

# BÜRGERINFORMATION / - DIALOG SELIGENSTADT - WESTRING

AM 24. SEPTEMBER 2019, UM 19:00 UHR  
IM BÜRGERHAUS RIESEN



# EINFÜHRUNG



# EINFÜHRUNG ABLAUF

19:00 BEGRÜSSUNG & EMPFANG DER BESUCHER



19:15 RÜCKBLICK  
ERGEBNISSE BÜRGERWERKSTATT VOM 05.12.2018



ca.19:30 VORSTELLUNG ENTWURFSPROZESS



terramag



ca.20:15 DIALOG / IHRE MEINUNG



ca.20:45 FAZIT UND AUSBLICK

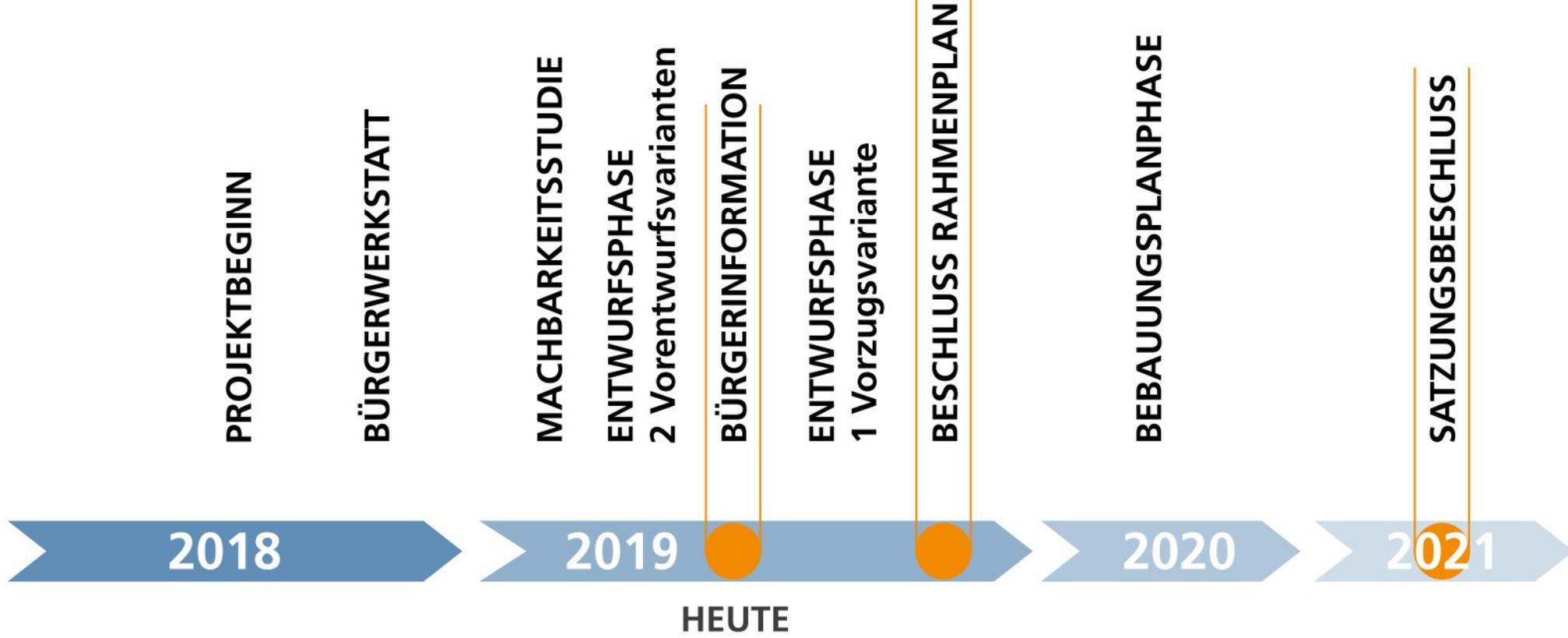
# Herzlich Willkommen

Dr. Daniell Bastian

Bürgermeister der Stadt Seligenstadt



# EINFÜHRUNG ZEITSCHIENE



# RÜCKBLICK BÜRGERWERKSTATT

05. DEZEMBER 2018 IM BÜRGERHAUS RIESEN



# RÜCKBLICK BÜRGERWERKSTATT 05.12.2018



**BÜRGERWERKSTATT WESTRING  
STADT SELIGENSTADT**  
Ergebnisse der Werkstatt am 05.12.2018

Stand: 13.02.2019

ERGEBNISSE DER BÜRGERWERKSTATT WESTRING SELIGENSTADT

**8. Werkstatt / Ideenschmiede**

Seite 11

ERGEBNISSE DER BÜRGERWERKSTATT WESTRING SELIGENSTADT

**9. Zusammenfassung**

Nach Abschluss der Arbeit an den Themenständen kamen alle Besucher im großen Saal zusammen. Die Moderatoren der Themenstände stellten die jeweiligen Ergebnisse der geführten Diskussion vor. Die Zusammenfassung bildet nun die Basis für die Weiterarbeit des Planungsbüros im Rahmen der Machbarkeitsstudie.

Seite 16

ERGEBNISSE DER BÜRGERWERKSTATT WESTRING SELIGENSTADT

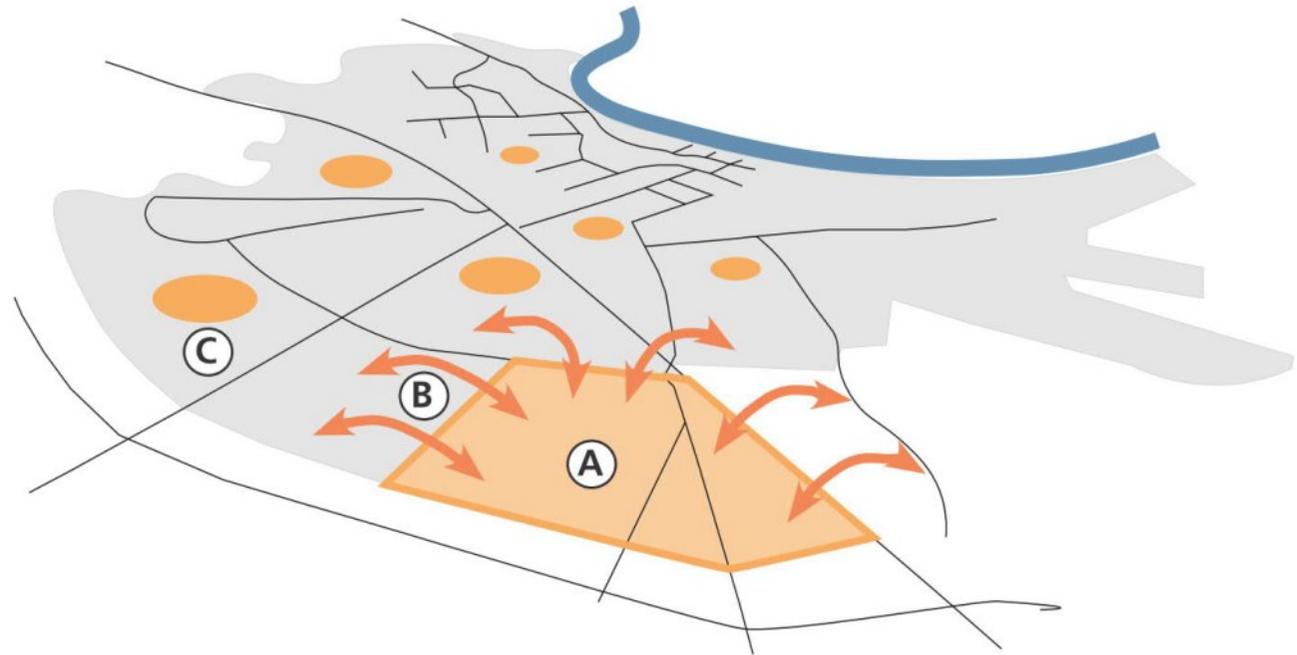
**11. Kategorisierung**

Im Anschluss an die Bürgerwerkstatt wurden die gesammelten Anregungen der vier Themenstände umfassend gesichtet und analysiert. Hierbei wurde deutlich, dass sich einige der genannten Belange wiederholten bzw. inhaltlich überschneiden. Außerdem fanden sich Themen, die die weitere Planung des Untersuchungsgebiets nicht unmittelbar betreffen, sondern vorwiegend im gesamtstädtischen Kontext zu verstehen sind. Daher wurden die gesammelten Ergebnisse den folgenden drei Unterkategorien zugeordnet.

Mit der vorgenannten Kategorisierung soll keine Wertung vorgenommen werden. Die Zusammenfassung trifft keinerlei Aussage dazu, in welchem Maße die jeweiligen Belange im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

- A. Das Planungsgebiet betreffende Aspekte:  
Belange und Anregungen, die die weitere Entwurfsplanung unmittelbar betreffen.
- B. Das Planungsgebiet indirekt betreffende Aspekte:  
Belange und Anregungen, die auf mögliche Wechselwirkungen mit der Entwurfsplanung geprüft werden müssen.
- C. Vom Planungsgebiet unabhängige Aspekte:  
Belange und Anregungen, die die weitere Entwurfsplanung nicht unmittelbar betreffen.

Seite 18



## A. Das Plangebiet betreffende Aspekte

Belange und Anregungen, die die weitere Entwurfsplanung unmittelbar betreffen

## B. Das Plangebiet indirekt betreffende Aspekte

Belange und Anregungen, die auf mögliche Wechselwirkungen mit der Entwurfsplanung geprüft werden müssen

## C. Vom Plangebiet unabhängige Aspekte

Belange und Anregungen, die die weitere Entwurfsplanung nicht unmittelbar betreffen

# RÜCKBLICK BÜRGERWERKSTATT 05.12.2018

## Das Plangebiet betreffende Aspekte

ERGEBNISSE DER BÜRGERWERKSTATT WESTRING SELIGENSTADT



### 12.1 Das Planungsgebiet betreffende Aspekte

#### Verkehr und Mobilität

- OPNV Anbindung zwingend - Haltestelle für Busse einplanen
- Tiefgaragen / Quartiersgaragen einplanen - Parken an Straßen vermeiden, keine Flächenverschwendung für Parkplätze
- Öffentliche Besucherparkplätze an Straßen mit einplanen
- Parkplatzflächen wasserdurchlässig gestalten - Versiegelung möglichst gering halten
- Ausbau Westring nach Vorbild der Giselstraße (Schulweg, Verkehrssicherheit)
- Keine LKW Durchfahrt im Westring
- Wegeverbindung und Anbindung an Bahnhof verbessern (Rad- und Fußverkehr)
- Verkehrsberuhigte Straßen - Spielstraßen für Kinder einplanen
- Verbindung zu Äckern von Süden für Landwirte und LKWs erhalten
- Anbindung an Umgebung
- Entlastung durch Umgehungsstraße erforderlich - Anbindung muss vorher gebaut werden
- Wege für Naherholung sowie für Spaziergänger - bspw. Schachenweg verlängern
- Durchwegung für Grünachse in Verlängerung der Giselstraße
- Stadt der kurzen Wege

- Carsharing Möglichkeiten
- Möglichkeit für E-Mobilität schaffen
- Kein umgekehrtes Dachgefälle in der Straße vorsehen
- Lärmproblematik an den Gleisanlagen beachten

Seite 19

ERGEBNISSE DER BÜRGERWERKSTATT WESTRING SELIGENSTADT



### 12.1 Das Planungsgebiet betreffende Aspekte

#### Wohnen

- Keine Blockbebauung
- Maximal 2-3 Vollgeschosse
- Mischung der Wohnformen: Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser
- Kleine Wohnanlagen für 1-2 Personenhaushalte - < 50qm (Mehrfachnennung)
- Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser
- Nicht zu viele Einfamilienhausgrundstücke
- Wenn Bebauung dann verdichtet - mehrgeschossig
- Kein Geschosswohnungsbau am Rand
- Grundstücksgröße ca. 500m<sup>2</sup>
- Anbindung an Gewerbegebiet - Grünstreifen, Mehrfamilienhäuser als Übergang
- Bebauung nur am Westring „schmalere Streifen“
- Bezahlbaren Wohnraum für Geringverdiener / Normalverdiener / familienfreundliche Preise (2.500 Euro/m<sup>2</sup> EFH)
- Geförderten Wohnraum langfristig sichern
- Soziale Mischung: geförderten Wohnraum zentral und integriert planen - keine Ghettoisierung
- Mehrgenerationenwohnen (barrierefrei)
- Gemeinschaften, Baugruppen - „Gemeinsam“
- Lärmschutz beachten

- Nicht zu dicht - Raum für Grün vorbehalten (Kaltluftschneisen)
- Verhältnis Grundstück und bebauter Fläche
- Nebeneinander von Wohnen und Spielplatzflächen
- Dachbegrünung (auch bei Quartiersgaragen)
- Umweltbewusstes Bauen - Solaranlagen, Passivhäuser, energieeffizient
- Geringe Versiegelung der Freiflächen
- Zentrale Energieversorgung mit nachwachsenden Rohstoffen
- Regenwassernutzung vorgeben
- Transparente Informationen über Bauvorhaben - dem Bürger verständlich vermitteln
- Keine großen Bauträger / Investoren - Quote
- Transparente Vergabe der Bauplätze
- Wertschöpfung für die Stadt realisieren
- Keine Planung vom Reißbrett
- Bedarfsgerechte Ausweisung / Fläche sparen
- Verkauf nach Sozialkriterien, nicht nach Höchstpreis
- Was ist mit bezahlbarem Wohnen gemeint?
- Wie kann man sicherstellen, dass Grundstücke auch bebaut werden?
- 1.000 Einwohner plus als Grenze (Obergrenze)
- Will Seligenstadt 2000-3000 neue Einwohner?

