



RAHMENPLAN SÜDWESTLICH DES WESTRINGS

Dokumentation des städtebaulichen Entwurfs

Stand: 24.02.2020



terramag



BETEILIGTE

Auftraggeber

Stadtverwaltung Seligenstadt
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Entwicklungsgesellschaft

Terramag GmbH
Westbahnhofstraße 36
63450 Hanau

Telefon: 06181-428999-0
E-Mail: info@terramag.de
www.terramag.de

Ansprechpartner: Holger Ullrich

Planungsbüro / Dokumentation

planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB
Platz der Deutschen Einheit 21
64293 Darmstadt

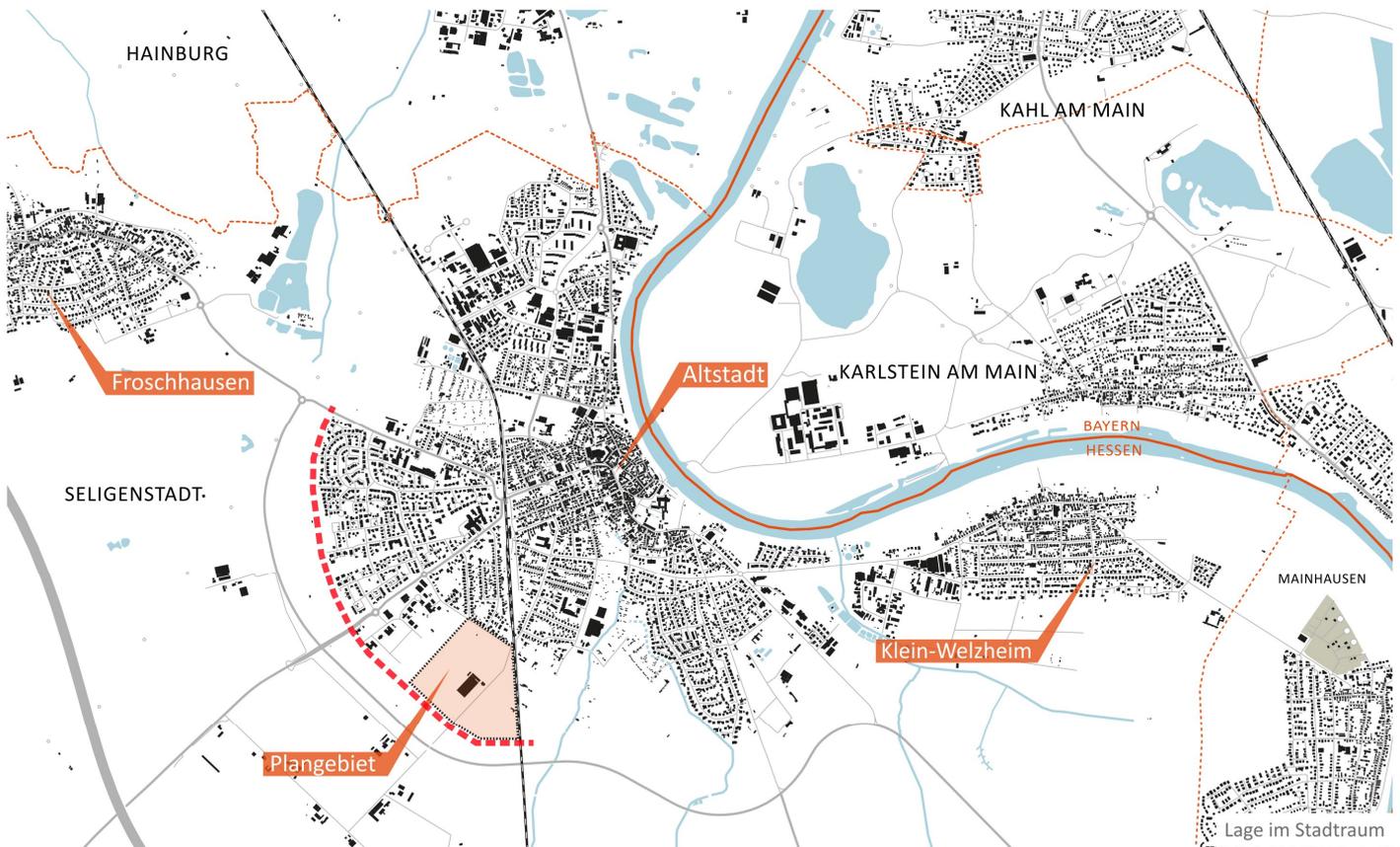
Telefon: 06151-819690
E-Mail: architekten@planquadrat.com
www.planquadrat.com

