



Einhardstadt Seligenstadt

**Bebauungsplan Nr. 89
„Südring“ - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich der
Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“ in Seligenstadt**

Begründung



Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Planungserfordernis	4
3.2	Ziele der Raumordnung, Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Bestehende Bebauungspläne	5
4	Bestandsanalyse	8
5	Festsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.3	Größe von Baugrundstücken.....	9
5.4	Zahl der Wohnungen	9
5.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
5.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung.....	9
5.7	Flächen für Stellplätze.....	10
5.8	Grünflächen	10
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.10	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien	10
5.11	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
5.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)	10
6	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	11
6.1	Verfahren.....	11
6.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	11
6.2.1	Gewässerschutz	11
6.2.2	Hochwasser, Starkregen.....	12
6.2.3	Bodenschutz	13
6.2.4	Erschließung	14
6.3	Verkehr.....	14
6.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	15
7	Bodenordnung.....	15

Wetzlar, März 2025

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Den im Süden der Stadt bestehenden Baugebiete liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 zugrunde. Die Gebietsentwicklungen sind bestimmt durch die damals geltenden städtebaulichen Leitvorstellungen. Die damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen (z.B. Nutzungstrennungen, geringe Ausnutzbarkeit von Grundstücken) entspricht nicht mehr den heute anzulegenden Maßstäben in der städtebaulichen Entwicklung.

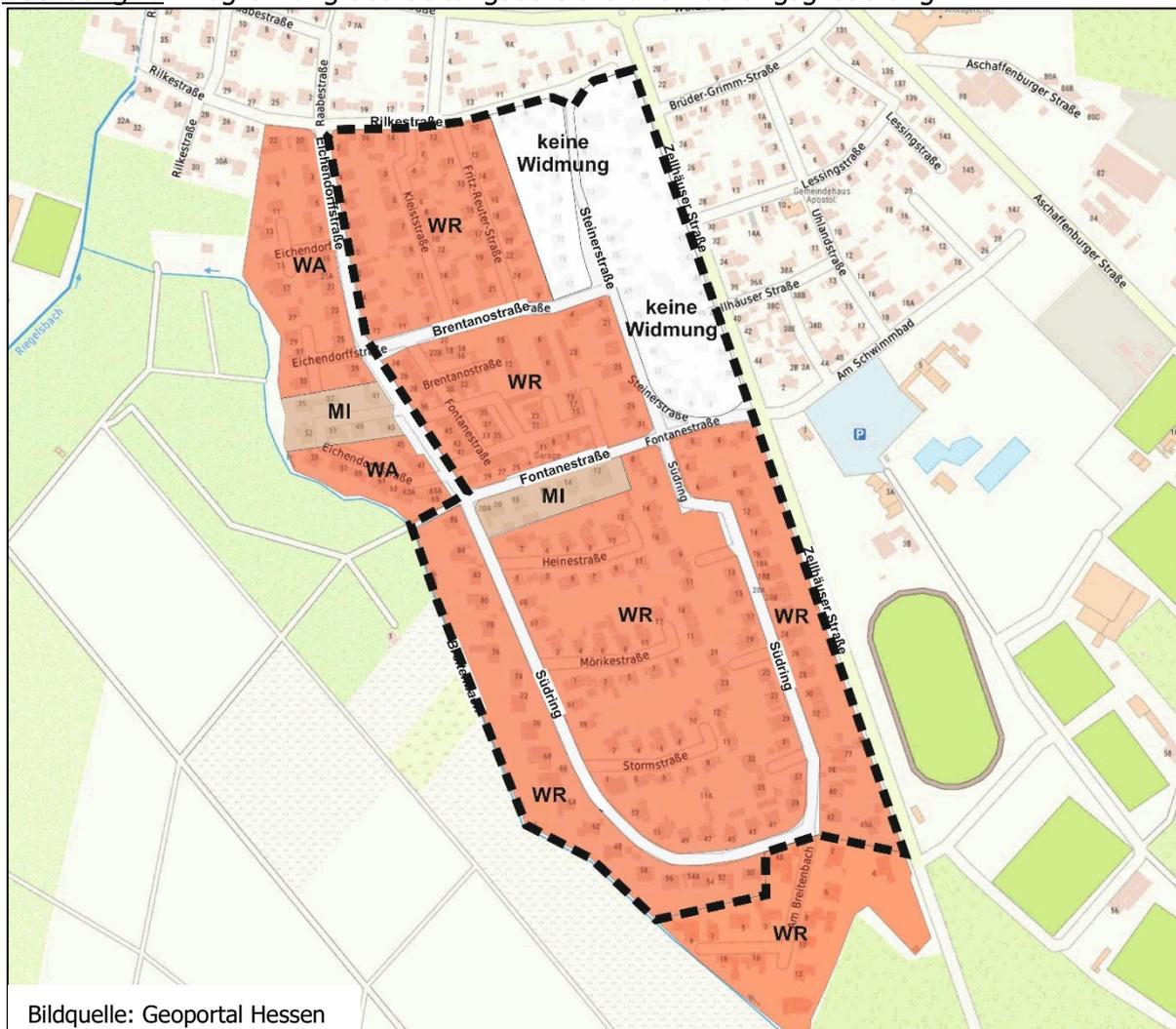
Dies zeigt sich durch in der jüngeren Vergangenheit erteilte Befreiungen von den Planfestsetzungen und in der anhaltenden Nachfrage nach Nutzungsoptimierungen auf Grundstücken, die auf der Grundlage der geltenden Planbestimmungen nicht zulassungsfähig sind.