Seite 20

ERGEBNISSE DER BÜRGERWERKSTATT WESTRING SELIGENSTADT



### 12.1 Das Planungsgebiet betreffende Aspekte

#### Grün- und Freiraum

- Muss die ganze Fläche bebaut werden?
- Wie viel Grün muss das Gebiet haben?
- Im Wohngebiet weniger Verdichtung
- Grünzug zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet
- Grünflächen für unterschiedliche Nutzungen - Spielen, Sport, Erholung, Generationenpark
- Grünzüge als großzügige Frischluftschneisen für die gesamte Stadt
- Grünzug / Grünkeil in der Mitte des Gebiets
- Grünanlage an der Bahntrasse
- Obstbaumanlage und alte Pappel sollen erhalten werden
- Fahrrad und Fußwege
- Grünzug als Wegeverbindung
- Bäume auf den öffentlichen Verkehrswegen
- Keine Schottervorgärten - Regelung im B-Plan
- Möglichst wenig Flächenversiegelung (u.a. Tiefgaragen)
- Fassadenbegrünung - Beschattung durch Bäume

#### Soziales und Infrastruktur

- Entwässerung (Kläranlage?)
- Bedarf an Kitas und Schulen muss gedeckt werden
- Wie soll die Lebensqualität erhalten bleiben?
- Zentralen, gut ausgestatteter Spielplatz
- Mehrere kleine Spielplätze besser als ein großer
- Parks, Angebote für Jugendliche (z.B. Skatepark)
- Kreuzungsgruppe (Wegkreuz) berücksichtigen
- Keine Schlafstadt - lebendigen Stadtteil
- Angebot an Restaurants u.ä. im Gebiet schaffen
- Wohnraumnahe Einkaufsmöglichkeit
- Zentralen Treffpunkt schaffen
- Bauernläden im neuen Gebiet (unverpackte Lebensmittel)
- Transparente Informationen über Bauvorhaben - dem Bürger verständlich vermitteln
- Betreutes Wohnen

Seite 21

- Aspekte, die in die Entwurfsplanung direkt eingeflossen sind
- Aspekte, die im weiteren Planungsverlauf geprüft werden müssen
- Aspekte, die nach ausführlicher Prüfung nicht in die Planung aufgenommen werden konnten

Aspekte exemplarisch herausgegriffen

## Aspekte, die in die Entwurfsplanung direkt eingeflossen sind:

- „Car-sharing Angebot“ | „Möglichkeit für E-Mobilität schaffen“ → Beide Konzepte sehen drei dezentrale Mobilitätsstationen vor
- „Mischung der Wohnformen: Ein- und Mehrfamilienhäuser“ → Das Wohngebiet ist mit einer Mischung aus unterschiedlichen Wohntypologien konzipiert.
- „Grünflächen für unterschiedliche Nutzungen“  
Spiel, Sport, Erholung, Generationenpark“ → Diverse Grünflächen schaffen Angebote für unterschiedlichste Altersgruppen und Bedürfnisse
- „Zentralen Treffpunkt schaffen | Wegkreuz erhalten“ → Das Wegkreuz bildet als identitätsstiftendes Merkmal den Fokus des neuen Quartiersplatzes

## Aspekte, die im weiteren Planungsverlauf geprüft werden müssen

- „Parkplatzflächen wasserdurchlässig gestalten:  
Versiegelung gering halten“ → Gemäß Stellplatzsatzung sind Parkplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Diese Themen werden im Rahmen der Bauleitplanung ausgearbeitet.
- „Genossenschaften, Baugruppen, Gemeinsam“ → Alternative Wohnformen sind vorstellbar. Bestandteil der Vermarktung

## Aspekte, die nach ausführlicher Prüfung nicht in die Planung aufgenommen werden konnten

- „1000 Einwohner als Obergrenze“ → Widerspricht den Richtlinien des Regionalverbands (35-50 WE/ha)
- „Kein Geschosswohnungsbau am Rand“ → Gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben.  
(Anforderungen an den Schallschutz, Bezug zum Bestand u.a.)  
Am südlichen Ortsrand sind Einzelhäuser vorgesehen

# VORSTELLUNG ENTWURFSPROZESS



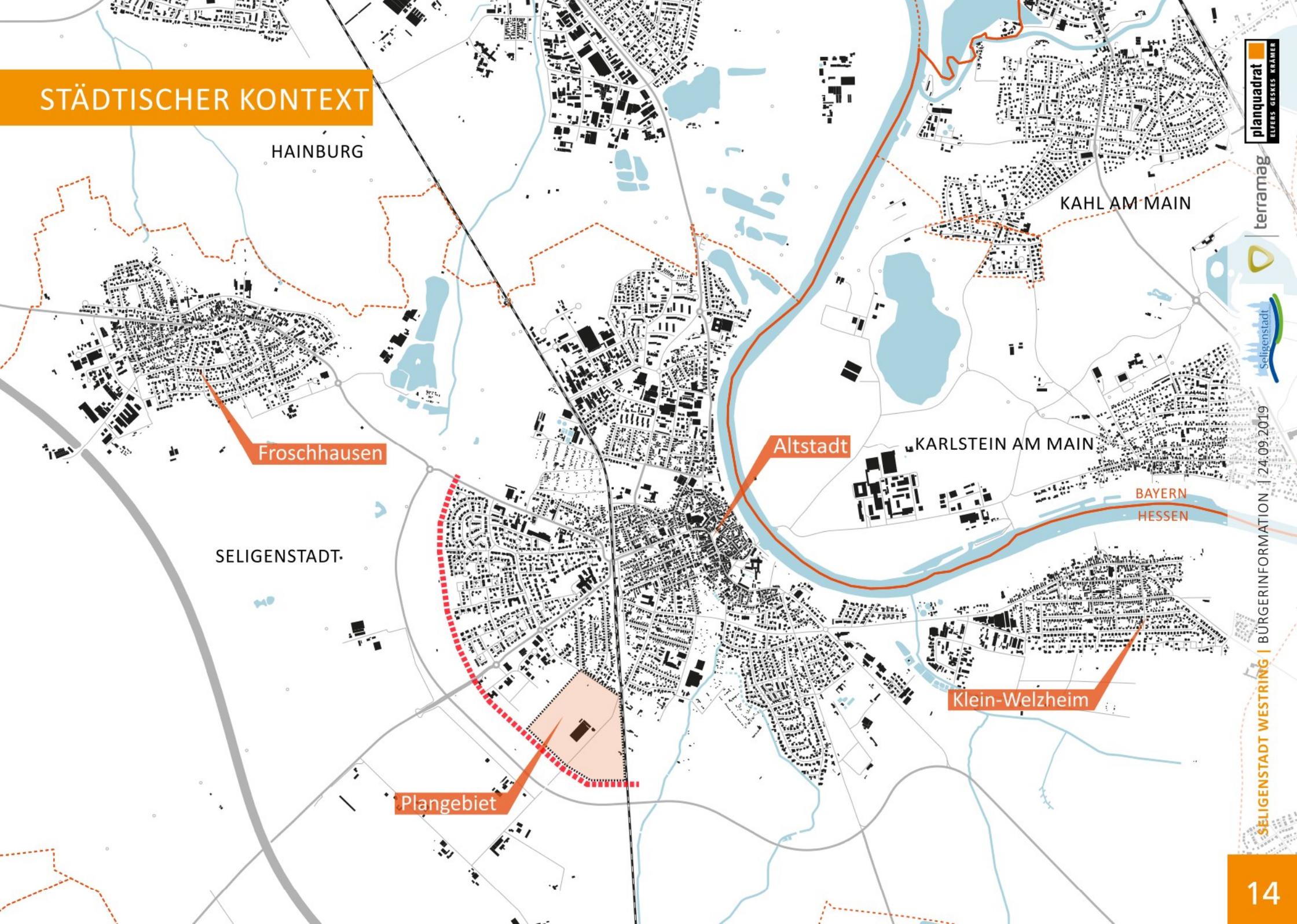
# GLIEDERUNG THEMEN

1. Städtebauliche Analyse
  - Städtischer Kontext
  - Planerische Vorgaben
  - Lokaler Kontext
  - Restriktionen
  - Potenziale
  - Anforderungen Stadt
2. Ziele
3. Erste Konzeptskizzen
4. Vorentwurfsvarianten

# STÄDTEBAULICHE ANALYSE

## STÄDTISCHER KONTEXT

# STÄDTISCHER KONTEXT



HAINBURG

KAHL AM MAIN

Froschhausen

Altstadt

KARLSTEIN AM MAIN

SELIGENSTADT

BAYERN  
HESSEN

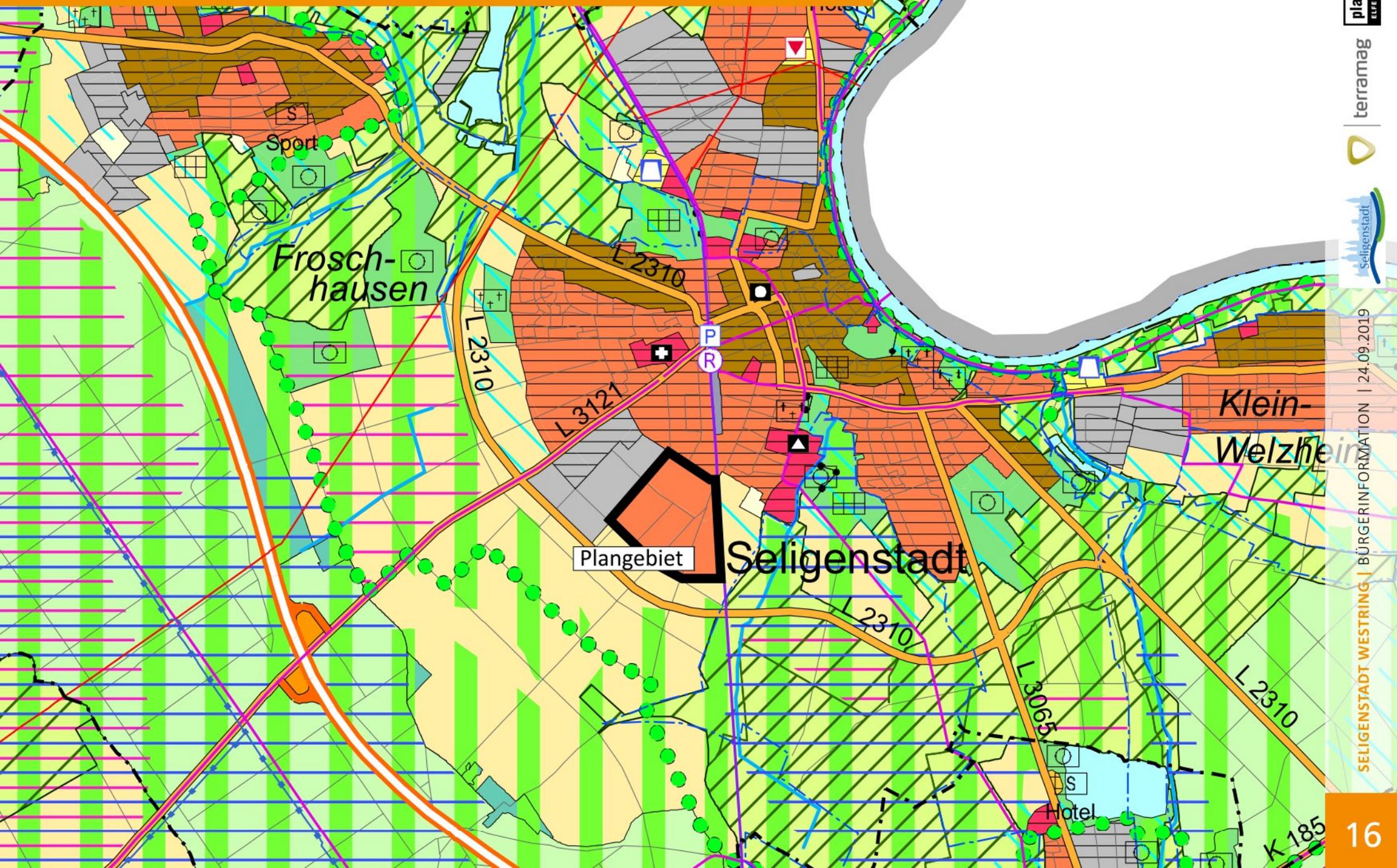
Plangebiet

Klein-Welzheim

# STÄDTEBAULICHE ANALYSE

## PLANERISCHE VORGABEN

# PLANERISCHE VORGABEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



# PLANERISCHE VORGABEN B-PLAN 63

## „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER DUDENHÖFER STRASSE“

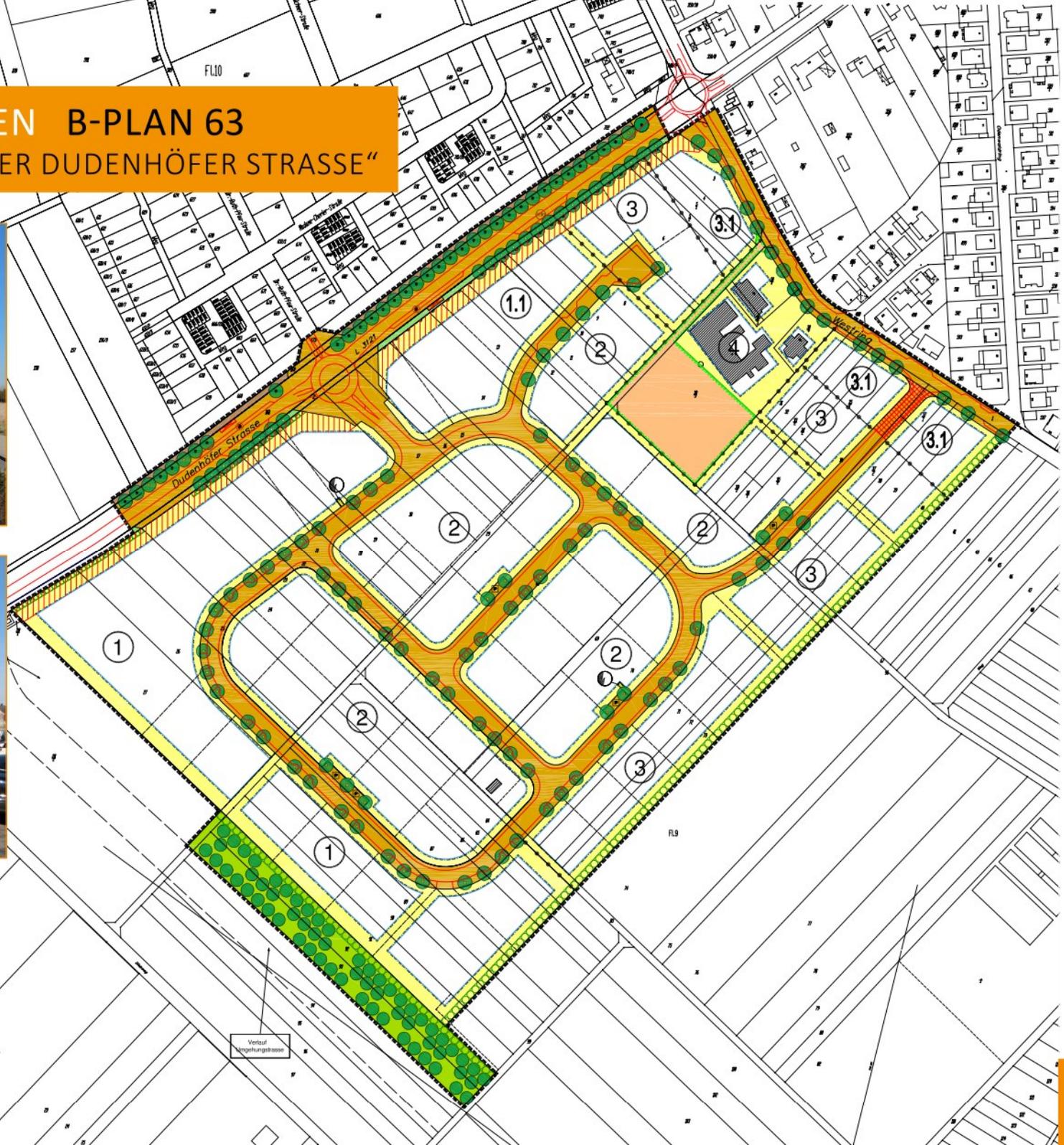


Bürobau Herrman-Neubauer-Ring



Nahversorgung Willi-Brehm Straße

- ① GE eingeschränkt
- ② GE eingeschränkt
- ③ GE (nur Betriebe, die in MI möglich sind)
- ④ MD



