

# **Stadt Seligenstadt**



## **Kernstadt Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“, 1. Änderung**

### **Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht .....	3
3	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation .....	4
3.1	Ziele der Raumordnung .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
4	Festsetzungen .....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
4.3	Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	7
4.4	Verkehrsflächen .....	7
4.5	Flächen für Anpflanzungen .....	7
4.6	Flächen für den Gemeinbedarf .....	7
5	Inhalte des Bauleitplans, Festsetzungen .....	8
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	9
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung .....	9
6.1.1	Gewässerschutz .....	9
6.1.2	Altflächen, Bodenschutz .....	9
6.2	Verkehr .....	9
6.3	Denkmalschutz .....	10
6.4	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft .....	10
7	Bodenordnung, städtebauliche Daten .....	11

Seligenstadt und Wetzlar, August 2021

Planbearbeitung:



KuBuS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ wurde am 15.09.2003 von der Stadtverordnetenversammlung Seligenstadt als Satzung beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 15.11.2003. Er setzt Gewerbeflächen, Verkehrs- und Grünflächen, sowie eine kleinere landwirtschaftliche Fläche und ein Dorfgebiet fest. Zur Anpassung der veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen soll dieser Bebauungsplan geändert werden. Zur Berücksichtigung der Planungen für ein neues Wohngebiet im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet sollen die Verkehrsführungen aneinander angepasst werden. Das Wohngebiet wird über zwei Straßen mit dem Gewerbegebiet verbunden. Dadurch wird der Verkehrsabfluss aus dem Wohngebiet erleichtert und die Verkehrsbelastung auf der Straße „Westring“ verringert. Die Bebauung im Gewerbegebiet wird durch Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe dominiert. Produzierendes Gewerbe bildet die Ausnahme. Durch die Aufgabe eines Landwirtschaftsbetriebes im nördlichen Bereich des Plangebiets werden Festsetzungen im Bebauungsplan an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Im Planungsbereich wird ein kleiner Teil des Gewerbegebiets in eine Fläche für den Gemeinbedarf zum Bau einer Kindertagesstätte neu festgesetzt werden. Das betroffene Teilgebiet ist ca. 0,9 ha groß.

Teilflächen, die derzeit als Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt sind, werden als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um die hier tatsächlich ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich zu erfassen und die weitere Entwicklung steuern zu können.

## 2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt in der Flur 9 in der Gemarkung Seligenstadt.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans



Bildquelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

Der Planbereich schließt nord-östlich an Wohnbebauung an. Nordwestlich wird der Planbereich durch die Dudenhöfer Straße begrenzt. Südöstlich grenzen Feldflur und die L 2310 an. Ca. 1,4

km vom Planbereich entfernt verläuft die BAB 3. Südwestlich grenzt das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ an.  
Die Flächen im Planungsbereich werden, mit Ausnahme der noch nicht erschlossenen Bereiche, ausschließlich gewerblich genutzt.  
Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen befinden sich im nördlichen und südöstlichen Bereich des Gebietes.

