



Stadt Seligenstadt

Stadtteil Seligenstadt

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

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit **Vorentwurf des Umweltberichtes**

gemäß § 2a BauGB

– VORENTWURF –

Stand: September 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung und Planungsziel	5
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Verfahren	6
4.	Geltungsbereich	6
5.	Planungsrechtliche Situation	7
5.1.	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	7
5.2.	Flächennutzungsplan	8
5.3.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan / Gegenwärtiges Planungsrecht	8
5.4.	Fachgesetze, Schutzgebiete und -objekte	8
5.5.	Denkmalschutz	9
6.	Beschreibung des Plangebiets	9
6.1.	Lage im Stadtgebiet	9
6.2.	Bestandsbeschreibung	9
6.3.	Landschaftsplanerische Bewertung	10
7.	Planung	10
7.1.	Ausgangssituation, städtebauliche Rahmenbedingungen, Restriktionen	10
7.1.1.	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	10
7.1.2.	Machbarkeitsstudie	11
7.1.3.	Planungsalternativen	12
7.2.	Rahmenplan	13
7.3.	Art und Umfang der baulichen Nutzung	14
7.4.	Grünflächen und Freiraumgestaltung	15
7.5.	Verkehrerschließung und Stellplätze	15
8.	Eingriffs-/Ausgleichsproblematik	16
9.	Ver- und Entsorgung	16
9.1.	Stromversorgung	16
9.2.	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	16
10.	Altflächen/ Grundwasser/ Kampfmittel	17
11.	Gutachten	17
11.1.	Fachgutachten Verkehr	17
11.2.	Artenschutzfachbeitrag	18
11.3.	Erschließung und Versorgung	19
11.4.	Geotechnischer Bericht	19
11.5.	Schalluntersuchung	20
12.	Inhalt und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB	21
12.1.	Art der baulichen Nutzung	21
12.1.1.	Allgemeine Wohngebiete WA	21

12.1.1.1.	Zulässige Nutzungen	21
12.1.1.2.	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	22
12.1.1.3.	Nicht zulässige Nutzungen	22
12.1.1.4.	Baugebiet WA 3* und WA 4*	22
12.2.	Maß der baulichen Nutzung	22
12.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	23
12.2.1.1.	Zulässige Grundflächenzahl	23
12.2.1.2.	Überschreitungen der GRZ	23
12.2.2.	Geschossflächenzahl (GFZ)	24
12.2.3.	Zahl der Vollgeschosse, Staffelgeschoss	26
12.2.4.	Höhe der baulichen Anlagen	26
12.3.	Bauweise	27
12.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	28
12.4.1.	Baulinien	28
12.4.2.	Baugrenzen	28
12.5.	Stellung baulicher Anlagen	29
12.6.	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	29
12.7.	Für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße	30
12.8.	Flächen für Terrassen, Stellplätze, Carports und Garagen, Tiefgaragen	30
12.8.1.	Terrassen	30
12.8.2.	Tiefgaragen	30
12.8.3.	Garagen, Carports und Stellplätze	31
12.8.4.	Nebenanlagen	31
12.8.5.	Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und gemeinschaftlich genutzte Erschließungsanlagen	32
12.9.	Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita)	32
12.10.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	32
12.11.	Straßenverkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	33
12.11.1.	Straßenverkehrsflächen	33
12.11.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V), „Mobilitätsstation“ (Mo), „Landwirtschaftlicher Weg“ (LW)	33
12.11.3.	Ein- bzw. Ausfahrten	34
12.12.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	34
12.12.1.	Flächen für die Abwasserbeseitigung – Zweckbestimmung Versickerungsfläche	34
12.12.2.	Flächen für die Abfallbeseitigung - Zweckbestimmung Abfallentsorgung	35
12.13.	Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen	35
12.13.1.	Öffentliche Grünflächen	35
12.13.1.1.	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz (P1)	35
12.13.1.2.	Öffentliche Grünflächen (P2) - Zweckbestimmung Spielplatz (P2)	35
12.13.1.3.	Öffentliche Grünflächen (P3)	35
12.13.1.4.	Öffentliche Grünflächen (P4)	35
12.13.1.5.	Öffentliche Grünfläche (P5) - Zweckbestimmung Lärmschutzwand	36
12.13.2.	Anpflanzung von Bäumen und Versiegelung in öffentlichen Grünflächen	36
12.13.3.	Private Grünfläche	36

12.14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
12.15. Begrünung von Tiefgaragen	37
12.16. Dachbegrünung	37
12.17. Befestigte Freiflächen	37
12.18. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	37
12.19. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
12.19.1. Grundstücksfreiflächen	37
12.19.2. Anzupflanzende Bäume	38
12.19.2.1. Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Raum	38
12.19.2.2. Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken	38
12.19.3. Erhaltung von Einzelbäumen	38
12.19.4. Flächen zum Anpflanzen	39
13. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	40
13.1. Gestaltung der baulichen Anlagen	40
13.1.1. Dachformen	40
13.1.2. Dachgestaltung	40
13.1.3. Fassaden	40
13.2. Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Terrassentrennwände	40
13.2.1. Standflächen für Abfallbehältnisse	40
13.2.2. Einfriedungen und Hecken	41
13.2.3. Terrassentrennwände	41
13.3. Werbeanlagen	41
13.4. Behandlung von Niederschlagswasser	41
13.5. Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt	41
14. Hinweise	41
15. Pflanzliste	41
16. Statistik	42

1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Der Wohnraumbedarf in Seligenstadt steigt stetig an. Als Teil der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vor Ort werden noch vorhandene Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet identifiziert und umgesetzt. Das Baugebiet „Südwestlich des Weststrings“ stellt mit rund 21 ha eine solche Entwicklungsfläche dar. Das geplante Wohngebiet soll dabei an die vorhandenen Strukturen anbinden, Qualitäten schaffen und verbindendes Element zwischen dem gewachsenen Siedlungskern und dem angrenzenden Freiraum werden. Dabei soll die abschnittsweise Realisierbarkeit der städtebaulichen Struktur gewährleistet sein.

Planerisches Ziel ist es, ein identitätsstiftendes, übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen und qualitätsvollen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf zu schaffen.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum und der knappen Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnangebote kommt die Stadt Seligenstadt ihrer Verpflichtung nach, mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Südwestlich des Weststrings“ einen bauleitplanungsrechtlich geregelten Bereich als Wohngebiet auszuweisen und für zukünftige Wohnnutzungen vorzusehen. Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnbauflächen und der Erhalt ökologisch wertvoller Flächen. Da im unbeplanten Innenbereich keine adäquaten Flächen vorhanden sind, die dem Bedarf gerecht werden können, wird die letzte im Stadtgebiet noch zur Verfügung stehende Entwicklungsfläche in Anspruch genommen und das Baugebiet „Südwestlich des Weststrings“ entwickelt.

Die im Geltungsbereich liegende Fläche der Streuobstwiese soll in den Geltungsbereich integriert werden, jedoch keiner Wohnbebauung zugeführt, sondern planungsrechtlich in seiner heutigen Funktion durch den Bebauungsplan gesichert werden.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018, GVBl. S. 184, 188

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

3. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Weststrings“ wird im Normalverfahren nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt. Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB zu erstellen.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Weststrings“ umfasst eine Fläche von rund 21,5 ha (215.647 m²) und folgende Grundstücke in der Gemarkung Seligenstadt,

Flur 3, Flurstück 506/2 (tlw.)

sowie Flur 9,

Flurstücke 1/3 (tlw.), 40/1, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49/1, 49/2, 50/1, 50/2, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67/2 (tlw.), 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82/1, 83/2 (tlw.), I 10/29 (tlw.), 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131/1, 131/2, 132, 133, 134/1, 134/2, 135, 136/1, 136/2, 137, 138, 139, 140, 141 (tlw.), 142 (tlw.), 143, 144, 145/1, 145/2, 146/1, 146/2, 146/3, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157/3, 158/3, 159/1, 159/2, 159/3 (tlw.), 160 (tlw.), 161 (tlw.), 162 (tlw.), 163 (tlw.), 164 (tlw.), 165 (tlw.), 166/1 (tlw.), 167/1 (tlw.), 168/1 (tlw.), 169/1 (tlw.), 170/5 (tlw.) und I 71/6 (tlw.).

5. Planungsrechtliche Situation

5.1. Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Ballungsraum FrankfurtRheinMain, zu welchem Seligenstadt zugeordnet ist, sind Regionalplan und Flächennutzungsplan in einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Das Hessische Landesplanungsgesetz regelt die näheren Bestimmungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main. Für den Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010) stellt mit seiner Bekanntmachung vom 17. Oktober 2011 die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan als Wohnbaufläche, geplant, dar. Die geplante Nutzung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche mit Grünflächen und einer Gemeinbedarfsfläche entspricht den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Nutzungen entspricht dem Entwicklungsgebot.

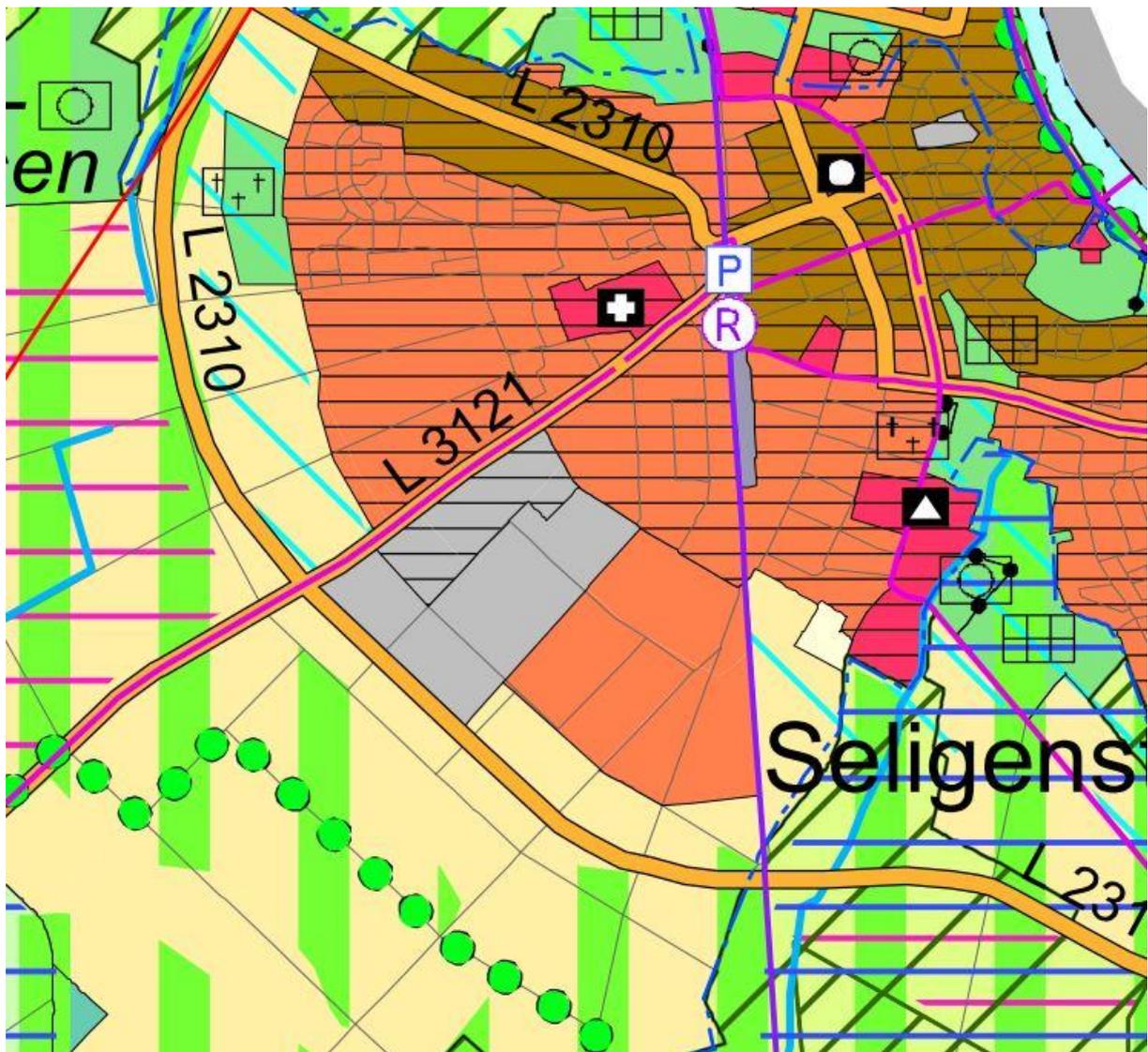


Abbildung 1: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, Blatt 6, Stand: 21.12.2019

5.2. Flächennutzungsplan

Der "Regionale Flächennutzungsplan 2010" bildet zusammen mit dem Regionalplan Südhessen ein Planwerk. Im Ballungsraum FrankfurtRheinMain sind Regionalplan und Flächennutzungsplan in einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Aussagen zu Flächennutzungsplaninhalten finden sich in den Ausführungen zum Regionalplan.

5.3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan / Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich keine derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 86 – Südwestlich des Westrings grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63. Eine Überschneidung von Flurstücken bzw. des Geltungsbereichs erfolgt nicht.