Ansprechpartner: Matthias Wöber

INHALT

- A Einführung - Anlass der Planung
- B Städtebauliche Analyse und Restriktionen
- C Ziele der Planung
- D Konzeptentwicklung
- E Städtebaulicher Entwurf - Rahmenplan
- F Nutzungen und Grün- und Freiraum
- G Typologien, Geschossigkeiten und Dichte
- H Erschließung
- I Kennwerte

A EINFÜHRUNG - ANLASS DER PLANUNG

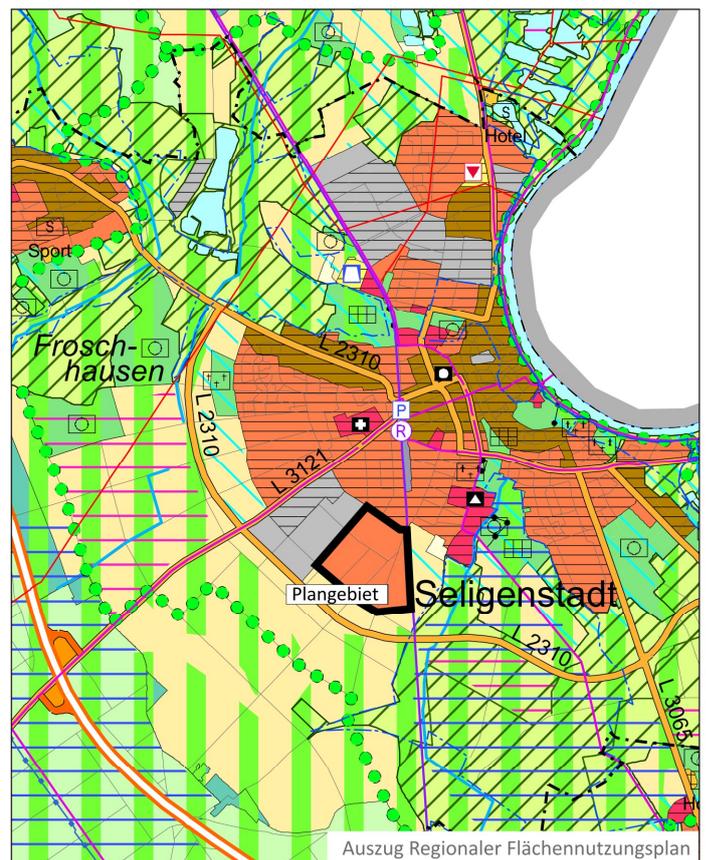


Der Wohnraumbedarf in Seligenstadt steigt stetig an. Als Teil der nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden vorhandene Wohnbauflächenpotenziale anhand des Regionalen Flächennutzungsplans identifiziert und umgesetzt. Das Baugebiet „Südwestlich des Westrings“ stellt mit rund 21 ha eine solche Entwicklungsfläche dar.

In einem ersten Schritt wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt, die im April 2019 beschlossen wurde. Auf dieser Grundlage wurden anschließend zwei Vorentwürfe entwickelt, die im Weiteren zu einem städtebaulichen Entwurf (Rahmenplan) ausgearbeitet wurden. Dieser Rahmenplan soll als Grundlage des darauf folgenden Bebauungsplans „Südwestlich des Westrings“ dienen (Aufstellungsbeschluss Dezember 2019).