Zielsetzung für den Bebauungsplanes ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung in Verbindung mit einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Bodennutzung. Weiterhin sollen durch eine verträgliche Nachverdichtung in diesem bebauten Bereich zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden. Ferner ist das Ziel der Planung die

Anpassung der alten Festsetzungen an die aktuellen Gesetzesgrundlagen und künftige städtebauliche Herausforderungen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs und Nutzungsgliederung



Das Plangebiet umfasst im Süden der Stadt die durch Wohnnutzung geprägten Baugebiete zwischen der Zellhäuser Straße im Osten und der Rilkestraße im Norden. Im Süden bildet die Straße Südring mit den anliegenden Grundstücken den Abschluss des Planbereichs, im Westen die Parzelle des Breitenbachs bzw. die Eichendorffstraße. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich der Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“ aus dem Jahr 1964 und bezieht ein bebautes aber nicht rechtskräftig beplantes Teilgebiet zwischen Steinerstraße und Zellhäuser Straße ein. Abbildung 1 verdeutlicht den Verlauf der Geltungsbereichsgrenze.

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Der baulichen Entwicklung im Planbereich liegt der Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich der Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“ zugrunde, der seit dem 07.10.1964 rechtskräftig ist. Die Entwicklung des Baugebiets ist deutlich durch eine genaue Nutzungstrennung (Wohnen, Versorgung, Dienstleistung, Gewerbe) geprägt, in dem ausschließlich allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR) festgesetzt sind. Lediglich in einem kleinen Teilbereich ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt (vgl. Abb. 1). Ein Teilgebiet um die Steinerstraße im Nordosten des Geltungsbereichs ist nicht planungsrechtlich gewidmet, nach den Bestandsstrukturen ist es den reinen Wohngebieten zuzuordnen. In dem festgesetzten Mischgebiet ist keine gewerbliche Nutzung vorhanden. Einzelne gewerbliche Nutzungen sind in die als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen eingestreut. Sie sind als nicht störendes Gewerbe einzustufen, planungsrechtlich gehören sie aber nicht nach den im Sinne des § 3 BauNVO im reinen Wohngebiet allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulassungsfähigen Betrieben weil sie nicht ausschließlich den Bewohnern des Gebiets dienen.

Die geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben in den Gebieten nur eine geringe bauliche Ausnutzung, so dass die Zahl zulässiger faktisch auf eine Wohnung je Grundstück begrenzt ist. Die Ausnutzungskennziffern (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes unterhalb der seinerzeit geltenden Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den heutigen Erfordernissen und den an die städtebauliche Entwicklung anzulegenden Maßstäben. Sie stehen im Konflikt mit der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und stehen einer Nachverdichtung im Bestand entgegen.

Dass der Bebauungsplan nicht den heutigen Anforderungen entspricht, zeigt sich auch in der Nachfrage aus dem Gebiet heraus und an den in der Vergangenheit erteilten Befreiungen von den Festsetzungen zu Bauvorhaben. Der Umfang der Befreiungen hat den Maßstab der Einzelfallbeurteilung überschritten und berührt inzwischen die Grundzüge der Planung.

Bereits aus diesen Umständen heraus entsteht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes, mit dem zeitgemäße Bestimmungen für zukünftige Bauvorhaben formuliert werden.

Bestandteil der zu treffenden Neuregelungen ist, Möglichkeiten für eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu öffnen. Damit wird Notwendigkeit der Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen im Außenbereich (Bauen „auf der grünen Wiese“) minimiert. Auch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird nachgekommen, wie die immer wieder geäußerten Anfragen für eine ergänzende Bebauung im Bestand zeigen.

