

**Stadt Seligenstadt**

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“ –**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Stand: 10.11.2020

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –  
Umweltbezogene Stellungnahmen**

- Nr. 1 Bürger|in 1, 14.10.2020**
- Nr. 2 Bürger|in 2, 19.10.2020**
- Nr. 3 Bürger|in 3, 21.10.2020**
- Nr. 4 Bürger|in 4, 21.10.2020**
- Nr. 5 Bürger|in 5, 04.11.2020**

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Umweltbezogene Stellungnahmen**

<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>
<b>1.</b>	<b>Bürger in 1, 14.10.2020</b>
1.1	<p>Auf Seite 42 der Begründung steht ein Wert von 3,8 ha für Verkehrsflächen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass es um alle Flächen geht, die dem Straßenanschluss oder dem Parken dienen. 16% der gesamten Fläche sollen demnach der verkehrlichen Erschließung dienen. Das ist viel zu viel! Teilweise ist eine Straßenbreite von 13 1/2 Metern geplant.</p>
1.2	<p>Nachhaltiger, klimafreundlicher und ressourcenschonender ist es, ein weitestgehend autofreies Wohngebiet zu konzipieren, in dem die Belange von alternativen Fortbewegungsmöglichkeiten (Radwege und ÖPNV) berücksichtigt werden und Flächen eher für Wohnraum genutzt werden als für Autostellplätze und Autostraßen!</p> <p>Die Lebens- und Wohnqualität würde dadurch gewinnen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Umweltbezogene Stellungnahmen**

<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>
<b>2.</b>	<b>Bürger in 2, 19.10.20</b>
2.1	1) Bezüglich der Begrünung von Tiefgaragen (S. 12 Punkt 14.5) möchte ich anregen, Blühflächen anzulegen, um die Biodiversität zu erhalten. Allzu oft sind diese Flächen leider nur von Rasen bedeckt, der leider keinen Mehrwert bietet.
2.2	2) Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation, wie sie u.a. in der Festsetzung „Behandlung von Niederschlagswasser“ getroffen wird, ist aus meiner Sicht heute so nicht mehr tragbar. Das Regenwasser sollte in Zisternen gesammelt und im Wohngebiet genutzt werden. Ich würde eine entsprechende Festsetzung begrüßen.
2.3	3) Leider ist mir in den Unterlagen, die ich sorgfältig gelesen habe, aufgefallen, dass es keinerlei Vorschriften für das Errichten von E-Ladesäulen gibt. Ich möchte anregen, eine diesbezügliche Festsetzung mit aufzunehmen. Eine E-Ladesäule/10 Stellplätzen wäre aus meiner Sicht sinnvoll.

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Umweltbezogene Stellungnahmen**