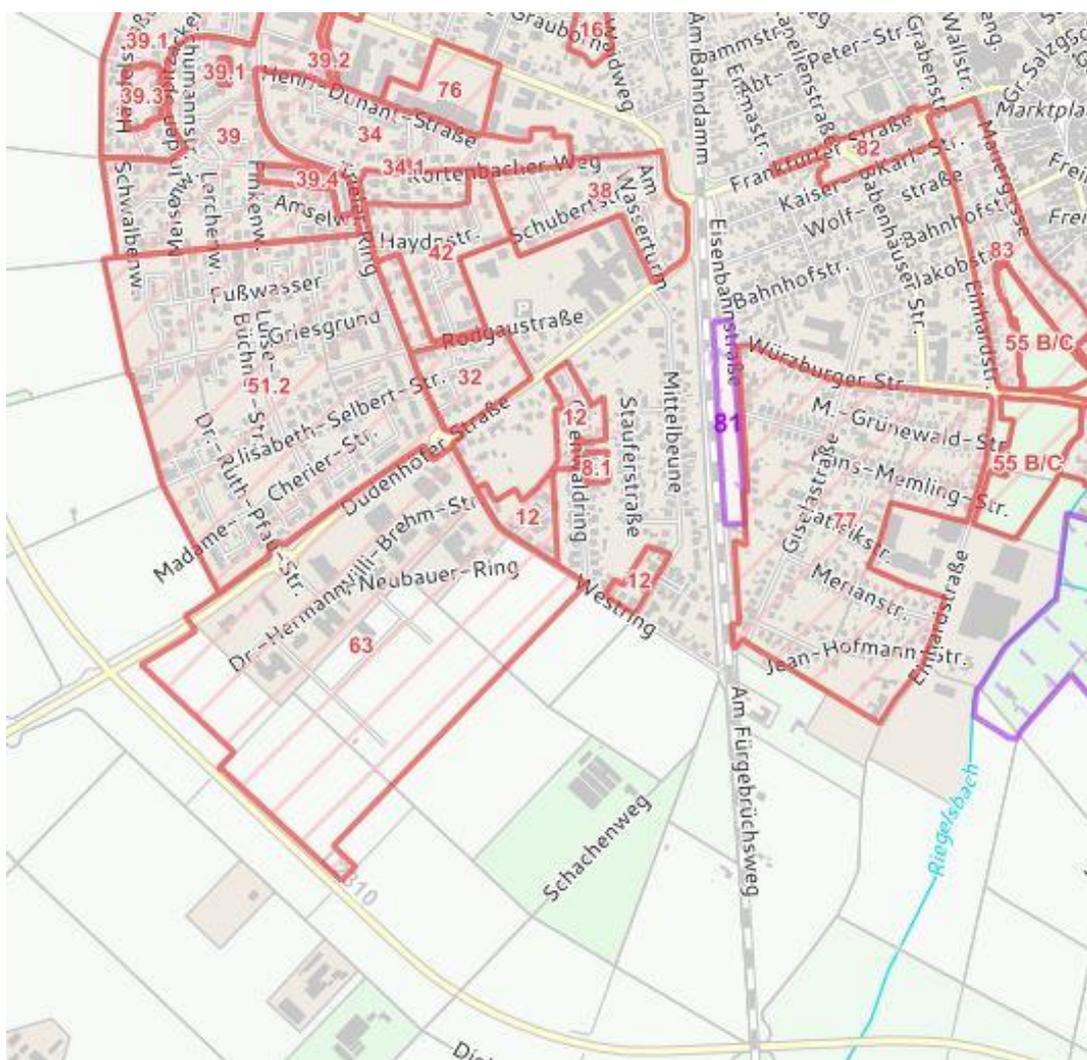


Abbildung 2: Bebauungsplankataster der Stadt Seligenstadt, Quelle: <https://buergergis.kreis-offenbach.de/>

5.4. Fachgesetze, Schutzgebiete und -objekte

Für das Plangebiet bestehen keine planerischen Restriktionen aufgrund anderer fachgesetzlicher Vorgaben. Zudem liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor, eine Betroffenheit durch den Hochwasserschutz oder wasserrechtliche Belange ist nicht gegeben. Ausführungen zum Denkmalschutz sowie zu Altflächen/Altlasten finden sich im weiteren Verlauf der Begründung.

5.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bekannte Bodendenkmäler (siehe Kartierung). Die Ermittlung der Qualität und Quantität der Bodendenkmäler ist im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch ein facharchäologisches Gutachten durchzuführen, um eine Grundlage für eine fachgerechte Abwägung durch die Kommune zu erarbeiten. Ferner sind im westlichen Teil durch verschiedene Fernerkundungsmethoden (Luftbildarchäologie, Auswertung Lidar-Scan) Hinweise auf weitere Bodendenkmäler wie Altwegeverläufe und punktuelle Hügel vorhanden. Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Erstellung eines facharchäologischen Gutachtens (Geophysikalische Prospektion) notwendig.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im weiteren Bebauungsplanverfahren abgeprüft.



Abbildung 3: Kartierung der bekannten Bodendenkmäler im Geltungsbereich des B-Plans (Voreinschätzung), HessenArchäologie, Email 02.04.2019

6. Beschreibung des Plangebiets

6.1. Lage im Stadtgebiet

Das rund 21 ha große Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsbereichs der Stadt Seligenstadt. Im Norden wird das Gebiet durch überwiegend Wohnbebauung sowie den Westring begrenzt. Im Nordwesten grenzt ein Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeiten an. Im Osten verläuft die Bahntrasse der Odenwaldbahn und im Süden begrenzen landwirtschaftlich geprägte Flächen den Geltungsbereich. Das Plangebiet ist über den Westring an den Stadtteil angeschlossen. Zusätzlich soll eine weitere Anbindung über das Gewerbegebiet entstehen.

6.2. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist topographisch weitestgehend eben und wird aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zusätzlich sind diverse Kleingartenflächen sowie ein Obstbauverein und ein Gartenbaubetrieb vor Ort vorzufinden. Ein Großteil des Gartenbaubetriebs wird

mittelfristig aufgegeben, sodass nur das Wohnhaus und ein kleiner Teil der Nebengebäude als Bestandsstruktur erhalten bleiben. Die Fläche des Obst- und Gartenbauvereins soll in seiner heutigen Funktion erhalten und gesichert werden.

Am Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsachsen Schachenweg und Babenhäuser Weg, befindet sich ein denkmalgeschütztes Wegkreuzes und ein großer und erhaltenswerter Bestandsbaum. Beides soll bei den Planungen berücksichtigt werden

6.3. Landschaftsplanerische Bewertung

Weitere Ausführungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

7. Planung

7.1. Ausgangssituation, städtebauliche Rahmenbedingungen, Restriktionen

Als wesentliche Vorstufe zur verbindlichen Bauleitplanung wurden eine Machbarkeitsstudie sowie zwei Vorentwürfe erarbeitet. Hierauf aufbauend wurde ein favorisierter städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. Dieser bildet die Grundlage (Rahmenplan) des aufzustellenden Bebauungsplans „Südwestlich des Westrings“.

7.1.1. Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind 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.

Im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebiets, so auch in Seligenstadt und im Landkreis Offenbach, ist in den vergangenen Jahren ein wesentlicher Bevölkerungszug zu verzeichnen. Das Plangebiet ist in den vorbereitenden Planungen (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan) als Wohnbaufläche (geplant) zur Deckung des benötigten Wohnbauflächenbedarfs ausgewiesen, jedoch hat sich die Bedarfssituation in den letzten Jahren noch verschärft.

Für die Stadt Seligenstadt liegt ein städtebaulicher Rahmenplan zur Innenentwicklung (*Stadt Seligenstadt, Städtebaulicher Rahmenplan zur Innenentwicklung der Stadtbereiche außerhalb des historischen Stadtkerns, Juli 2016; Planungsgruppe Darmstadt*) vor. Im Stadtgebiet können vielfach Wohnmöglichkeiten durch Aufstockungen oder Anbauten erreicht werden. Zusätzlicher Wohnraum im bestehenden Stadtgebiet kann auch durch das Einfügen von kleinteiligem Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Potenziale für eine großflächigere Innenverdichtung bieten auch große und zusammenhängenden rückwärtige Grundstücksteile südöstlich der Dudenhöfer Straße oder Bereiche, in denen in nächster Zeit Veränderungen zu erwarten sind, wie die Grundstücke entlang der westlichen Frankfurter Straße. Der Bereich am Mainufer nördlich der Altstadt bietet ebenfalls noch ein größeres Potenzial zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (Stand Juli 2016). Die planungsrechtliche Absicherung befindet sich in Bearbeitung.

Die verfügbaren Potenziale in Seligenstadt reichen jedoch bei weitem nicht aus, um den Bedarf an Bauflächen für die prognostizierte zukünftige Einwohnerzahl und Bauinteressenten und die entsprechende Nachfrage abzudecken. Die Aktivierungsmöglichkeit der Potenzialflächen für Bauvorhaben ist zudem ungewiss. Deshalb ist die Ausweisung des Baugebiets *Südwestlich des Westrings* aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und angemessen, zudem es auch durch die übergeordneten Planwerke als Wohnbaufläche vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan selbst verfolgt den Ansatz einer für eine Stadt in ländlicher Umgebung angemessenen maßvollen Verdichtung der Wohnnutzung mit reduzierter versiegelter Freifläche und hohem Durchgrünungsanteil.

Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Gemäß Baugesetzbuch sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Maß umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in Seligenstadt reichen jedoch nicht aus, um die Nachfrage decken zu können.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete ist in Seligenstadt aufgrund der örtlichen Bebauungsstrukturen, begrenzter räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten und der historisch gewachsenen Ortsgestalt großmaßstäblich nur auf landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen möglich. Waldflächen sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Das Plangebiet stellt im Bereich der vorgesehenen Wohnbauflächen gegenwärtig hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, lediglich im östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Bäume und Gehölze auf privaten Grundstücken, die in Teilen dem Baugebiet weichen müssen.

Zudem ist das Plangebiet in den vorbereitenden Planungen (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan) als Wohnbaufläche vorgesehen.

7.1.2. Machbarkeitsstudie

In einem ersten Schritt wurde im April 2019 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt. Hierbei wurden u.a. die vielschichtigen Restriktionen im Plangebiet durch entsprechende Fachplaner ermittelt und ausgewertet. Diese umfassen u.a. Themen der Erschließung, des Schallschutzes, Artenschutzes und der Denkmalpflege (siehe auch Gutachten zum Bebauungsplanentwurf).

Übergeordnetes planerisches Ziel ist die Schaffung eines klar strukturierten und angemessen verdichteten Wohngebiets mit verschiedenen Wohnformen wie Einfamilienhausbau und ergänzendem Geschosswohnungsbau. Weiter ist die Errichtung qualitätsvoller öffentlicher Räume sowie einer leistungsfähigen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf vorgesehen.

Folgende Anforderungen für die städtebauliche Konzeptentwicklung wurden auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und der Planungsziele definiert:

- Bestandsstrukturen als identitätsstiftende Merkmale hervorheben (Wegkreuz)
- Naturräumlich prägende Elemente (z.B. Obstbauverein) erhalten und durch attraktive öffentliche Grün- und Freiflächen ergänzen
- An bestehende Wegeverbindungen anbinden und neue Verknüpfungen schaffen
- Städtebauliche Raumkanten im Norden, Westen und Osten sowie einen erkennbaren Siedlungsabschluss im Süden ausbilden
- Attraktive Vielfalt an Lagequalitäten und Wohntypologien schaffen

Auf Grundlage dieser Ergebnisse und Vorgaben wurden anschließend zwei Vorentwürfe entwickelt, die im Weiteren zu einem städtebaulichen Entwurf (Rahmenplan) ausgearbeitet wurden. Dieser Rahmenplan dient als Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs „Südwestlich des Westrings“.

7.1.3. Planungsalternativen

Zwei Vorentwürfe / Alternative Entwicklungskonzepte

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie, der städtebaulichen Analyse und den Anmerkungen aus Bürgerbeteiligung und Politik, entstanden zwei städtebauliche Entwicklungskonzepte als Vorentwurfsvarianten, die das Grundgerüst der weiteren Planung definieren.

Ziel der Planungsvarianten war, unterschiedliche Möglichkeiten im Umgang mit der Verkehrsführung, der Dichte, aber auch den öffentlichen Freiflächen aufzuzeigen, um Vor- und Nachteile abzuwägen und letztendlich einen bestmöglichen städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet und das weitere Verfahren zu entwickeln.

Variante 1 sah eine Dichte von etwa 37 Wohnungen je Hektar, zwei Anschlüsse an den Westring und einen großen Quartierspark vor, der diverse Erholungsangebote zentral im Quartier bündelt. Variante 2 sah eine Dichte von etwa 47 Wohnungen je Hektar, nur einen Anschluss an den Westring und ein Grünkonzept mit kleinen sogenannten „Pocket Parks“ anstatt eines großen zusammenhängenden Grünzugs vor.



Abbildung 4: Konzeptentwicklung - Zwei Entwicklungskonzepte, aus: Dokumentation des städtebaulichen Entwurfs, Stand: 24.02.2020

Die beiden Entwicklungskonzepte wurden sowohl in den politischen Gremien als auch in einer Bürgerversammlung vorgestellt und entsprechende Anmerkungen und Erkenntnisse für die weitere Planung gesammelt.

