

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	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
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	8
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.....	10
6.3	Denkmalschutz	10
6.4	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	10
7	Bodenordnung, städtebauliche Daten	11

Seligenstadt und Wetzlar, April 2022

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. 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.

Bestandteil der Abwägung für die Festlegung der Planungsinhalte sind Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung bezüglich der teilweise Zulassung von Apotheken als spezielle Form von Einzelhandelsbetrieben. Im Plangebiet dominieren Dienstleistungsbetriebe und sonstiges nicht störendes Gewerbe.

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

Der Planbereich schließt südöstlich 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. Südöstlich 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, gewerblich genutzt, ausnahmsweise sind betriebsbezogene Wohnungen zugelassen worden. 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, Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB - Anpassungsgebot) und aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB - Entwicklungsgebot).

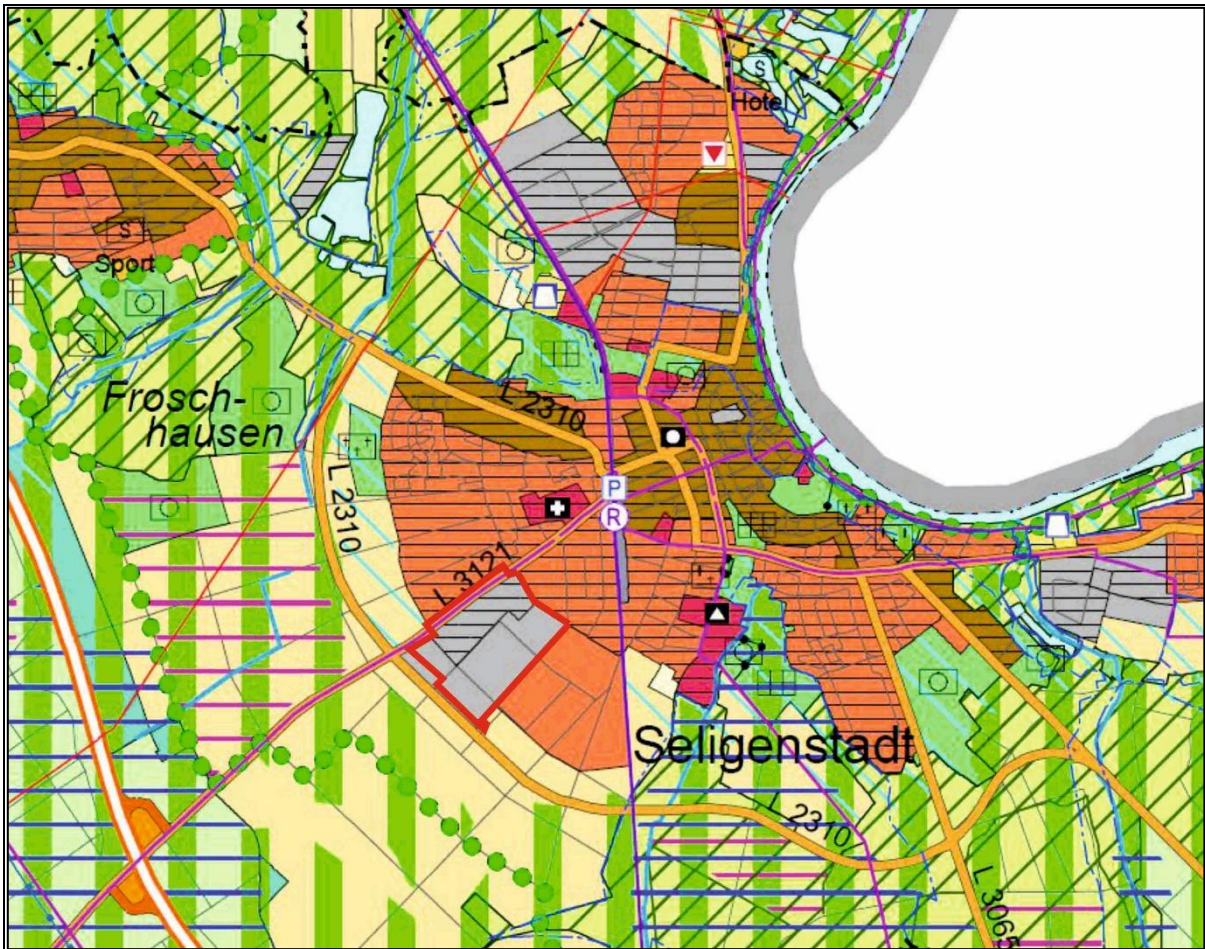
Seligenstadt ist Mitgliedskommune des Regionalverbands (RegionFrankfurtRheinMain). Hier bildet der Regionale Flächennutzungsplan zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein gemeinsames Planwerk (RPS/RegFNP). Der Regionale Flächennutzungsplan ist somit das gesetzliche Planungsinstrument des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain und hat sowohl die Funktion des Regionalplanes als auch des Flächennutzungsplanes.

Der Bereich des Plangebiets ist im RPS/RegFNP als gewerbliche Baufläche Bestand und Planung (*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand*). In den *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe* findet die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten der Kommunen statt, sie hat hier gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen Vorrang. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben (großflächig und kleinflächig) widerspricht in diesen Gebieten den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Grund für die Zielvorgabe ist, dass auch bei teilweise abnehmender Nachfrage nach gewerblich-industriell nutzbaren Flächen in der Planungsregion und dem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender, weiterverarbeitender und dienstleistender Betriebe geeigneten Flächen gleichwohl zu sichern sind.