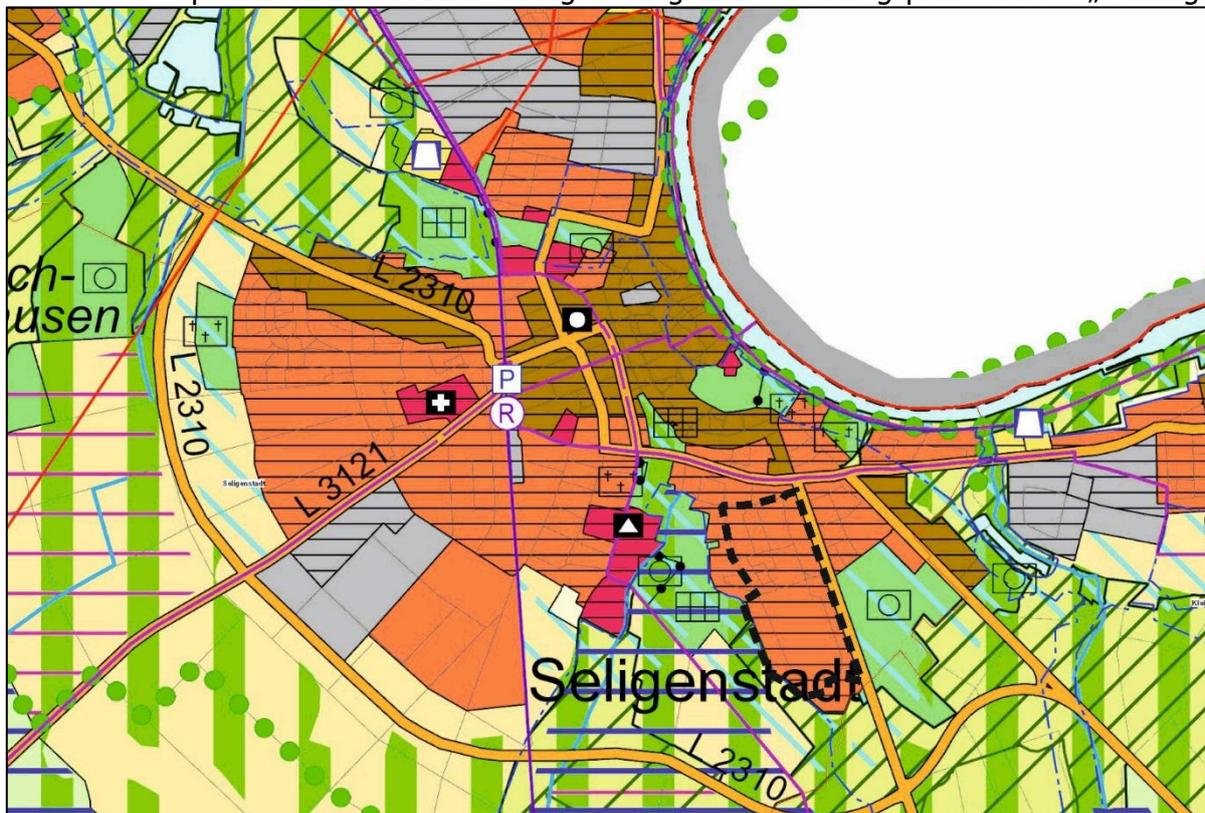
3.2 Ziele der Raumordnung, Flächennutzungsplan

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 Wohnbaufläche Bestand dargestellt, der Bebauungsplan ist an die Raumordnungsziele angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes Nr. 89 „Südring“



Bildquelle: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (<https://mapview.region-frankfurt.de>)

3.3 Bestehende Bauungspläne

Der Planbereich ist zum größten Teil durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich der Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“ aus dem Jahr 1964 erfasst. Seit der Genehmigung dieses Bebauungsplanes am 07.10.1964 wurden Teilbereiche durch Änderungspläne überplant. Für eine Fläche zwischen Südring und Zellhäuser Straße gilt der Bebauungsplan 2.1 „Südring 1“, für den Bereich Fontanestraße - Brentanostraße der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2.

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich der Zelhäuser Straße im Süden der Stadt“



Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 2.1 „Südring 1“

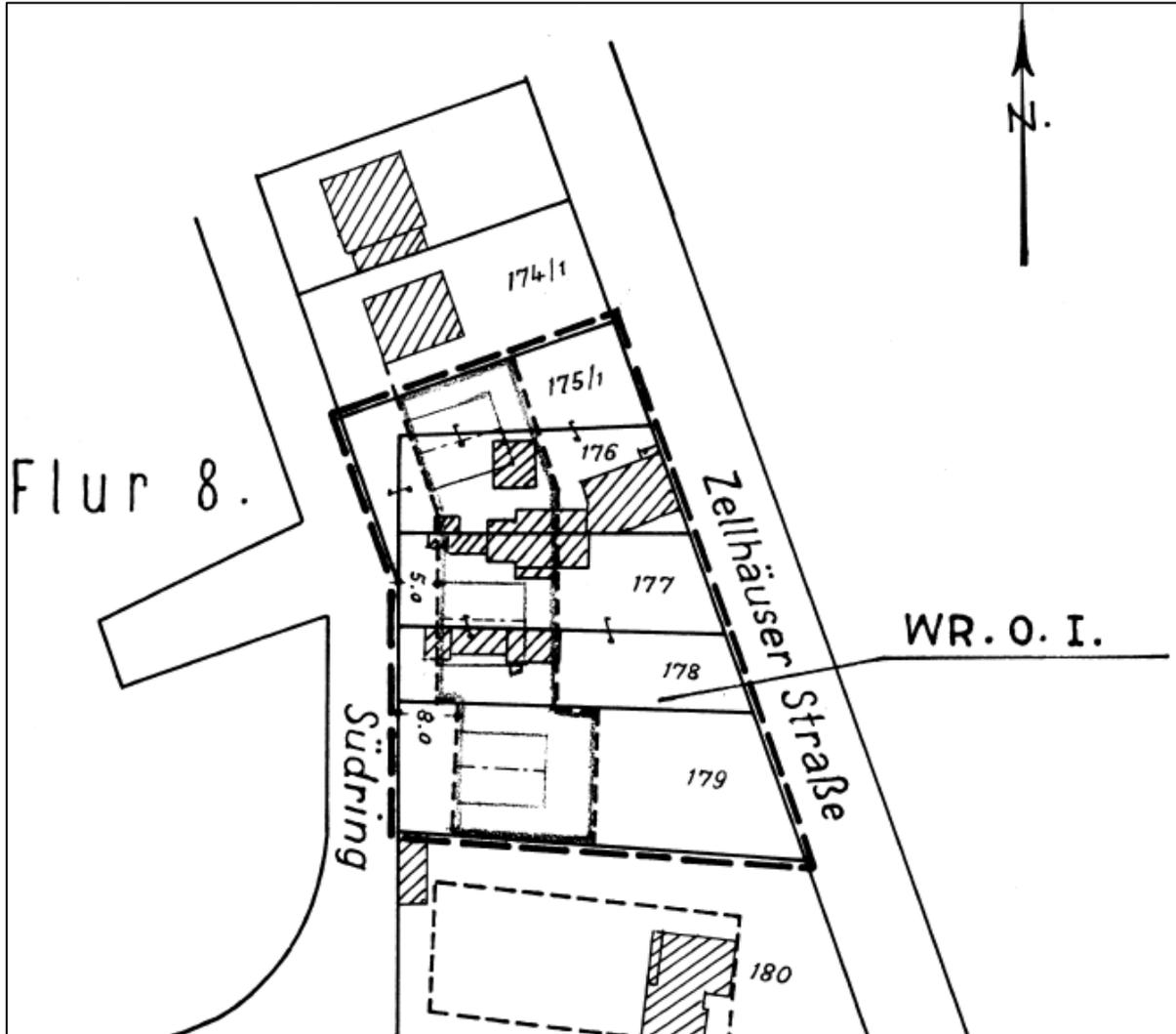
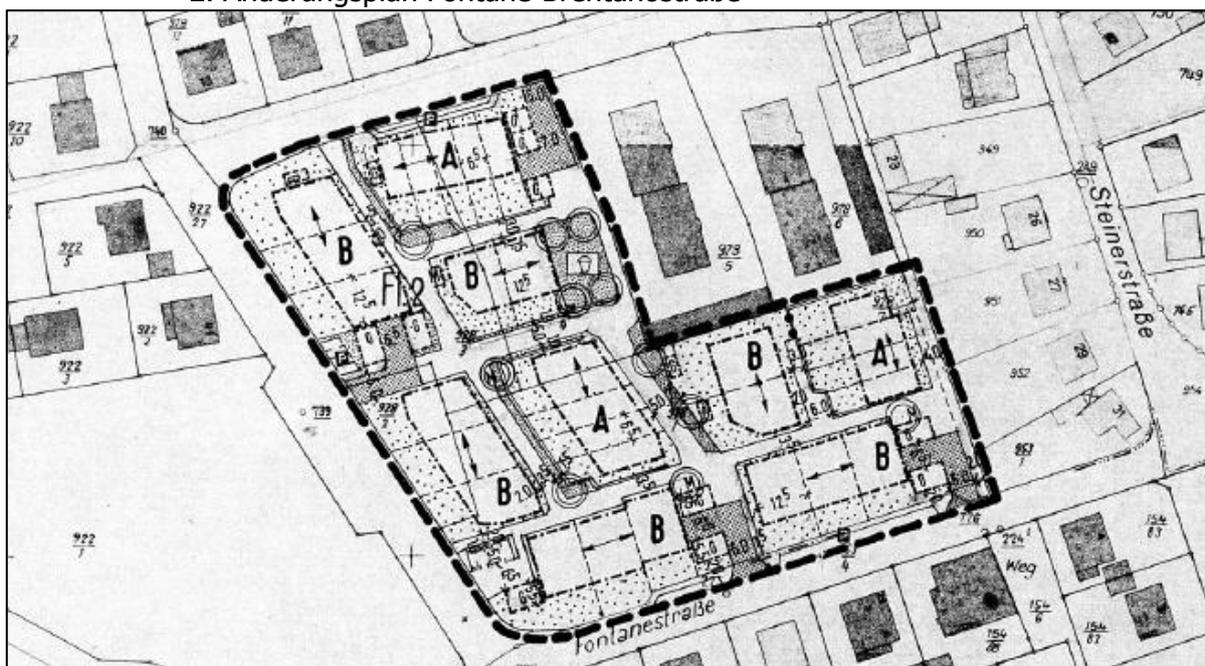