Auf Grundlage der gesammelten Erkenntnisse wurde im Dezember 2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan beschlossen. In diesem Rahmen wurde außerdem die Festlegung auf die Grundzüge der Variante 1 für die Entwicklung des finalen städtebaulichen Entwurfs beschlossen. Bei der Ausarbeitung sollten einzelne Elemente aus Variante 2 sowie folgende zusätzliche Aspekte berücksichtigt werden:

- Dichte von ca. 42 WE/ha
- Teilweise Reduzierung der Gebäudehöhen und ggf. Prüfung der Gebäudetypologien im Umfeld des Westrings
- Optimierte Verkehrsführung und -vernetzung innerhalb des Gebiets
- Ergänzung der Freiräume und Plätze mittels angrenzender gewerblicher Nutzung und Räume für soziale Zwecke
- Berücksichtigung von gefördertem oder kostenreduziertem Wohnungsbau

- Zweiter Standort für zusätzliche Kindertagesstätte (evtl. außerhalb des Geltungsbereichs)
- Einbeziehung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung in den Entwurf
- Mischung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern entlang Bahnlinie im Osten

7.2. Rahmenplan

Der Rahmenplan „Südwestlich des Weststrings“ hat zum Ziel, ein lebendiges Quartier mit vielfältigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum zu entwickeln und attraktive öffentliche Freiflächen zur Verfügung zu stellen. Dabei binden die künftigen Straßen- und Wegeführungen das neue Quartier an die vorhandene Stadtstruktur Seligenstadts an und verknüpfen die unterschiedlichen Wohnlagen mittels zusätzlicher Wegeverbindungen untereinander. Die Haupteinschließung führt als grüne Allee durch das Quartier. Entlang dieser Achse befindet sich in zentraler Lage eine kleine Aufweitung, die mit einer einladenden Geste den Auftakt zu einem großzügigen Quartierspark bildet. Dieser erstreckt sich in Ost-West Richtung bis hin zum ehemaligen Gärtnereigrundstück und bietet Raum zu Erholung, Spiel und Aufenthalt. Der Park wird gerahmt durch Mehrfamilienhäuser, sodass in der Mitte des Quartiers somit ein verbindendes Element und zentraler Treffpunkt für alle Wohnlagen geschaffen wird. Der Quartiersplatz liegt am Kreuzungspunkt der bestehenden Wegeverbindungen Schachenweg und Babenhäuser Weg und rahmt mit einer Mehrfamilienhausbebauung das denkmalgeschützte Wegkreuz sowie den erhaltenswerten Baumbestand ein. Gemeinsam mit den südlich angrenzenden Flächen des Obstbauvereins, entsteht hier eine räumlich prägende Platzsituation, die identitätsstiftend ein wesentliches Merkmal des Gebiets darstellt. Der Quartiersplatz sowie der Auftakt zum Quartierspark dienen zudem als Treffpunkt für das Quartier und werden durch vorgesehene Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und alternative Wohnformen begrenzt und bespielt.

Die unterschiedlichen Wohnlagen sind durch eine Vielzahl an Gebäudetypologien gekennzeichnet (Einzel-, Doppel-, Ketten-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser), die je nach Lage auf die angrenzende Bestandsbebauung oder Umgebungssituation reagieren und somit das Quartier in die bestehenden Strukturen integrieren. So vermitteln Mehrfamilienhausgruppen entlang des Weststrings mittels einer kleinteiligen Mehrfamilienhausstruktur den Bezug zu der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Insgesamt werden zwei Kindertagesstätten (Kita) benötigt. Eine Kita befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Quartiersplatz und eine zweite Kita ist angrenzend zum Plangebiet im Westen verortet. Das Quartier wird durch drei dezentrale Mobilitätsstationen ergänzt, die gemeinsam mit einem Taxihaltelpunkt am Quartierspark attraktive zusätzliche Angebote zum Individualverkehr bieten.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf – Rahmenplan, Stand: 24.02.2020

7.3. Art und Umfang der baulichen Nutzung

Für das neue Wohngebiet ist eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen vorgesehen. Um den zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder und Kinder durch die neuen Bewohner decken zu können, werden ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt. Am Quartiersplatz sind alternative Wohnformen denkbar. In diesem Rahmen können dem Wohngebiet dienende Nutzungen und Dienstleistungen, die den Platz beleben, im Erdgeschoss entstehen. Am Auftakt zum Quartierspark sind zusätzliche kleinere Gewerbeeinheiten geplant, um diese zentrale Stelle entlang der Erschließungsachse zu betonen und zu beleben.

Baukonzept

Das neue Quartier bietet viel Raum für vielfältige Gebäudetypologien. Aufgrund unterschiedlicher Lagequalitäten und der Rücksichtnahme der vorhandenen Bestands- und Umgebungsstrukturen ergeben sich vielfältige Wohnqualitäten. Im Norden entlang des Westrings nimmt eine Reihe an kleinteiligen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss Bezug zum Bestand auf. Südlich schließt hier ein zweigeschossiges Reihenhausquartier mit zusätzlichem Staffelgeschoss an. Im Westen wird der Übergang zum Gewerbegebiet durch dreigeschossige Mehrfamilien-Hausgruppen mit Staffelgeschoss definiert. Im Quartiersinneren verbindet rund um den Quartierspark eine dreigeschossige

Mehrfamilienhausbebauung mit Staffelgeschoss die Quartiere westlich und östlich des Obstgartens und schafft auf diese Weise eine Klammer zwischen Quartiersauftakt und Quartiersplatz. Der östliche und westliche Abschluss des Quartiersparks wird durch ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss betont. Entlang der Bahnlinie im Osten des Plangebiets bildet eine Reihe an dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und zweigeschossigen Reihenhäusern mit Staffelgeschoss den östlichen Abschluss des Quartiers. Hier ist neben passiven Schallschutzmaßnahmen zusätzlich eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen, um die dahinterliegenden Wohnnutzungen zu schützen. Die besondere Lage am Gelände des Obstbauvereins wird im Osten entlang des Babenhäuser Wegs durch eine Reihe an Doppelhäusern und im Westen entlang des Schachenwegs durch eine Reihe an Kettenhäusern gekennzeichnet. Der südliche Siedlungsrand wird durch eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit Staffelgeschoss und Ortsrandbegrünung geformt. Nördlich hiervon schließt eine lockerere Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) an. Der Übergang zur Mehrfamilienhausbebauung wird durch Reihenhausezeilen geformt.

Das Quartier sieht insgesamt eine Dichte von ca. 43 WE/ ha vor. Entlang des Gewerbegebiets und in der Quartiersmitte findet sich eine etwas höhere Dichte, während die Dichte zum Siedlungsrand und zum Westring hin abnimmt

7.4. Grünflächen und Freiraumgestaltung

Das Freiflächenkonzept wird durch einen zentralen Park geprägt, der durch seine Lage die Quartiere miteinander verbindet und einen zentralen Aufenthaltsort bietet. Der Quartiersplatz am denkmalgeschützten Wegkreuz bildet ein identitätsstiftendes Merkmal und einen markanten Treffpunkt für das Quartier. Gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Obstgarten, der als naturräumlich prägendes Element erhalten wird, entsteht eine für das Wohngebiet markante Achse, die als Verbindungsglied zwischen der Bestandsbebauung im Norden und dem Landschaftsraum im Süden, sowie den Quartieren östlich und westlich des Obstbauvereins, fungiert. Im Nordosten des Wohngebiets befindet sich eine bestehende Grünfläche, die als Ausgleichs- und Retentionsfläche dient. Zusätzliche Retentionsflächen sind im Quartierspark sowie in straßenbegleitendem Grün vorgesehen. Ein Grünstreifen entlang der Bahntrasse erhöht den Abstand zur Lärmquelle und kann zusätzlich als Fläche für eine Lärmschutzmauer und ggf. als Ausgleichs-, oder Retentionsfläche herangezogen werden. Am südlichen Siedlungsabschluss ist eine Ortsrandbegrünung auf den Grundstücken vorgesehen. Eine zusätzliche CEF-Fläche schafft in Angrenzung an den Obstgarten den geforderten artenschutzrechtlichen Ausgleich. Straßenbegleitende Bäume sorgen zudem für Verschattung an heißen Tagen und Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung tragen zu einem klimatischen Ausgleich bei.

7.5. Verkehrserschließung und Stellplätze

Ein Netz unterschiedlicher Wegeverbindungen erschließt das Plangebiet. Es verbindet die Quartiere untereinander und verknüpft das Gebiet gleichzeitig mit den angrenzenden Quartieren und Landschaftsräumen. Bestehende Wegeverbindungen aus der Umgebung und innerhalb des Plangebiets werden aufgenommen und neue Verknüpfungen an relevanten Stellen geschaffen.

Fuß- und Radverkehr

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Ziele besonderen Interesses (Nahversorgung, soziale Infrastruktur, ÖPNV Anschluss), die fußläufig (max. 1 km Radius) oder mit dem Rad (max. 5 km Radius) erreicht werden können. Die bestehende Radwegeverbindung entlang des Westrings soll erhalten und ausgebaut werden. Auch die bedeutende Wegeverbindung entlang des Schachenwegs und Babenhäuser Wegs wird als direkte Verbindung in den Landschaftsraum in das Konzept integriert und aufgewertet.

Zusätzlich wird das Wohngebiet über neue Zuwegungen an das bestehende Fuß- und Radwegenetz angebunden.

ÖPNV und Mobilitätsstationen

Die Haltestelle „Westring“ in der Dudenhöfer Straße sowie der Bahnhof Seligenstadt im Norden des Plangebiets befinden sich in fußläufiger Nähe zum Plangebiet. Zusätzlich kann ein weiterer Haltepunkt für Sammeltaxis an zentraler Stelle im Plangebiet entstehen. Das Konzept sieht drei dezentrale Mobilitätsstationen mit Car-Sharing Angeboten sowie Ladestationen für Pedelecs und E-Autos vor. Eine direkte Anbindung des Wohngebiets an den ÖPNV wird im Rahmen der nachstehenden Planungsprozesse geprüft.

PKW Verkehr

An die Straßen innerhalb der Quartiere bestehen verschiedene Anforderungen mit unterschiedlichen Bedarfen an Fläche und Infrastruktur, denen mit drei verschiedenen Straßenquerschnitten entsprochen wird. Das Wohngebiet ist über zwei Anschlüsse an den Westring und zwei weitere Anschlüsse im Gewerbegebiet an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Ein optionaler Anschluss an die Umgehungsstraße ist im Bereich des angrenzenden Gewerbegebiets vorgesehen. Der Schachenweg als bestehender Landwirtschaftsweg soll in seiner Funktion erhalten bleiben und der Landwirtschaft zur Erreichbarkeit der südlich des Plangebiets angrenzenden Flächen dienen. Die Nutzung des Wirtschaftswegs als öffentlicher Fuß- und Radweg ist ebenso zulässig.

Parken

Für die Quartiere gilt die Stellplatzsatzung der Stadt. Die privaten Stellplätze sind auf privaten Grundstücken zu organisieren. Für Reihenhausbebauung werden die Stellplätze auf Sammelstellplätzen nachgewiesen. Für den Geschosswohnungsbau sind Tiefgaragen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze werden als Längsparker straßenbegleitend angeordnet.

8. Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Im Zuge der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Seligenstadt, mit KV vom 30.06.2020 insgesamt 1.179.000,00 Biotopwertpunkte im Naturraum Nr. D53 (Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland) erworben. Die 46.473 m² große Acker- und Grünlandfläche liegt in der Gemarkung Niederwöllstadt, Flur 2, Flurstücknummer 35 und wurde vom Verkäufer in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Die Maßnahmen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde (Wetteraukreis) abgenommen und im Ökokonto 25.1-1208-4115/11 – Aufwertungsmaßnahmen in den Kandelwiesen eingebucht. Die Übertragung der Biotopwertpunkte auf die Stadt Seligenstadt wurde mit Schreiben des Wetteraukreises vom 31.08.2020 vollzogen.

Weitere entsprechende Aussagen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Stromversorgung

Weitere entsprechende Aussagen werden nach Erstellung der Fachberichte zur Offenlage ergänzt.

9.2. Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Weitere entsprechende Aussagen werden nach Erstellung der Fachberichte zur Offenlage ergänzt.

10. Altflächen/ Grundwasser/ Kampfmittel

Mit Schreiben vom 31.05.2019 hat sich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zum Plangebiet geäußert (*Seligenstadt, Westring, Flur 9 diverse Flurstücke, Prüfung Kampfmittelbelastung, Kampfmittelbelastung und -räumung, Zeichen I 18 KMRD- 6b 06/05- S 603-2019*).

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in bzw. am Rande eines Bombenabwurfgebiets befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

11. Gutachten

11.1. Fachgutachten Verkehr

Durch das Planungsbüro von Mörner wurde für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ein Fachbeitrag – Verkehr (*Stadt Seligenstadt, Erschließung des Baugebiets, Südwestlich des Westrings, Fachbeitrag – Verkehr, Darmstadt im August 2020*) erstellt. Mittels des Fachbeitrags soll die zusätzliche Verkehrsbelastung abgeschätzt und eine Einschätzung zur Leistungsfähigkeit der direkt angeschlossenen Knotenpunkte ermöglicht werden.

Ergebnis

Das zu entwickelnde Wohngebiet südwestlich des Westrings kann mit den prognostizierten max. 2.800 Einwohnern an das bestehende Straßennetz angeschlossen werden. Die Verkehrsbelastung auf dem Westring und den angrenzenden Knotenpunkten wird durch die zusätzlich generierte Nachfrage zunehmen. Allerdings ist die aktuelle Verkehrsinfrastruktur auch in der Lage, die zusätzlich Belastung aufzunehmen und den Verkehr abzuwickeln.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Aufteilung des Verkehrs mit einem Anschluss des Wohngebiets an den Westring und einem weiteren Anschluss an das Gewerbegebiet weiter zu verfolgen. Unbedingt notwendig ist die Berücksichtigung von Radweg- und Fußwegachsen zum Gewerbegebiet, der Innenstadt, Schulen und ÖPNV-Verknüpfungspunkten. Bei der Gestaltung des Straßenraums für den Westring sollte zukunftsfähig ein stärkerer Mix an Verkehrsmitteln und eine Steigerung des nicht motorisierten Verkehrs berücksichtigt werden, was sich vor allem auf bestehende Radwegachsen – wie den Westring – auswirken wird.