Die Inhalte des Änderungsplanes, einschließlich der Änderung des im Ausgangsplan festgesetzten Dorfgebietes und der Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet stehen im Einklang mit den Vorgaben aus der übergeordneten Planung. Das Anpassungsgebot und das Entwicklungsgebot sind eingehalten.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“



Bildquelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

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.

Die gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe und Dienstleistungen vorbehalten werden.

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Seligenstadt (Einzelhandelskonzept) und in Umsetzung übergeordneter Planungsziele (Einzelhandelsausschluss gemäß RPS/RegFNP, vgl. Abschnitt 3.1) werden Einzelhandelsbetriebe als Unterform sonstiger Gewerbebetriebe im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet die Zulassung von Lebensmitteleinzelhandel im Teilgebiet 1.1, mit dem der genehmigte Bestand planungsrechtlich

nachgezeichnet wird. Insoweit wird die Festsetzung des Ausgangsplanes übernommen. Zwar soll der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen dazu beitragen, ein weiteres verstärktes Hineindrängen von Einzelhandelsbetrieben in das Stadtgebiet von Seligenstadt zu unterbinden. Auch die bereits vorhandenen Fachmärkte bilden bereits eine direkte Konkurrenz zu den Fachgeschäften im innerstädtischen Kernbereich. Bei einer weiteren Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe wird befürchtet, dass vermehrt im Stadtkernbereich ansässige Einzelhandelsbetriebe aufgegeben werden, und damit einer „Verödung“ der Innenstadt mit damit einhergehenden Funktions- und Attraktivitätsverlusten des Stadtkerns Vorschub geleistet wird. Gleichzeitig sollen aber, um langfristig dennoch in einem gewissen Umfang derart nutzbare Grundstücke anbieten zu können, in einem flächenmäßig untergeordneten Teil des Plangebietes (Gebiet 1.1) auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wobei allerdings nur Lebensmittelmärkte möglich sind.

In den Gebieten 3 und 3.1 sind aufgrund der Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die in einem Mischgebiet errichtet werden dürfen (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe), Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhen).

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 11 m 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. Sie bestimmen die Grundstücksflächen für die Errichtung von Hauptanlagen. Auch Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur in den durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Stellplätze gilt diese Beschränkung nicht, sie sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Abstandsflächen sind im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen (z.B. Einholung von Nachbarzustimmungen).

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Gebäude sind auf dem Grundstück mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (§ 6 Hessische Bauordnung) 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.

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, 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 m² 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.

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 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese

Die Fläche dient ausschließlich dem Erhalt, der Pflege bzw. der Entwicklung eines extensiv genutzten Obstwiesenbiotops. Hierzu ist pro angefangener 100 m² Fläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Ansonsten ist die Fläche vollständig als Wiese anzulegen.

4.6 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%iger Anteil an Baumarten zu verwenden.

4.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Stadt muss zur Deckung des Betreuungsbedarfs einen neuen Kindergarten bauen. Hierfür ist eine Fläche im Süden des Gewerbegebiets, angrenzend an das südlich entstehende Neubaugebiet, festgelegt worden. Ein Kindergarten kann als Anlage für soziale Zwecke im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Da das Vorhaben als Maßnahme als konkrete Maßnahme in der festgelegten Fläche zur Umsetzung ansteht, wird zur eindeutigen Bestimmung der Zulässigkeit des städtischen Vorhabens, der festgelegte Grundstücksbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „*sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)*“ 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 „Südwestlich 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.

- In Verbindung mit der Neufestsetzung der Verkehrsfläche werden Grundstücksflächen und überbaubaren Flächen im betroffenen Bereich des Plangebiets neu angeordnet.

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 einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten)

Inhaltlich wird die zur Umsetzung des Vorhabens festgelegte Fläche im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Die Maßnahme wird damit allgemein zulässig, es muss keine Prüfung durchgeführt werden, das Vorhaben als Anlage für soziale Zwecke im Gewerbegebiet ausnahmsweise zuzulassen.

- 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 angepasst. Durch die bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen 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.

- Anpassung der Festsetzung zur Dachbegrünung

Im bestehenden Bebauungsplan galten konstruktionsbedingte Gründe als Ausnahmegrund für die Befreiung von der Pflicht für die Begrünung von Dächern. Diese Ausnahmeregelung wird mit der Bebauungsplanänderung gestrichen. Eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ist nur noch möglich für Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 25 Grad Neigung sowie für Dächer von Gebäuden, die aus Brandschutzgründen eine Dachbegrünung nicht zulassen.

- Ein- bzw. Ausfahren

Je Grundstück ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 7 m zulässig.

Ausnahme können bei Grundstücken mit einer Größe von über 1.500 m² und bei Eckgrundstücken max. 2 Zufahrten mit je einer Breite von jeweils max. 3,5 m zugelassen werden.

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

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung hat sich der Gebietscharakter geändert. Die bisher festgesetzten Nutzungen (Dorfgebiet und Fläche für Landwirtschaft) werden zur Anpassung an die Bestimmungen im übrigen Plangebiet geändert und neu als 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 der Gebietsänderung. Gleichzeitig wird die überbaubare Fläche angepasst, um den Gebäudebestand planungsrechtlich abzusichern und um eine gebiets-typische Ausnutzung 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 Wesentlichen¹

- 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.

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

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.

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

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist durch die aktuelle Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ und den zugehörigen Fachbeitrag – Verkehr nachgewiesen.

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. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2003 die Thematik der Bodendenkmäler abgearbeitet.

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 § 21 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%
Gemeinbedarfsfläche Kindergarten		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%
Gesamtfläche		227.351	100%