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich der Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“, 2. Änderungsplan Fontane-Brentanostraße



4 Bestandsanalyse

Als Informationsbasis für die neu zu treffenden Festsetzungen wurde der gebaute Bestand im Gebiet einer Analyse unterzogen, um die tatsächlichen Grundstücksausnutzungen zu identifizieren (verwirklichte GRZ). Daraus war abzuleiten, ob die zulässige Grundflächenzahl auf einem Grundstück ausgenutzt wurde oder ob noch Spielraum besteht. Dieser Auswertung wurden die in der Vergangenheit erteilten Befreiungen beigelegt. Schließlich wurden erkennbare Auffälligkeiten im Bestand notiert und mit den geltenden Festsetzungen abgeglichen.

Diese aus Datenschutzgründen verwaltungsinternen Arbeitspapiere bilden, zusammen mit den städtebaulichen Planungszeilen den Rahmen für die Formulierung der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 89 „Südring“.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darin sind alle allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen explizit ausgeschlossen. Auch wenn solche Nutzung in den gebauten Strukturen nicht erwartet werden, mit dem Ausschluss wird jedoch verdeutlicht, dass der Gebietscharakter auf das Wohnen orientiert bleiben soll. Im Sinne möglicher Nutzungsmischungen („Stadt der kurzen Wege“) bleiben die anderen ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplans:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Im bestehenden Bebauungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Reines Wohngebiet festgesetzt, kleine Teilflächen als Mischgebiet. In der Umsetzung ist, z.T. über erteilte Befreiungen von den Festsetzungen eine Nutzungsstruktur entstanden, die ein Allgemeines Wohngebiet abbildet. Die darin schwerpunktmäßig zu etablierende Wohnnutzung spiegelt die städtebauliche Zielsetzung wider ebenso wie die kleinflächig vorhandene, wohnverträgliche Gewerbenutzung. Die Strukturen sollen sich in diesem Sinne weiterentwickeln können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Ein Ergebnis der Bestandsanalyse ist, dass die im geltenden Bebauungsplan von 1964 für die einzelnen Teilgebiete geltenden Grundflächenzahlen unterschiedlich intensiv ausgenutzt wurden. Bei unterschiedlichen Festsetzungen für die Geschossigkeit und Gebäudetypen gilt im Ausgangsplan flächendeckend eine GRZ von 0,35.

In den Bereichen für Einzel- und Doppelhausbebauung bleibt die Ausnutzung meist unter den bestehenden damit gegebenen Möglichkeiten zurück. Hier wird kein Anpassungsbedarf gesehen, um vorhandene Nachverdichtungspotenziale beizubehalten (GRZ 0,35).

In den Bereichen für Hausgruppen wurde die Grundflächenzahl verschiedentlich überschritten, in Anpassung an die Bestandssituation wird die Grundflächenzahl neu mit 0,5 festgesetzt. Die mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke weisen im Bestand eine Grundflächenzahl niedrigere als die zulässige auf. Eine intensivere Bebauung in der Fläche wird hier als unverträglich angesehen. Die GRZ wird neu mit 0,3 festgesetzt. Damit werden Anpassungen im Bestand ermöglicht, ohne dass eine zu starke Verdichtung mit im Ergebnis städtebaulichen Spannungen entsteht.

Die offene Bauweise in der gegliederten Zuordnung von Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen und Teilflächen ohne konkreter Festlegung (Mehrfamilienhausbebauung) wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Den Rahmen für die zulässigen Gebäudegrößen bilden die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässigen Gebäudehöhen in Verbindung mit den Geschossflächenzahlen.

5.3 Größe von Baugrundstücken

Mit der Festlegung einer Obergrenze für die Größe von Wohnbaugrundstücken wird ein Beitrag zur effizienten Nutzung von Grund und Boden sowie, im Falle der Zusammenlegung von Grundstücken für eine Neubebauung, zur Wahrung des ortstypischen Siedlungsbildes geleistet.

5.4 Zahl der Wohnungen

Die Förderung der Wohnnutzung im Siedlungsbestand darf nicht dazu führen, dass eine zu starke Verdichtung städtebauliche und soziale Spannungen auslöst. Im Verhältnis zur Grundstücksgröße wird deshalb die für die Teilgebiete mit Einzel- und Doppelhäuser und mit Hausgruppen die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt.

5.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung wird nicht verändert, das Gebiet ist über die vorhandenen Ortsstraßen und Wegeflächen verkehrlich erschlossen. Die Verkehrsflächen werden als allgemeine Verkehrsflächen zur Benutzung durch alle Verkehrsmittel oder als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die besondere Zweckbestimmung ergibt sich aus der Funktion der Verkehrsfläche für einen bestimmten Nutzerkreis (Verkehrsberuhigter Bereich, Anliegerweg) oder zur Nutzung durch bestimmte Verkehrsmittel (Fußweg).