Die vorliegenden Erkenntnisse weisen die grundsätzliche Möglichkeit der Erschließung des neuen Wohngebiets über die Anschlüsse nach Norden und Westen (Gewebegebiet) nach. Für den verkehrstechnischen Nachweis der Leistungsfähigkeit des Kreisels „Gewebegebietsanschluss“ ist mit Hessen Mobil abschließend abzuklären, ob und wann eine repräsentative Erhebung möglich bzw. erforderlich ist. Maßgeblich für eine zukunftsfähige und ressourcenschonende Erschließung ist die ergänzende Vernetzung von Fuß- und Radverkehr (siehe Bilder 2 bis 5 des Fachbeitrags). Insbesondere die Fuß- und Radverbindung zum Bahnhof und der Anschluss an den ÖPNV sind weiter zu attraktiveren (Bild 5 des Fachbeitrags). Ergänzend ist das Mobilitätskonzept mit den Mobilitätsstationen umzusetzen (Bild 7 des Fachbeitrags).

Fachgutachterliche Aussagen und Ergebnisse in Bezug zu Belangen des Verkehrs wurden, wo erforderlich und gegeben, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

11.2. Artenschutzfachbeitrag

Für die Entwicklung des Rahmenplans „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung (*Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, August 2020*) durchgeführt.

Bei der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsvorhaben sind die Regelungen des speziellen Artenschutzes gemäß Absatz 5, Satz 3 des § 44 BNatSchG anzuwenden. Diese werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bearbeitet, welche methodisch an den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011) anzulehnen ist. Dabei ist zu beurteilen, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für europarechtlich geschützte Arten zulässig ist. Die Erstellung der saP erfordert eine Erfassung des Artenspektrums ausgewählter Artengruppen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (hier: UNB Kreis Offenbach) im Planungsraum. Mit der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird eine Einschätzung über mögliche Konflikte im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes unter Berücksichtigung europäischer und nationaler gesetzlicher Vorschriften getroffen.

Ergebnis

Das Plangebiet ist von strukturell unterschiedlichem Charakter. Es finden sich ebenso intensiv land- wirtschaftlich genutzte Flächen wie Grünland-, strukturreiche Streuobstflächen sowie Feldgehölze mit geringer Nutzung. Insgesamt zeigt sich in räumlicher Betrachtung, dass die Flächen im westlichen Bereich des Plangebiets das geringste Konfliktpotential aufweisen, da sie intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und vergleichsweise struktur- und artenarm sind. Mit der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurden artenschutzrechtliche Konflikte mit Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen aufgezeigt. Alle Arten hatten ihre Hauptnachweisverortungen im östlichen Geltungsbereich, vor allem in den strukturreichen Kleingärten und Obstbaugartenbereichen.

Mehrheitlich können Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, die dazu beitragen, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Dazu gehören Beschränkungen der Bauzeiten für die Rodungs- und Abrissarbeiten sowie unter anderem der Flächenerhalt des Obstgartenbaugeländes im Osten des Geltungsbereiches, um dessen hohe ökologische Wertigkeit und Lebensraum für viele verschiedene Arten zu erhalten.

Darüber hinaus muss eine CEF-Maßnahme für den dauerhaften Verlust von zwei Feldlerchenhabitaten in räumlicher Nähe umgesetzt werden. Hierfür soll eine Fläche felderchengerecht bewirtschaftet werden. Hierbei eignet sich entweder die Anlage eines Blühstreifens mit angrenzender Brache oder die Umsetzung einer Dreifelderwirtschaft für den Ausgleich der Bruthabitate. Auch für Zauneidechsen muss für den dauerhaften Verlust von

Habitaten eine CEF-Maßnahme umgesetzt werden. Diese soll als Verbundstruktur zwischen den Bahngleisen östlich des Geltungsbereiches und des Obstgartenbaugeländes in Form einer Streuobstwiese mit eingebrachten Trittsteinbiotopen angelegt werden. Um weiterhin einen zukünftigen individuellen Austausch zwischen der Population der Bahngleise und der des Obstbaugartens sind ferner Öffnungen in der zu errichtenden Lärmschutzwand entlang der Bahngleise zu installieren, durch die die Durchgängigkeit für Zauneidechsen gewährleistet wird.

Unter Einhaltung der definierten Maßnahmen werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.3. Erschließung und Versorgung

Weitere entsprechende Aussagen werden nach Erstellung der Fachberichte zur Offenlage ergänzt.

11.4. Geotechnischer Bericht

Für die geplante Entwicklung des Baugebiets „Südlich des Weststrings“ wurde durch das Büro GEO-CONSULT Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH (Büdingen) eine orientierende geotechnische Untersuchung (*Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt, Gebietsentwicklung, „Südwestlich des Weststrings“ in Seligenstadt, AZ: F 090119, Stand 09.03.2019*) erstellt.

Ergebnis (Auszug)

Hydrogeologische Verhältnisse

An den Erkundungstagen wurde in keiner der Aufschlusspositionen bis zu den erreichten Aufschlussentiefen Grundwasser festgestellt. Nach Auswertung von frei zugänglichen Daten des HLNUG kann für den Baufeldbereich ein vergleichsweise großer durchschnittlicher Grundwasserflurabstand ($> 5 - 7,5$ m) angenommen werden, was auch mit den aktuellen Bohrerergebnissen korreliert. Die Grundwasserstände im Baufeldbereich werden weitestgehend von den herrschenden Niederschlags- d.h. Grundwasserneubildungsraten beeinflusst; der ca. 1,2 km nordöstlich des Baufeldes verlaufende Vorfluter „Main“ wird dagegen keinen nennenswerten Einfluss auf die Wassersituation haben. Aus den frei zugänglichen Daten des HLNUG (Grundwassergleichenpläne) konnten für den Baufeldbereich max. Grundwasserstände (April 1957) zwischen ca. 110,5 m NN (im Nordosten, Bereich „Westring“) und ca. 112,0 m NN (im Südwesten) und eine Grundwasserfließrichtung in nordöstliche Richtung ermittelt werden. Auf Basis der vorgenannten Sachverhalte empfehlen wir, als bauzeitliche Bemessungswasserstandshöhen (im Sinne höchst möglicher Grundwasserstände) für den Baufeldbereich Koten anzunehmen, welche jeweils ca. 4 m unter der derzeitigen GOK angesiedelt sind.

Versickerung

Für die Bodenabfolgen am Projektstandort können, basierend auf Erfahrungswerten bzw. auf Basis der ausgeführten Kornverteilungsanalysen, folgende charakteristische Wasserdurchlässigkeiten angenommen werden:

Schluff / Ton:	k_f -Bereich zwischen 1×10^{-10} m/s - 1×10^{-8} m/s
Sande, stark schluffig bis U-S-Gemische: schluffig:	k_f -Bereich zwischen 5×10^{-8} m/s - 1×10^{-7} m/s k_f -Bereich zwischen 5×10^{-7} m/s - 1×10^{-5} m/s
Sande, schwach schluffig:	k_f -Bereich zwischen 5×10^{-6} m/s - 5×10^{-4} m/s

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort grundsätzlich möglich. Zur Versickerung geeignet sind die festgestellten Sandabfolgen, die einen geringen bis mäßigen Anteil an Feinkorn < 0,063 mm aufweisen. Diese Bodenabfolgen sind im Gutachten visuell daran erkennbar, dass in den Bohrprofilen ausschließlich orange und / oder gelbe Farben erscheinen. Diesen Bodenabfolgen kann im Zuge der Vordimensionierung von Versickerungsanlagen ein vorläufiger horizontal (gesättigter) k_f -Wert von ca. 5×10^{-6} m/s zugeordnet werden.

Bodenuntersuchung auf Herbizide gem. BBodSchV

Aus den oberflächennahen Böden (bis jeweils 0,60 m unter die GOK) der Aufschlüsse „RKS 5“ und „RKS 6“ (derzeitiger Gärtnereibetrieb) wurde eine Mischprobe (Bezeichnung „MP 6“) gebildet und diese auf die Herbizide (Aldrin, DDT, Hexachlorbenzol und Hexachlorcyclohexan) der Bundesbodenschutzverordnung („BBodSchV“, Anhang 2, Tab. 1.4, Wirkungspfad Boden-Mensch, siehe Gutachten) analysiert. Bei der Beurteilung der Herbizid-Feststoffkonzentrationen anhand der Vorgaben der BBodSchV (Wirkungspfad Boden-Mensch) zeigte sich, dass die Prüfwerte der strengsten Nutzungsform „Kinderspielflächen“ an der untersuchten Mischprobe unterschritten (d.h. eingehalten) werden bzw. konnten die gesuchten Substanzen nicht festgestellt werden (Analysenprotokolle Anlage Gutachten).

11.5. Schalluntersuchung

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ durch das Büro Krebs+Kiefer Fritz AG durchgeführt (*Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Stand 08.09.2020*)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Schallimmissionen zu ermitteln und die schalltechnischen Anforderungen im Plangebiet zu prüfen.

Ziel der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist es, die Immissionssituation durch Verkehrslärm aus der Bahnstrecke, der L 2310 und der Dudenhöfer Straße zu ermitteln und mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu vergleichen.

Westlich des Plangebietes liegen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 63 mehrere Gewerbebetriebe, wie Einzelhandelsmärkte und Bürogebäude, sowie unbebaute Gewerbeflächen. Die Geräuschemissionen der Betriebstätigkeiten sind dem Anlagenlärm zuzuordnen, wobei die schalltechnische Verträglichkeit mit den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet nach den Vorgaben der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm nachzuweisen ist. Sollten Lärmkonflikte in den einzelnen Lärmarten ermittelt werden, so sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Ergebnis

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Östlich des Plangebiets verläuft die Odenwaldbahn (Strecke 4113), im Norden der Westring, südlich die Landesstraße L2310 und im Westen die Dudenhöfer Straße. Von diesen Verkehrswegen gehen Verkehrslärmimmissionen in Höhe von bis zu $L_{r,Tag/Nacht} = 61 / 54$ dB(A) aus, die auf das Plangebiet einwirken. Der Orientierungswert der DIN 18005 von $OW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 45$ dB(A) wird im Tag- bzw. Nachtzeitraum im weitaus größten Teil des Untersuchungsgebietes eingehalten. Im östlichen Teil des Plangebietes, an der Bahnstrecke, wird der der Orientierungswert im Bereich der Baugrenzen um bis zu $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = +6 / +9$ dB(A) überschritten.

Mit einer 3,0m hohen Lärmschutzwand am östlichen Rand des Plangebietes und zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ist es jedoch möglich auch in diesen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Westlich des Plangebietes entsteht eine Belastung durch Anlagenlärm aus bestehenden und zukünftigen Anlagen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Gewerbegebiet südl. der Dudenhöfer Straße“. Bei den bestehenden Betrieben handelt es sich um Bürogebäude und im westlichen Bereich um Einzelhandel und eine Tankstelle. Der östliche Bereich ist noch weitestgehend unbebaut. Die Immissionen aus dem Anlagenlärm betragen bis zu $L_{r,Tag/Nacht} = 57 / 40$ dB(A).

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von $IRW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 40$ dB(A) wird lediglich in einem bis zu ca. 30 m breiten Streifen um bis zu $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = +2 / +/-0$ dB(A) am Tag überschritten und in der Nacht eingehalten. Dieser geringen Überschreitung kann mit entsprechendem Abstand der Bebauung (bis zu 30 m) oder entsprechenden planerischen Maßnahmen, wie z.B. Grundrissorientierung begegnet werden.

Die erforderlichen Festsetzungen auf Grundlage der gutachterlichen Ergebnisse werden zur Offenlage des Bebauungsplans ergänzt.

12. Inhalt und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB

12.1. Art der baulichen Nutzung

12.1.1. Allgemeine Wohngebiete WA

Entsprechend der allgemeinen Ziele des Bebauungsplans zur Schaffung neuer Wohnbauflächen wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 bis Abs. 9 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet wird dabei in die Gebiete WA 1 bis WA 7 gegliedert. Mittels der Gliederung erfolgt eine Feinsteuerung der geplanten Wohnbauflächen, jedoch nicht zur Art, sondern nur zum Maß der baulichen Nutzung (siehe Ziff. 12.2) und zu weiterführenden Regelungen. Die Festsetzungen zum WA gelten somit maßgeblich gebietsweit. Lediglich in zwei Gebieten wird die Art der Nutzung des Erdgeschosses differenziert betrachtet (Siehe Ziffer 12.1.1.4).

Zudem wurden weitere flächenhaften Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen, die an entsprechender Stelle aufgeführt sind.

12.1.1.1. Zulässige Nutzungen

Der Gebietscharakter von allgemeinen Wohngebieten, wonach vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen sind, soll sich gleichermaßen im gesamten Plangebiet wiederfinden. Allgemein zulässig sind zudem der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen darstellen. Die schwerpunktmäßige Nutzung als Wohngebiet schließt zugunsten eines attraktiven neuen Stadtteils mit belebten Begegnungsorten und verschiedenen Angeboten eine entsprechende Nutzungsvielfalt nicht aus, was auch über die Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO zu Allgemeinen Wohngebieten unterstrichen wird.

Anlagen für Ladestationen der E-Mobilität sind ebenso zulässig, wodurch ein Anreiz zur Schaffung zukunftsfähiger und innovativer Mobilitätsangebote zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens geschaffen werden soll.

12.1.1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nicht störende Handwerksbetriebe sind anstelle ihrer gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Weise nur ausnahmsweise zulässig. Dies dient dazu, die Ansiedlung dieser Nutzungsarten, von denen eine Lärmbelastung für die Wohngebiete und zusätzliches Verkehrsaufkommen in Form von Liefer- oder Publikumsverkehr ausgehen könnte, besser steuern zu können.

12.1.1.3. Nicht zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebietskategorien der BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Generell ausgeschlossen sind im vorliegenden Bebauungsplan die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um der beabsichtigten Wohnnutzung größeres Gewicht zu verleihen, den Wohncharakter des Gebietes zu wahren und ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbeträchtigungen zu vermeiden.