Nr.	Stellungnahme
<b>3.</b>	<b>Bürger in 3, 21.10.2020</b>
3.1	im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 86 Entwicklungsgebiet "südwestlich des Westrings" möchte ich folgende Anregungen geben:
3.2	<p>1) Auf Seite 42 der Begründung steht ein Wert von 3,8 ha für Verkehrsflächen. Ich gehe davon aus, dass es also um alle Flächen geht, die dem Straßenanschluss oder dem Parken dienen 16 % der gesamten Fläche sollen demnach allein der verkehrlichen Erschließung dienen. Das ist meines Erachtens nach zu viel. Aus dem Plan ist ersichtlich, dass teilweise eine Straßenbreite von 13,5 m geplant ist.</p> <p>Ich möchte anregen, ein autofreies Wohngebiet zu planen. Autos sollten in Tiefgaragen untergebracht werden und nicht im öffentlichen Raum stehen. Dann wäre eine weitaus geringere Verkehrsfläche nötig, und das Wohngebiet hätte eine weitaus größere Aufenthaltsqualität.</p>
3.3	<p>2) Für die Punkte 5 auf Seite 5 und 1.1 auf Seite 14 der textlichen Festsetzungen werden folgende Ausführungen zu den Dachformen und Ausrichtung der Gebäude gemacht:</p> <p>„Die im Lageplan zeichnerisch festgelegte Stellung der Hauptbaukörper (Hauptfirstrichtung) bei Satteldächern (SD) ist einzuhalten. Für untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise abweichende Stellungen zugelassen werden. Es ist ausschließlich die Errichtung von Satteldächern (SD) mit einer Neigung von 30-40° oder von Flachdächern (FD) mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig. Die beiden Dachneigungen bei Satteldächern sind gleich auszugestalten. Die Flachdächer sind zu begrünen (ziehe Ziff. 1 Nr. 14.6).“</p> <p>Ich möchte anregen, die Festsetzung dahingehend zu ändern, dass die Dachform, die Dachneigung und die Gebäudeausrichtung für Photovoltaik-Anlagen zu optimieren ist. Jedes Haus ist mit einer mindestens 5KwP-Photovoltaikanlage auszustatten. Ein Quartiersspeicher ist einzurichten.</p>
3.4	<p>3) Ich möchte Sie bitten, die auf Seite 15 unter Punkt 5 getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt:</p> <p>Es gilt die jeweils aktuelle rechtskräftige Satzung der Stadt Seligenstadt über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie Abstellplätzen für Fahrräder- Stellplatzsatzung, soweit im Folgenden keine anderslautenden Regelungen getroffen werden zu überarbeiten.</p> <p>Für dieses Baugebiet sollten eigene Regeln aufgestellt werden. Ich halte Quartiersparken - am besten unterirdisch für wesentlich geeigneter, als wertvolle Fläche für das Abstellen von Kfz zu nutzen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Umweltbezogene Stellungnahmen**

Nr.	Stellungnahme
<b>4</b>	<b>Bürger in 4, 21.10.2020</b>
4.1	<p>nach eingehender Prüfung der veröffentlichten Unterlagen und Beschreibungen sehe ich mich veranlasst, Einspruch gegen die vorgesehene Bebauung zwischen der Bahnlinie und der Obstanlage zu erheben und zwar aus folgenden Gründen:</p> <p>mit der Bebauung dieses Geländestreifens und der Bebauung am Schachenweg auf der andern Seite des Obststückes besteht nur noch auf der stadtabgewandten Seite eine offene Fläche zur unbebauten Feldgemarkung.</p> <p>Damit wird das Obstbaumstück fast abgeschlossen von der freien Gemarkung, sodass das Einfliegen von Insekten zu den Obstbäumen sehr erschwert und damit deren Bestäubung verringert und damit auch deren Ertrag. Auch anderen Insekten und Tieren, z.B. Igel wird der bekannte Weg abgeschnitten.</p>
4.2	<p>Dazu kommt ein zweiter Gesichtspunkt, der gegen eine Bebauung des Geländes zwischen der Bahnlinie und dem Obstbaumstück spricht:</p> <p>In dem Klimagutachten aus den siebziger Jahren [REDACTED] war u.a. dargestellt, dass eine Frischluftschneise vom Zellerbruch über die freie Fläche im Süden einschließlich der Bahnlinie und den Gärten hinter der Einhardstraße bis zum Stadtinneren führt.</p> <p>Die Bebauung der Fläche zwischen Bahnlinie und dem Obstbaumstück würde zu einer starken Reduzierung der zur Durchlüftung der Stadt erforderlichen Freiflächen führen.</p> <p>Das Freihalten dieser Flächen ist im Hinblick auf die Klimaentwicklung erforderlich.</p> <p>Andere Städte haben bereits auf die zu befürchtende Entwicklung des Klimas reagiert und entsprechend gehandelt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Umweltbezogene Stellungnahmen**

