

PROJEKTINFORMATION

GEPLANTER BUS-BETRIEBSHOF

„AM SANDBORN“

SELIGENSTADT – FROSCHHAUSEN

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Gewerbegebiet Am Sandborn“

Öffentliche Informationsveranstaltung

Bürgerhaus Froschhausen, Hans-Gerstner-Straße 3a, Einhardstadt Seligenstadt

13.10.2026

STROH BUS-VERKEHRS GMBH

- Firmensitz in Altstadt / Wetteraukreis
- seit 1949 Personenbeförderung im ÖPNV
- über 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- bedient das Verkehrsgebiet des RMV mit rund 100 Omnibussen und 9 Omnibusanhängern
- 17 Omnibusse mit Partnerunternehmen
- zahlreiche lokale Linien und Stadtbusverkehre
- Vertragspartner der kvgOF für die Linien OF-85, OF-32 und V-32



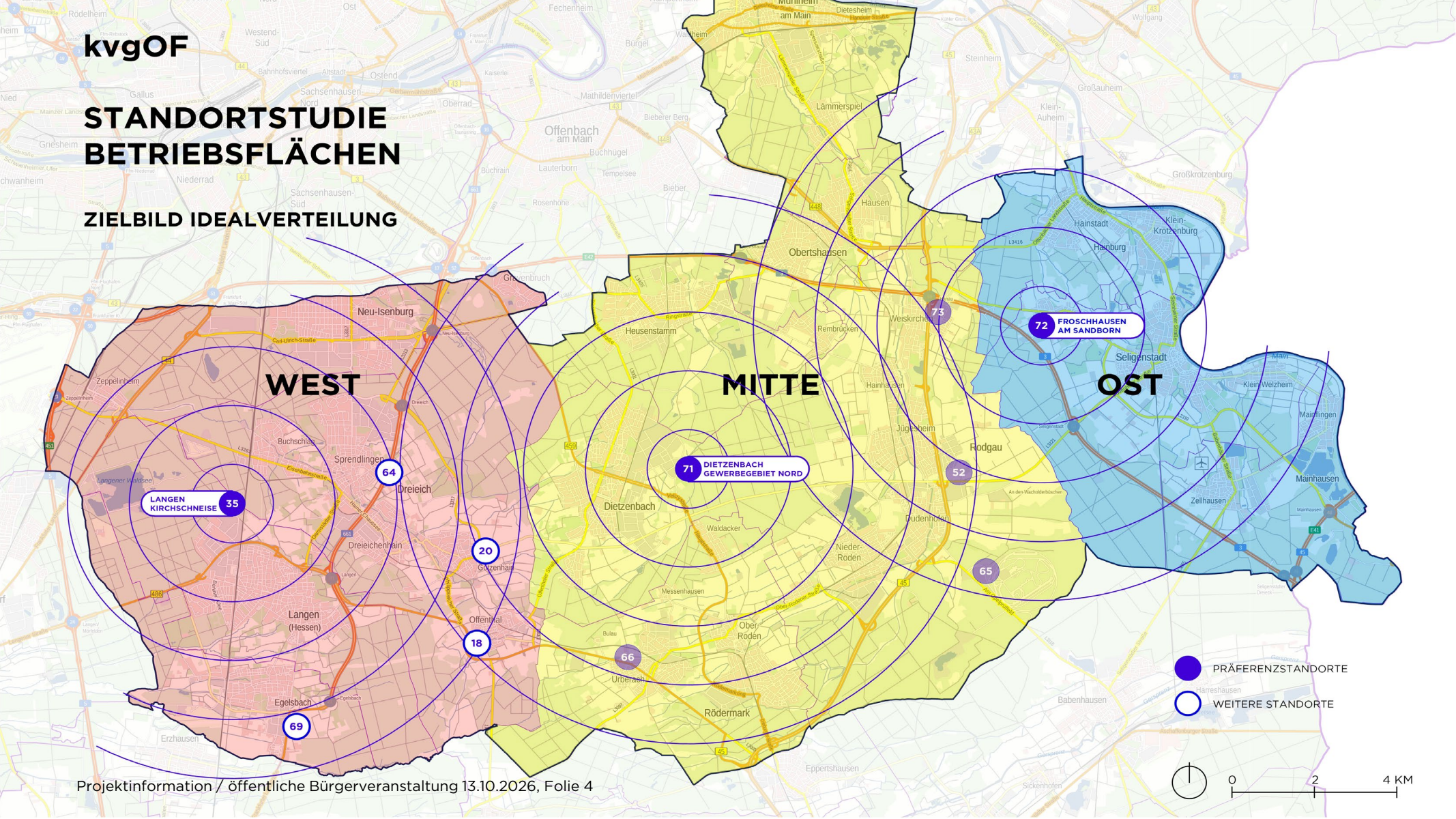
HINTERGRUND

- Die Umsetzung der EU-Richtlinie "Clean Vehicle Directive" in nationales Recht (2021) führt zu einem deutlich höherem Anteil an "sauberen" bzw. emissionsfreien Bussen (Beschaffungsquote für Busse im ÖPNV erhöht sich auf 65% bis 2030). Die großen deutschen Hersteller werden kurzfristig die Produktion von „Verbrennern“ einstellen.