12.1.1.4. Baugebiet WA 3* und WA 4*

In Bebauungsplänen kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,

In WA 3* und WA 4* sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. In WA 3* sollen am Quartiersplatz, der identitätsstiftend ein wesentliches Merkmal des Gebiets darstellen soll, im Erdgeschoss vornehmlich Gewerbenutzungen entstehen, um über entsprechende Angebote einen lebendigen Treffpunkt im Quartier zu schaffen. Dies gilt ebenso für das WA 4*, wo im Gebäude zum Auftakt am Quartierspark ebenso vielfältige Angebote möglich sein sollen, die einen Begegnungsort hervorbringen sollen. Mittels der kleinen Platzaufweitung und des dort vorgesehen Gebäudes sowie ansprechenden Erdgeschossnutzungen soll über eine einladende Geste des Stadtraums der Auftakt zu dem großzügigen Quartierspark gebildet werden.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die nachfolgenden detaillierten Regelungen zu den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA erfolgt eine jeweilige Anpassung des entsprechenden Wohngebiets an die örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen, wie z.B. den zugrunde liegenden Rahmenplan, die Umgebungsbebauung, Immissionsbelastungen, Verkehrswege, Schutzausweisungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die gegliederten allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit der Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH max.) festgesetzt.

Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine dem Standort angemessene Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzepts und der übergeordneten Rahmenplanungen zu ermöglichen. Dabei wird ein verantwortungsvolles Maß für ein Neubaugebiet am Siedlungsrand von Seligenstadt definiert, das der bestehenden Nachbarschaft mit seinen unterschiedlichen Wohntypologien und Nutzungsarten angemessen Rechnung trägt.

Gleichzeitig berücksichtigt das definierte Maß die Nachbarschaft zum Landschaftsraum und den angemessenen Umgang mit der Umwelt und ihren Funktionsräumen. Es erfolgt eine maßvolle Verdichtung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit reduzierten

Freiflächenversiegelungen und hohem Durchgrünungsanteil unter gleichzeitiger wirtschaftlicher Ausnutzung der Grundstücke zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums.

12.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

12.2.1.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl steuert den Grad der Versiegelung der Baugrundstücke mit den baulichen Anlagen (Hauptanlage) nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Flächen von Terrassen, Balkonen, Lichtschächten u.ä. sind in die zulässige GRZ miteinzurechnen.

In allen allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6 gewährleistet die Festsetzung die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern im Sinne des Plankonzepts, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 4* die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und alternativen Wohnformen.

Baugebiet WA 3*

Im WA 3* ist eine zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von max. 0,5 festgesetzt. Aufgrund der Lage der geplanten Gebäude unmittelbar am angrenzenden Quartiersplatz sowie kleiner verfügbarer Grundstücksflächen in diesem Bereich ist eine leicht erhöhte GRZ zu erwarten. Da am Quartiersplatz auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, die größere Gebäudetiefen gegenüber Wohnnutzungen erfordern, ist eine GRZ von 0,5 vorgesehen.

Damit wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten geringfügig überschritten. Jedoch ist eine von der Obergrenze abweichende GRZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im WA 3* nicht beeinträchtigt. Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Konzeption als verdichteter Quartiersplatz mit gewerblichen Nutzungen sowie kleiner Grundstückszuschnitte kommt es zur einer GRZ von 0,5. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird für das gesamte Plangebiet grundsätzlich eingehalten oder sogar unterschritten (Baugebiet WA 7), um ein locker verdichtetes Wohnquartier mit Grünangeboten wie dem Quartierspark zu sichern. Eine Überschreitung der GRZ in WA 3* ist aus städtebaulichen Gründen angemessen.

Baugebiet WA 7

In WA 7 ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die hinter den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 17 BauNVO von 0,4 für WA zurückbleibt. Aufgrund der Ortsrandlage und zur Gewährleistung eines locker bebauten, aber geordneten Siedlungsrandes, der städtebaulich nicht zu dominant in Erscheinung treten soll, ist die GRZ mit 0,3 etwas niedriger als nach BauNVO zulässig festgesetzt. Die Festsetzung trägt dazu bei, einen ortsgerechten Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten. Die Möglichkeit zur Errichtung qualitativer anspruchsvoller Wohnangebote mit großzügigen Gärten, die in süd- und südwestliche Richtung ausgerichtet sind, bleibt bestehen.

12.2.1.2. Überschreitungen der GRZ

Baugebiet WA 2

Im Wohngebiet WA 2 ist die Errichtung von Reihenhäusern mit eigenständigen Grundstücken (Realteilung) vorgesehen. Mittelgrundstücke sind hierbei immer benachteiligt, da das

Bezugsgrundstück entschieden kleiner ausfällt als die Endgrundstücke. Daher wurde hier für Mittelgrundstücke ein erhöhter GRZ Wert von 0,45 und ein Überschreitungswert für die Grundfläche von Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) und Gemeinschaftsanlagen wie Wege bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,75 (GRZ 2) festgesetzt.

Es wird auf die Festsetzung und Begründung (siehe Begründung Ziff. 12.8.5) verwiesen, dass der Grundstücksfläche im WA 2 im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zum Zwecke der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen sind. So ist bei jedem Haus im WA 2 der versiegelten Fläche des jeweiligen Grundstücks zusätzlich anteilig die versiegelte Fläche des Gemeinschaftseigentums hinzuzurechnen.

(beispielhafte Ermittlung der GRZ 2: Versiegelte Fläche Haus + Terrasse + Zuwegung und Nebenanlagen + zugeordneter Stellplatz + anteilig Zufahrt + anteilig Gemeinschaftswege dividiert durch die jeweilige Grundstücksfläche zuzüglich der Stellplatzfläche und des Flächenanteils am Gemeinschaftseigentum).

Dies dient bei einer Realteilung der Grundstücke von Hausgruppen der Zuweisung der versiegelten Flächen auf den Gemeinschaftsanlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO zu der jeweiligen Wohneinheit bzw. zum jeweiligen Grundstück. In diesem Sinne werden auch gemeinschaftlich genutzte Erschließungsflächen wie die Zuwegung zu den Grundstücken und die Fahrwege zu den jeweiligen Stellplätzen geregelt.

Baugebiet WA 1, WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Die jeweils zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4* darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dieser hohe Versiegelungsgrad ermöglicht die Errichtung von Tiefgaragen, die wiederum den Durchgrünungsgrad des Quartiers fördern.

Baugebiet WA 1 – WA 7

Falls in den Baufeldern keine Tiefgarage errichtet wird, gilt eine Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ 2 von 0,6. Dies entspricht der gesetzlichen Vorgabe gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Einer zu hohen Versiegelung des Bodens wird dadurch entgegengewirkt.

12.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und ausreichenden Sicherung des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbilds wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) je Wohngebiet festgesetzt.

Baugebiet WA 1, WA 2, WA 5, WA 6

Im Gebiet WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 ist eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht im Sinne des Plankonzepts zweigeschossige Gebäudetypologien an vielen Stellen des Plangebiets wie entlang des Westrings und im Zentrum des Plangebiets. Die vorgesehene zweigeschossige Bebauung zeichnet sich insbesondere im Inneren des Plangebiets sowohl östlich als auch westlich des Obstgartens durch kleinteilige Strukturen aus, die ein ruhiges Wohnquartier bewirken.

Baugebiet WA 3

Im Gebiet WA 3 ist eine GFZ von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht im Sinne des Plankonzepts Gebäudetypologien wie Mehrfamilienhäuser oder alternative

mehrgeschossige Wohnformen, jedoch ohne die Obergrenze der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen GFZ von 1,2 zu überschreiten. Gleichwohl erlaubt die festgesetzte GFZ im Bereich um den Quartierspark und am Quartiersplatz verdichtete Bebauungsstrukturen zur Ausbildung prägnanter Wohnbereiche und Nutzungszonen im Plangebiet, die sich u.a. durch eine erhöhte Anzahl von Wohneinheiten auszeichnen. Zudem sind weitere Nutzungsarten im WA 3* denkbar, die den Quartiersplatz als Mittel- und Treffpunkt im Plangebiet prägen können.

Baugebiet WA 3*

Im Gebiet WA 3* ist eine GFZ von 1,5 als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der Lage der geplanten Gebäude unmittelbar am angrenzenden Quartiersplatz sowie kleiner verfügbarer Grundstücksflächen in diesem Bereich ist eine leicht erhöhte GFZ zu erwarten. Da am Quartiersplatz auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, die größere Gebäudetiefen gegenüber Wohnnutzungen erfordern, ist dort eine GRZ von 0,5 festgesetzt (siehe Ziff. 12.2.2.1). Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, was zur Schaffung eines attraktiven Begegnungsortes im Gebiet am Quartiersplatz zwingend drei Vollgeschosse vorsieht, ist somit eine GFZ von max. 1,5 zulässig.

Mittels dieser Festsetzung soll eine städtebauliche Betonung des Quartiersplatzes erreicht werden, um eine ortsbildprägende Wirkung im Zentrum des Plangebiets auszubilden. Die Obergrenze der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen GFZ von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird hier überschritten. Jedoch sprechen an diesen Standort städtebauliche Gründe für eine Überschreitung, da der vorgesehene Platz adressbildend für das Gebiet in Erscheinung treten soll. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Schaffung eines locker verdichteten Wohnquartiers mit Grünangeboten wird grundsätzlich gesichert.

Baugebiet WA 4 und WA 4*

Im Gebiet WA 4 und WA 4* ist eine GFZ von 1,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht im Sinne des Plankonzepts viergeschossige Gebäudetypologien im Zentrum des Plangebiets. Mittels dieser Festsetzung soll eine städtebauliche Betonung des Quartiersparks am Parkanfang und -ende erreicht werden, um eine ortsbildprägende Wirkung im Zentrum des Plangebiets auszubilden. Die Obergrenze der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen GFZ von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird in diesen Bereichen überschritten. Jedoch sprechen an diesen Standort städtebauliche Gründe für eine Überschreitung, da die vorgesehenen Gebäude am Park insgesamt identitätsstiftend und adressbildend für das Gebiet in Erscheinung treten sollen. Zudem bleibt die als Höchstmaß festgesetzte GFZ in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 mit 0,8 und im Baugebiet WA 7 mit 0,6 hinter der Höchstgrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO zurück, sodass insgesamt nicht von einer erhöhten städtebaulichen Dichte im Plangebiet gesprochen werden kann. Die Möglichkeit der Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO mit einer GFZ von 1,6 ist in den WA 4 und WA 4* somit angemessen und aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Baugebiet WA 7

Im Gebiet WA 7 ist eine GFZ von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Diese bleibt deutlich unter der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen GFZ von 1,2. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 und unter Einhaltung der Planungsüberlegungen des Rahmenplans mit einer nahezu vollständigen Errichtung von zweigeschossigen Gebäudetypologien bildet die Festsetzung der GFZ von 0,6 eine konsequente Fortführung zur Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden im WA 7 am Ortsrand. Auf diese Weise wird ein städtebaulich ortsgemessener Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum gewährleistet und die Ausprägung eines städtebaulich dominanten Ortsrands vermieden.

Baugebiet WA 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die jeweilige zulässige Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser bei Realteilung um 0,1 überschritten werden, da hier das Bezugsgrundstück kleiner ausfällt als bei den Randgrundstücken und dieser Lagenachteil ausgeglichen werden soll.

12.2.3. Zahl der Vollgeschosse, Staffelgeschoss

Zur Gewährleistung und Feinsteuerung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Baugebiet WA 1, WA 2, WA 5, WA 6, WA 7

Im Gebiet WA 1, WA 2, WA 5, WA 6, WA 7 sind gemäß Planeintrag zwei Vollgeschosse zulässig. Zur Ausbildung eines ruhigen und maßgeblich durch kleinteilige Bebauungsformen geprägten Gebiets in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern sind zwei Vollgeschosse zulässig, die für die geplanten Wohnformen ein ausreichendes und angemessenes Maß, insbesondere als Gebietsneuentwicklung am Siedlungsrand von Seligenstadt, darstellen.

Baugebiet WA 3 und WA 3*

Im Gebiet WA 3 und WA 3* sind gemäß Planeintrag zwingend drei Vollgeschosse zu errichten. Mittels dieser Festsetzung wird erreicht und gewährleistet, dass an prägnanten Orten im Plangebiet entlang des Quartierparks und am Quartiersplatz Gebäude entstehen, die sich in ihrer städtebaulichen Gestalt in Bezug auf die Geschossigkeit durch ihre Kubatur von den kleinteiligen Bebauungsstrukturen im übrigen Plangebiet abheben. Auf diese Weise können im Bereich WA und WA 3* verdichtete und markante Bebauungsstrukturen entstehen, die als Mittel- und Treffpunkt im Plangebiet, insbesondere am Quartiersplatz, fungieren können und das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers prägen.

Baugebiet WA 4 und WA 4*

Im Gebiet WA 4 und WA 4* sind gemäß Planeintrag zwingend vier Vollgeschosse zu errichten. Die Festsetzung ermöglicht im Sinne des Plankonzepts markante und ortsbildprägende Gebäudetypologien im Zentrum des Plangebiets. Mittels dieser Festsetzung soll eine städtebauliche Betonung des Quartierparks durch markante Gebäude als Parkabschluss bewirkt werden. Zugleich wird durch die zwingend vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung im Plangebiet variiert, um punktuell verschiedene identitätsstiftende Bereiche zu entwickeln und für ein abwechslungsreiches städtebauliches Erscheinungsbild zu sorgen.

Baugebiet WA 1 - WA 7

Ein zusätzliches Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) ist nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung (HBO) und unter Wahrung des festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe (GH max.) grundsätzlich zulässig.

12.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Für die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse zuzüglich eines möglichen Staffelgeschosses wird eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zählt der oberste Abschluss des Gebäudes. Bei Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist dies die Oberkante der obersten Attika, bei Gebäuden

mit geneigten Dachformen Satteldächern (SD) wird die Gebäudehöhe bis zum First gemessen. Die jeweils maximal zulässige Gebäudehöhe gewährleistet eine einheitliche und nachvollziehbare Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet gemäß des städtebaulichen Konzepts.