Südlich der Kreuzung mit „Fontanestraße“ / Am Schwimmbad“ sind die an die Zellhäuser Straße angrenzenden Grundstücke über die Straße „Südring“ erschlossen. Die Zellhäuser Straße hat hier den Charakter der freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Verkehrsfluss wird für die Anliegergrundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten ist auf die Grundstücke südlich der Straße Am Schwimmbad“ beschränkt.

5.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Im Gebiet der Mehrfamilienhäuser zwischen Brentanostraße und Fontanestraße sind an den Gebäuden Erschließungsflächen angeordnet, die der Zufahrt der Bewohner und als Rettungszufahrten dienen. Diese Flächen sind vor einer ihrer Funktion entgegenstehenden Nutzung freizuhalten und dürfen nicht bebaut werden.

5.7 Flächen für Stellplätze

In den Gebietsteilen mit verdichteter Bebauung (Reihenhausbebauung, Mehrfamilienhäuser) sind zur Anordnung erforderlicher Stellplätze Teilflächen mit Garagenkomplexen bebaut. Diese Flächen werden zur Vermeidung einer anderen Nutzung, als Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

5.8 Grünflächen

Die Freiraumstrukturen in dem ca. 18.5 ha großen Wohngebiet werden weit überwiegend durch die privaten Gartenflächen gebildet. Öffentliche Grünflächen beschränken sich im Wesentlichen auf drei Spielplätze mit ihrem Baumbestand. Diese Grüninseln gilt es, auch zur Sicherung der Ausstattung des Gebiets mit Spielmöglichkeiten, zu erhalten.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind durch Gebäudeerweiterungen und Ersatzneubauten weitere Entwicklungen möglich. Inwieweit Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplanes eintreten, wird in der Umweltprüfung und Grünordnungsplanung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Anforderungen ermittelt. Externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigung werden nach den Ergebnissen der Prüfungen nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dienen in dem Quartier als planungsrechtlich relevante Mindestanforderungen der Sicherung einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung. Darüber hinausgehend sind in den Hinweisen des Bebauungsplanes Maßnahmen benannt, die der Umsetzung von Umweltstandards und von Schutzmaßnahmen dienen, die bauplanungsrechtlich jedoch nicht festsetzbar sind. Diese Maßnahmen sollen in der Vorhabenplanung berücksichtigt werden und können Gegenstand von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren werden.

5.10 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Als Beitrag der nachhaltigen Stadtentwicklung zur Anpassung an den Klimawandel wird für Neu- und Ersatzbauten die Nutzung der Sonnenenergie zur Strom- und Wärmeerzeugung vorgeschrieben. Für Bestandsbauten wird der nachträgliche Einbau solcher Anlagen empfohlen.

5.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzungen tragen wesentlich dazu bei, die städtebauliche Qualität eines Quartiers positiv zu gestalten. Sie dienen durch die Schaffung von Nahrungs- und Lebensraum für Pflanzen und Tiere auch dem Naturerlebnis im bebauten Stadtraum und wirken sich durch die Speicherung und Verdunstung von Wasser sowie durch die Sauerstoffproduktion positiv auf das Klima aus. Neben Pflanzungen auf Grundstücksfreiflächen entfalten auch Gebäudebegrünungen auf Dächern und Fassaden entsprechende Positivwirkungen.

5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)

Die hessische Bauordnung ermächtigt die Gemeinden zum Erlass örtlicher Bauvorschriften, die die bauliche Entwicklung beeinflussen und ergänzend zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des Baugesetzbuchs wirken.

Die auf das ortsspezifische Erscheinungsbild abgestellte Gestaltungssatzung wird nach § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt hat in ihrer Sitzung am 06.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung eines Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich der Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“ gefasst. In Umsetzung dieses Beschlusses wird der Bebauungsplan mit der Nummer 89 und der Bezeichnung „Südring“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird das Planaufstellungsverfahren eingeleitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, werden nach den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. In diesem Verfahrensschritt sollen die beteiligten Stellen auch Aufschluss über von ihnen ggf. eingeleitete eigene Planungen geben und sich zum aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern.

Mit der Behördenbeteiligung wird unter Bereitstellung der Planunterlagen die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und in die Umweltprüfung ein.

Zur Berücksichtigung planungsrelevanter Belange wurden zu dem Bebauungsplan ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag erstellt und ein verkehrstechnisches Gutachten eingeholt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zusammengefasst.