Nr.	Stellungnahme
<b>5</b>	<b>Bürger in 5, 04.11.2020</b>
5.1	<p>Die Planunterlagen, die auf der Homepage der Stadt Seligenstadt zur Verfügung stehen, wurden durchgesehen und es werden hierzu folgende Anmerkungen/ Stellungnahmen vorgebracht:</p> <p><b>1.) Ökologische/artenschutzrechtliche Problematik</b></p> <p>Wie aus den Unterlagen, aber auch aus der unmittelbaren Anschauung des Plangebietes hervorgeht, handelt es sich hierbei um ökologisch hochwertige Flächen, was bereits in der Besiedlung durch bedrohte Tierarten zum Ausdruck kommt.</p> <p>Beispielhaft sei hier die Besiedlung durch den Steinkauz herausgegriffen:</p> <p>Diese in Hessen, aber auch anderen Bundesländern bedrohte Art hat seit Jahren ein stabiles Brutvorkommen im genannten Gebiet. Dies liegt allerdings auch daran, daß – anders, als im artenschutzfachlichen Gutachten des Büros Ditter dargestellt- diese Art nach eigener Beobachtung des Unterzeichner ihre Jagd- und Aufenthaltsbereiche durchaus nicht nur im Obstbaumgelände, sondern den gesamten umliegenden Flächen, insbesondere auch im Bereich rund um die derzeitige Gärtnerei Neubauer am Schachenweg , sowie den Garten – und Brachflächen entlang der Bahnlinie, hat.</p> <p>Die auf S. 86ff. (nach Gesamtzählung der angezeigten Seiten) des genannten Gutachtens aufgestellte Behauptung, das Brutvorkommen werde durch die Verwirklichung des Baugebietes nicht beeinträchtigt, kann auf diesem Hintergrund durchaus nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Auch wenn die aus naturschutzfachlicher Sicht durchaus zu begrüßende Erhaltung des Obstbaumgeländes als gewährleistet erscheint, wird dies nicht ausreichen, den Steinkauz als Brutvogel zu erhalten, wenn die umliegenden Aufenthalts- und Jagdräume wegfallen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, daß bei einem Wegfall der genannten Gebiete durch Wohnbebauung und auch die damit verbundenen menschlichen Störungen der Steinkauz in diesem Gebiet nicht mehr brüten, sondern auf Dauer als Brutvogel wegfallen wird.</p> <p>Damit wäre eines der letzten Brutvorkommen dieser Art in Seligenstadt erloschen.</p> <p>Es wird daher <b>angeregt</b>, zum Schutz des genannten Brutvogels in seinem Aufenthalt- und Jagdgebiet auf Bebauung zu verzichten.</p> <p>Konkret würde dies bedeuten, daß die Bebauung zwischen Obstbaumgelände und Bahnlinie südlich des Feldkreuzes zu unterbleiben hat sowie westlich an den Schachenweg angrenzende Flächen als Aufenthalts- und Jagdraum für den Steinkauz ebenfalls von Bebauung freizuhalten wären.</p> <p>Dies gilt vor allem für das Gebiet zwischen Bahnlinie und Obstbaumgelände in einem weiteren Maße, da hier auch weitere gefährdete Vogelarten wie Goldammer und Klappergrasmücke vorkommen.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, wie deren Lebensraum mit der geplanten Bebauung aufrechterhalten werden soll.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Umweltbezogene Stellungnahmen**