### 3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

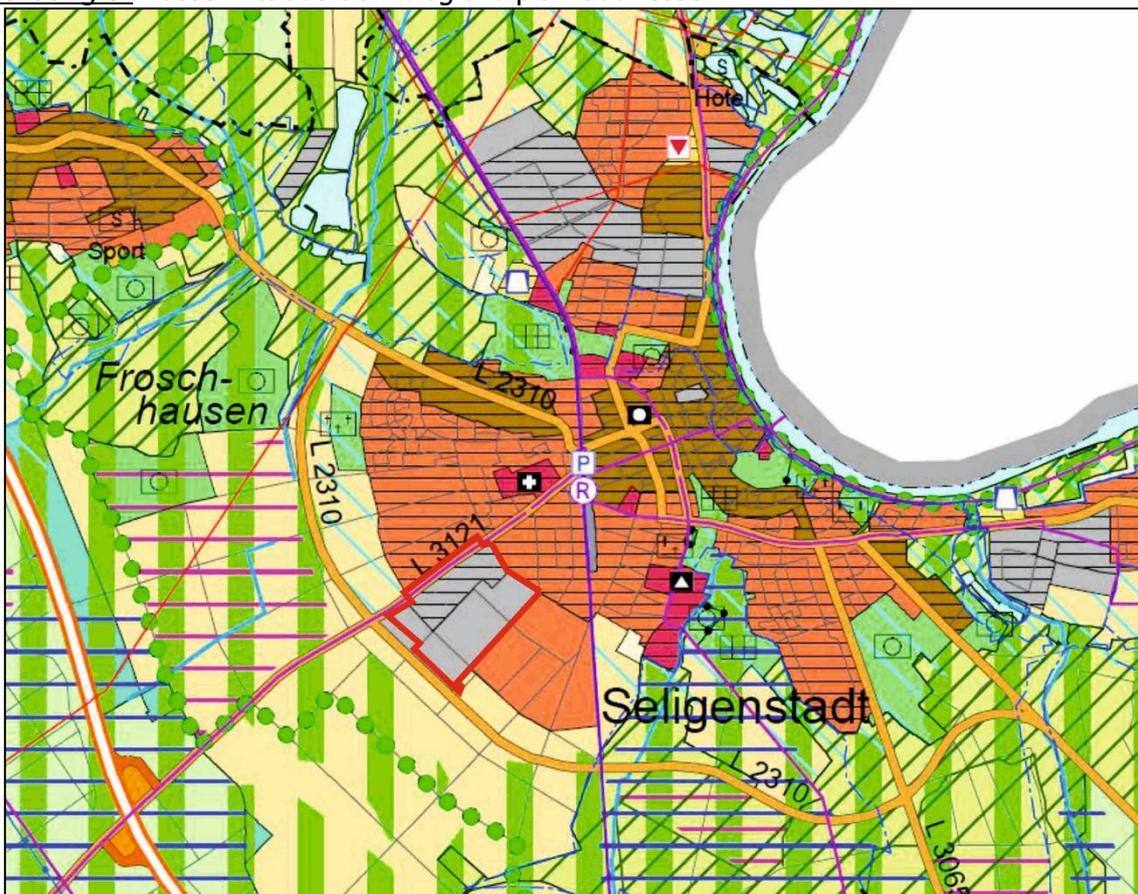
#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Südhessen verankert.

Nach dem *Regionalplan Südhessen* von 2010 ist die gewerbliche Entwicklung der Kommunen vorrangig in den *gewerbliche Baufläche Bestand* und *Planung* anzuordnen.

Für das Plangebiet weist der *Regionalplan Südhessen* ein *gewerbliche Baufläche Bestand* und *Planung* aus. Das Entwicklungsgebot wird somit eingehalten.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen.