Das Wohngebiet soll dabei an die vorhandenen Strukturen anbinden, Qualitäten schaffen und verbindendes Element zwischen dem gewachsenen Siedlungskern und dem Freiraum werden. Dabei soll die abschnittsweise Realisierbarkeit der städtebaulichen Struktur gewährleistet sein.

Die vorliegende Dokumentation gibt einen zusammenfassenden Überblick über die maßgeblichen Rahmenbedingungen und Ziele der Rahmenplanung.



B STÄDTEBAULICHE ANALYSE UND RESTRIKTIONEN

Der Rahmenplan „Südwestlich des Westrings“ wurde auf Grundlage einer ausführlichen städtebaulichen Analyse und in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung, sowie der Beteiligung von Bürgerschaft und Politik entwickelt.

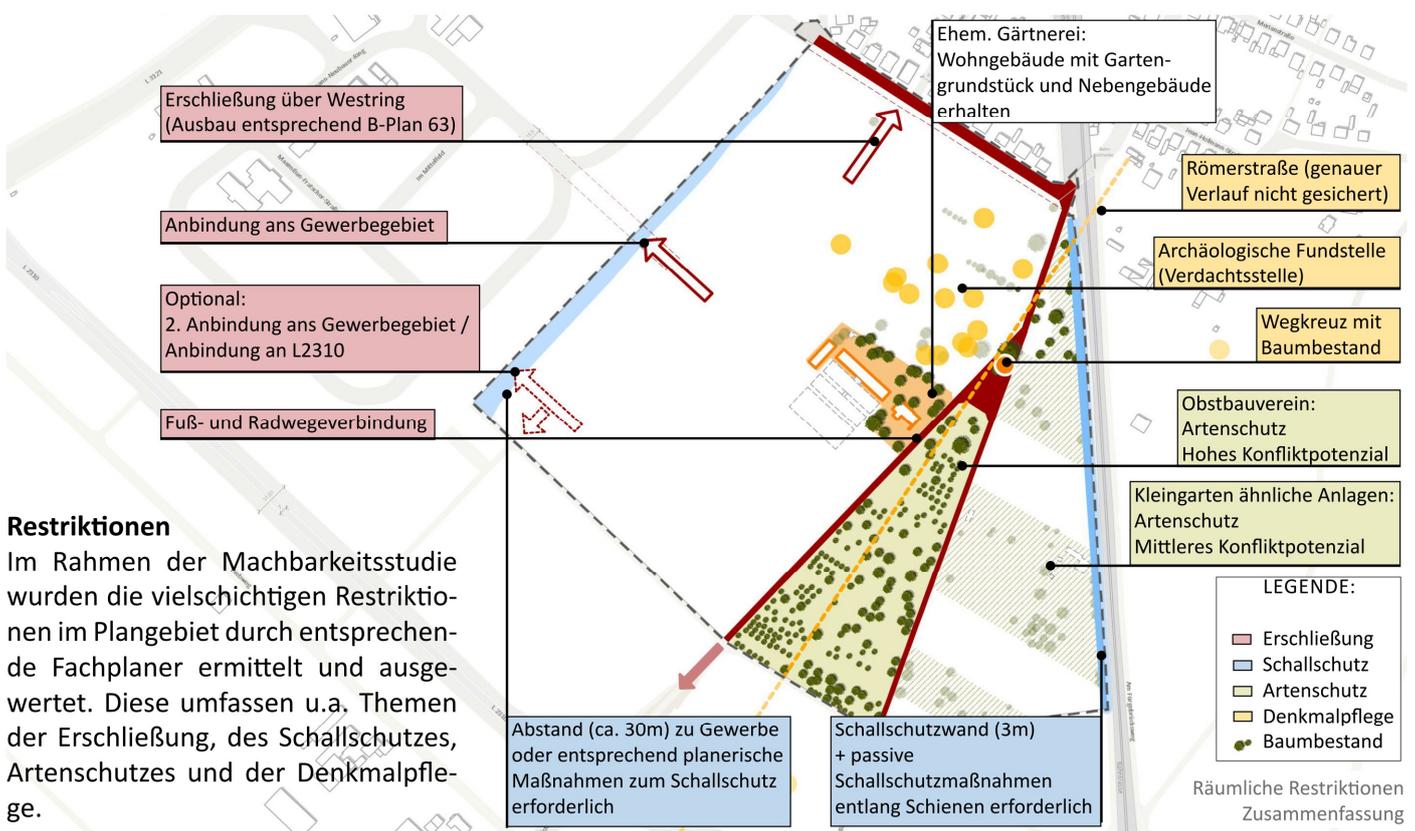
Das rund 21 ha große Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Seligenstadt. Im Norden wird das Gebiet durch überwiegend Wohnbebauung sowie den Westring begrenzt. Im Nordwesten grenzt ein Gewerbegebiet mit Einkaufsmöglichkeiten an. Im Osten verläuft die Bahntrasse der 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. Das Plangebiet selbst ist weitestgehend eben und wird aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich



Luftbild Plangebiet

genutzt. Zusätzlich sind diverse Kleingartenflächen, sowie ein Obstbauverein und ein Gartenbaubetrieb vorzufinden. Ein Großteil des Gartenbaubetriebs wird mittelfristig aufgegeben, so dass 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 Wegkreuz und ein großer und erhaltenswerter Bestandsbaum. Beides soll bei den Planungen berücksichtigt werden.



Restriktionen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die vielschichtigen Restriktionen im Plangebiet durch entsprechende Fachplaner ermittelt und ausgewertet. Diese umfassen u.a. Themen der Erschließung, des Schallschutzes, Artenschutzes und der Denkmalpflege.

D KONZEPTENTWICKLUNG



Variante 1



Variante 2

Phase 1 - Zwei 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 Erarbeitung zweier Varianten war es, unterschiedliche Möglichkeiten im Umgang mit der Verkehrsführung, der Dichte aber auch den öffentlichen Freiflächen aufzuzeigen, um Vor- und Nachteile diskutieren zu können und letztendlich einen bestmöglichen städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet und das weitere Verfahren zu entwickeln.

So sah die **Variante 1** eine Dichte von etwa 37 Wohnungen je Hektar vor, zwei Anschlüsse an den Westring und einen großen Quartierspark, der diverse Erholungsangebote zentral im Quartier bündelt.

Variante 2 sah eine Dichte von etwa 47 Wohnungen je Hektar vor, nur einen Anschluss an den Westring und ein Grünkonzept mit kleinen sogenannten „Pocket Parks“, anstatt eines großen zusammenhängenden Grünzugs.

Phase 2 - Aufstellungsbeschluss und Ausarbeitung Rahmenplan

Die zwei 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

E STÄDTEBAULICHER ENTWURF - RAHMENPLAN



Städtebaulicher Entwurf

Der Rahmenplan Südwestlich des Westrings hat zum Ziel, ein lebendiges Quartier mit vielfältigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum und attraktiven öffentlichen Freiflächen zu entwickeln. 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 Haupteerschließung führt als grüne Allee durchs 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 vielfältigen Raum zu Erholung, Spiel und Aufenthalt. Der Park wird gerahmt durch Mehrfamilienhäuser. In der Mitte des Quartiers wird somit ein verbindendes Element und zentraler Treffpunkt für alle Wohnlagen geschaffen. 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 durch den