 - Mit der zunehmenden Elektrifizierung des Fuhrparks steigen auch die Ansprüche an die erforderlichen Betriebsflächen. Anstatt einfacher „Abstellflächen“ muss künftig áuch Lade-, Service- und Wartungsinfrastruktur in den Bus-Depots vorgehalten werden.
 - Moderne Infrastruktur für elektrifizierten ÖPNV ist im Kreis Offenbach nicht vorhanden. Die kvgOF hat daher im Jahr 2025 das Planungsbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH mit einer systematischen Standortstudie zu geeigneten Betriebsflächen beauftragt.
- ➔ Die Fläche „Am Sandborn“ in Froschhausen ging als eine der am besten geeigneten Flächen aus dieser Studie hervor.

kvgOF

STANDORTSTUDIE BETRIEBSFLÄCHEN

ZIELBILD IDEALVERTEILUNG



GRUNDSTÜCK

Das Grundstück „Am Sandborn“ erfüllt in besonderer Weise das Anforderungsprofil an einen künftigen Betriebshof:

- Verfügbarkeit (Erwerbsoption)
- Zentralität
- ausreichende Flächengröße (ca. 1.3 ha)
- grundsätzlich geeignet für eine gewerbliche Bebauung
- Zufahrt über Hauptstraßennetz (ohne Störung von Wohngebieten oder sensiblen Nutzungen)
- Umzäunung / Grundstückssicherung vorhanden