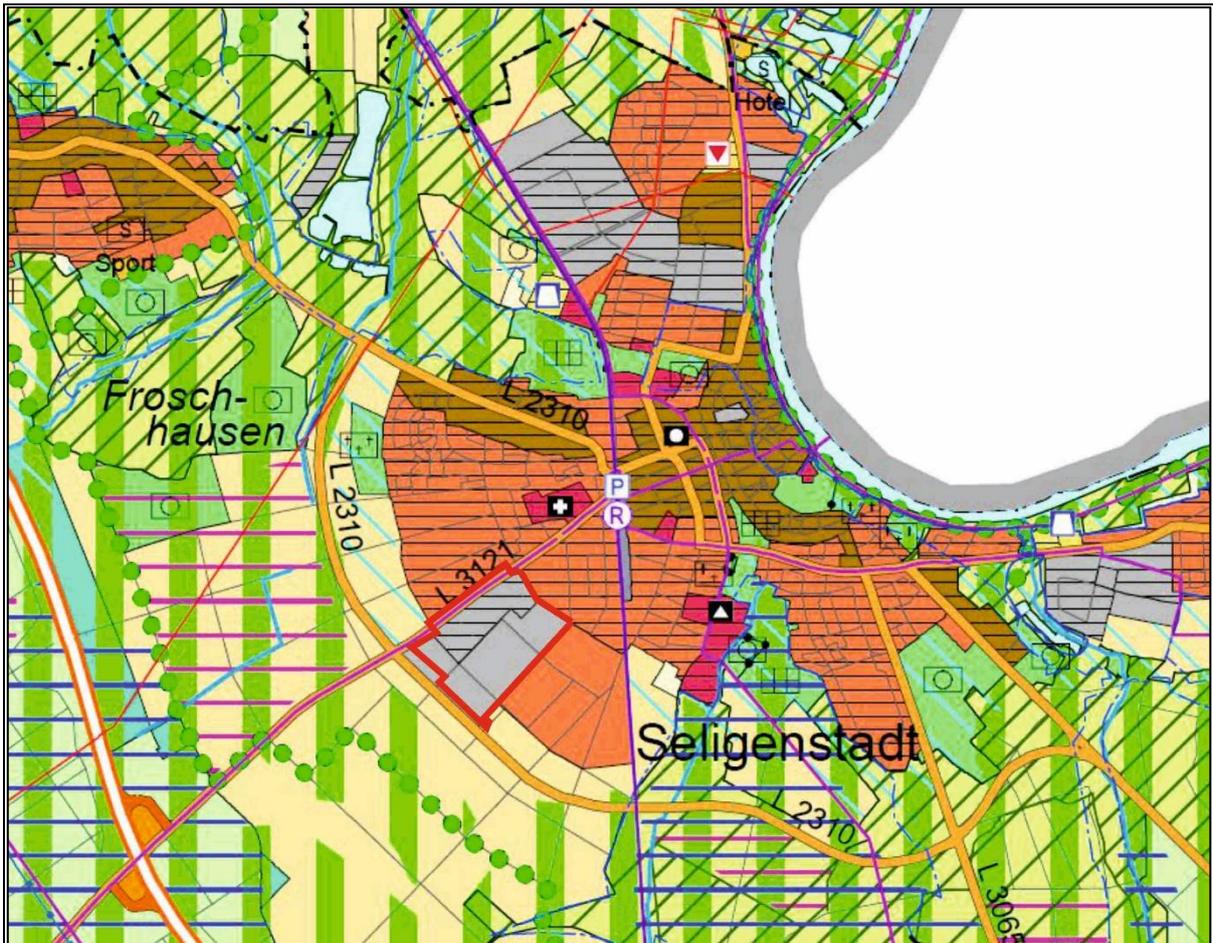
Bildquelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der regionale Flächennutzungsplan zugleich die Funktion des Regionalplans. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche Planung und einer gewerblichen Baufläche Bestand. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 4: Regionaler Flächennutzungsplan - Ausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Gewerbegebiets „südlich der Dudenhöfer Straße“



Bildquelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Die am Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen, sind konform mit den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans. Die Änderung das Dorfgebietes und der Fläche für die Landwirtschaft zu einem Gewerbegebiet ist aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4 Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird in den mit 1 bis 3.1 nummerierten Bereichen als Gewerbegebiet definiert.

In den Gebieten 1, 1.1 und 2 sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die zu den Gewerbebetrieben aller Art zählenden Speditionsunternehmen und Transportbetriebe, Lagerhallen, Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Betriebshöfe von Autobusverkehrsbetrieben, Anlagen zum Sammeln und zum Aufbereiten von Recyclingmaterial, Müllumladestationen, Schrottplätze sowie Anlagen mit ähnlichem Störgrad unzulässig.

Ebenso sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Lagerplätze nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die zu den sonstigen Gewerbebetrieben aller Art zählenden Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. In Gebiet 1.1 sind hiervon Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ausgenommen.

Für den Bereich 4 wird die Art der baulichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten) definiert.

In den Gebieten 3 und 3.1 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die in einem Mischgebiet errichtet werden dürfen. Ebenso sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe ( $FH_{max.}$ ).

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere die §§ 19 und 23 BauNVO.

Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke wird für die Gebiete 1 bis 3.1 mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 das in der Baunutzungsverordnung definierte Höchstmaß ausgeschöpft. Mit der Beschränkung auf ein Mindestmaß der Festsetzungen sollen möglichst optimale Ansiedlungs- und Entwicklungsbedingungen geschaffen werden.