	Den Aussagen des Gutachten kann insoweit nicht gefolgt, über die zugrundeliegende Motivation nur gemutmaßt werden, was hier allerdings nicht vertieft werden soll.
5.2	<p><b>2.) Problematik der wegfallenden Kaltluftschneisen</b></p> <p>Diesem Problem wurde, soweit ersichtlich, in den vorliegenden Unterlagen keinerlei Aufmerksamkeit geschenkt.</p> <p>Dies ist umso unverständlicher, als es sich bei dem Plangebiet um eine der wichtigsten verbliebenen Kaltluftschneisen für das Seligenstädter Stadtgebiet handelt, wie schon allein an warmen Sommertagen durch Beobachtung der Temperaturunterschiede zwischen jetziger Wohnbebauung und den heutigen noch freien Flächen unschwer festgestellt werden kann.</p> <p>Ferner kommt dieser Problematik auf dem Hintergrund der bevorstehenden Klimaveränderungen durch zunehmende Erwärmung besondere Bedeutung zu.</p> <p>Zu der Eigenschaft als Kaltluftschneise tragen alle Gebiete des Plangebietes bei, insbesondere das Gebiet zwischen Schachenweg und Bahnlinie.</p> <p>Bei der vorgesehenen Bebauung wird kein durchgehender Grünzug als Kaltluftschneise erhalten.</p> <p>Es wird daher angeregt, aus Gründen des für die Zukunft lebenswichtigen Erhalts einer Kaltluftschneise für das Stadtgebiet das Gebiet zwischen Obstbaumgelände und Bahnlinie von Bebauung frei zu halten.</p> <p>Dies käme auch den oben ausgeführten artenrechtlichen Schutzaspekten zu Gute.</p> <p>Im Rahmen der restlichen Bebauung westl. des Schachenweges ist die Einrichtung eines ausreichend dimensionierten Grünzuges in West-Obst-Richtung vorzusehen, um die wichtige Funktion der Kaltluftschneise auch in diesem Bereich aufrechtzuerhalten.</p>
5.3	<p><b>3.) Verkehrsproblematik</b></p> <p>Der Problematik eines durch fast 3000 Bewohner erheblich zunehmenden motorisierten Privatverkehrs wurde in den Betrachtungen keine ausreichende Beachtung geschenkt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, daß 3000 zusätzliche Bewohner auch mindestens 2500 zusätzliche Privatfahrzeuge bedeuten, die das ohnehin durch den starken Individualverkehr belastete örtliche Verkehrsnetz noch weiter belasten werden.</p> <p>Da davon auszugehen ist, daß ein großer Teil des zu- und abfließenden Verkehrs über den Westring und die Giselastr. erfolgen wird, wird die Verkehrsbelastung dort erheblich zunehmen.</p> <p>Dabei sind die beiden Straßenzüge schon jetzt, insbesondere zu den Stoßzeiten, erheblich belastet und zusätzlich durch die langen Schließzeiten am Bahnübergang Giselastr. im Verkehrsfluß behindert.</p> <p>Zudem ist noch die Problematik als Zuweg zu den Schulen an der Einhard -und Giselastr. zu berücksichtigen, wo schon heute jeden Morgen und Mittag sehr viele Schüler auf Rädern oder Kickboards wie auch zu Fuß , oft ohne viel Vorsicht gegenüber dem motorisierten Verkehr, unterwegs sind.</p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Umweltbezogene Stellungnahmen**

	<p>Durch die starke Zunahme der Bewohnerzahl wird zwangsläufig auch der Schulverkehr neben dem sonstigen Verkehr stark zunehmen, wodurch eine erhebliche Zunahme an Konflikt- und Gefahrensituationen zu erwarten ist, zumal der Status des „Nicht-Radweges“ entlang des Westrings nach wie vor ungeklärt ist und bei einer Umgestaltung sich wohl auch nicht wesentlich ändern wird.</p> <p>Des Weiteren sind durch die langen Schließzeiten und einen ggf. in der Zukunft zu erwartenden Ausbau der Bahnstrecke lange Rückstaus im Bereich um den Übergang zu erwarten, die den Verkehrsfluß bis in angrenzende Seitenstraßen empfindlich stören und zu Lärm- und Abgasbelastung in den Wohngebieten führen werden, zumal für das Plangebiet keine eigenen Schulen vorgesehen sind.</p> <p>Da eine Lösung über die Anbindung an die Umfahrung ungewiß und in ihrer Wirkung zweifelhaft ist, weil sie auch zusätzlichen Verkehr in die Stadt ziehen kann, ist die Verkehrsproblematik als ungelöst zu bezeichnen.</p> <p>Dies wird im Gutachten überhaupt nicht ausreichend problematisiert oder bagatellisiert.</p> <p>Eine Lösung dieser Problematik kann nur in einer deutlichen Reduzierung der Einwohnerzahl bzw. Wohneinheiten dieses Gebiets gesehen werden.</p> <p>Eine Einwohnerzahl des Plangebiets erscheint daher nur einer Zahl vertretbar, die deutlich unter der jetzigen Grenze liegt, also bei ca. 1500 bis 1700.</p>
5.4	<p><b>4.) unwiederbringlicher Verlust von Frei- und Naherholungsflächen</b></p> <p>Derzeit wird das Gebiet überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.</p> <p>Wie vor allem an schönen Tagen und Wochenenden zu beobachten ist, wird das gesamte Plangebiet von der Wohnbevölkerung der umliegenden Gebiete intensiv als Naherholungsgebiet und Hundeausführfläche genutzt.</p> <p>Durch die vorgesehene Bebauung entfallen diese Funktionen praktisch gänzlich, wertvoller Ackerboden geht dauerhaft verloren. Naherholungsgebiete für die Bewohner der Stadt rücken wieder in weitere Entfernung, auch verbunden oft mit weiterer Verkehrsbelastung.</p> <p>Die Zielsetzung, wertvolle stadtnahe Naherholungsgebiete und verbrauchernahe Erzeugerflächen landwirtschaftlicher Produkte zu erhalten, entfällt hiermit gänzlich, allein um das Ziel zu erreichen, die Nachfrage nach Bauland zu befriedigen und damit der Tendenz, an der Peripherie des Rhein-Main-Gebietes ständig weitere Flächen unwiederbringlich zuzubetonieren, Vorschub zu leisten.</p> <p>Die ständige Vermehrung von Siedlungsflächen intensiviert die Gefahr, den gewachsenen Charakter Seligenstadts zu beeinträchtigen, wenn nicht gar zu zerstören.</p> <p>Dem kann, wenn schon eine weitere Bebauung erfolgen soll, nur mit einer äußerst maßvollen Bebauung entgegengewirkt werden.</p> <p>Entsprechende Maßzahlen wurden bereits beim vorigen Punkt genannt.</p>
5.5	<p><b>5.) mangelnde Überprüfung vorhandener Infrastruktur im Hinblick auf die Planung</b></p>