GRUNDSTÜCK



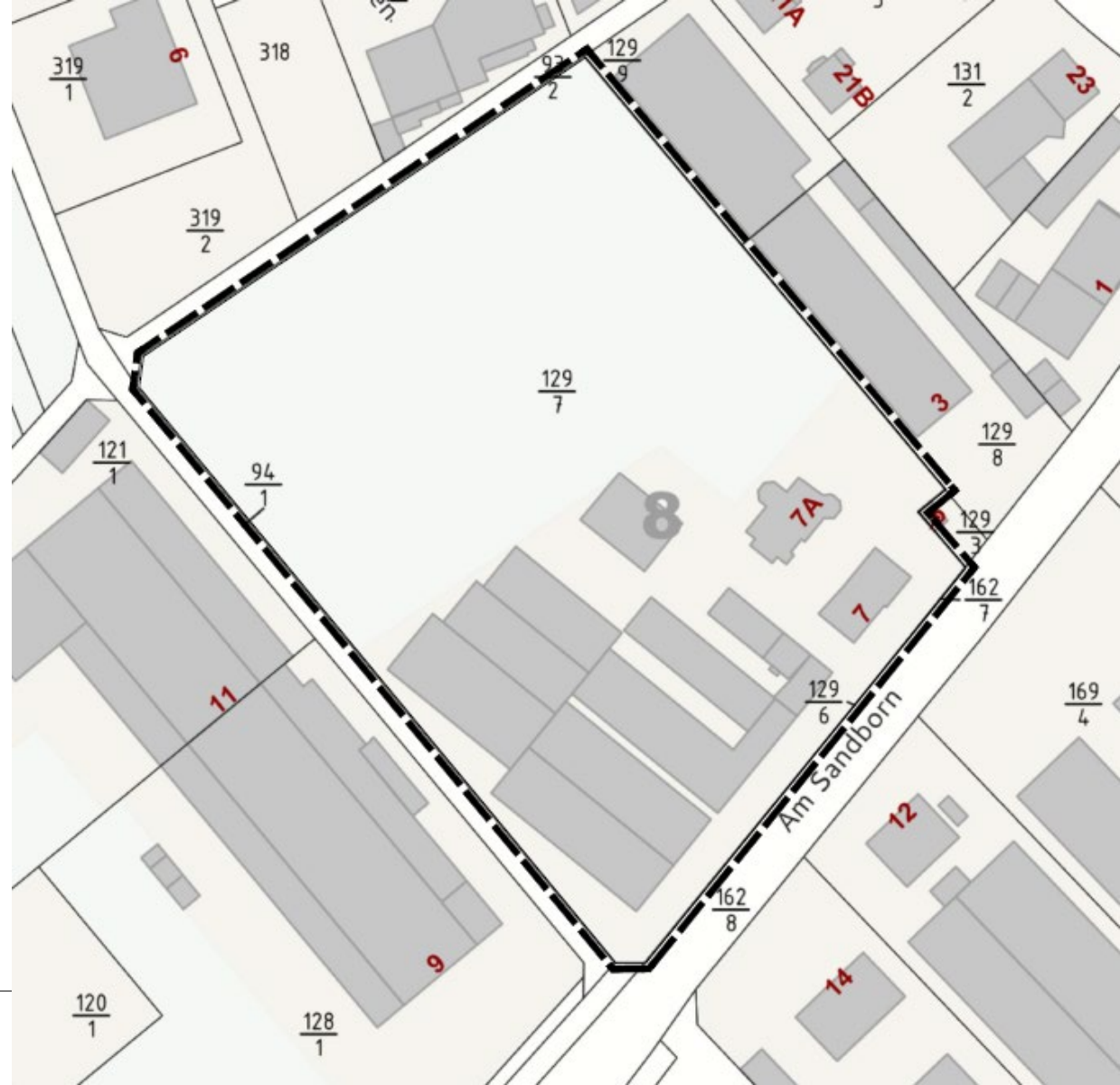
PLANUNGSRECHT

- Die Fläche ist im Bebauungsplans Nr. 44 „Gewerbegebiet Am Sandborn“ (1988) als „**Fläche für die Landwirtschaft: Erwerbsgärtnerei**“ festgesetzt.
- Für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bus-Betriebshof ist die **Änderung des bestehenden Bebauungsplans** erforderlich.
- Der **neue Bebauungsplan** soll in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan von 1988 ersetzen.