# STÄDTEBAULICHE ANALYSE

LOKALER KONTEXT

# LOKALER KONTEXT LUFTBILD

CA.21 HA

# LOKALER KONTEXT GRÜNFLÄCHEN



Obst- und Gartenbauverein - Blick entlang Schachenweg  
Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Wegkreuz und Baumbestand  
Kleingartenähnliche Anlagen - Blick entlang Babenhäuser Weg



# LOKALER KONTEXT GESCHOSSIGKEITEN

## LEGENDE:

- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- 4 Vollgeschosse



## ANALYSEERGEBNIS:

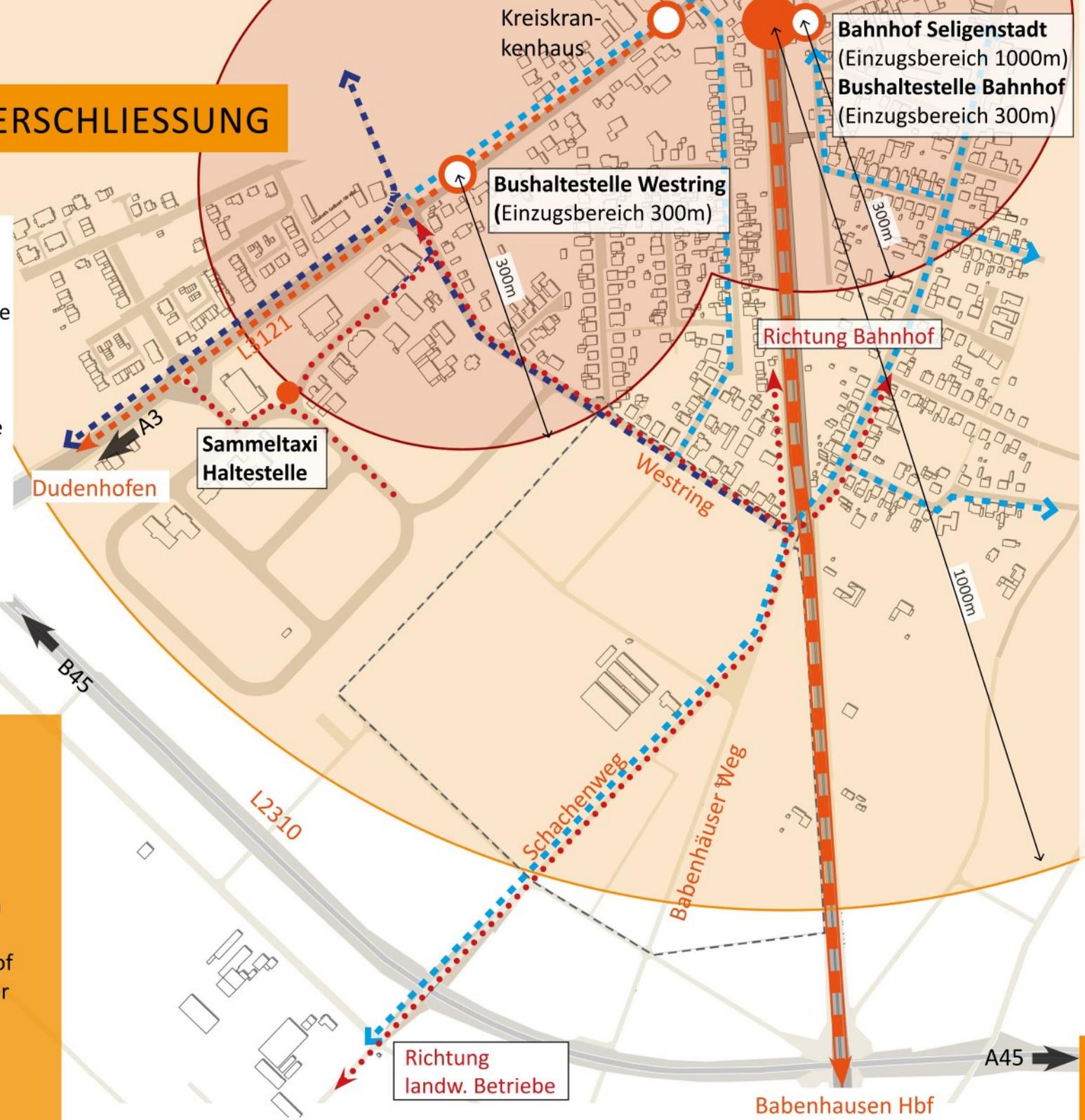
- Überwiegend 1- bis 2-geschossige Einzel- und Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebiets
- Bis zu 4 Geschossen in Gewerbegebiet

# LOKALER KONTEXT ERSCHLIESSUNG

## LEGENDE:

- Haupterschließung
- Nebenerschließung
- ⋯ Busverbindungen mit Haltestelle
- Sammeltaxi Haltestelle
- Regionales Radroutennetz
- Lokales Radroutennetz
- Schienenverkehr mit Haltestelle
- ⋯ Fußwege
- Einzugsbereich Bahnhof (1000m)
- Einzugsbereich Bushaltestellen (300m)

- ### ANALYSEERGEBNIS:
- Gute Anbindung an Haupterschließungsstraßen
  - Regionale und lokale Radwegeverbindungen grenzen direkt an Plangebiet
  - ÖPNV Anbindung durch Bahnhof und Bushaltestelle in fußläufiger Nähe
  - ÖPNV Angebot ergänzen?



# RESTRIKTIONEN

# RESTRIKTIONEN ARTENSCHUTZ (L-PLAN)

## Legende

### Konfliktpotential

 Geltungsbereich

### Konflikte-

 gering//kaum artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten

 mittel//geringe artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten

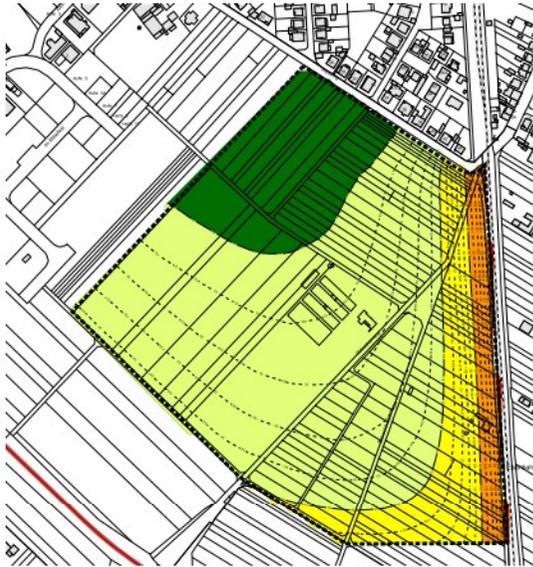
 hoch//erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten

## ANALYSEERGEBNIS:

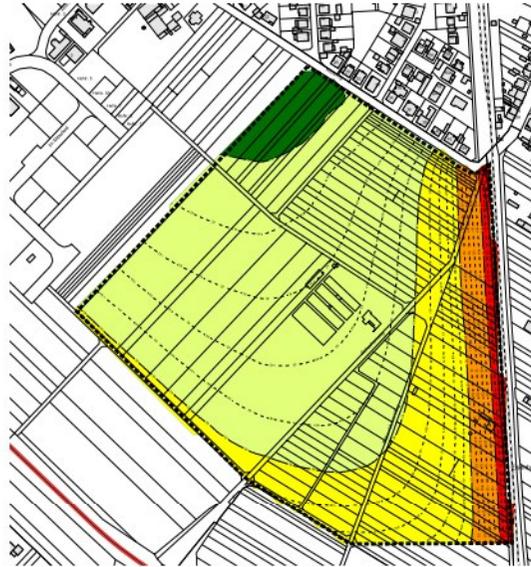
- Überwiegend geringes Konfliktpotenzial im Westen des Plangebiets
- Hohes Konfliktpotenzial auf Flächen des Obstbauvereins zu erwarten
- Mittel bis geringes Konfliktpotenzial im Osten des Plangebiets



# RESTRIKTIONEN IMMISSIONEN (KREBS UND KIEFER)



Gesamtverkehrslärm  
Tag | Immissionshöhe 8,6m



Gesamtverkehrslärm  
Nacht | Immissionshöhe 8,6m



Gesamtverkehrslärm  
Lärmschutzwand entlang Schienen (3m)  
Nacht | Immissionshöhe 8,6m



Gesamtgewerbelärm  
Tag | Immissionshöhe 8,6m



Gesamtgewerbelärm  
Nacht | Immissionshöhe 8,6m

## ANALYSEERGEBNIS:

- Verkehrslärm im Osten:  
3m hohe Schallschutzwand plus zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen bei Bebauung nötig
- Gewerbelärm im Westen:  
ca. 30m Abstand zu Gewerbe oder entsprechende planerische Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich

# RESTRIKTIONEN VERKEHR (VON MÖRNER)



Option 1:  
Erschließung über den Westring



Option 2:  
Erschließung über den Westring und über  
das Gewerbegebiet



Option 3:  
Erschließung über den Westring, das Gewerbe-  
Gebiet und L2310

## ANALYSEERGEBNIS:

- Wohngebiet mit max. Verdichtung (ca. 2.500 Einwohnern) kann an bestehendes Verkehrsnetz angeschlossen werden
- Aktuelle Verkehrsinfrastruktur kann zusätzliche Belastung aufnehmen und Verkehr abwickeln
- Variante 2: Verteilung des Verkehrsaufkommens ist empfehlenswert
- Variante 3: Wünschenswert, aufgrund großräumiger Zusammenhänge von Hessen Mobil jedoch derzeit abschlägig beurteilt



# RESTRIKTIONEN DENKMALSCHUTZ (LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE)

- ANALYSEERGEBNIS:**
- Wegekreuz als Kleindenkmal erhalten
  - Hinweise auf Bodendenkmäler im Nordosten des Plangebiets
  - Römerstraße (genauer Verlauf ist nicht gesichert)
  - Prüfung im Rahmes des Bauleitplanverfahrens nötig

# RESTRIKTIONEN ZUSAMMENFASSUNG

Erschließung über Westring  
(Ausbau entsprechend B-Plan 63)

Anbindung ans Gewerbegebiet

Optional:  
2. Anbindung ans Gewerbegebiet /  
Anbindung an L2310

Fuß- und Radwegeverbindung

- LEGENDE:
- Erschließung
  - Schallschutz
  - Artenschutz
  - Denkmalpflege
  - Baumbestand

Abstand (ca. 30m) zu Gewerbe  
oder entsprechend planerische  
Maßnahmen zum Schallschutz  
erforderlich

Schallschutzwand (3m)  
+ passive  
Schallschutzmaßnahmen  
entlang Schienen erforderlich

Ehem. Gärtnerei:  
Wohngebäude mit Gartengrundstück  
und Nebengebäude erhalten

Archäologische Fundstelle  
(Verdachtsstelle)

Wegkreuz mit  
Baumbestand

Römerstraße (genauer  
Verlauf nicht gesichert)