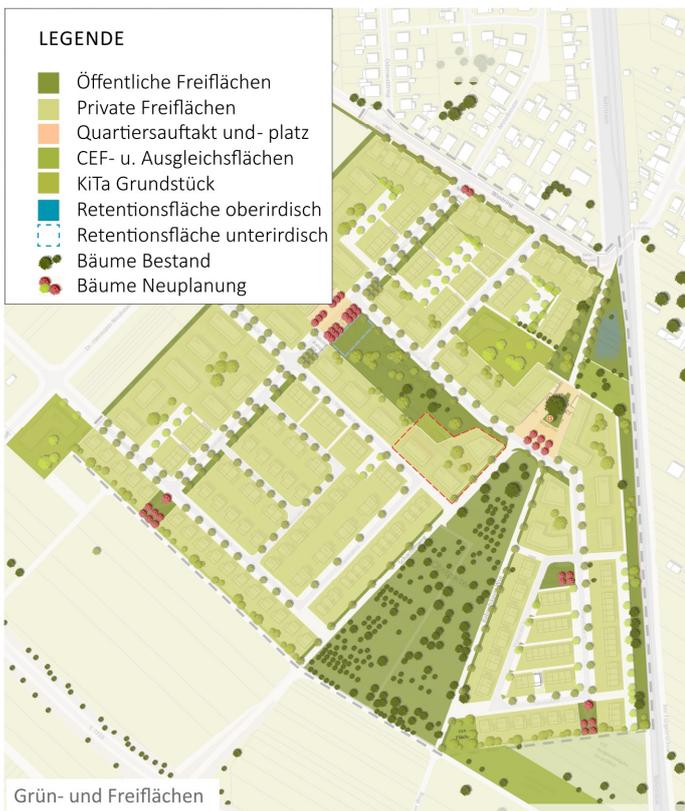
identitätsstiftenden Charakter ein einzigartiges Merkmal des Gebiets darstellt. Der Quartiersplatz sowie der Auftakt zum Quartierspark dienen zudem als Treffpunkt fürs Quartier und werden durch angrenzende Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und alternative Wohnformen begrenzt und bespielt.

Die unterschiedlichen Wohnlagen werden mit einer Vielzahl an Gebäudetypologien bespielt (Einzel-, Doppel-, Ketten-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser), die je nach Lage auf die angrenzende Bestandsbebauung reagieren und somit das Quartier in die bestehenden Strukturen integrieren. So vermitteln Mehrfamilienhausgruppen entlang des Westrings 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 Taxihaltewegpunkt am Quartierspark attraktive zusätzliche Angebote zum Individualverkehr bietet.

F NUTZUNGEN UND GRÜN- UND FREIRAUM



GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

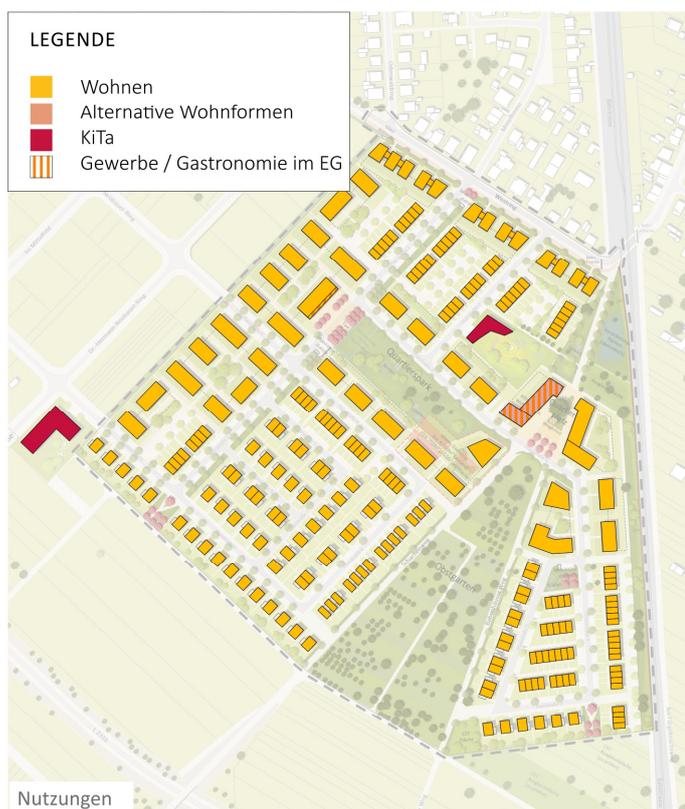
Das Freiflächenkonzept wird durch einen zentralen Park geprägt, der durch seine Lage die Quartiere miteinander verbindet und einen zentralen Aufenthaltsort bietet.