6.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

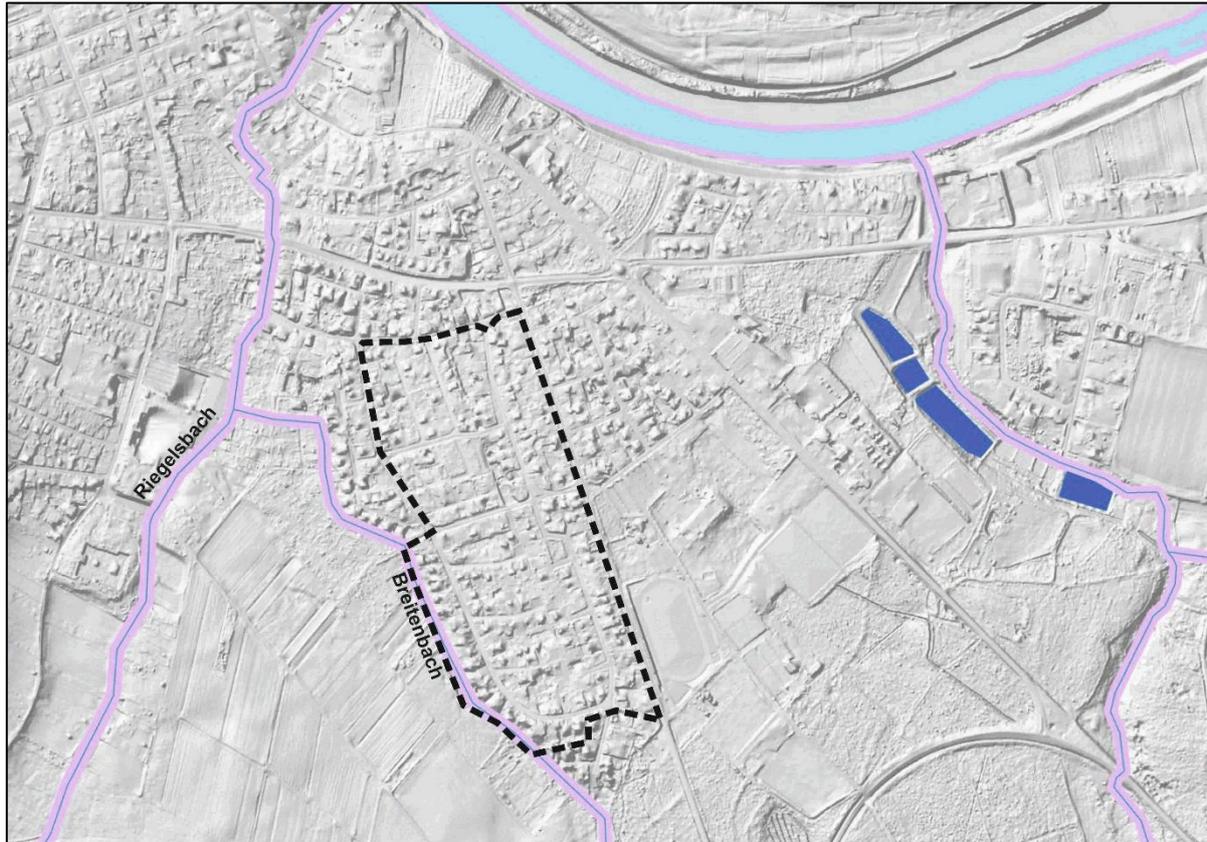
6.2.1 Gewässerschutz

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Am Westrand verläuft der Breitenbach, der außerhalb des Planbereichs in den Riegelsbach mündet. Der gesetzliche Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Für diesen Gewässerrandstreifen wird auf die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 38 WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (§23 WHG) verwiesen. Bezogen auf die am Breitenbach anliegenden Grundstücke betrifft dies das Verbot zur Entfernung standortgerechter Bäume und Sträucher sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, das Verbot zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Bach ist nicht ganzjährig wasserführend, ein Überschwemmungsgebiet ist nicht festgelegt.

Abbildung 6: Gewässerthemen



Bildquelle: Natureviewer Hessen

6.2.2 Hochwasser, Starkregen

Im Starkregenviewer des Landes Hessen sind Informationen über die Gefährdung von Gebieten durch Starkregenereignisse und über potenzielle Fließpfade, die bei einem Starkregenereignis gefüllt werden, einsehbar.

Das Plangebiet liegt danach in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenrisiko. Die Vulnerabilität¹, also das Risiko für Menschen und Einrichtungen in dem Bereich ist nicht erhöht.

¹ In den Vulnerabilitätsindex des Starkregenviewers gingen gleichgewichtet ein: Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²), Anzahl Krankenhäuser pro km², Anzahl industrieller und gewerblicher Anlagen pro km², Mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet (für urbane Flächen).

Abbildung 7: Starkregenhinweiskarte (Ausschnitt)



Bildquelle: Starkregenviewer Hessen

Fließpfade mit Fließrichtungen sowie die Gefährdung von Gebäuden und landwirtschaftlichen Flächen im Falle eines Starkregenereignisses sind im Starkregenviewer für Seligenstadt nicht dargestellt. Aufgrund der flachen Topografie gilt die Stadt in diesem Themenfeld als Abschlussgebiet.