Für die Ermittlung des Höhenbezugspunkts dient als Ausgangspunkt die Gehweghinterkante der Erschließungsstraße.

Die Höhe und Größe von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) werden begrenzt, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

Überschreitungen der Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, damit das städtebauliche Bild im Wesentlichen durch die Hauptbaukörper geprägt ist und technische Aufbauten dem Blick aus dem Straßenraum möglichst entzogen sind.

Die Höhe und Position für Garagen, Carports und Nebenanlagen werden begrenzt, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

12.3. Bauweise

Das Plangebiet soll zu einem Wohnquartier mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Entsprechend der vorgesehenen Siedlungsstruktur, die nicht zu massiv und großflächig wirken soll, ist grundsätzlich eine offene Bauweise mit Grenzabstand gewünscht. Jedoch wird zur Feinsteuerung der Entwicklungen und Bebauungstypologien die Bauweise für die unterschiedlichen allgemeinen Wohngebiete weiter differenziert und vereinzelt abweichend festgesetzt.

Baugebiet WA 1, WA 5, WA 7

Es ist die offene Bauweise o mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind Baukörperlängen bis zu 50 m zulässig. Somit sollen Bautypologien wie Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit seitlichem Grenzabstand als attraktive Wohnformen im Sinne der Planungsabsichten errichtet werden können. Die aufgeführten Bautypologien stellen stark nachgefragte Wohnformen dar, sodass die Festsetzung der offenen Bauweise einen Beitrag zu einem hochwertigen und ortsgerechten Wohnstandort leistet.

Baugebiet WA 5

Zur Umsetzung des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mittels dieser Vorgabe entsteht im Zentrum des Plangebiets in südwestlicher Richtung ein aufgelockerter Siedlungsbereich. Bebauungstypologien wie Reihenhäuser sind an dieser Stelle im Übergangsbereich zum Ortsrand ausgeschlossen.

Baugebiet WA 6

Zulässig ist die abweichende Bauweise a im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, Einzelhäuser im WA 6 zu errichten, die mit einer Hausseite auf der Grundstücksgrenze stehen. So ist gemäß des städtebaulichen Konzepts die Errichtung von Kettenhäusern mit anschließender Garage in einer regelmäßigen Abwechslung vorgesehen, die einseitig grenzständig angeordnet werden sollen. Eine abweichende Bauweise kann vorgeschrieben werden, wenn das Planziel mit der Regelfestsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise nicht erreicht werden kann (§ 22 Absatz 4 BauNVO).

Baugebiet WA 7

Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Aufgrund der Ortsrandlage und zur Gewährleistung eines locker bebauten, aber geordneten Siedlungsrandes, der städtebaulich nicht zu dominant in Erscheinung treten soll, sollen Bebauungstypologien wie Reihenhäuser oder Kettenhäuser vermieden werden. Die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern unterstreicht den städtebaulichen Willen zur Ausprägung eines wenig kompakten, sondern durchlässigen Ortsrands.

12.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Festsetzungen bestimmen den Standort der Bauvorhaben auf dem Baugrundstück. Eine Baulinie setzt fest, an welcher Stelle das Gebäude stehen muss, eine Baugrenze, dass Gebäude diese Grenze nicht überschreiten dürfen.

12.4.1. Baulinien

Baugebiet WA 1

Im WA 1 wird entlang des Westrings eine Baulinie festgesetzt, um sicherzustellen, dass die dort zu errichtenden Gebäude in einer einheitlichen Flucht zur Straße stehen. Durch den Standort als Quartiersauftakt sowie die Anknüpfung und Bezugnahme zum Bebauungsbestand und Siedlungsbereich nördlich des Westrings kommt dem nördlichen Bereich des Plangebiets eine besondere Eingangsfunktion zu. Die Festsetzung einer Baulinie gewährleistet aus städtebaulichen Gründen eine einheitliche und ansprechende Gebäudeanordnung in WA 1.

Zur Gliederung des Gebäudes muss ab einer Gebäudelänge von über 12,0 m über eine Länge von mind. 5,0 m um mind. 3,0 m von der Baulinie zurückgesprungen werden. So soll gemäß des städtebaulichen Konzepts erreicht werden, dass bei der Gestaltung der Baukörper die Fassade mittels kleiner Unterbrechungen gegliedert, auf die bestehende kleinteilige Nachbarschaft Rücksicht genommen wird und beispielsweise Eingänge/Treppenhäuser zum Gebäude baulich kenntlich gemacht werden.

Baugebiet WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Zur Ausprägung von einheitlichen Gebäudefluchten entlang des Quartierparks und Quartierplatzes, die zentrale Aufenthaltsorte und Treffpunkte im Plangebiet darstellen sollen, und zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten im Plangebietszentrum, werden Baulinien festgesetzt. Die Gebäudeanordnung mittels Baulinien sichert die passgenaue Umsetzung des städtebaulichen Konzepts in den entsprechenden Baugebieten. Mittels der Baulinien und der festgesetzten Geschosshöhen in den Baugebieten WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4* wird die hervorgehobene Bedeutung der vorgesehenen Gebäude an den Standorten im Quartier unterstrichen.

12.4.2. Baugrenzen

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung zur Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen soll Terrassen einen Freiraum und eine größere Flexibilität als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung ermöglichen. Terrassen müssen dabei an das Hauptgebäude angeschlossen sein.

Baugebiet WA 1, WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Balkone und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Wandfläche des Einzelgebäudes ausmachen. Den Balkonen soll ein größerer Freiraum als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung eingeräumt werden. Damit diese jedoch in öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen hineinragen und in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild im Verhältnis zur Fassade im Hintergrund bleiben, werden zusätzliche begrenzende Regelungen getroffen.

12.5. Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugebieten erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in den entsprechenden Gebieten zu gewährleisten, was zu einem geordneten Siedlungsbild beiträgt.

Im WA 1 trägt die festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper am Westring dazu bei, dass die Neubebauung sich an dem Bestand orientiert und ausrichtet. Ggf. eintretende Verschattungseffekte im Bereich der Bestandsbebauung sollen zudem verringert und die Wirkung der Neubebauung zugunsten einer aufgelockerten und durchlässigen Bauweise gefördert werden.

Die festgesetzte Stellung und Ausrichtung der Hauptbaukörper ist im WA 5 einer effizienten Nutzung von Photovoltaikanlagen dienlich. Die Hauptfirstrichtung erlaubt eine effiziente Nutzung des Sonnenstandes zur Gewinnung von Strom aus Solarenergie.

12.6. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Mit der Möglichkeit, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festsetzen zu können, können Gemeinden aus städtebaulichen Gründen abweichende, d.h. größere oder auch geringere Tiefen der Abstandsflächen bestimmen. Diese Festsetzung kann unabhängig von der Bauweise getroffen werden, da sie sich nicht auf Grundstücksgrenzen bezieht. Die entsprechenden Bestimmungen der Landesbauordnungen bleiben unberührt. Festsetzungen der Abstandsflächen im Bebauungsplan gehen den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften aber vor.

Zur Ausbildung von Kettenhäusern im WA 6 gemäß des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts ist aufgrund der vorgesehenen Grundstücksgrößen und Gebäudehöhen eine abweichende Regelung zu Abstandsflächen erforderlich. Da der Nachweis der Abstandsflächen mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss nicht auf dem eigenen Grundstück möglich ist, wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 3,0 m festgesetzt. Gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf eine angemessene Belichtung und Belüftung der Gebäude bleiben gewährleistet.

Mittels der Kettenhäuser wird insgesamt ein Beitrag zu einem breiten und differenzierten Angebot an Bebauungstypologien und Wohnformen im Plangebiet geleistet. Die vorgesehenen Grundstücks- und Gebäudegrößen entsprechen mit einer kompakten Bauform der gewünschten städtebaulichen Dichte gemäß Rahmenplan.

12.7. Für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße

Durch die Festsetzung von Mindestmaßen kann mit dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung einer zu großen Verdichtung entgegengesteuert oder eine zweckmäßige Ausbildung von Grundstücksgrößen vorgegeben werden. Mittels der Festsetzung von Höchstmaßen wird dem Gebot des § 1 a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonen Umgang mit Grund und Boden durch flächensparendes Bauen nachgekommen.

Baugebiet WA 2

In Baugebiet WA 2 sind nur Grundstücke mit einer Mindestbreite von 5 m zulässig. Um eine angemessene Qualität der Gebäude mit entsprechender Wohnqualität zu gewährleisten, ermöglicht die Festsetzung einer Mindestbreite die Entwicklung attraktiver Wohnformen. Zudem vermeidet die Festsetzung einer Mindestbreite zu kleinteilige und verdichtete Bebauungsstrukturen.

Baugebiet WA 6

In Baugebiet WA 6 ist eine Mindestbreite der Grundstücke von 9 m festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass im Sinne des städtebaulichen Konzepts Kettenhäuser und anschließender Garage in einer regelmäßigen Abwechslung errichtet werden können. Hiermit wird ein Beitrag zu einer attraktiven Vielfalt an Lagequalitäten und Wohntypologien im Plangebiet geschaffen

Baugebiet WA 5 und WA 7

In den Baugebieten WA 5 und WA 7 wird eine maximale Größe der Baugrundstücke festgesetzt, um große flächenhafte Grundstücksgrößen zu vermeiden. Die Möglichkeit zur Errichtung von Häusern soll möglichst vielen Interessenten zur Verfügung angeboten werden. Zudem soll einem verantwortungsbewussten Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, wodurch angemessene Grundstücksgrößen im Inneren des Plangebiets (WA 5) und im Übergangsbereich vom Siedlungsrand zum Landschaftsraum (WA 7) geschaffen werden.

Die festgesetzte Mindestgröße für Einzelhäuser- bzw. Doppelhausgrundstücke dient dazu, dass Grundstücke nicht nachträglich beliebig verkleinert werden können und somit eine ungewünschte Verdichtung erfolgt.

12.8. Flächen für Terrassen, Stellplätze, Carports und Garagen, Tiefgaragen

12.8.1. Terrassen

Terrassen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung zur Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen soll Terrassen einen Freiraum und eine größere Flexibilität als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung ermöglichen. Terrassen müssen dabei an das Hauptgebäude angeschlossen sein.

12.8.2. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind grundsätzlich in den überbaubaren und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und somit im gesamten Plangebiet zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die Planung und Umsetzung zahlreicher Tiefgaragen im Plangebiet zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze. Durch die vielfache unterirdische Verlagerung von Stellplätzen werden PKWs dem Sichtbereich der Anlieger und dem Stadtbild entzogen, sodass die gewünschte städtebauliche Konzeption als durchgrüntes Quartier zur Wirkung kommt.

12.8.3. Garagen, Carports und Stellplätze

Vor Garagen und Carports muss mindestens eine 5,0 m tiefe Freifläche vorhanden sein. Dies dient dazu, dass entsprechende Anlagen nicht direkt an der vorderen Straßenflucht stehen und der Vorgarten der Häuser somit frei von Garagen und Carports bleibt. Zu den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, damit keine Garagen, Carports oder Stellplätze nicht direkt an die Verkehrsflächen grenzen und noch Raum für die Errichtung von Einfriedungen besteht. Dies sichert zudem ein begrüntes und attraktives Ortsbild

Baugebiet WA 1, WA 5, WA 6, WA 7

Garagen, Carports und Stellplätze sind abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand (seitlicher Bauwich) zulässig. Mit der Festsetzung wird gesteuert, dass keine entsprechenden Anlagen im Vorgartenbereich errichtet werden und diese den Straßenraum unter Hinzunahme der parkenden PKW nicht zusätzlich optisch einengen.

Baugebiet WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4*

Abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze abweichend von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch ist die Errichtung von Carports und Einzel- oder Sammelgaragen unzulässig. Dies dient im Sinne des städtebaulichen Konzepts der Begrünung der verfügbaren Freiflächen und vermeidet die Errichtung von Sammelstellplätzen und Sammelgaragen auf den Baugrundstücken.

Baugebiet WA 2

Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig. Aufgrund der verdichteten Bauweise von Reihenhäusern und begrenzter Flächenkapazitäten werden die erforderlichen Stellplätze gemäß Festsetzung maßgeblich auf Gemeinschaftsstellplätzen untergebracht. Dies dient zudem der Freihaltung der vorgesehenen Reihenhausgärten im WA 2 und einer Begrünung des Quartiers. Auf den entsprechenden Flächen GSt sind nur Carports und Stellplätze, jedoch keine Einzel- oder Sammelgaragen zulässig, wodurch unerwünschte städtebauliche Entwicklungen wie z.B. ein Garagenhof, vermieden werden sollen.

Carports im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze (GSt) dienen ebenso dem geschützten Abstellen der Fahrzeuge und können zugleich überdachte und umschlossene Räume für Fahrräder anbieten. Die Errichtung von Carports trägt zudem zu einer Begrünung des Quartiers bei, da die Dächer der Carports extensiv begrünt werden müssen.

12.8.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den WA eingeschränkt zulässig. Um den Vorgartenbereich auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht (Vorgarten) aus stadtgestalterischen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind auf diesen Flächen Gebäude für Abstellzwecke und Gartenhütten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Baugebiet WA 2, WA 5, WA 6, WA 7, in denen Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Abfallsammelanlagen in den Vorgärten zulässig sind.

Im WA 7 sind innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Ortsrand maßgeblich landschaftsgerecht gestaltet wird, die Ortsrandlage eine angemessene Eingrünung erhält und das Plangebiet zur freien Landschaft ohne bauliche Anlagen und einen hierdurch verstellten Blick eingebunden wird. So ist z. B. die Errichtung von Gartenhütten unzulässig, Die Errichtung von Einfriedungen ist zulässig.