**Bebauungsplan Nr. 86 – „Südwestlich des Westrings“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB –**  
**Umweltbezogene Stellungnahmen**

	<p>Es ist kein Gutachten ersichtlich, das die Eignung der vorhandenen Infrastruktur im Hinblick auf ihre Belastungsfähigkeit durch die massive Neubebauung untersucht hat.</p> <p>Dies stellt einen erheblichen Mangel dar, da die vorhandene Infrastruktur wie Wasserver- und Entsorgung, Grundwasser usw. durch die Neubebauung erheblichen zusätzlichen Belastungen ausgesetzt wird.</p> <p>Durch die zunehmende Versiegelung entfallen wertvolle Flächen für die Bildung von Grundwasser, dessen Stand durch die zunehmende Klimaerwärmung und Trockenheit ohnehin bedroht ist.</p> <p>Mangels hinreichender Untersuchungen ist daher davon auszugehen, daß die bisherige Infrastruktur den neuen Belastungen nur unzureichend gewachsen sein wird.</p>
5.6	<p><b>6-) Lärmbelastung des Plangebiets durch die A 3</b></p> <p>Soweit ersichtlich ebenfalls nicht thematisiert wurde auch die Lärmbelastung durch die A 3, an die das Wohngebiet recht nahe heranrückt wie auch die bestehende Umgehungsstraße.</p> <p>Das Wohngebiet müsste zum Lärmschutz der Anwohner mit einem entsprechenden Wall Richtung Westen ausgestattet werden.</p> <p>Hiervon sehen die Planungen merkwürdigerweise überhaupt nichts vor.</p> <p>ES wird daher angeregt, entsprechende Schutzeinrichtungen in die Pläne aufzunehmen.</p>
5.7	<p><b>7.) Fazit</b></p> <p>Die Planung in der bisher vorliegenden Form berücksichtigt zahlreiche wichtige Aspekte nicht oder nur unzureichend, was zu ersichtlichen Abwägungs- und Planungsfehlern führt.</p> <p>Der Grundgedanke ist offenbar vor allem die erhebliche Vermehrung von Wohneinheiten, wobei andere Belange sehr unzureichend gewertet werden.</p> <p>In der jetzigen Form wird daher das Baugebiet längerfristig kein Gewinn für Seligenstadt sein, sondern zu einem erheblichen Verlust an noch intakten Freiflächen sowie zu weiteren Verkehrs- und Wärmebelastungen in den Bestandsgebieten führen.</p> <p>Dem läßt sich nur – wie ausgeführt- durch eine erhebliche Überarbeitung der Pläne und Reduzierung des Umfangs der Wohneinheiten und bebauten Fläche begegnen.</p>