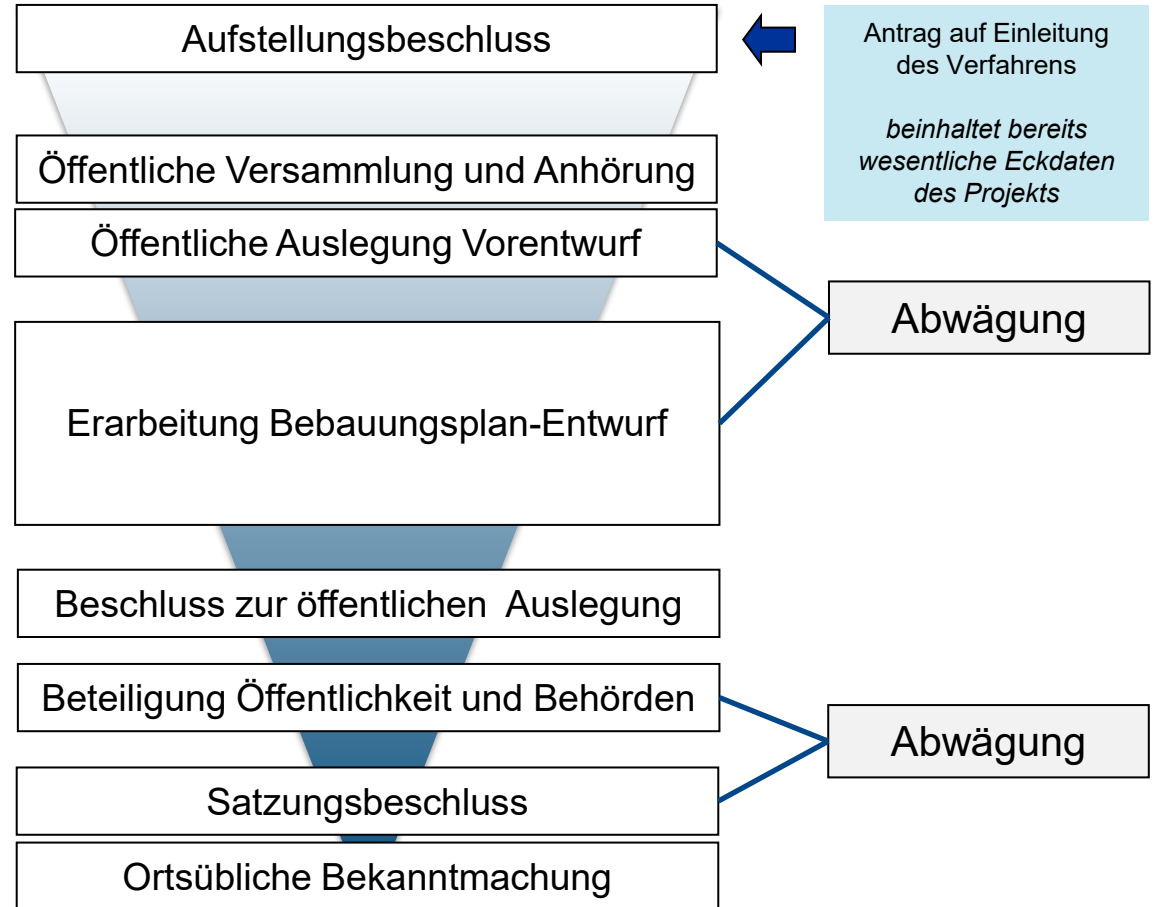
PLANUNGSRECHT

- Der **Aufstellungsbeschluss** für die Änderung erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.09.2026 auf Antrag des Vorhabenträgers (Firma Stroh GmbH).
- Der **Geltungsbereich** umfasst die Flächen für den geplanten Bus-Betriebshof sowie die verbleibenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei.
- Das Büro AS+P Albert Speer und Partner GmbH wurde von der Firma Stroh beauftragt, die **bauleitplanerischen Leistungen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung** zu erbringen.



PLANUNGSRECHT

- Das Änderungsverfahren wird nach den Vorschriften des BauGB als „**beschleunigtes Verfahren**“ nach § 13a BauGB durchgeführt.
- Gemäß den Richtlinien für die vorgezogene Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung erfolgt eine **öffentliche Bürgerveranstaltung (13.10.2026)**.
- Die Unterlagen werden vom 15.10. bis zum 30.10.2026 **öffentlich ausgelegt**.