Der Quartiersplatz am denkmalgeschützten Wegkreuz bildet ein identitätsstiftendes Merkmal und einen zentralen Treffpunkt fürs Quartier. Gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Obstgarten, der als naturräumlich prägendes Element erhalten wird, entsteht hier 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.

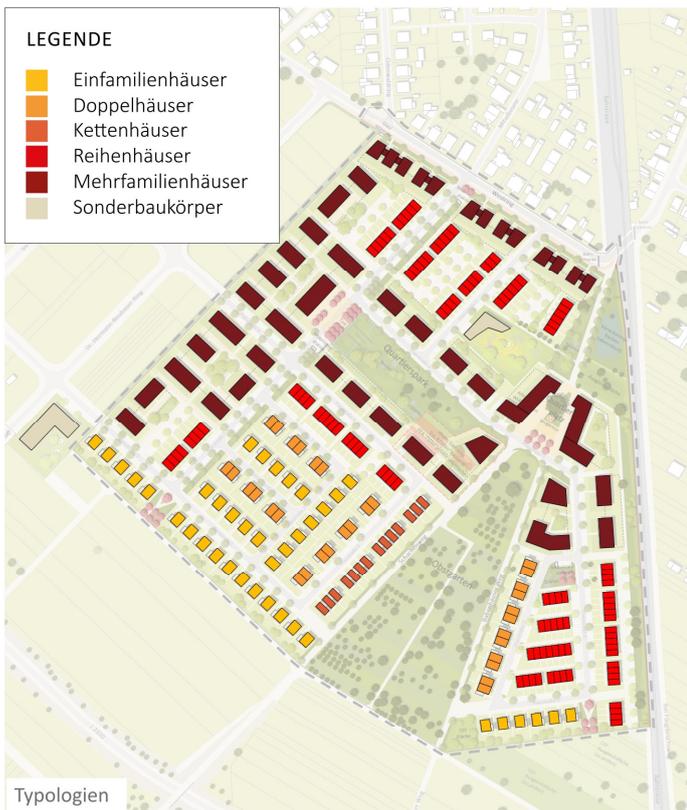
Straßenbegleitende Bäume sorgen zudem für Verschattung an heißen Tagen und Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung tragen zu einem klimatischen Ausgleich bei.



NUTZUNGEN

Das Gebiet ist als neues Wohngebiet mit einer Mischung an unterschiedlichen Wohnformen konzipiert. Um den zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder und Kinder durch die neuen Bewohner decken zu können, ist eine Kita in zentraler Lage und zusätzlich eine Kita im Anschluss ans Gewerbegebiet eingeplant. Am Quartiersplatz sind alternative Wohnformen denkbar. In diesem Rahmen könnten ein kleines Café und flexibel nutzbare Räumlichkeiten im Erdgeschoss entstehen, die den Platz bespielen und den neuen Bewohnern als Nachbarschaftstreff dienen. Am Auftakt zum Quartierspark sind zusätzliche kleinere Gewerbeeinheiten geplant um diese zentrale Stelle entlang der Erschließungsachse zu betonen und zu beleben.

G TYPOLOGIEN, GESCHOSSIGKEITEN UND DICHTE



TYPLOGIEN, GESCHOSSIGKEITEN UND DICHTE

Das neue Quartier bietet viel Raum für vielfältige Gebäudetypologien. Aufgrund unterschiedlicher Lagequalitäten und Rücksichtnahme der vorhandenen Bestandsstrukturen und ergeben sich vielfältige Wohnqualitäten, die entsprechend bespielt werden.

Im Norden entlang des Westrings nimmt eine Reihe an kleinteiligen, zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss Bezug zum Bestand auf. Südlich schließt hier ein zweigeschossiges Reihenhäuserquartier mit zusätzlichem Staffelgeschoss an.

Im Westen wird der Übergang zum Gewerbegebiet durch dreigeschossige Mehrfamilien-Hausgruppen mit Staffelgeschoss definiert.