Obstbauverein:  
Artenschutz  
Hohes Konfliktpotenzial

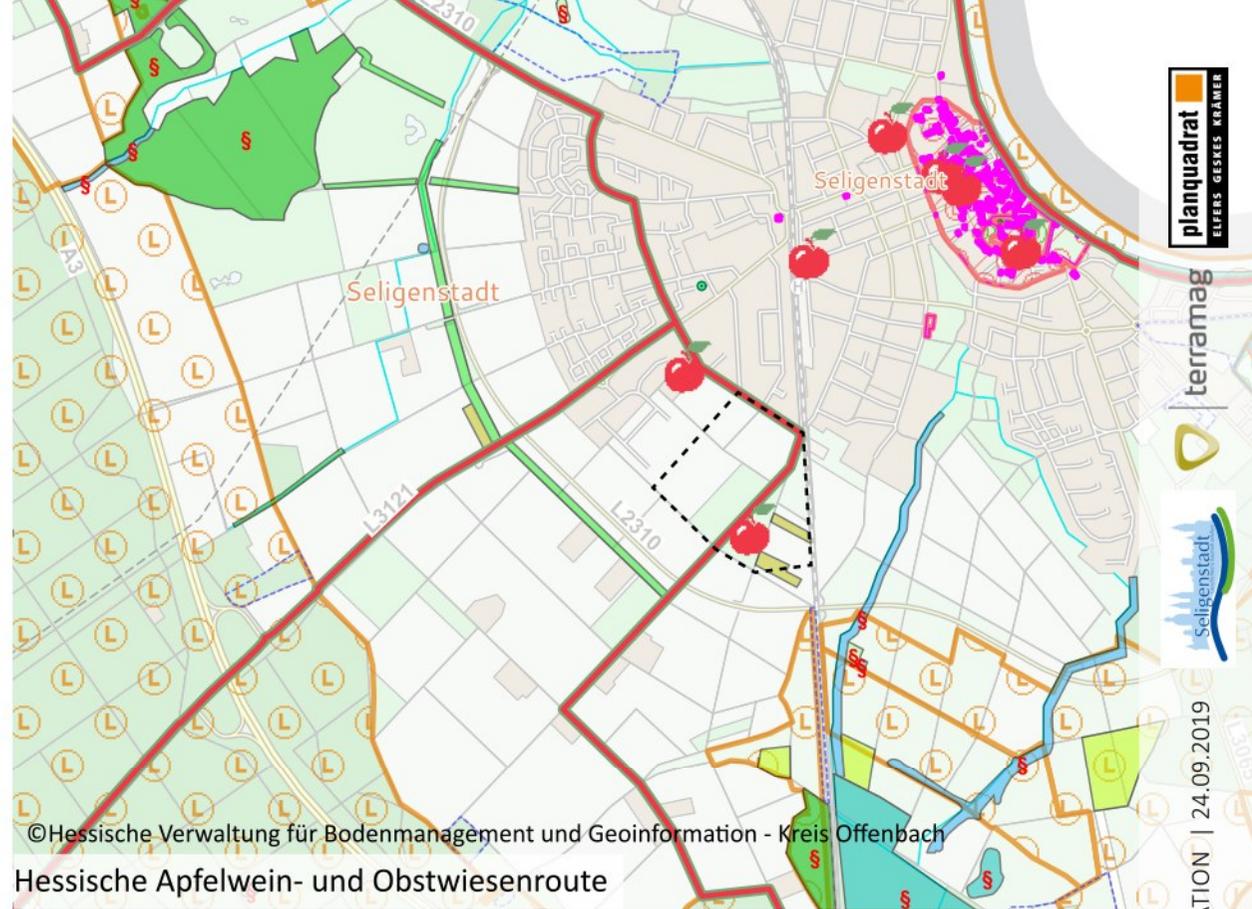
Kleingarten ähnliche Anlagen:  
Artenschutz  
Mittleres Konfliktpotenzial

# POTENZIALE

# POTENZIALE



Wegkreuz mit Baumbestand  
als identitätsstiftendes Element



Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute



Jean Beaufort - Publicdomainpictures



Linnaea Mallette - Publicdomainpictures

Flächen des Obstbauvereins  
als naturräumlich prägendes Merkmal

# ZIELFORMULIERUNG VOR PLANUNGSBEGINN

ANFORDERUNGEN DER STADT

# ZIELFORMULIERUNG VOR PLANUNGSBEGINN

## DICHTE:

Vorgabe Regionalverband: 35-50 WE/Ha

Variante 1: ca. 35-40 WE/ha

Variante 2: ca. 45-50 WE/ha

### Staffelung der Dichte:

- Hohe Dichte zum Gewerbe
- Mittlere bis hohe Dichte entlang Westring
- Mittlere Dichte im Gebietsinneren
- Niedrige Dichte am Ortsrand

## FLÄCHENVERTEILUNG:

- ca. 75% Nettobauland
- ca. 15% Straßenflächen
- ca. 10% Grünflächen

## MISCHUNG DER WOHNFORMEN:

- Bezahlbarer Wohnraum nötig
- MFH | RH | öffentl. geförderter Wohnraum

### Verteilung des Nettobaulands:

- ca. 50% Einzel- und Doppelhäuser
- ca. 25% Reihenhäuser
- ca. 25% Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau

## SOZIALE EINRICHTUNGEN:

Kita mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

## FREIFLÄCHEN:

- Wegkreuz mit Baumgruppe als identitätsstiftendes Merkmal erhalten
- Zusätzliche Grün- und Freiflächen im Quartier erforderlich
- Zentralen Quartiersplatz vorsehen

## ERSCHLIESSUNG:

### Optionen aufzeigen:

- 1-2 Anschlüsse an Westring
- 1-2 Anschlüsse ans Gewerbegebiet
- 1 Anschluss an Umgehungsstraße
  
- Fuß- und Radwegeverbindungen aus Umgebung aufnehmen und fortführen
  
- Schachenweg und Babenhäuser Weg als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten und einbinden

### Stellplatzsatzung:

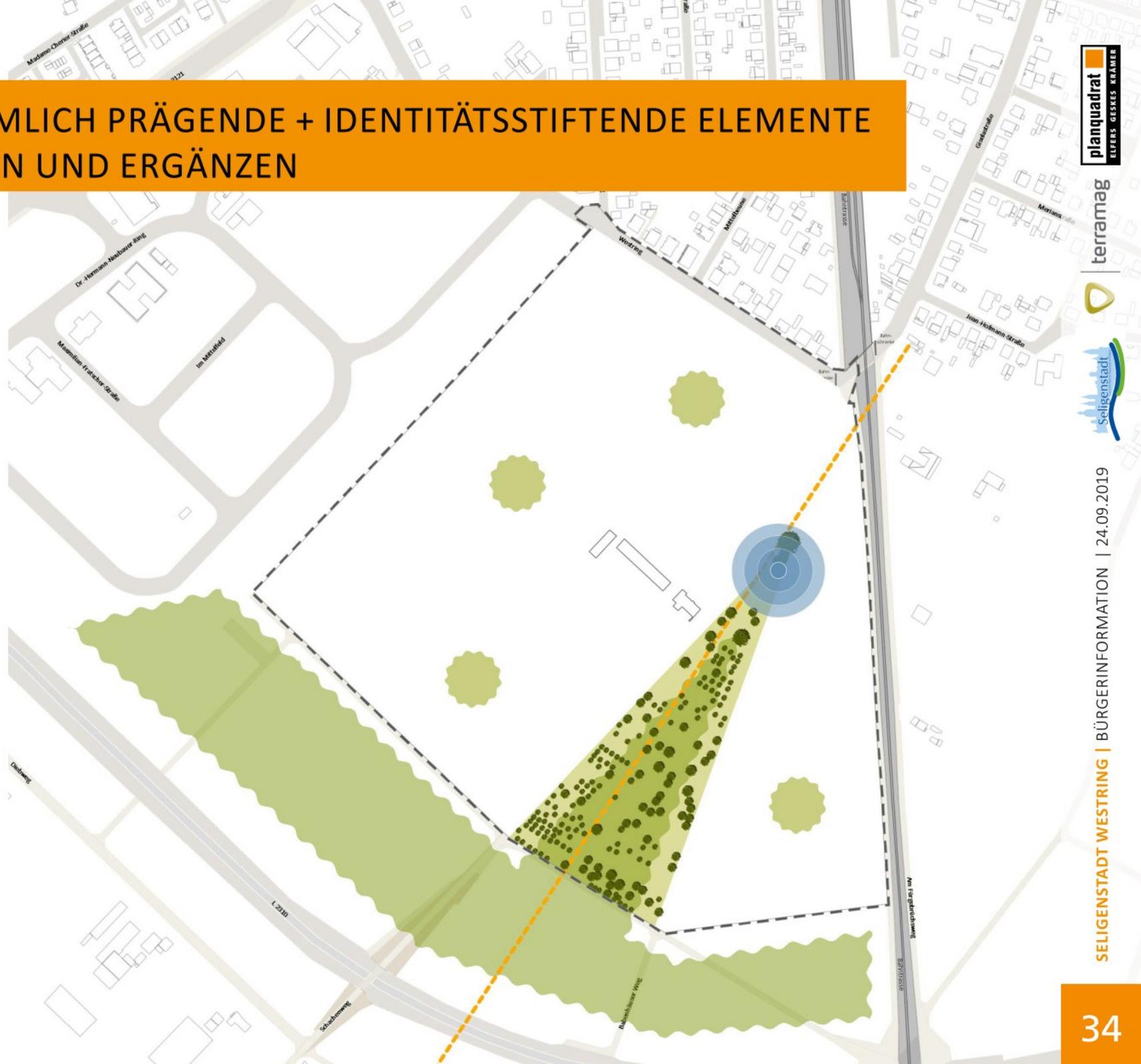
- 2 SP/ EFH
- 1.5 SP/MFH

# ZIELE FÜR DIE PLANUNG

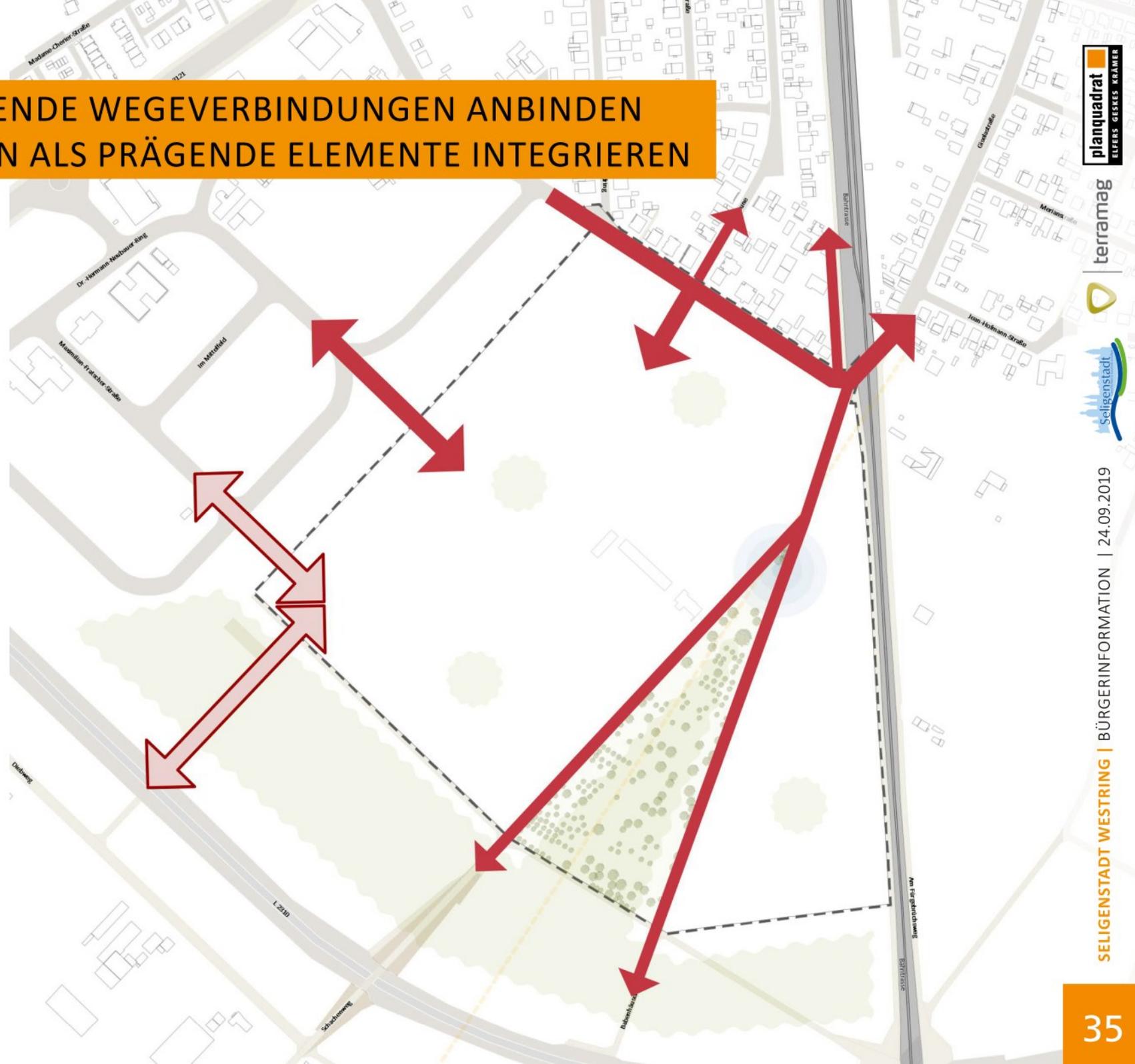
# ZIELE NATURRÄUMLICH PRÄGENDE + IDENTITÄTSSTIFTENDE ELEMENTE AUFNEHMEN UND ERGÄNZEN

## LEGENDE:

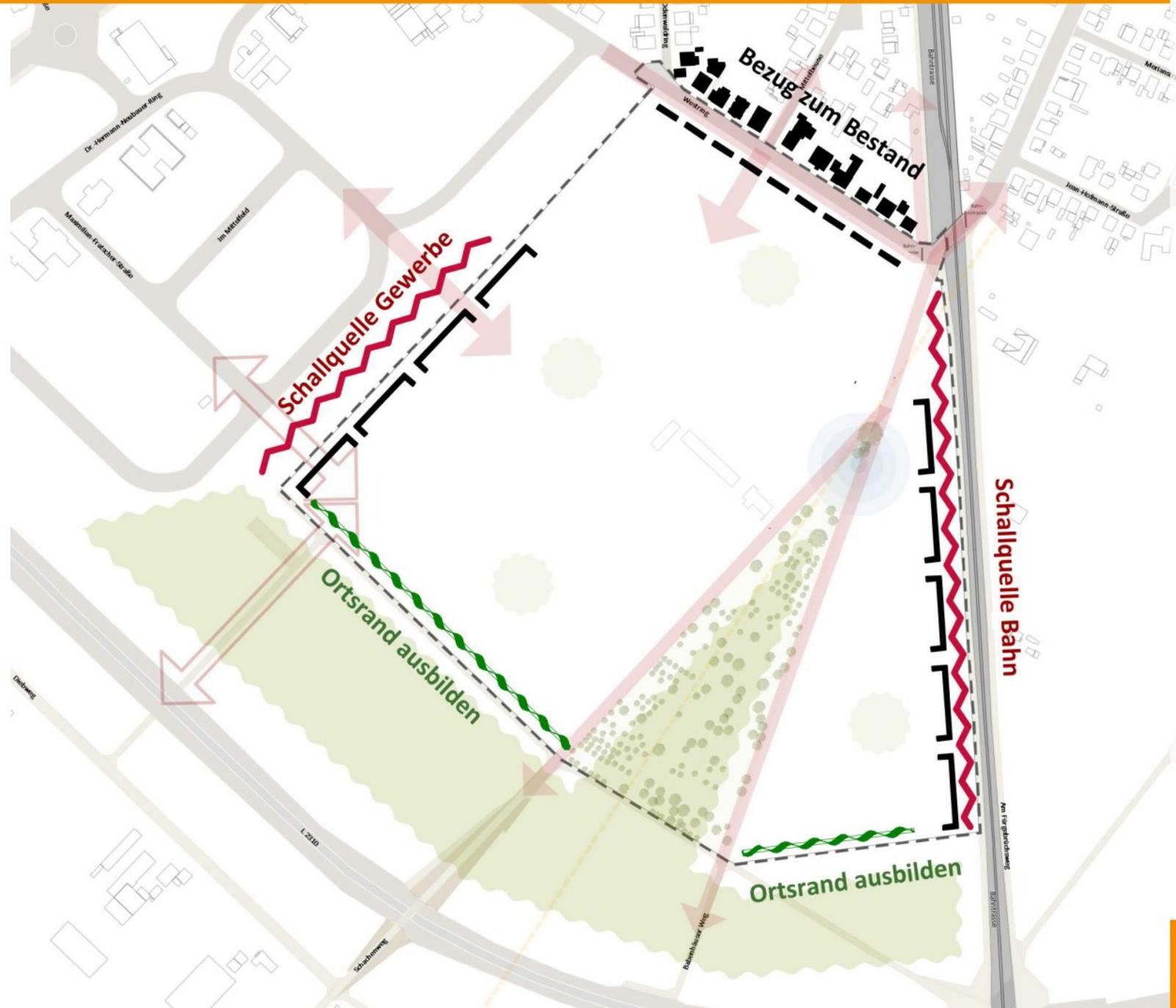
- Streuobstwiese
- Wegkreuz
- Römerstraße
- Dezentrale Grünflächen
- Baumbestand