Für das Gebiet 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Firsthöhe baulicher Anlagen beträgt für die Gebiete 1, 1.1, 3, 3.1 und 4 maximal 11m bezogen auf die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, in Gebiet 2 beträgt sie 15 m. Diese Höhe darf durch technische Dachaufbauten überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl für die Gebiete 1, 1.1, 3 und 3.1 beträgt 1,6. Für das Gebiet 2 beträgt sie 2,2 und für das Gebiet 4 beträgt sie 0,8.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig. Auf die „Kappungsgrenze“, nach der eine Grundfläche von 80 v.H. eines Grundstückes nicht überschritten werden darf, wird hier ergänzend hingewiesen. Danach dürfen durch Hauptanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen maximal 80 % eines Grundstückes überbaut werden - unabhängig von deren Standorten.

Die Bebauung ist in offener Bauweise zu errichten.

In den Gebieten 1 bis 3 und 4 sind Dachflächen von Gebäuden dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 25 Grad sowie Dächer von Gebäuden, die aus Brandschutzgründen ein Dachbegrünung nicht zulassen.

Im Gebiet 3.1 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flach- oder Pultdach errichtet werden. Es sind ausschließlich Dachneigungen mit maximal 40° zulässig.

### **4.3 Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Für jeweils 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Einzelbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Dabei ist pro Baum eine Pflanzfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> von jeglicher Bodenverdichtung und -versiegelung freizuhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3x verpflanzt) mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16 – 18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind mindestens 140 Einzelbäume anzupflanzen. Es sind ausschließlich Hochstämme mit Ballen und durchgehendem Leittrieb (Stammumfang 16-18 cm) zu verwenden. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz und Baumscheiben in ihrem Bestand zu sichern. Von dieser Anpflanzungspflicht bleibt die Dudenhöfer Straße ausgenommen.

Innerhalb der als Verkehrsbegleitgrün gekennzeichneten Flächen ist eine ständige Vegetationsdecke anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Bäume sind im Bestand zu erhalten. Abgängige Gehölze sind ausschließlich durch die gleichen Arten zu ersetzen.

Ansonsten ist in der den im Plan als Verkehrsbegleitgrün gekennzeichneten Flächen pro angefangener 10 lfd. m Straßenlänge mindestens ein Baum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Bei den anzupflanzenden Bäumen ist ausschließlich eine Baumart zu verwenden.

### **4.5 Flächen für Anpflanzungen**

Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist eine freiwachsende und geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Der maximale gegenseitige Pflanzabstand darf 1,0 m nicht überschreiten. Bei der Anpflanzung ist ein 20%ige Anteil an Baumarten zu verwenden.

### **4.6 Flächen für den Gemeinbedarf**

Ein Kindergarten ist als Anlage für soziale Zwecke im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Zur eindeutigen Bestimmung über die Lage der konkret geplanten und dringend erforderlichen Einrichtung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. In der festgesetzten Fläche sind das Gebäude, die erforderlichen Stellplätze sowie Außenspielbereiche zulässig.

## 5 Inhalte des Bauleitplans, Festsetzungen

Inhaltlich umfasst die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ folgende Punkte:

- Neufestsetzung der Verkehrsfläche (Erschließungsstraßen, Fuß- und Radweg)

Zur Erschließung des in Entwicklung befindlichen Wohngebiets „Südlich des Westrings“ wurde im Bereich der Kreuzung des Dr.-Hermann-Neubauer-Rings und der Franz-Hell-Straße eine Stichstraße gebaut. Eine zweite Erschließung des Wohngebiets soll über die Verlängerung der Maximilian-Fratscher-Straße erfolgen. Zusätzlich wird ein Fuß- und Radweg zwischen der Willi-Brehm-Straße und dem Westring festgesetzt.

- damit verbunden Neuordnung der Grundstücksflächen und der überbaubaren Flächen,

Im Zuge der Anpassung der Verkehrsflächen müssen auch die Grundstücksflächen und überbaubaren Flächen im Planbereich angepasst werden. Durch die Verlängerungen der Maximilian-Fratscher-Straße sowie des Dr.-Hermann-Neubauer-Rings werden die Baufenster an den entsprechenden Stellen geteilt.

- Neufestsetzung Flächen für Gemeinbedarf (Kindergarten),

Die Bebauung des Gewerbegebietes zeichnet sich durch Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe aus. Produzierendes Gewerbe wird nur auf wenigen Grundstücken ausgeübt. Auf Grund dessen ist eine Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens festgesetzt worden über die die Versorgung des in Entwicklung befindlichen Wohngebietes „Südlich des Westrings“ mit Kinderbetreuungsangeboten gewährleistet wird.