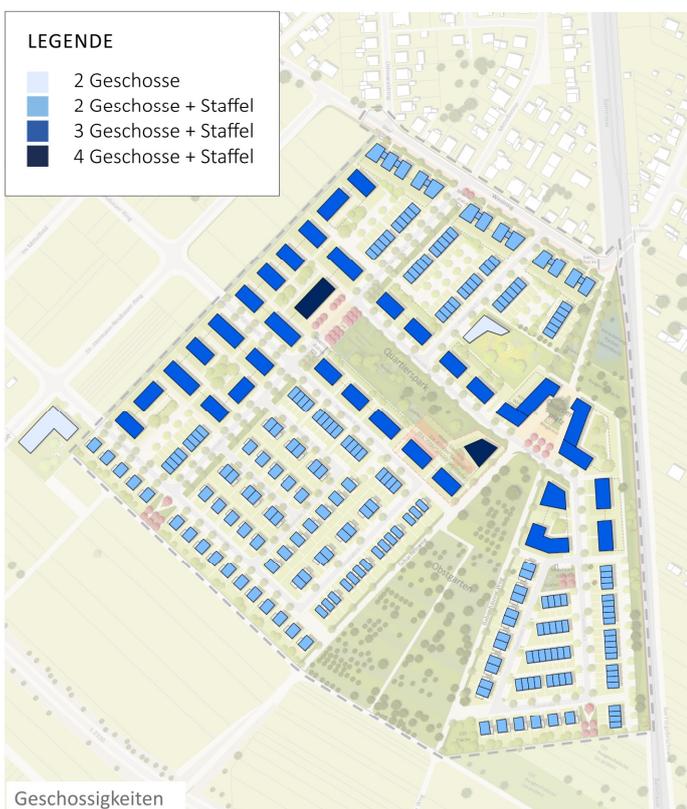
Im Quartiersinneren verbindet eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Staffelgeschoss rund um den Quartierspark die Quartiere westlich und östlich des Obstgartens und schafft eine Klammer zwischen Quartiersauftakt und Quartiersplatz. Der östliche und westliche Abschluss des Quartiersparks wird 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 3,0m hohe Lärmschutzwand vorgesehen um das dahinterliegende Einfamilienhausquartier zu schützen.

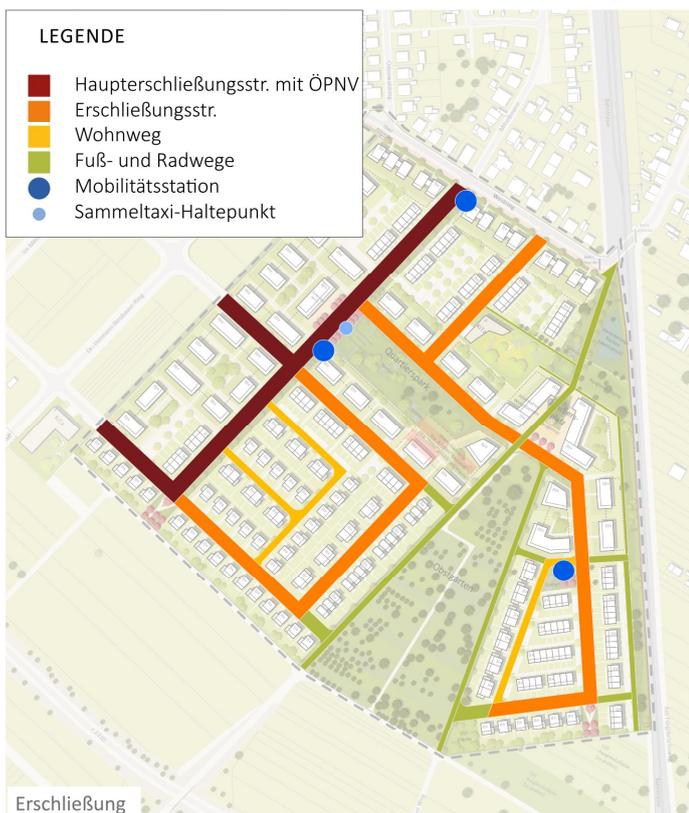
Die besondere Lage am Gelände des Obstbauvereins wird im Osten entlang des Babenhäuser Wegs durch eine Reihe an Doppelhäusern und im Westen entlang des Schachenswegs durch eine Reihe an Kettenhäusern gekennzeichnet.