6.2.3 Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel² sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen³

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,

² § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

³ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

- 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.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung im erfassten Geltungsbereich mit der Definition bebaubarer Flächen, auf denen im Zuge von baulichen Erweiterungen oder Ersatzneubauten eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand erreicht wird. Damit werden im Sinne der Innenentwicklung sowohl Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung geschaffen, die gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs zur Minimierung des Flächenverbrauchs im unbebauten Außenbereich dienen. Gleichzeitig werden nicht überbaubare Flächen definiert, deren Entwicklung als Grundstücksfreifläche wertvolle innerörtliche Freiräume darstellen können.

Bodenbezogene Festsetzung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden im Bebauungsplan getroffen (Festsetzung GRZ, Vorgaben zu Flächenbefestigungen, Bestimmungen zu Bepflanzungen).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe *„Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“* untersucht.

6.2.4 Erschließung

Der Planbereich ist über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen) voll erschlossen. Die Leitungen der Ver- und Entsorgung verlaufen in den Verkehrsflächen des Gebiets.

6.3 Verkehr

Als Beurteilungsgrundlage für die verkehrlichen Belange wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt. In dem Verkehrsgutachten werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung untersucht und geprüft, ob die angestrebte Nachverdichtung und das damit einhergehende zusätzliche Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz abgewickelt werden kann⁴.

Für die Untersuchung wurden die bestehenden Belastungen der Anschlussknotenpunkte über eine Verkehrszählung festgestellt. Als Ziel-/Quellgebiet für die Verkehre wirken die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und weiter westlich anschließende Quartiere. Die Ergebnisse zeigen eine sehr gute Qualität der Kreuzungen mit einer sehr hohen Kapazitätsreserve. Selbst bei der unrealistischen Annahme einer mehr als doppelten Anzahl von Wohnungen im Einzugsbereich würden keine Belastungsgrenzen erreicht und die Kreuzungen eine gute Verkehrsqualität behalten.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die nächstgelegene Haltestelle die Haltestelle „Schwimmbad“ in der Zellhäuser Straße, die von der Buslinie OF 85 angedient wird. Werktags fahren die Busse zwischen 4:30 h und 01:05 h im Viertel- bis Halbstundentakt, samstags zwischen 07:10 h 01:05 h halbstündlich, an Sonn- und Feiertagen stündlich zwischen 07:35 h und 23:35 h. Die Haltestelle ist vom weitest entfernten Punkt (600 m) im Plangebiet fußläufig in ca. 8 min erreichbar.

⁴ R+T Verkehrsplanung GmbH Darmstadt, Februar 2025

6.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden zunächst Berücksichtigung durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan⁵.

Im Sinne einer worst-case-Annahme wird die mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit auf der Grundlage der Lebensraumstrukturen im Gebiet als Potenzialanalyse durchgeführt.

Eine Betroffenheit wird für Vogelarten, die typischerweise in Siedlungen und an Siedlungsrändern vorkommen nicht ausgeschlossen. Auch die Nutzung des Gebiets von Garten- und Siebenschläfern wird nicht ausgeschlossen. Das Vorkommen einzelner Fledermausarten wird als sicher angenommen, auch wird in den Hausgärten das Vorkommen von Totholz als Lebensraum für Käferarten angenommen.

Im Ergebnis der Untersuchung werden planungsbedingte negative Auswirkungen auf die Tierwelt werden als gering bewertet.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Verletzung oder Tötung geschützter Arten oder deren Störung in Schutzzeiten sowie Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) sicher ausschließen zu können, werden Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen greifen.

Der Umweltbericht⁶ mit integrierter Grünordnungsplanung fasst die weiteren umweltrelevanten Belange einschließlich der Eingriffsreglung zusammen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Resümierend ist festzuhalten, dass die Planung aus Sicht der Umweltprüfung unproblematisch ist. Für einzelne Aspekte werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation benannt, die greifen, wenn in dem Gebiet durch Bauvorhaben Teilaspekte des Boden- oder Artenschutzes berührt werden.

Neue Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der einfachgesetzlichen Eingriffsbewertung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes⁷ werden mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

7 Bodenordnung

Das ca. 19 ha große Plangebiet mit seiner Grundstücksstruktur ist die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 „Westlich der Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“ zugrunde, der seit dem 07.10.1964. Für den Vollzug des Bebauungsplanes, bei dem konkret anstehende Vorhaben nicht bekannt sind, sind Veränderungen an den Grundstücken nicht notwendigerweise umzusetzen.

⁵ Bebauungsplan „Südring“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) Dr. Theresa Rühl Staufenberg, März 2025

⁶ Bebauungsplan Nr. 89 „Südring“ - Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung. Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) Dr. Theresa Rühl Staufenberg, März 2025

⁷ § 14 Abs. 1 BNatSchG: Definition des Eingriffs: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.