ZIELE AN BESTEHENDE WEGEVERBINDUNGEN ANBINDEN  
UND ACHSEN ALS PRÄGENDE ELEMENTE INTEGRIEREN



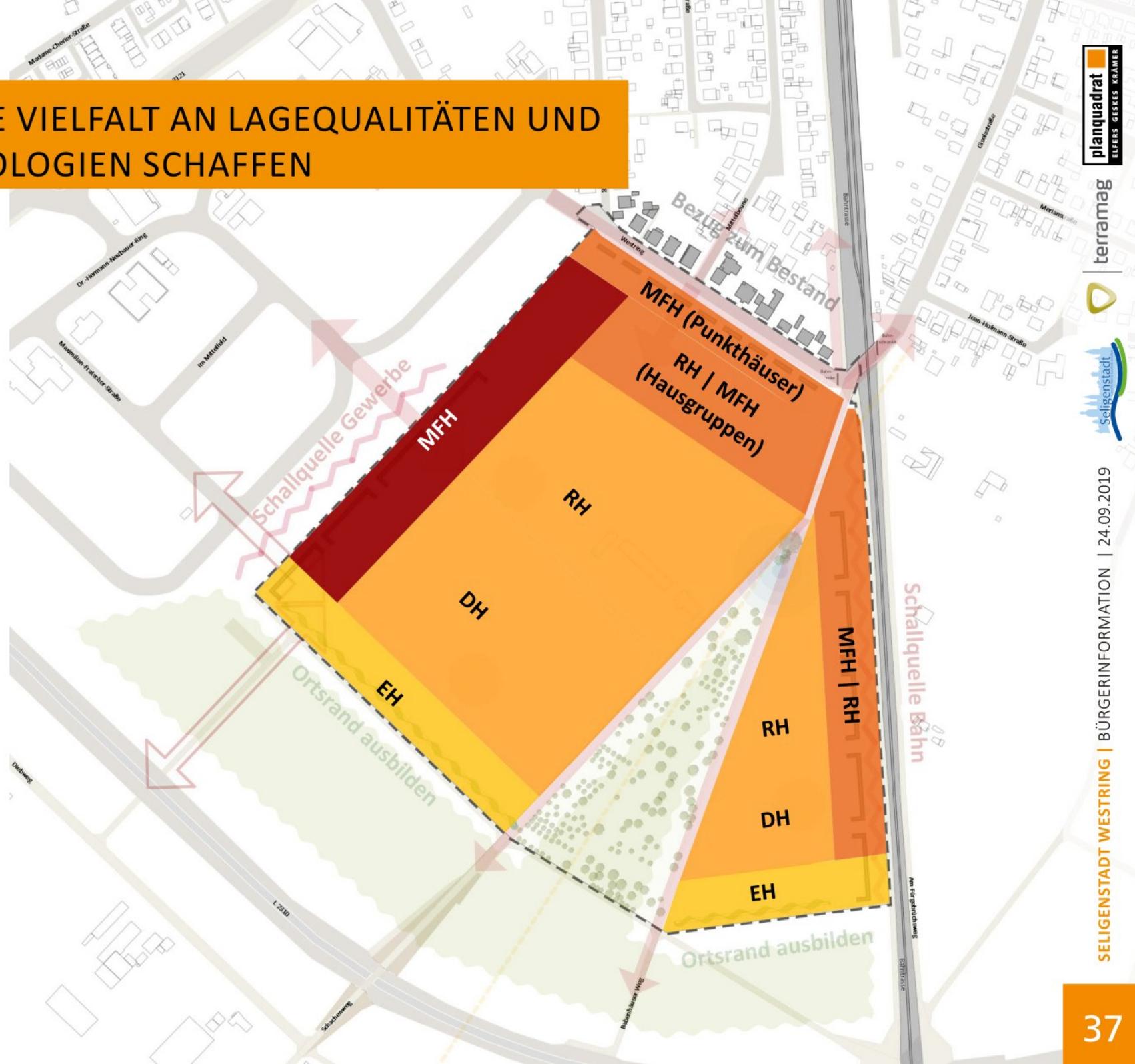
# ZIELE STÄDTEBAULICHER RAUMKANTEN UND SIEDLUNGSABSCHLUSS AUSBILDEN



# ZIELE ATTRAKTIVE VIELFALT AN LAGEQUALITÄTEN UND WOHNTYPOLOGIEN SCHAFFEN

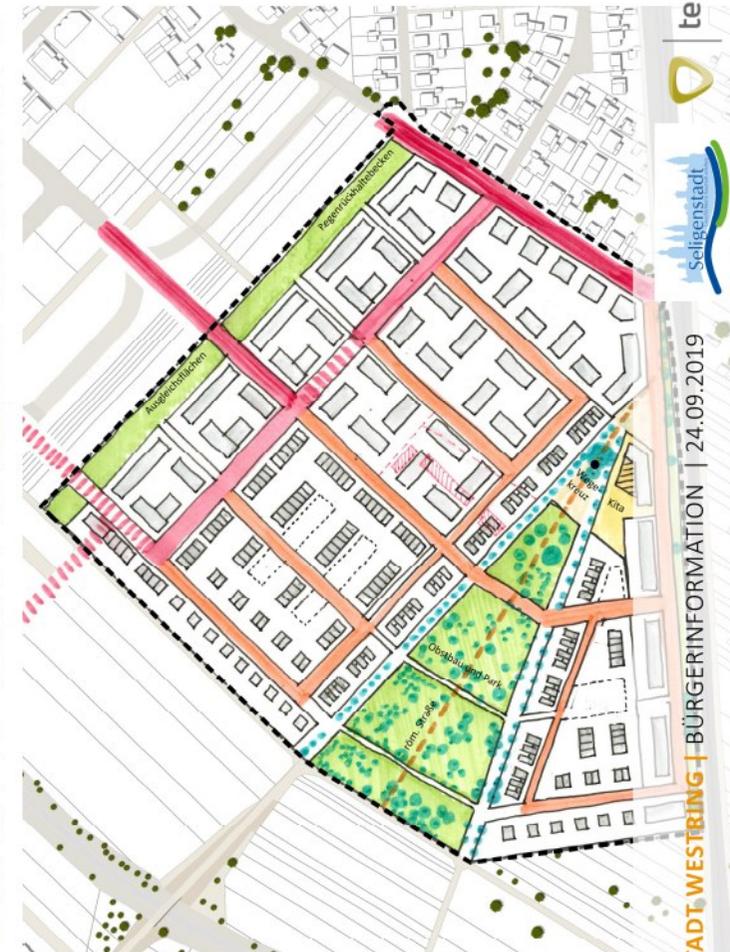
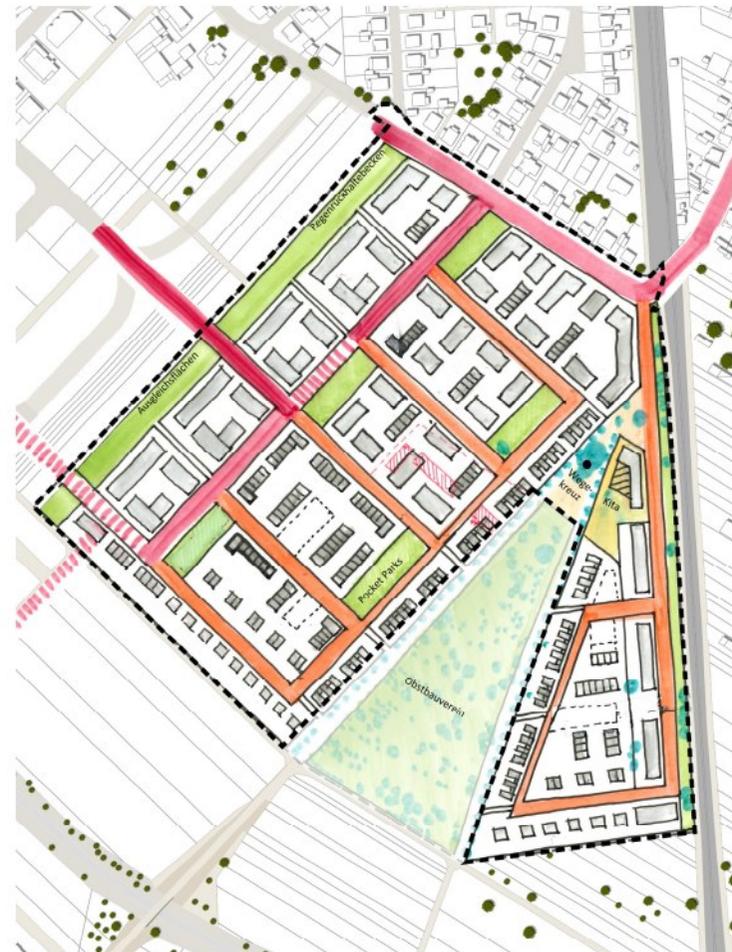
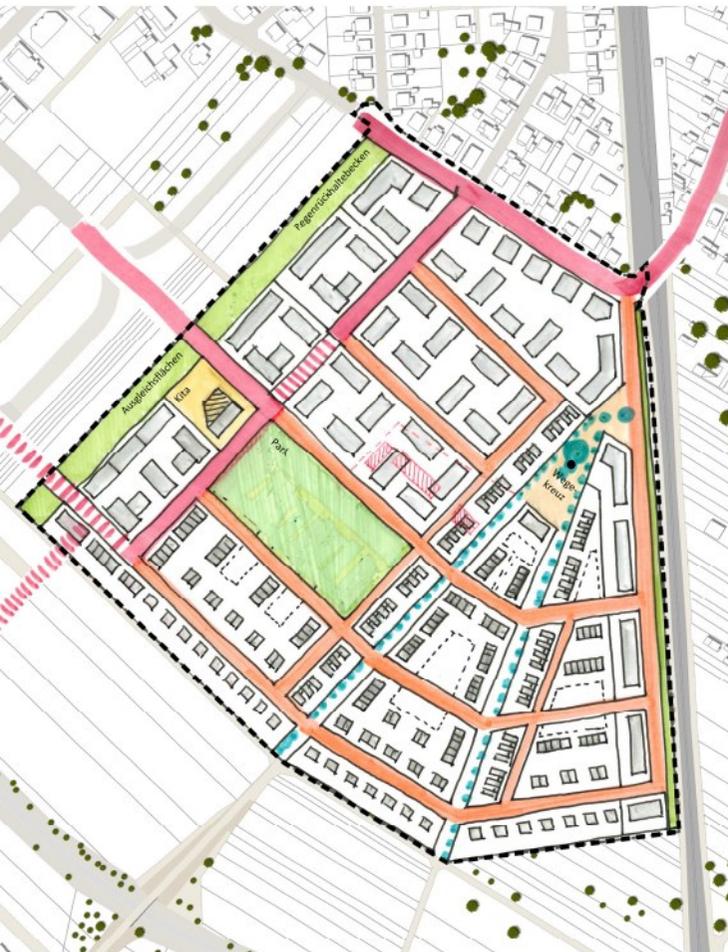
## LEGENDE:

- Mehrfamilienhäuser
- Mehrfamilien- und Reihenhäuser
- Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser
- Überwiegend Einzelhausbebauung (Siedlungsrand)



