologie

Zweckverband Wasserversorgung

Stadt und Kreis Offenbach

Am Wasserwerk 1

63110 Rodgau

Tel. 06106-6995 -51/-86

Verbandsvorsitzende: Peter Schneider, Carsten Müller  
Geschäftsführer: Bernd Petermann  
Registergericht: Offenbach/M. HRA 9671  
Steuer-Nr. 044 226 490 62

Dieses Dokument ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Falls Sie diese E-Mail versehentlich bekommen haben, rufen Sie bitte unverzüglich an und löschen Sie diese Nachricht von Ihrem Computer. Jegliche Art von Reproduktion, Verbreitung, Vervielfältigung, Modifikation, Verteilung und/oder Publikation dieser E-Mail Nachricht ist strengstens verboten.

# Der Magistrat



Stadtverwaltung Rodgau – Hintergasse 15 – 63110 Rodgau

Planungsgruppe Darmstadt  
Alicenstraße 23

64293 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Eing.: 26. Okt. 2021

Erledigt 

Ihr Ansprechpartner:  
**Heiko Freckmann**  
Fachbereich Stadtplanung und  
Bauberatung  
Fachdienst 2, Dezernat I  
Zimmer Nr. 1.3  
Telefon 06106 693-1174  
Fax 06106 693-3459  
E-Mail: [planung@rodgau.de](mailto:planung@rodgau.de)  
Hintergasse 15, 63110 Rodgau

Rathaus-Zentrale  
Telefon 06106 693-0  
Fax 06106 693-2000

Ihre Zeichen

Ihr Mail vom  
14.10.2021

Unser Zeichen  
Fh /

Datum

25. OKT. 2021

**Bauleitplanung der Stadt Seligenstadt;  
Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Seligenstadt“  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB  
Hier: Stellungnahme der Stadt Rodgau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadt Rodgau werden zu o.g. Bebauungsplan keine Anregungen und Hinweise gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Hoffmann  
Bürgermeister

#### Bankverbindungen:

Sparkasse Langen-Seligenstadt, IBAN: DE50 5065 2124 0005 0050 04, BIC: HELADEF1SLS  
Frankfurter Volksbank eG, IBAN: DE25 5019 0000 0008 9004 00, BIC: FFVBDEFF  
Sparkasse Dieburg, IBAN: DE91 5085 2651 0057 0044 00, BIC: HELADEF1DIE  
UniCredit Bank - Hypo Vereinsbank, IBAN: DE71 5052 0190 0007 8090 00, BIC: HYVEDEMM467  
Postbank, IBAN: DE30 5001 0060 0000 7446 01, BIC: PBNKDEFF

Steuer-Nr.: 044 226 34016

Internet: [www.rodgau.de](http://www.rodgau.de)  
E-Mail: [Stadt@Rodgau.de](mailto:Stadt@Rodgau.de)

**Öffnungszeiten Rathaus:** Montag bis Freitag von 08:30 bis 12:00 Uhr und Mittwochnachmittag von 14:00 bis 18:00 Uhr  
**Telefonische Erreichbarkeit:** Montag bis Freitag von 08:30 bis 12:00 Uhr, Montag und Dienstag von 13:30 bis 16:00 Uhr, Mittwoch von 13:30 bis 18:00 Uhr und Donnerstag von 13:30 bis 16:00 Uhr

**Öffnungszeiten Bürgerservice:** Montag von 08:00 bis 12:00 Uhr und individuelle Terminvereinbarung von 13:00 bis 17:00 Uhr, Dienstag von 07:00 bis 12:00 Uhr, Mittwoch von 08:00 bis 18:00 Uhr, Donnerstag von 08:00 bis 12:00 Uhr und individuelle Terminvereinbarung von 13:00 bis 17:00 Uhr, Freitag von 07:00 bis 12:00 Uhr, Samstag von 09:00 bis 12:00 Uhr

**Betreff:** AW: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan "Bahnhofsgelände Seligenstadt"

**Von:** Becker Stefan <Becker\_Stefan@seligenstadt.de>

**Datum:** 08.11.2021, 16:18

**An:** 'Planungsgruppe Darmstadt' <beteiligung@planungsgruppeda.de>, Seifert\_Marina <Seifert\_Marina@seligenstadt.de>

**Kopie (CC):** Thamm Nicole <Thamm\_Nicole@seligenstadt.de>, Peters Wolfgang <Peters\_Wolfgang@seligenstadt.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,  
von Seiten des Bauamtes kommen hier folgende Anmerkungen:

1. Beim Bebauungsplanentwurf ist fast am nördlichen Ende auf dem Flst. 368/43 auf einem Teilstück eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ Bike & Ride Parkplatz ausgewiesen. Hier befindet sich zur Zeit und auch in Zukunft eine Straßenverkehrsfläche – bitte dahingehend ändern.
2. Nur als Hinweis: Die vorhandenen Bäume entlang der Eisenbahnstraße an der östlichen Seite wurden nicht berücksichtigt – möglicherweise ist es für den „grünen“ Teil der Bevölkerung besser, wenn diese berücksichtigt werden.
3. Textliche Festsetzung Nr. 9.1 auf S. 5: Die PKW-Parkplätze wurden mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt. Die Fahrbahn zwischen den Parkplätzen wurden jedoch wegen der auftretenden Scherkräfte in Asphaltbauweise befestigt. Als Ausgleich wurden unter einem Teil der Asphaltfläche ein Dränsystem eingebaut. Da aber der Boden nur wenig Wasseraufnahmefähig ist (siehe Nr. 11.2 der Begründung) wird immer auch ein Teil über dem Kanal abgeführt werden müssen.
4. Textliche Festsetzung Nr. 24 auf S. 10: Aus Verkehrstechnischer Sicht ist eine neutralweiße Beleuchtung die Sicherste Alternative. Aus diesem Grund wurde auch hier für Straßen- und Parkplatzbeleuchtung eine neutralweiße und keine warmweiße Leuchten gewählt. Natriumdampfleuchten sind zwar noch zulässig, werden aber wegen dem zu hohen Energieverbrauch bei Neuanlagen nicht mehr eingesetzt.
5. Nur als Hinweis: Begründung Nr. 11.2 auf S. 22f und Nr. 17.10.2 auf S. 39: Auf S. 23 wird beschrieben, dass eine Versickerung nur theoretisch möglich ist, auf S. 39 wird sie aber zumindest gewünscht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stefan Becker  
Bauamtsleiter

Der Magistrat der Stadt Seligenstadt  
Marktplatz 1, 63500 Seligenstadt  
Tel. 06182 87 6500, Fax 06182 87 9659

Aus Sicherheitsgründen wird bei der Stadt Seligenstadt der Empfang bekannt problematischer Dateitypen als e-mail Anhang von externen Absendern oder als Download bis auf weiteres gesperrt oder in Quarantäne gestellt. Dies betrifft unter anderem sämtliche Microsoft Office-Dokumente (z. B. .doc, .xls, .ppt) und Archivdateien (z. B. .zip, .7z, .bin).

Informationen hinsichtlich der Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Seligenstadt nach Artikel 13 und 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) finden sich auf der Internetseite der Stadt Seligenstadt unter folgendem Pfad <https://www.seligenstadt.de/datenschutz/>. Auf Wunsch betroffener Personen übergeben bzw. übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.

---

**Von:** Bauamt Stadt Seligenstadt

**Gesendet:** Donnerstag, 14. Oktober 2021 17:17

**An:** Schrod\_Thomas <Schrod\_Thomas@seligenstadt.de>; Peters Wolfgang <Peters\_Wolfgang@seligenstadt.de>

**Cc:** Becker Stefan <Becker\_Stefan@seligenstadt.de>

**Betreff:** WG: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan "Bahnhofsgelände Seligenstadt"



## MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Stadt Seligenstadt Marktplatz 1 63500 Seligenstadt

Planungsgruppe Darmstadt

per Mail an: [mail@planungsgruppeDA.de](mailto:mail@planungsgruppeDA.de)

Ordnungs- und Umweltamt

Sachbearbeiter/in: Herr Braun

Unser Zeichen: 32 br

Telefon: 06182 87 3000

Fax: 06182

E-Mail: [umweltamt@seligenstadt.de](mailto:umweltamt@seligenstadt.de)

Datum: 01.11.2021

### **Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 81 „Bahnhofsgelände Seligenstadt“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

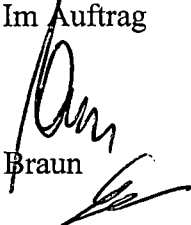
mit Schreiben vom 30.06.2015 haben wir bereits eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben. Wir begrüßen es, dass unsere Anmerkungen in die Planungen eingeflossen sind.

Im nördlichen Bereich sind die Bäume entlang der Eisenbahnstraße nicht als „zu erhaltend“ gekennzeichnet. Dies sollte erfolgen, damit an dieser Stelle Klarheit geschaffen wird.

Im südlichen Bereich ist direkt angrenzend an das mittlere Gebäude ein Baum als zu erhalten gekennzeichnet. Das Baufenster ragt fast bis an den Baum heran. Man sollte sich darüber im Klaren sein, dass im Rahmen von Tiefbauarbeiten für die Unterkellerung des Gebäudes dieser Baum voraussichtlich Schaden nehmen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Braun