12.8.5. Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und gemeinschaftlich genutzte Erschließungsanlagen

Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen GSt zulässig. Die Errichtung von Einzel- oder Sammelgaragen ist hier unzulässig, Carports sind zulässig.

Die Zuordnung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ergibt sich durch Planeintrag aus der Planzeichnung (WA 2). Im restlichen Plangebiet sind keine oberirdischen großflächigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen. Notwendige erforderliche Stellplätze in den Baugebieten WA werden in Stellplatzanlagen und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in Tiefgaragen untergebracht. Die Festsetzung unterstreicht die gewünschte städtebauliche Konzeption als möglichst verkehrsberuhigtes Quartier.

Carports im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze (GSt) dienen zum einem dem geschützten Abstellen der Fahrzeuge und zum anderen können diese überdachte und umschlossene Räume für Fahrräder anbieten. Dies dient zudem der Freihaltung der vorgesehenen Reihenhäusgärten im WA 2 und einer Begrünung des Quartiers, da die Dächer der Carports extensiv begrünt werden müssen.

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind im Baugebiet WA 2 zum Zwecke der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) Flächenanteile an den außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Dies dient bei einer Realteilung der Grundstücke von Hausgruppen der Zuweisung der versiegelten Flächen auf den Gemeinschaftsanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu der jeweiligen Wohneinheit bzw. zum jeweiligen Grundstück. In diesem Sinne werden auch gemeinschaftlich genutzte Erschließungsflächen wie die Zuwegung zu den Grundstücken und die Fahrwege zu den jeweiligen Stellplätzen geregelt.

12.9. Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita)

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie sonstige, dem Nutzungszweck zuzuordnende Anlagen, zulässig. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum im Plangebiet entsteht der Bedarf von sozialer Infrastruktur, insbesondere auch an freien Plätzen in Kindertagesstätten und Grundschulen. Da eine neue Grundschule in Seligenstadt hiervon losgelöst in Planung ist und ein etwaiger Neubedarf an Plätzen hier abgedeckt werden kann, lösen das Plangebiet und die Neuplanungen lediglich die Schaffung neuer Kitaplätze aus. Diese sollen vor Ort in einer Kita (in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Kita) sowie im angrenzenden Gewerbegebiet durch entsprechende Infrastrukturangebot bereitgestellt werden.

12.10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6 und WA 7 ist die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Ziel ist es, die Siedlungsdichte zu steuern und die gemäß Rahmenplan vorgesehene Dichte von ca. 43 WE/ ha im Plangebiet nicht zu überschreiten.

So ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude im WA 2 auf eine Wohneinheit begrenzt. Im WA 2 sind maßgeblich Reihenhäuser vorgesehen, die in Ihrer Dimensionierung eingeschränkt, weshalb die Wohndichte nicht zu hoch angesetzt werden soll. Zudem stehen aufgrund reduzierter Platzverhältnisse nicht ausreichend private Flächen für die Unterbringung erforderlicher Stellplätze zur Verfügung, weshalb eine zweite Wohneinheit ausgeschlossen wird.

Im Wohngebiet WA 5, WA 6, WA 7 wird ein Spielraum für eine zweite Wohneinheit eingeräumt. Voraussetzung hierfür ist, dass die erforderlichen Stellplätze auf den privaten

Grundstücksflächen nachgewiesen werden können. Die Festsetzung ermöglicht beispielsweise die Integration von Einliegerwohnungen für Wohnmodelle wie das Mehrgenerationenwohnen.

12.11. Straßenverkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung getroffen. Dabei handelt es sich um Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Mobilitätsstation“.

12.11.1. Straßenverkehrsflächen

Zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebiets werden die notwendigen Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Planstraßen sind erforderlich, um alle vorgesehenen Planbereiche mit den entsprechenden Grundstücken zu erreichen und für das neue Quartier die Erschließung vollumfänglich zu sichern. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen berücksichtigt bestehende Wegeverbindungen im Plangebiet, insbesondere westlich (Schachenweg) und östlich (Babenhäuser Weg) der zu erhaltenden Obstwiese sowie den Westring im Norden des Geltungsbereichs als maßgeblicher Anschluss an die angrenzenden Stadtteile und das Stadtgebiet.

12.11.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V), „Mobilitätsstation“ (Mo), „Landwirtschaftlicher Weg“ (LW)

Rad- und Fußweg

Die Verkehrsfläche stellt eine Aufweitung am Auftakt / Ende des Quartierparks dar und soll mittels einer einladenden Geste ein attraktiver Anlaufpunkt im Quartier und Übergangsbereich zum Park bilden. Hierzu ist ein Bereich vorgesehen, der überwiegend Fußgängern- und Radfahrern vorbehalten ist, um Lärm- und Geruchsmissionen von PKW zugunsten einer angenehmen Aufenthaltsqualität fernzuhalten.

Ein weiterer Rad- und Fußweg ist im Osten des Plangebiets entlang der geplanten Lärmschutzmauer vorgesehen. Um eine durchgängige öffentliche Wegeverbindung am östlichen Plangebietsrand entlang der vorgesehenen Grünstreifen und Lärmschutzwand zu schaffen, ist ein Teilbereich als Rad- Fußweg vorgesehen. Dieser erhöht die Optionen zur Gebietsquerung und dient zugleich der Ausbildung von Naherholungsmöglichkeiten vor Ort.

Verkehrsberuhigter Bereich (V)

Im Plangebiet sind mehrere verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Von zentraler Bedeutung für das Plangebiet ist der verkehrsberuhigte Quartiersplatz. Der Quartiersplatz liegt am Kreuzungspunkt der bestehenden Wegeverbindungen Schachenweg und Babenhäuser Weg und rahmt mit einer Mehrfamilienhausbebauung und alternativen Wohnformen und gewerblichen Nutzungen im EG das denkmalgeschützte Wegkreuz sowie den erhaltenswerten Baumbestand ein. Gemeinsam mit den südlich angrenzenden Flächen des Obstbauvereins, entsteht hier eine räumlich prägende Platzsituation, die identitätsstiftend ein wesentliches Merkmal des Gebiets darstellt. Zur Gewährleistung einer gewissen Aufenthaltsqualität sollen Lärm- und Geruchsmissionen von PKW möglichst reduziert werden. Durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs am Quartiersplatz sowie einer nördlichen davon angrenzenden verkehrsberuhigten Verkehrsfläche, die als Verbindung zum Westring fungiert, wird dokumentiert, dass diese Straße insbesondere für die direkten Anlieger genutzt und nicht

als Durchfahrstraße anzusehen ist. Auf diesem Wege wird für die künftigen Bewohner des Quartiers ein Treffpunkt geschaffen, der dem Fuß- und Radverkehr eine besondere Priorität einräumt und den Straßenverkehr durch PKW im Hintergrund hält.

Aufgrund fehlender Flächen zur Erstellung einer Gemeinschaftsstellplatzfläche (GSt) im südöstlichen WA 2 ist an diesem Standort die Unterbringung der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Aufgrund der Vielzahl der neuen Wohneinheiten in den dort vorgesehenen Reihenhäusern und des damit verbundenen Personenaufkommens (Fußgänger, spielenden Kinder), soll die erschließende Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgeprägt werden.

Mobilitätsstation (Mo)

Im Plangebiet sind drei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“ festgesetzt. Das Quartier soll durch dezentrale Mobilitätsstationen ergänzt werden, die gemeinsam mit einem Taxihaltelpunkt am Quartierspark attraktive zusätzliche Angebote zum Individualverkehr bieten sollen. Die Stationen bieten Anreiz zur Nutzung zukunftsfähiger und innovativer Mobilitätsangebote zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet.

Landwirtschaftlicher Weg (LW)

Der bestehende Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft (Schachenweg) westlich des Obst- und Gartenbauvereins wird im Bebauungsplan mit einer 6 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg gesichert und somit auch zukünftig in seinem Bestand erhalten. Die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ist somit gewährleistet. Die Nutzung des Wirtschaftswegs als öffentlicher Fuß- und Radweg ist ebenso zulässig.

12.11.3. Ein- bzw. Ausfahrten

Zur Steuerung und Konzentration der PKW-Bewegungen zwischen den privaten Grundstücken und der Verkehrsflächen ist je Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6 m zulässig. Zugunsten fußgängerfreundlicher Wegeverbindungen und eines sparsamen Umgangs mit verfügbaren Freiflächen im Bereich der öffentlichen und privaten Flächen sind Ein- bzw. Ausfahrten in ihrer Anzahl begrenzt, Ausnahmsweise kann für die Grundstücke im Baugebiet WA 1, WA 3, WA 3*, WA 4, WA 4* eine 2. Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zugelassen werden., um beispielsweise bei der Errichtung von Tiefgaragen eine erhöhte Flexibilität bei der Positionierung der Ein- und Zufahrten zu besitzen.

12.12. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

12.12.1. Flächen für die Abwasserbeseitigung – Zweckbestimmung Versickerungsfläche

Im Nordosten des Plangebiets wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ festgesetzt.

Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelte abfließende Wasser (Niederschlagswasser) zählt zum Abwasser und soll im Plangebiet verbleiben und versickern.

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist mit einer Wiesenansaat einzusäen und randlich mit Bäumen und Sträuchern in das Ortsbild einzubinden (siehe Begründung Ziff. 12.19.4).

Weitere Ausführungen werden nach Erstellung der Fachberichte zur Offenlage ergänzt.

12.12.2. Flächen für die Abfallbeseitigung - Zweckbestimmung Abfallentsorgung

Im Nordwesten an der Grenze des Geltungsbereichs des Plangebiets werden Aufstellflächen für Sammelanlagen für beispielsweise Glas und Altkleider sowie Müllcontainer vorgesehen. Zur Sicherung des Standorts wird an dieser Stelle eine Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Zudem wird aus stadtgestalterischen Gründen und der Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen die Konzentration derartiger Nutzungen am vorgesehenen Standort festgesetzt, um die Wohnbereiche dahingehen möglichst wenigen Störungen auszusetzen.

12.13. Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen

12.13.1. Öffentliche Grünflächen

12.13.1.1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz (P1)

Zur Naherholung für die Bewohner des Plangebiets und der angrenzenden Gebiete ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage / Spielplatz geplant (P1). Hierbei ist die Anlage von Rasen- /Wiesenflächen, Wegen, Regenwasserrückhaltemulden, Spielflächen, Sitzmöglichkeiten, Baumgruppen und Strauchpflanzungen vorgesehen. Zur Schaffung einer für Kinder interessanten Spiel Landschaft sind eine Modellierung des Geländes im Bereich der Spielplatzfläche sowie die Errichtung von Spielgeräten zulässig. Grünflächen sind grundsätzlich von fester Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der benannten Zweckbestimmung dienen, sind aber nicht generell ausgeschlossen, solange sie bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein.

Weitere Ausführungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

12.13.1.2. Öffentliche Grünflächen (P2) - Zweckbestimmung Spielplatz (P2)

Zur Schaffung öffentlicher Spielflächen werden zwei öffentliche Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Um lange Wegeverbindungen in angrenzende Wohngebiete zur Erreichbarkeit bestehender Spielanlagen zu vermeiden, sollen im Plangebiet für die neuen Bewohner, insbesondere für Familien und Kinder, vielfältige neue Spielmöglichkeiten entstehen. Diese dienen sowohl als Bewegungsmöglichkeiten als auch als Treffpunkt und tragen zu einem lebendigen Quartier bei. Die vorgesehenen Grünflächen mit Spielpunkten ergänzen den Quartierspark und die dortigen Spielangebote.

Weitere Ausführungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

12.13.1.3. Öffentliche Grünflächen (P3)

Errichtung von kleinflächigen Quartiersparks

Weitere Ausführungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

12.13.1.4. Öffentliche Grünflächen (P4)

Errichtung von öffentlichen Grünflächen (P4) mit Bäumen und Regenwasserrückhaltemulden

Weitere Ausführungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

12.13.1.5. Öffentliche Grünfläche (P5) - Zweckbestimmung Lärmschutzwand

Es ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen, um die dahinterliegenden Wohnnutzungen zu schützen. Diese soll durch geeignete Eingrünung ökologisch aufgewertet werden.

Weitere entsprechende Festsetzungen werden nach Erstellung des Schallgutachtens und des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

12.13.2. Anpflanzung von Bäumen und Versiegelung in öffentlichen Grünflächen

Die Festsetzung von Anpflanzungen sichert die Aufenthaltsqualität der Flächen. Die Bepflanzung mit heimischen Bäumen gemäß Pflanzempfehlungsliste führt neben einer gestalterischen Aufwertung auch zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt. Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche sind auch hinsichtlich einer klimawirksamen Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert und Schattenbildungen bei Hitzeereignissen gefördert.

Die Regelungen hinsichtlich Nebenanlagen und Stadtmobilar und der Versiegelung des Bodens aufgrund von Wegen dienen der Sicherung des Begrünungsgrades sowie der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grünflächen.

Weitere Ausführungen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

12.13.3. Private Grünfläche

Im Bereich des ehemaligen Gärtnereigrundstücks ist eine private Grünfläche festgesetzt. Das dort bestehende Grundstück bzw. Wohnhaus der Eigentümer besitzt Bestandsschutz. Bei einer etwaigen Nutzungsaufgabe dieser Fläche soll dieser Bereich als Grünfläche verwendet werden, der den angrenzenden Quartierspark als Grünbereich zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt.