# ERSTE IDEENSKIZZEN

# ERSTE IDEENSKIZZEN VARIANTE 1-3



## Variante 1

- Gesamtes Plangebiet bebaut
- Eine zentrale Grünfläche

## Variante 2

- Obstbau im Bestand erhalten
- Dezentrale Grünflächen

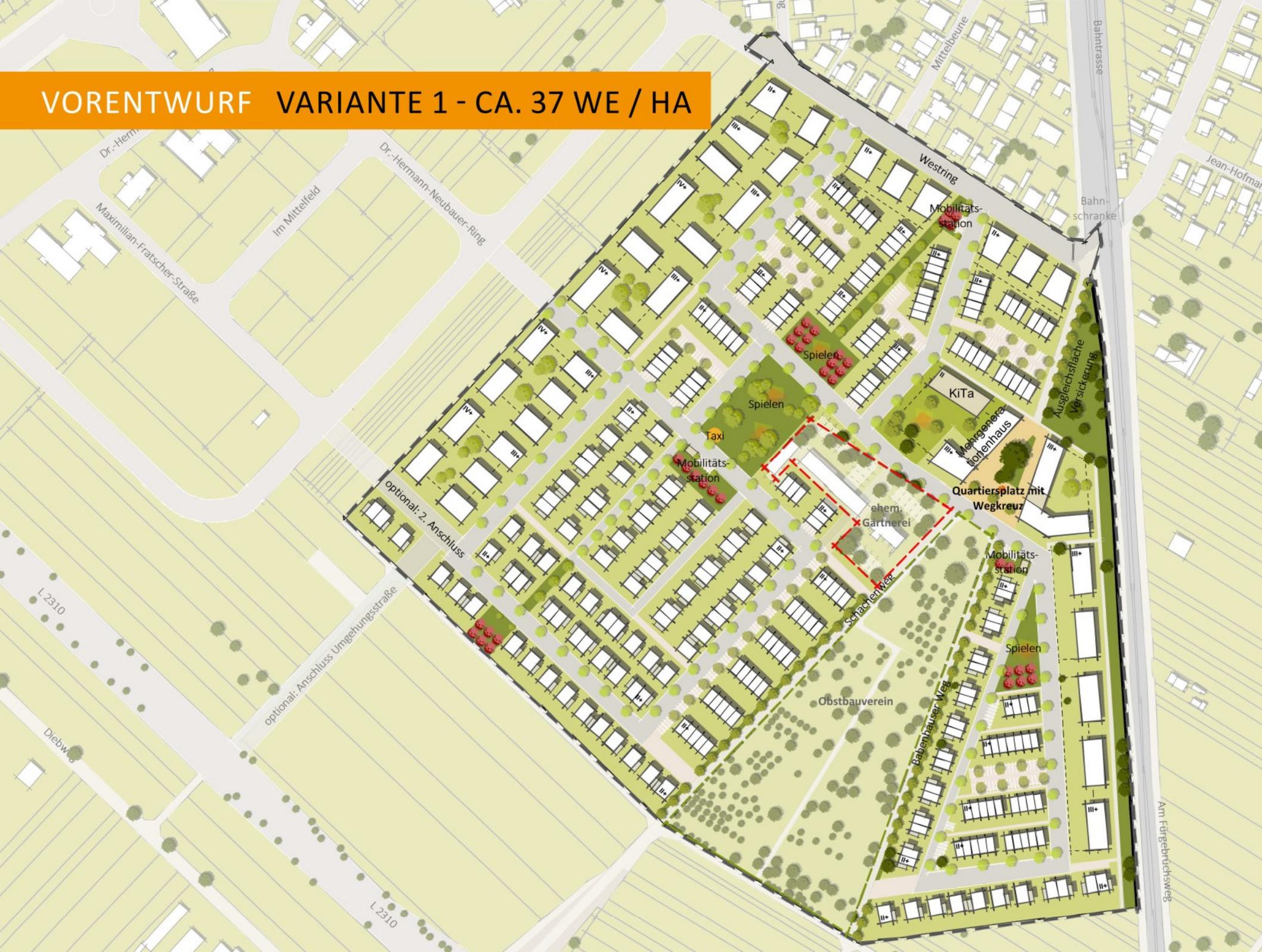
## Variante 3

- Obstbau als zentrale öffentlich zugängliche Grünfläche

# VORENTWURF VARIANTEN

## VARIANTE 1

# VORENTWURF VARIANTE 1 - CA. 37 WE / HA



# VARIANTE 1 TYPOLOGIEN

## LEGENDE

- Mehrfamilienhäuser
- Reihenhäuser
- Doppelhäuser
- Einzelhäuser
- Kita Sonderbau
- Garagen (ehem. Gärtnerei)
- Schallschutzmaßnahmen

- Mehrfamilienhäuser überwiegend in Randlage (N,W,O)
- Reihe an Punkthäusern entlang Westring
- Raumbildende Baukörper rahmen Quartiersplatz
- Mehrfamilienhäuser mit zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz Richtung Gewerbe und entlang Bahntrasse
- Reihenhäuser im nördlichen Teil des Plangebiets, westlich des Obstbauvereins und im Osten des Plangebiets als Übergang zur Lärmschutzbebauung
- Einzel- und Doppelhäuser im südlichen Teil des Plangebiets, östlich des Obstbauvereins und am südlichen Ortsrand



# VARIANTE 1 GESCHOSSIGKEITEN

## LEGENDE

- 1
- 2+ Staffelgeschoss
- 3+ Staffelgeschoss
- 4+ Staffelgeschoss

- Durchmischung von zwei- bis viergeschossiger Bebauung plus Staffelgeschoss
- Zweigeschossige Bebauung entlang Westring als Pendant zur Bestandsbebauung
- Dreigeschossige Bebauung rahmt Quartiersplatz
- Dreigeschossige Bebauung entlang Bahntrasse
- Viergeschossige Bebauung im Westen mit angrenzender dreigeschossiger Bebauung im Übergang zu niedrigeren Einfamilienhäusern



# VARIANTE 1 ÖFFENTLICHER GRÜN- UND FREIRAUM



Aufenthaltsorte für Jugendliche



Spielplatz für Kleinkinder und Kinder



Quartiersplatz als Treffpunkt

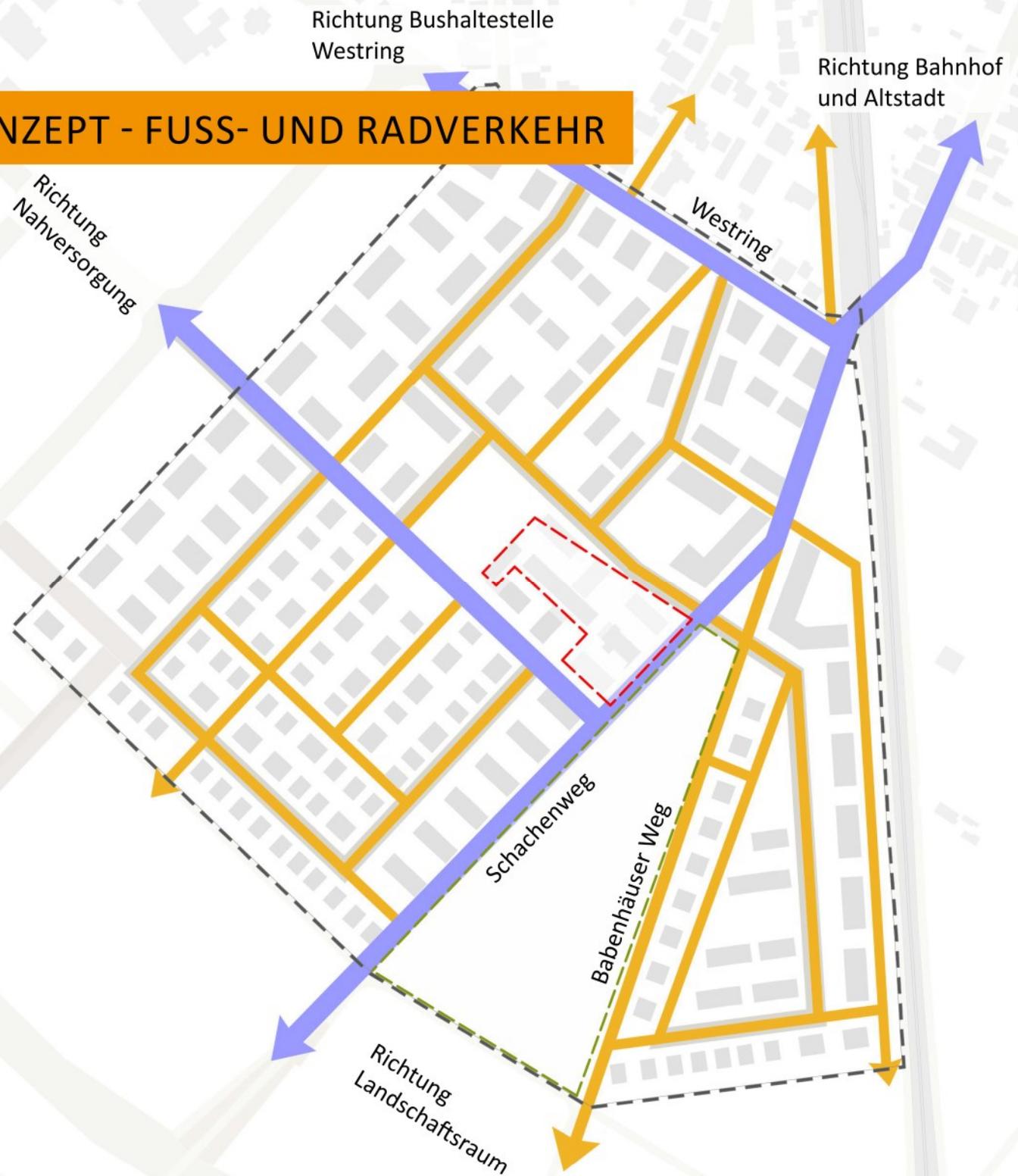


# VARIANTE 1 VERKEHRSKONZEPT - FUSS- UND RADVERKEHR

## LEGENDE

- Primäre Rad- und Fußwegeverbindungen
- Sekundäre Rad- und Fußwegeverbindungen

- Fußläufige Anbindung an Bahnhof und Bushaltestelle
- Übergeordnete Radwegeverbindungen entlang bestehender Achsen Westring und Schachenweg
- Zusätzliche Radwegeverbindung über interne Planstraße und neuen Anschluss ans Gewerbegebiet
- Untergeordnetes Wegenetz verbindet Quartiere untereinander

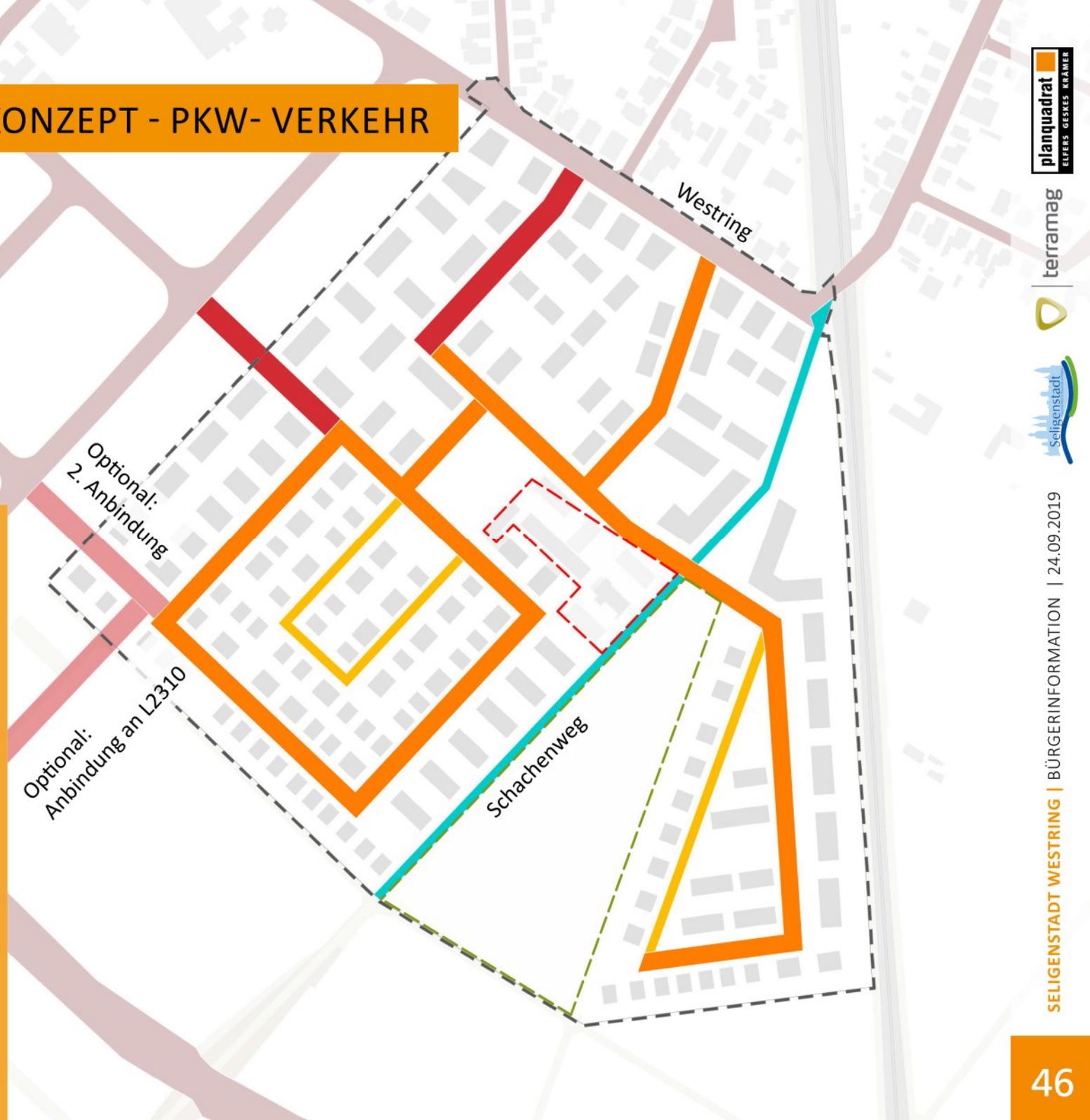


# VARIANTE 1 VERKEHRSKONZEPT - PKW- VERKEHR

## LEGENDE

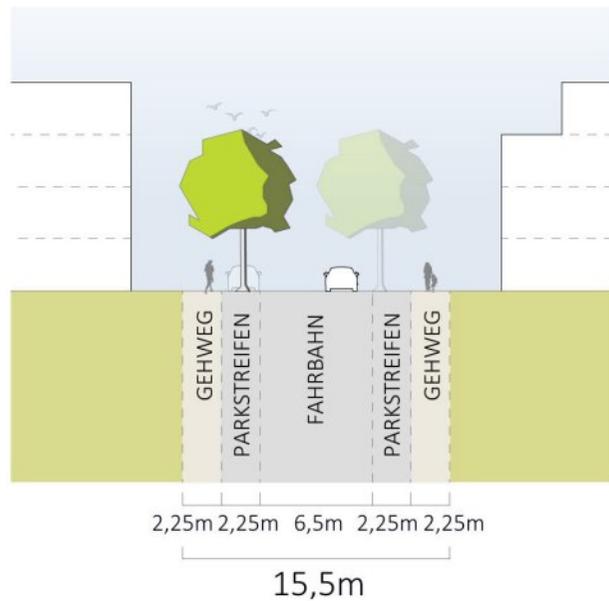
-  Kategorie A 15,5 m
-  Kategorie B 12,5 m
-  Kategorie C 6,75 m
-  Landwirtschaftlich genutzter Weg