- Anpassung der Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen,

Die Anpflanzung von Bäumen wurde nicht wie im Ausgangsplan vorgesehen durchgeführt. Mit dem Änderungsplan wird die Darstellung der Baumpflanzungen an den Bestand angepasst. Durch die bereits durchgeführten Bereiche der Erschließung und die nicht bebauungsplankonforme Umsetzung der Pflanzungen wird die festgesetzte Anzahl von 140 Pflanzungen in den Verkehrsflächen nicht erreicht. Um dieses Defizit auszugleichen, werden innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) zusätzliche Baumpflanzungen festgesetzt.

- Änderung der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Fläche im nördlichen Planbereich.

Im Bereich wird die Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet und einer Fläche für Landwirtschaft an die tatsächlichen Gegebenheiten im Gebiet angepasst. Zukünftig wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Ausschluss von gemäß § 8 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter im Umfeld des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes entfällt in Folge seiner Aufgabe.

Ebenso wird die überbaubare Fläche angepasst, um den Gebäudebestand planungsrechtlich abzusichern und um zukünftige Ersatzbauten zu ermöglichen.

## **6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

#### **6.1.1 Gewässerschutz**

Grundwasserschutzgebiete, Heilquellen oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet berührt keine oberirdischen Gewässer.

#### **6.1.2 Altflächen, Bodenschutz**

Nachsorgender Bodenschutz:

Altflächen im Plangebiet und seiner Umgebung wurden im Rahmen des Bauleitverfahrens bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ abgearbeitet. Für die Änderungsbereiche sind vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen<sup>1</sup>

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Unvermeidbar sind im vorliegenden Bebauungsplan die mit der Errichtung neuer Gebäude und dem Bau von Erschließungsanlagen (Straßen, Zufahrt, Stellplätze) einhergehenden Folgen wie die Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Flächen überplant. Inhaltlich beschränkt sich der Änderungsplan auf die Änderung der verkehrlichen Erschließung und die Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet.

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes dienen dem Bodenschutz.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Folgende Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

„Boden - mehr als Baugrund“ und „Boden - damit Ihr Garten funktioniert“ beide zum Download unter der Homepage: [Umwelt.hessen.de](http://Umwelt.hessen.de).

### **6.2 Verkehr**

Die Verkehrsanbindung an die überörtlichen Straßen erfolgt über den Westring und über eine direkte Anbindung an die L 3121.

Die Einmündung zu dem Plangebiet ist bereits vorhanden, so dass keine zusätzliche Einmündung auf die Landesstraße erforderlich wird. Das Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf den durch das Gewerbegebiet produzierten Verkehr und den

---

<sup>1</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Anliegerverkehr der über den Dr. Hermann-Neubauer-Ring und die Maximilian-Fratscher-Straße angeschlossenen Wohnbaugrundstücke.

An den ÖPNV ist das Plangebiet über Haltestelle „Westring“ des RMV (Buslinien OF-85 und OF-99) in fußläufiger Entfernung angebunden:

In ca. 500 m Entfernung Luftlinie vom Plangebiet ist der Bahnhof Seligenstadt fußläufig erreichbar.

### **6.3 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler sowie denkmalgeschützten Gebäude oder Ensembles vorhanden oder bekannt. Werden bei Erdarbeiten dennoch Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, entdeckt, sind diese gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt zu melden. Der Fund und die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

### **6.4 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes gegenüber der Ursprungsplanung werden durch den Änderungsplan nicht vorbereitet. Neue, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Änderungsplanung nicht verbunden. Durch die Änderung ist eine geringere Versiegelung als in der ursprünglichen Planung zu erwarten, da im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) wesentliche Freiflächen für das Spielen im Freien mit Begrünung in Anspruch genommen werden.

## 7 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die Gesamtgröße des Plangebiets umfasst ca. 22,7 ha.

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
Gewerbegebiet		157.324	69,2%
Gemeinbedarf		9.000	3,9%
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	44.928	19,8%
Versorgungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	36	<0,1%
Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	5.466	2,4%
Streuobstwiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	6.963	3,1%
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25	3.634	1,6%
<b>Gesamtfläche</b>		<b>227.351</b>	<b>100%</b>