12.14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsvorhaben sind die Regelungen des speziellen Artenschutzes gemäß Absatz 5, Satz 3 des § 44 BNatSchG anzuwenden. Dabei ist zu beurteilen, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für europarechtlich geschützte Arten zulässig ist. Um die Auslösung der Verbotstatbestände zu vermeiden, werden gemäß Fachbeitrag Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Sie sind einzuhalten, damit Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Vermeidungsmaßnahmen, die gemäß Fachbeitrag nicht verortet sind, gelten im gesamten Geltungsbereich. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen: Ziff. 14.1-Ziff. 14.4) sind aus dem Artenschutzbericht begründet und abgeleitet. Diese werden in den textlichen Festsetzungen zwecks Klarstellung wie folgt geordnet und kategorisiert:

- Vorgezogene Maßnahmen zur Baulandschaffung
- Maßnahmen zum Schutz von Fauna und Flora
- Maßnahmen zum Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmenflächen

Aus dem Artenschutzbericht ergibt sich das Erfordernis, besondere Maßnahmen zum Schutz des Steinkauzes zu treffen. Hierfür wird vorgeschlagen, als Schutzmaßnahme die innerörtliche Geschwindigkeit entlang des Babenhäuser Weges und des Schachenweges auf 30 km/h zu reduzieren. Verkehrsordnerische Maßnahmen sind nicht Regelungsgegenstand der

Bauleitplanung und müssen auf einer nachgelagerten Ebene festgelegt werden. So ist sicherzustellen, dass durch die zuständige Verkehrsgenehmigungsbehörde eine Geschwindigkeitsreduzierung in den benannten Bereichen angeordnet wird.

12.15. Begrünung von Tiefgaragen

Es wird eine Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen samt einem Mindestaufbau mit einer Vegetationsschicht im Bebauungsplan festgesetzt. Dies dient dazu, den Versiegelungsgrad zu begrenzen und zusätzlich Eingriffe in den Boden zu vermeiden und somit den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu fördern.

Die gewonnenen Grünflächen sind zur Erholung, für Freizeitaktivitäten oder als private Gärten nutzbar. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass alle Tiefgaragendächer außerhalb der überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch in die Grundstücksfreifläche integriert werden und mit Bäumen, Sträuchern, Wiesen und Rasen bepflanzt werden können. Auf diese Weise soll die gewünschte städtebauliche Konzeption als durchgrüntes Quartier zur Wirkung kommen.

Die Überdeckung der Tiefgaragendächer mit einer Bodensubstratschicht von im Mittel 0,8 m ist erforderlich, um die geplanten Pflanzungen auf den Tiefgaragendächern durchführen zu können und Rückstauvolumen für Niederschlagswasser zu erhalten. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 1,0 m einzuhalten. Im Bereich von gepflasterten Zugangs- und Wegeflächen ist ein geringerer Substrataufbau möglich.

12.16. Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestvegetationsschicht der Flachdächer ist mit 10 cm festgesetzt. Technische Ein- und Aufbauten und deren Zuwegung sind von einer Dachbegrünung ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen. Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind miteinander kompatibel, sofern Dachlasten ausreichend bemessen sind.

Die Dachbegrünung soll sich positiv auf das Mikroklima (Temperaturregulierung, Schutz vor unerwünschter Sonneneinstrahlung durch geringe Strahlungsreflexion, Luftreinigung), die Rückhaltung von Regenwasser vor Ort (Verdunstung) sowie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial eines Gebäudes auswirken.

12.17. Befestigte Freiflächen

Es ist festgesetzt, die Oberflächenbefestigungen wie private Erschließungsflächen, PKW-Stellplätze und deren Zufahrten, etc. so herzustellen, dass anfallende Niederschläge zurückgehalten werden. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit breiten Fugen bzw. versickerungsfähiges Pflaster sowie Schotterrasen zu verwenden

12.18. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Weitere entsprechende Aussagen werden nach Erstellung der Fachberichte zur Offenlage ergänzt.

12.19. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.19.1. Grundstücksfreiflächen

Für die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke werden textliche Festsetzungen getroffen, um einen hohen Durchgrünungsgrad zu regeln. Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung

dient der gestalterischen Aufwertung der Gärten und ihrer Umgebung und besitzt positive Auswirkungen auf das Stadtklima. Die vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen nach der Neuplanung mit charakteristischem Grün versehen sein, weshalb ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad im Plangebiet angestrebt wird.

Mindestens 80 % der gemäß Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) nicht bebaubaren Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Begrünte Tiefgaragen sind hierauf anzurechnen. Mindestens 25 % der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, um eine standortgerechte Begründung zu erwirken.

Rechenbeispiel zur Bestimmung der anzulegenden Grünfläche:

<i>Beispiel:</i>	<i>Grundstücksgröße</i>	<i>1.000 m²</i>
	<i>GRZ II ohne Tiefgarage: 0,6</i>	<i>600 m²</i>
	<i>Nicht überbaut</i>	<i>400 m²</i>
	<i>Davon 80%</i>	<i>320 m²</i>

Weitere Aussagen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

12.19.2. Anzupflanzende Bäume

12.19.2.1. Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Raum

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Mindestangaben zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie deren Erhalt und Pflege getroffen. Die Straßenbäume dienen insbesondere der gestalterischen Aufwertung und Gliederung des Straßenraums. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung versiegelter Flächen von Relevanz, zudem sind die linearen Baumpflanzungen entlang der Straßen wichtige Leitlinien für die Biotopvernetzung und den Artenschutz (Fledermäuse, Vögel). Durch das Grünvolumen der Bäume werden auch die Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und damit verbundene Immissionsbelastungen reduziert. Schließlich erfolgt eine gewisse Verkehrsberuhigung durch die optische Verengung der Straßenräume. Die jeweiligen Straßenräume und das Straßenbild sollen einheitlich gestaltet werden.

Weitere Aussagen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

12.19.2.2. Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken

Weitere Aussagen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

12.19.3. Erhaltung von Einzelbäumen

Die Erhaltung von Bäumen wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus und bietet gegenüber den Neubauten ein grünes Pendant mit einer Wirkung, die bei Neuanspflanzungen erst nach mehreren Jahren erzielt werden kann.

Die darüber hinaus verbundenen positiven Funktionen im Naturhaushalt, wie v. a. positive Wirkung auf das Kleinklima, Erzeugung von Verdunstungskälte, Beschattung von versiegelten Flächen, die Bereitstellung von Lebensraum für Tiere etc., kommen zudem bei großen Bäumen in besonderem Maß zum Tragen.

Am Kreuzungspunkt der beiden Erschließungsachsen Schachenweg und Babenhäuser Weg, befindet sich markante erhaltenswerte Bestandsbaum. Diese sind als zu erhaltende Bäume in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Aussagen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

12.19.4. Flächen zum Anpflanzen

Entlang der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs wird auf den privaten Gartenflächen in WA 7 ein 3 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzenliste festgesetzt (Ortsrandeingrünung). Dies soll dazu beitragen, dass der Ortsrand mit Baum- und Strauchpflanzungen landschaftsgerecht gestaltet wird, die Ortsrandlage eine angemessene Eingrünung erhält und das Plangebiet zur freien Landschaft hin eingebunden wird. Die Befestigung von Flächen und die Errichtung Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Gartenhütten sind in dieser Zone nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.

Die Fläche der Maßnahmenfläche für die Versickerung ist mit einer Wiesenansaat einzusäen und randlich mit Bäumen und Sträuchern in das Ortsbild einzubinden. Die Eingrünung der Fläche wird über die zeichnerische Festsetzung gesichert. Bäume und Sträucher übernehmen eine wichtige Ausgleichsfunktionen für das Klima im bebauten Raum und somit auch für die menschliche Gesundheit und werten zugleich das optische Nebeneinander zwischen Wasserbeseitigungsfläche und Wohnnutzung im Plangebiet auf.

Weitere Aussagen werden nach Erstellung des Umweltberichts zur Offenlage ergänzt.

13. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

13.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

13.1.1. Dachformen

Im Rahmen einer ganzheitlichen städtebaulichen Neuentwicklung des Plangebiets mit neuen Gebäudetypologien werden zugunsten einer modernen Architektursprache und eines hohen angestrebten Durchgrünungsgrads im Plangebiet gemäß Planeintrag Flachdächer (FD) oder Satteldächer (SD) festgesetzt.

Satteldächer stellen die ortstypische und vorherrschende Dachform in Seligenstadt, insbesondere in der Altstadt, dar. Zudem ist die angrenzende Bebauung nördlich des Weststrings vornehmlich durch Satteldächer geprägt, sodass zugunsten einer harmonischen Einbindung und Weiterführung der Nachbarquartiere neben Flachdächer auch Satteldächer zulässig sind.

Neben der Ausbildung einer maßgeblich homogenen Dachlandschaft mittels einer architektonischen Gestaltungsvorgabe fördern die Flachdachfestsetzung und die Vorgabe zur Dachbegrünung einen hohen Durchgrünungsgrad. Auch die Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Energie ist möglich. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist technisch möglich und stellt keinen Widerspruch dar. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung bei Flachdächern soll die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Dachbegrünung gewährleisten. Dachbegrünungen haben v.a. positive Wirkungen auf das Stadtklima, die Tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt. Begrünte Flachdächer wirken im Plangebiet ausgleichend zum Anteil versiegelter Flächen durch das Vorhaben.

Abweichende Dachformen für untergeordnete Bauteile sind zulässig und frei von entsprechenden Vorgaben. Diese stellen keine ortsbildprägende Wirkung wie die grundsätzliche Dachform dar. Zudem soll untergeordneten Bauteilen ein Freiraum und größere Flexibilität zugunsten individueller Gestaltungsmöglichkeiten bei der Gebäudeerrichtung eingeräumt werden.

13.1.2. Dachgestaltung

Um eine Einbindung und Weiterführung des Erscheinungsbildes des neuen Plangebiets gegenüber den angrenzenden Stadtbereichen und Bestandsbebauungen möglichst harmonisch zu gestalten, ist die Dacheindeckung mit Dachsteinen in grellen oder leuchtenden Farben oder glänzenden reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig.

Es werden Regelungen zu Dachgauben getroffen, um die Entwicklung der Dachlandschaft zu steuern. Die Dachflächen der Hauptbaukörper sollen die gestalterisch dominanten Elemente bleiben.

13.1.3. Fassaden

Um ein harmonisches Stadtbild im Plangebiet zu schaffen, werden Signalfarben als Fassadenfarben der Hauptbaukörper ausgeschlossen.

Die Fassadengestaltung der Hausgruppen, Ketten- und Doppelhäuser ist abzustimmen. Die Festsetzung zur deckungsgleichen Gestaltung von Bauflucht, Gebäudehöhe, bzw. Traufhöhe, Dachform und Dachneigungen bei Doppelhaushälften dient ebenfalls der Schaffung einer homogenen Stadtgestalt.

13.2. Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Terrassentrennwände

13.2.1. Standflächen für Abfallbehältnisse

Zum Schutz des Erscheinungsbilds im Quartier sind Standflächen für Abfallbehältnisse einzuhausen oder einzugrünen oder in das Hauptgebäude zu integrieren. Somit sind sie dem

Blick der Betrachter entzogen und wirken sich aus stadtgestalterischen Gründen nicht negativ auf die Erscheinung im Plangebiet aus.

13.2.2. Einfriedungen und Hecken

Einfriedungen und Stützmauern dienen dem Schutz der Privatsphäre und werden hinsichtlich ihrer Dimensionierung über die Festsetzungen gesteuert, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

Um den Schutz der Kleintiere innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, sind die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m zu errichten.

Straßenseitige Einfriedungen von Hausgruppen und Doppelhäusern sind zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes aufeinander abzustimmen.

13.2.3. Terrassentrennwände

Terrassentrennwände dienen dem Schutz der Privatsphäre und werden hinsichtlich ihrer Dimensionierung über die Festsetzungen gesteuert, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird.

Bei Hausgruppen sind Terrassentrennwände in ihrer Gestaltung zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes aufeinander abzustimmen.

13.3. Werbeanlagen

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Gebäudefassaden ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden. Durch den Ausschluss ortsfremder Werbe- und auffälliger Lichtanlagen wird der Fokus auf die vorgesehene Nutzung als qualitativ hochwertiges Wohngebiet gelegt.

Ausnahmen bilden das WA 3* und WA 4*. In diesen Bereichen entstehenden markante Treffpunkte im Plangebiet, an denen auch gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Durch die Ausbildung dieser hervorgehobenen Bereiche am Quartierspark und am Quartiersplatz entstehen Nutzungszonen, an denen vielseitige Angebote möglich sind und ortsfremde Werbung dem Standort angemessen ist.

13.4. Behandlung von Niederschlagswasser

Weitere entsprechende Aussagen werden nach Erstellung der Fachberichte zur Offenlage ergänzt.

13.5. Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt

Die jeweils rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt soll grundsätzlich in diesem Bebauungsplan Anwendung finden. Bei Einreichung von Bauanträgen gilt immer die zum Zeitpunkt der Einreichung gültige Fassung der Stellplatzsatzung.

14. Hinweise

Auf Grundlage vorliegender Gutachten sowie der Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind Hinweise im Bebauungsplan zu beachten, die im laufenden Verfahren bis zur Offenlage ergänzt und in den textlichen Festsetzungen aufgeführt werden.

15. Pflanzliste

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird eine Pflanzempfehlungsliste aufgeführt. Diese dient der Unterstützung der einheimischen Pflanzenarten.

16. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 21,6 ha	ca. 100 %
Allgemeine Wohngebiete	ca. 12,1 ha	ca. 56 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3,4 ha	ca. 16 %
Öffentliche Verkehrsflächen bes. Zweckb.	ca. 0,8 ha	ca. 3 %
Maßnahmenflächen (M1-M3)	ca. 2,9 ha	ca. 13 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,7 ha	ca. 8 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,4 ha	ca. 2 %
Private Grünflächen	ca. 0,1 ha	ca. 1 %
Flächen für Abwasser	ca. 0,2 ha	ca. 1 %
Anzahl der neuen Wohneinheiten (WE)	ca. 815 WE	
Anzahl der neuen Einwohner (EW)	ca. 2.000 EW	
(Belegungsdichte: 2,4 Einwohner/WE)		