PLANUNGSRECHT

- Die für den Bebauungsplan erforderlichen **Fachgutachten** wurden von der Firma Stroh beauftragt.

Fachgutachterliche Stellungnahmen / Fachgutachten sind aufgrund der erwarteten Auswirkungen des Projektes in folgenden Bereichen erforderlich:

- **Verkehr** (u. a. Zusatzverkehre durch Busbetrieb und Mitarbeiterverkehr,)
- **Schall** (Betriebszeiten, Anlagenemissionen Ladeinfrastruktur, Verkehrsemissionen, ...)
- **Artenschutz** / Flora und Fauna / grünordnerische Belange
- **Wasserkonzept** (Wasserver- und -entsorgung, Niederschlagswasserkonzept aufgrund geplanter Versiegelung, Wasserbedarf Waschplatz,)
- **Energiekonzept** (Energiebedarf Ladeinfrastruktur, Nutzung Photovoltaik,)
- **Kampfmittel** / Bodenverunreinigungen / Baugrund (bereits vorliegend)

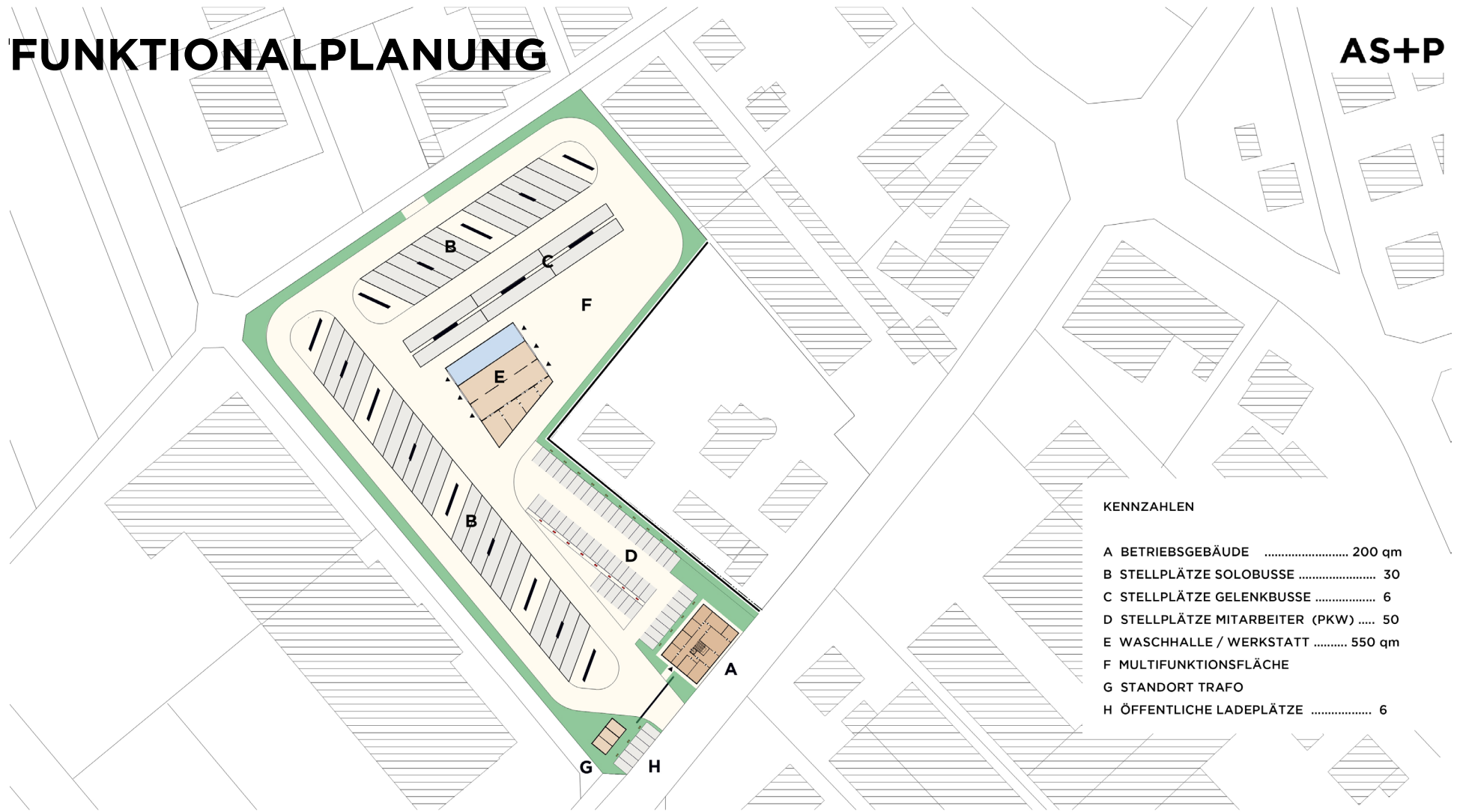
- Die **Bearbeitung der Fachgutachten** wird derzeit **vorbereitet**.