- Zwei Anschlusspunkte an Westring im Norden und einen Anschlusspunkt ans Gewerbegebiet im Westen
- Optionaler zweiter Anschlusspunkt ans Gewerbegebiet und Anschluss an Umgehungsstraße im Südwesten
- Straßenkategorie A: Haupteerschließungsstraße mit fahrbahnparallelem Parken auf beiden Seiten
- Straßenkategorie B: Erschließungsstraße mit fahrbahnparallelem Parken auf einer Seite
- Straßenkategorie C: Wohnweg / verkehrsberuhigt



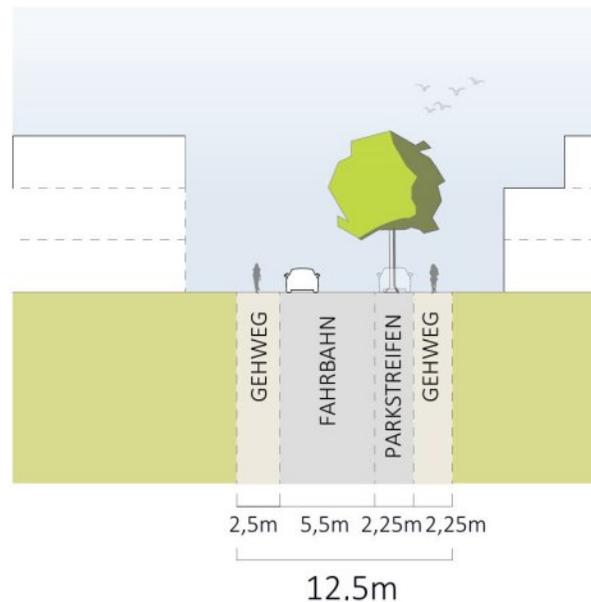
# VARIANTE 1 VERKEHRSKONZEPT - STRASSENQUERSCHNITTE

**Straßenkategorie A:** 15,5m  
Haupterschließungsstraße mit fahrbahnparallelem Parken auf beiden Seiten



Giselastraße

**Straßenkategorie B:** 12,5m  
Erschließungsstraße mit fahrbahnparallelem Parken auf einer Seite



Elisabeth-Selbert-Straße

**Straßenkategorie C:** 6,75m  
Wohnweg / verkehrsberuhigt



Rust, Neubaugebiet Hasemer Weg

# VARIANTE 1 VERKEHRSKONZEPT - ÖPNV UND MOBILITÄTSSTATION



Foto: 4028rhdK09, Wikimedia Commons, lizenziert unter Creative Commons by-sa-3.0-de

Packstation (optional)



Shared Bike und E-Roller Station



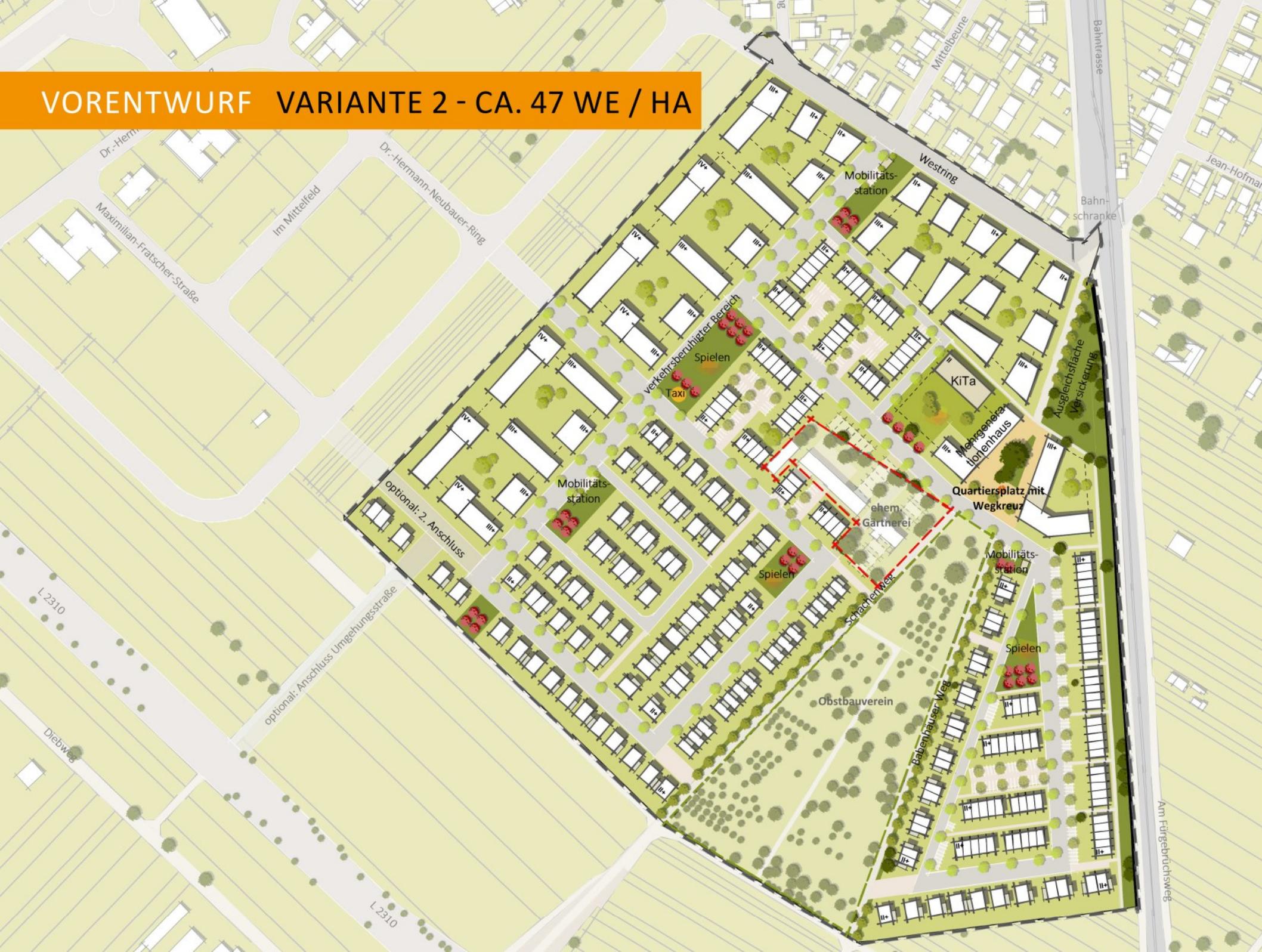
Ladestation E-Auto und E-Roller



# VORENTWURF VARIANTEN

## VARIANTE 2

# VORENTWURF VARIANTE 2 - CA. 47 WE / HA



## VARIANTE 2 TYPOLOGIEN

### LEGENDE

- Mehrfamilienhäuser
- Reihenhäuser
- Kettenhäuser
- Doppelhäuser
- Einzelhäuser
- Kita Sonderbau
- Garagen (ehem. Gärtnerei)
- Schallschutzmaßnahmen

- Mehrfamilien- Hausgruppen im N und W des Plangebiets
- Reihe an Punkthäusern entlang Westring
- Bebauung mit zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz entlang Gewerbe
- Mehrfamilienbebauung rahmt Quartiersplatz
- Reihenhausbauung im nördl. und östl. Teilbereich
- Reihenhaustyp mit passiven Schallschutzmaßnahmen entlang Bahntrasse
- Einzelhausbebauung am südl. Ortsrand
- Ketten- und Doppelhäuser rahmen Flächen des Obstbauvereins
- Einzel- und Doppelhäuser im südl. Teilbereich



## VARIANTE 2 GESCHOSSIGKEITEN

### LEGENDE

- 1
- 2+ Staffelgeschoss
- 3+ Staffelgeschoss
- 4+ Staffelgeschoss

- Durchmischung von zwei- bis viergeschossiger Bebauung plus Staffelgeschoss
- Zweigeschossige Bebauung entlang Westring als Pendant zur Bestandsbebauung
- Dreigeschossige Bebauung rahmt Quartiersplatz
- Zweigeschossige Bebauung als Schallschutz entlang Bahntrasse
- Viergeschossige Bebauung im W. mit angrenzender dreigeschossiger Bebauung im Übergang zu niedrigeren Einfamilienhäusern



# VARIANTE 2 ÖFFENTLICHER GRÜN- UND FREIRAUM



Foto: Buendia22, Wikimedia Commons, lizenziert unter CreativeCommons by-sa-4.0

Spielflächen für verschiedene Altersgruppen



Betty Krausova - Publicdomainpictures

Aufenthalts- und Ruheorte



Quartiersplatz als Treffpunkt

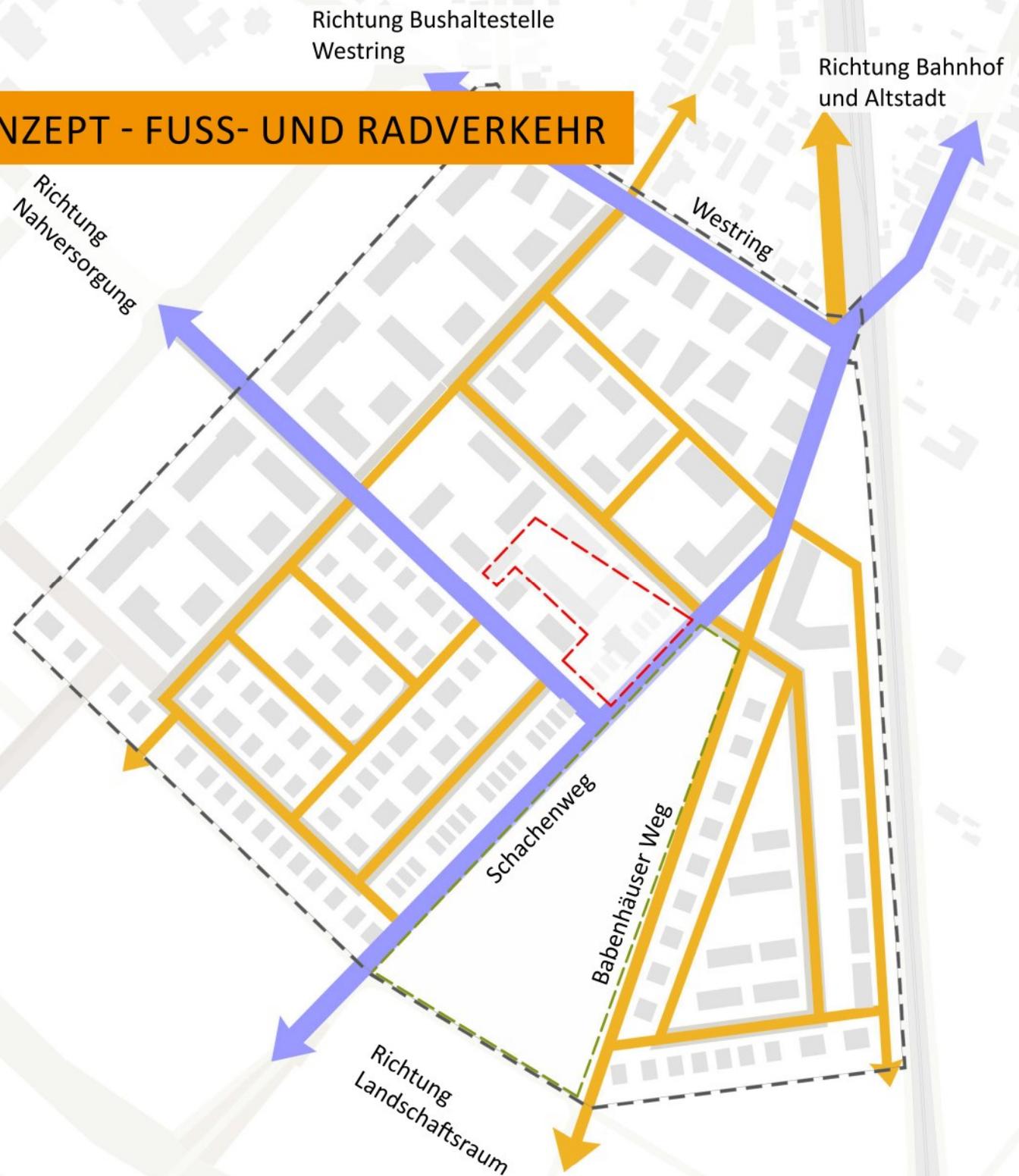


## VARIANTE 2 VERKEHRSKONZEPT - FUSS- UND RADVERKEHR

### LEGENDE

- Primäre Rad- und Fußwegeverbindungen
- Sekundäre Rad- und Fußwegeverbindungen

- Fußläufige Anbindung an Bahnhof und Bushaltestelle
- Übergeordnete Radwegeverbindungen entlang bestehender Achsen Westring und Schachenweg
- Zusätzliche Radwegeverbindung über interne Planstraße und neuen Anschluss ans Gewerbegebiet
- Untergeordnetes Wegenetz verbindet Quartiere untereinander