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 Reihenhäuserzeilen 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.



H ERSCHLIESSUNG



ERSCHLIESSUNG

Ein Netz an unterschiedlichen Wegeverbindungen zieht sich durch das gesamte Plangebiet. Es verbindet die Quartiere untereinander und verknüpft das Gebiet gleichzeitig mit den angrenzenden Quartieren und Landschaftsräumen. Bestehende Wegeverbindungen aus der Umgebung werden aufgenommen und neue Verknüpfungen an relevanten Stellen geschaffen.

Fuß- und Radverkehr

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zahlreiche Ziele (Nahversorgung, soziale Infrastruktur, ÖPNV Anschluss), die fußläufig (max. 1km Radius) oder mit dem Rad (max. 5km Radius) erreicht werden können. Die bestehende Radwegeverbindung entlang des Westrings soll erhalten und ausgebaut werden. Auch die wichtige 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 Radwegennetz 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.

PKW Verkehr

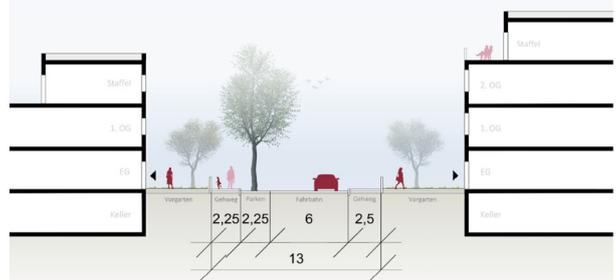
An die Straßen innerhalb der Quartiere bestehen verschiedene Anforderungen mit unterschiedlichen Bedarfen an Fläche und Infrastruktur, denen mit drei verschiedenen Straßenquerschnitten entsprochen wird. Das Wohngebiet ist über zwei Anschlüsse am Westring und zwei weitere Anschlüsse im Gewerbegebiet an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Ein optionaler Anschluss an die Umgehungsstraße ist im Bereich des Gewerbegebiets vorgesehen.

Parken

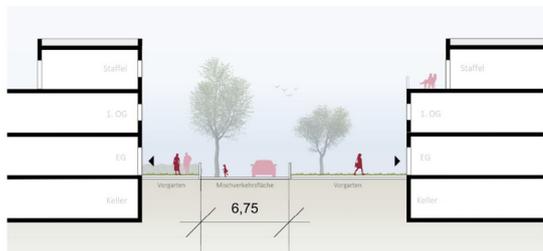
Für die Quartiere gilt die Stellplatzsatzung der Stadt. Die privaten Stellplätze sind auf privaten Grundstücken zu organisieren. Für Reihenhausbebauung werden die Stellplätze auf Sammelstellplätzen nachgewiesen. Für den Geschosswohnungsbau sind Tiefgaragen vorgesehen. Öffentliche Parkplätze werden als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



Haupterschließungsstraße mit ÖPNV optional (15,5m)



Erschließungsstraße (13m)



Wohnweg (6,75m)

I KENNWERTE



KENNWERTE RAHMENPLAN

Bauland:	ca. 12,2 ha (ca. 64,2 %)
Erschließung:	ca. 3,9 ha (ca. 20,5 %)
Grün- und Freiflächen:	ca. 2,3 ha (ca. 12,1 %)
<hr/>	
Ausgleichsflächen / CEF:	ca. 0,25 ha (ca. 1,3 %)
KiTa Fläche:	ca. 0,35 ha (ca. 1,9 %)
<hr/>	
Plangebiet gesamt:	ca. 19 ha (ca. 100 %)

WOHNEINHEITEN

EZH+DH+KH:	ca. 105 WE (ca. 13 %)
RH:	ca. 110 WE (ca. 14 %)
MFH:	ca. 600 WE (ca. 73 %)
<hr/>	
Gesamt:	ca. 815 WE (ca. 100 %)
<hr/>	
Dichte:	ca. 43 WE / ha