WAS IST KONKRET GEPLANT ?

- Durch das Planungsbüro AS+P ist eine **Funktionalplanung für den Busbetriebshof** erarbeitet worden. Die konkrete Vorhabenplanung erfolgt durch ein fachkundiges Büro.
- Der geplante Betriebshof dient zum **Abstellen, Laden und zur Wartung des Fuhrparks** des Busunternehmens.
- Es sind **folgende Maßnahmen** geplant:
 - überdachte Abstell- und Ladeplätze für insgesamt rund 36 Busse (Photovoltaikdächer)
 - Werkstatthalle mit Waschhalle
 - Betriebsgebäude mit Büros und Sozialräumen mit rund 200 qm Grundfläche
 - Trafogebäude zur Sicherstellung der Energieversorgung
 - rund 50 Mitarbeiterparkplätze (Pkw)
 - öffentlich zugängliche Pkw-Ladeplätze im Zufahrtsbereich

FUNKTIONALPLANUNG

AS+P



KENNZAHLEN

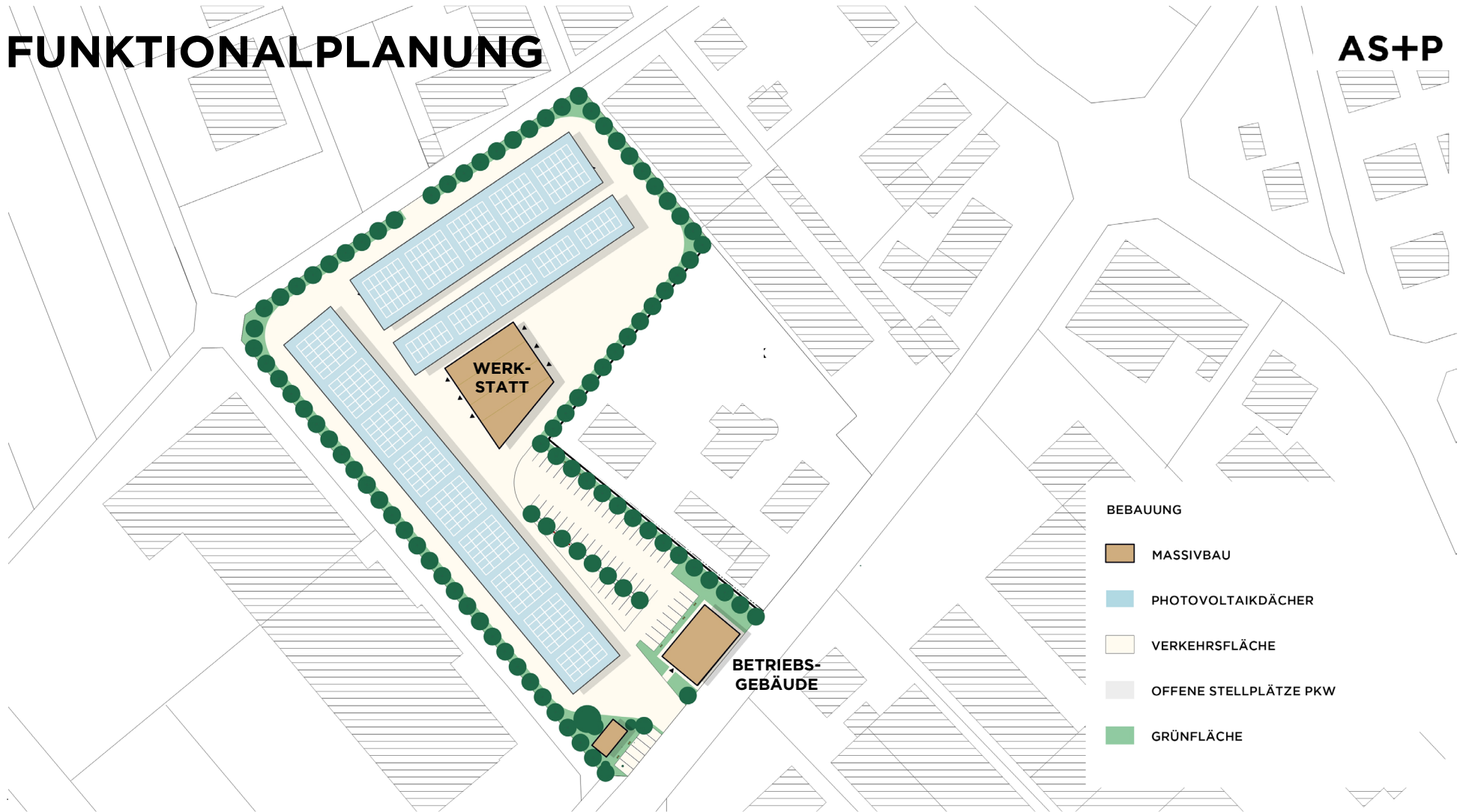
A BETRIEBSGEBÄUDE		200 qm
B STELLPLÄTZE SOLOBUSSE		30
C STELLPLÄTZE GELENKBUSSE		6
D STELLPLÄTZE MITARBEITER (PKW)		50
E WASCHHALLE / WERKSTATT		550 qm
F MULTIFUNKTIONSFLÄCHE		
G STANDORT TRAFU		
H ÖFFENTLICHE LADEPLÄTZE		6

FUNKTIONEN

0 50m

FUNKTIONALPLANUNG

AS+P



BEBAUUNG

0 50m

WIE GEHT ES WEITER ?

- 15.10.2026 bis zum einschließlich 30.10.2026:
Öffentliche Auslegung des aktuellen Sachstands (Präsentation).
- Die Planunterlagen (Präsentation) können unter folgender Internetadresse **abgerufen und eingesehen** werden:
Einhardstadt Seligenstadt: <https://www.seligenstadt.de/aktuelles/aktuelle-bauleitplanung/>
- In den kommenden Wochen wird die **Funktionalplanung** durch das Büro Merwald Architekten, Koblenz, **konkretisiert**. Es wird ein Betriebskonzept erarbeitet.
- Es wird ein **Bebauungsplanentwurf erarbeitet**; dabei werden **fachgutachterliche Zwischenergebnisse** berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf besteht aus einer Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung.
- Der **Bebauungsplanentwurf** wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **veröffentlicht** und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **beteiligt**.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

PROJEKTINFORMATION

GEPLANTER BUS-BETRIEBSHOF

„AM SANDBORN“

SELIGENSTADT – FROSCHHAUSEN

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Gewerbegebiet Am Sandborn“

Öffentliche Informationsveranstaltung

Bürgerhaus Froschhausen, Hans-Gerstner-Straße 3a, Einhardstadt Seligenstadt

13.10.2026