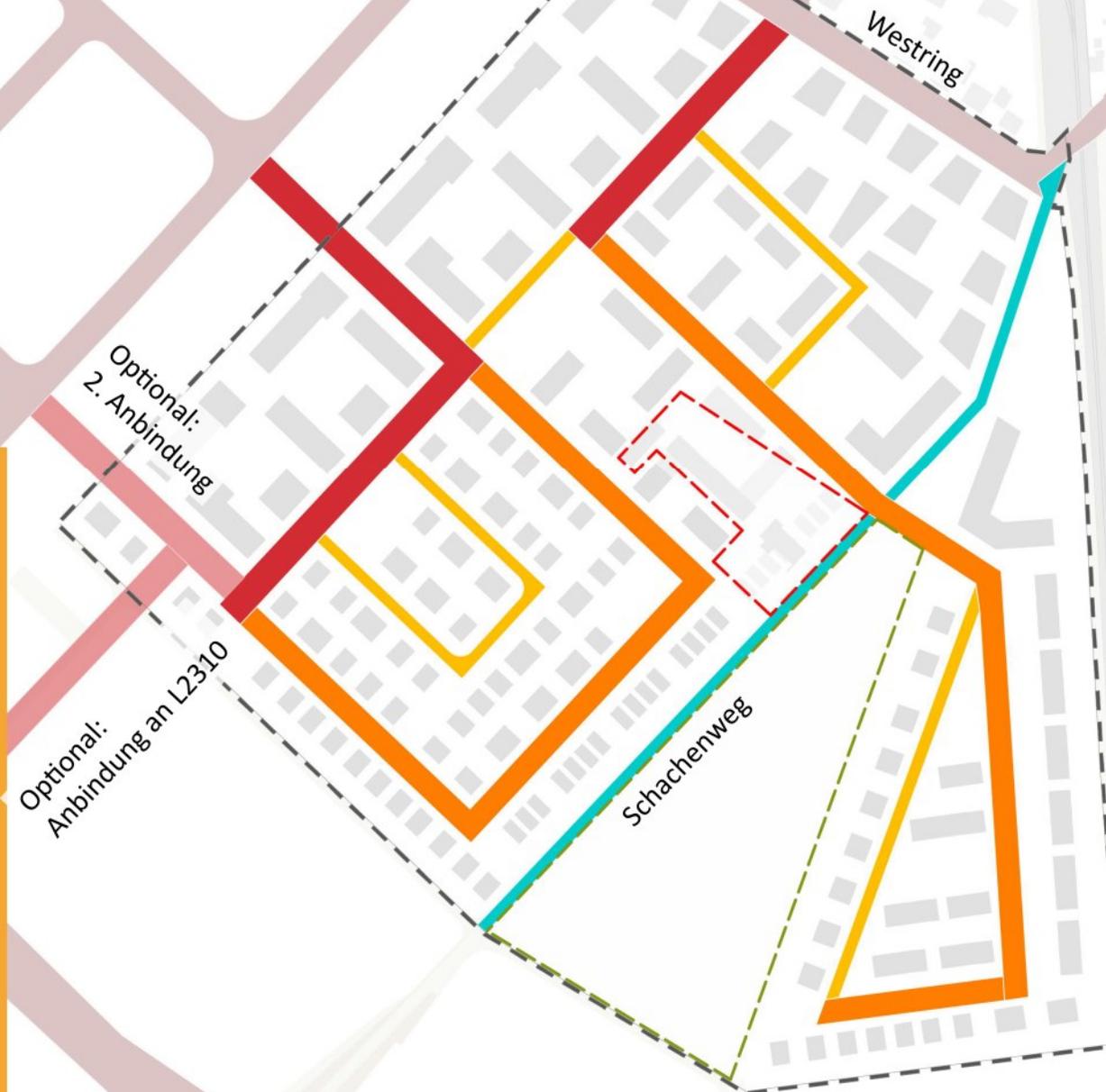


## VARIANTE 2 VERKEHRSKONZEPT - PKW- VERKEHR

### LEGENDE

-  Kategorie A 15,5 m
-  Kategorie B 12,5 m
-  Kategorie C 6,75 m
-  Landwirtschaftlich genutzter Weg

- Einen Anschlusspunkt an Westring und einen Anschlusspunkt ans Gewerbegebiet im Westen
- Optionaler zweiter Anschlusspunkt ans Gewerbegebiet und Anschluss an Umgehungsstraße im Südwesten
- Straßenkategorie A: Haupterschließungsstraße mit fahrbahnparallelem Parken auf beiden Seiten
- Straßenkategorie B: Erschließungsstraße mit fahrbahnparallelem Parken auf einer Seite
- Straßenkategorie C: Wohnweg / verkehrsberuhigt



## VARIANTE 2 VERKEHRSKONZEPT - ÖPNV UND MOBILITÄTSSTATION

### LEGENDE

- Sammeltaxi - Haltepunkt
- Mobilitätsstationen
- ➔ ÖPNV Anbindung
- - - Einzugsradius Bushaltestelle (300m)
- - - Einzugsradius Bahnhof (1km)

Richtung  
Nahversorgung

Richtung Bushaltestelle  
Westring

Richtung Bahnhof  
und Altstadt

Mobilitätsstation

Sammeltaxi-  
Haltepunkt

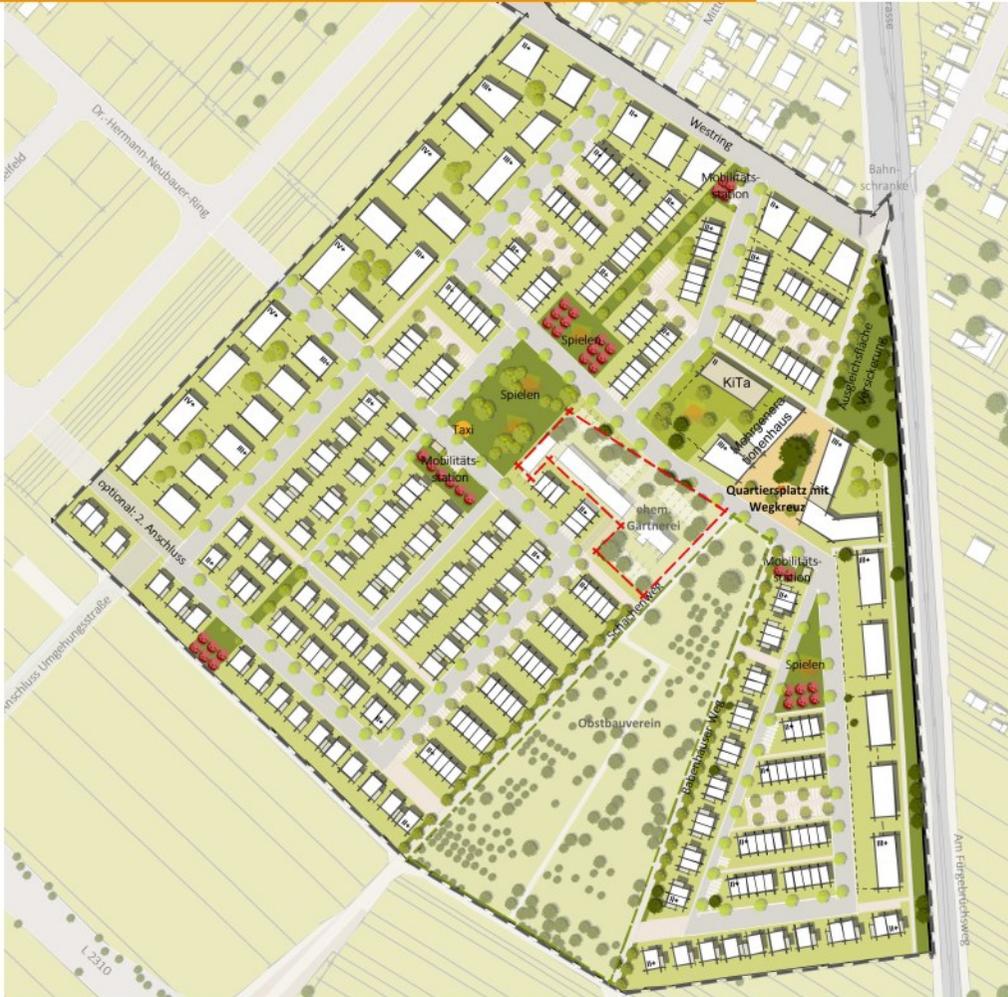
Mobilitätsstation

Mobilitätsstation

Einzugsgebiet (1km)  
Bahnhof Seligenstadt

- Fußläufige Anbindung an Bahnhof, Bushaltestelle „Westring“ und Sammeltaxi-Haltepunkt in Dr. Hermann-Neubauer-Ring
- Neuer Sammeltaxi-Haltepunkt an zentraler Stelle innerhalb des Quartiers
- Drei dezentrale Mobilitätsstationen verteilt innerhalb der Quartiere

# VARIANTE 1 & 2 ÜBERSICHT



## KENNDATEN VARIANTE 1

(ca. 37 WE/ha)

Plangebiet: (exkl. Obstbau)	ca. 18,5 ha	100 %	VERTEILUNG WOHN EINHEITEN		
Erschließung:	ca. 3,2 ha	17 %		Nach WE	Nach Fläche
Grün- und Freiflächen:	ca. 1,8 ha	10 %			
Bauland:	ca. 13,5 ha	73 %	EZH + DH + KH:	16 %	31 %
			RH:	23 %	34 %
			MFH:	61 %	35 %
Wohneinheiten:	ca. 682 WE				

## KENNDATEN VARIANTE 2

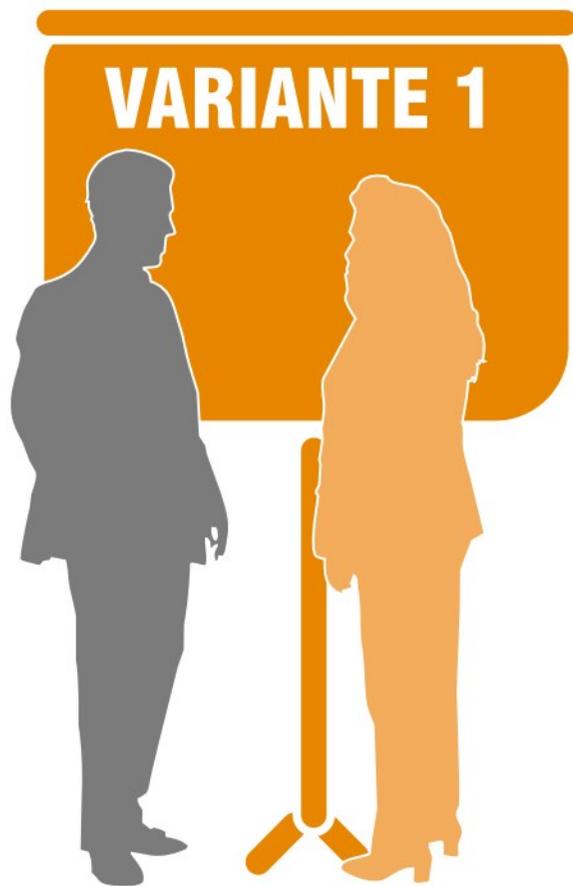
(ca. 47 WE/ha)

Plangebiet: (exkl. Obstbau)	ca. 18,5 ha	100 %	VERTEILUNG WOHN EINHEITEN		
Erschließung:	ca. 3,2 ha	17 %		Nach WE	Nach Fläche
Grün- und Freiflächen:	ca. 1,7 ha	9 %			
Bauland:	ca. 13,6 ha	74 %	EZH + DH + KH:	13 %	35 %
			RH:	14 %	24 %
			MFH:	73 %	41 %
Wohneinheiten:	ca. 862 WE				

# DIALOG IHRE MEINUNG



30 Minuten Dialog an den Stellwänden



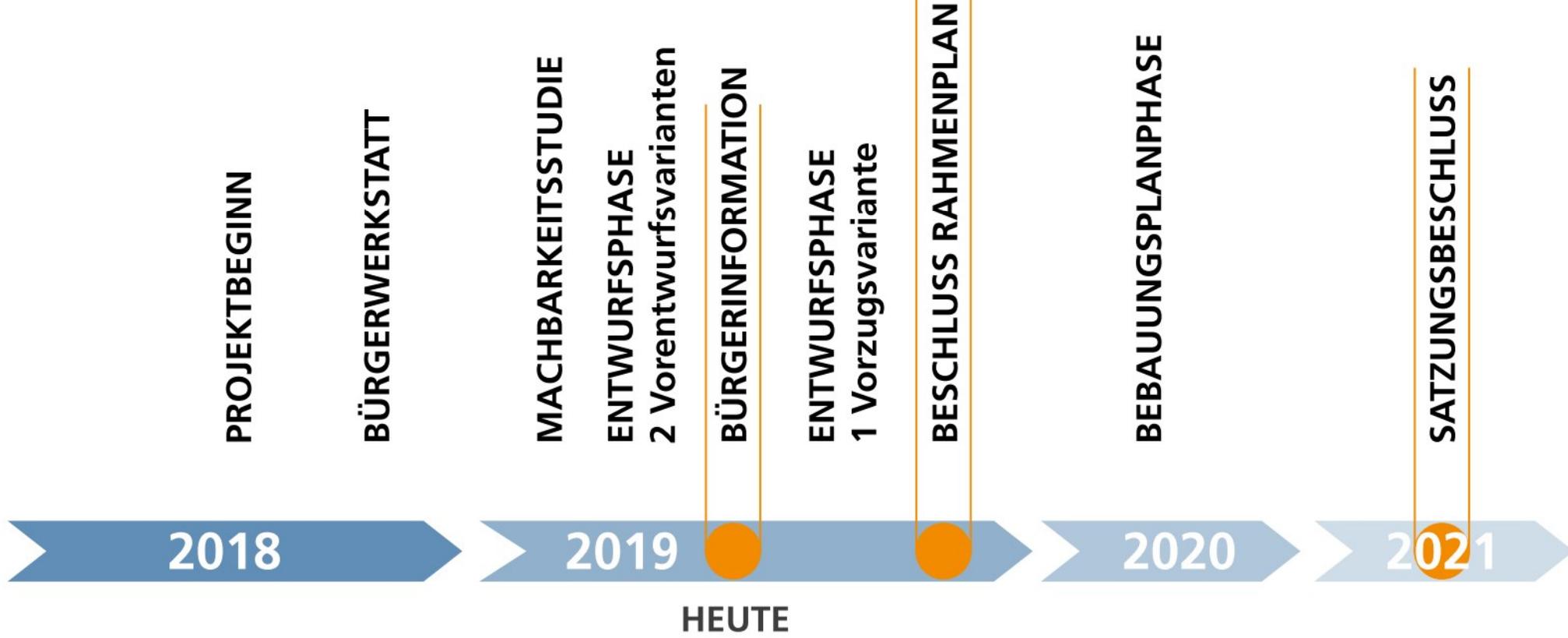
# FAZIT AUSBLICK



# FAZIT ZUSAMMENFASSUNG



# FAZIT ZEITSCHIENE



# VIELEN DANK FÜR IHRE TEILNAHME

## Stadt Seligenstadt

Stadtverwaltung Seligenstadt  
Marktplatz 1  
63500 Seligenstadt



## Planungsteam

Terramag GmbH  
Westbahnhofstraße 36  
63450 Hanau



planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB  
Architekten und Stadtplaner - BDA / DASL / dwb  
Platz der Deutschen Einheit 21  
64293 Darmstadt

