



**Stadt Seligenstadt**

Stadtteil Seligenstadt

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

---

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

gemäß § 2a BauGB

**-ENTWURF -**

Stand: November 2020

Stand: 10.11.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planung und Planungsziel</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
5.1.	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	8
5.2.	Flächennutzungsplan	9
5.3.	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan / Gegenwärtiges Planungsrecht	9
5.4.	Fachgesetze, Schutzgebiete und -objekte	10
5.5.	Denkmalschutz	10
<b>6.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>11</b>
6.1.	Lage im Stadtgebiet	11
6.2.	Bestandsbeschreibung	11
6.3.	Landschaftsplanerische Bewertung	12
<b>7.</b>	<b>Planung</b>	<b>12</b>
7.1.	Ausgangssituation, städtebauliche Rahmenbedingungen, Restriktionen	12
7.1.1.	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	12
7.1.2.	Machbarkeitsstudie	13
7.1.3.	Planungsalternativen	14
7.2.	Rahmenplan	15
7.3.	Art und Umfang der baulichen Nutzung	16
7.4.	Grünflächen und Freiraumgestaltung	17
7.5.	Verkehrerschließung und Stellplätze	17
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht / Eingriffs- / Ausgleichsproblematik</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
9.1.	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	20
<b>10.</b>	<b>Altflächen / Grundwasser / Kampfmittel</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>21</b>
11.1.	Fachgutachten Verkehr	21
11.2.	Artenschutzfachbeitrag	22
11.3.	Geotechnischer Bericht	23
11.4.	Ergänzende geotechnische Untersuchungen	25
11.5.	Schalluntersuchung	26
<b>12.</b>	<b>Inhalt und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB</b>	<b>27</b>
12.1.	Art der baulichen Nutzung	27
12.1.1.	Allgemeine Wohngebiete WA	27
12.1.1.1.	Zulässige Nutzungen	28
12.1.1.2.	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	28

12.1.1.3.	Nicht zulässige Nutzungen	28
12.1.1.4.	Baugebiet WA 3* und WA 4*	28
12.2.	Maß der baulichen Nutzung	28
12.2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	29
12.2.1.1.	Zulässige Grundflächenzahl	29
12.2.1.2.	Überschreitungen der GRZ	30
12.2.2.	Geschossflächenzahl (GFZ)	31
12.2.3.	Zahl der Vollgeschosse, Staffelgeschoss	32
12.2.4.	Höhe der baulichen Anlagen	33
12.3.	Bauweise	33
12.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	35
12.4.1.	Baulinien	35
12.4.2.	Baugrenzen	35
12.5.	Stellung baulicher Anlagen	36
12.6.	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	36
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	37
12.8.	Flächen für Terrassen, Stellplätze, Carports und Garagen, Tiefgaragen	37
12.8.1.	Terrassen	37
12.8.2.	Tiefgaragen	37
12.8.3.	Garagen, Carports und Stellplätze	38
12.8.4.	Nebenanlagen	38
12.8.5.	Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) und gemeinschaftlich genutzte Erschließungsanlagen	39
12.9.	Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte (Kita)	39
12.10.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	39
12.11.	Straßenverkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	40
12.11.1.	Straßenverkehrsflächen	40
12.11.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ (V), „Mobilitätsstation“ (Mo), „Landwirtschaftlicher Weg“ (LW)	40
12.11.3.	Ein- bzw. Ausfahrten	42
12.12.	Flächen für die Abfallbeseitigung - Zweckbestimmung Abfallentsorgung	42
12.13.	Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen	42
12.13.1.	Öffentliche Grünflächen	42
12.13.1.1.	Öffentliche Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz	42
12.13.1.2.	Öffentliche Grünflächen (P2) - Zweckbestimmung Spielplatz	43
12.13.1.3.	Öffentliche Grünflächen (P3)	43
12.13.1.4.	Öffentliche Grünflächen (P4)	44
12.13.1.5.	Öffentliche Grünfläche (P5) – Zweckbestimmung Versickerungsfläche	44
12.13.1.6.	Öffentliche Grünfläche (P6)	44
12.13.1.7.	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Lärmschutzwand	44
12.13.2.	Private Grünfläche	45
12.14.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	45
12.14.1.	Maßnahmen zur Baulandschaffung, zum Schutz von Fauna und Flora sowie zum Artenschutz	45
12.14.2.	Begrünung von Tiefgaragen	46

12.14.3. Dachbegrünung	47
12.14.4. Befestigte Freiflächen	47
12.14.5. Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	47
12.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)	47
12.16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	48
12.16.1. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm	48
12.16.1.1. Aktiver Schallschutz	48
12.16.1.2. Passiver Schallschutz	48
12.16.1.3. Einbau schallgedämmter Lüftungselemente	48
12.16.2. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm	48
12.16.2.1. Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen	49
12.16.2.2. Orientierung von Außenwohnbereichen	49
12.17. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	49
12.17.1. Grundstücksfreiflächen	49
12.17.2. Anzupflanzende Bäume	49
12.17.2.1. Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Raum	49
12.17.2.2. Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken	50
12.17.3. Erhaltung von Einzelbäumen	50
12.17.4. Flächen zum Anpflanzen	50
<b>13. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan</b>	<b>52</b>
13.1. Gestaltung der baulichen Anlagen	52
13.1.1. Dachformen	52
13.1.2. Dachgestaltung	52
13.1.3. Fassaden	52
13.2. Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen und Terrassentrennwände	52
13.2.1. Standflächen für Abfallbehältnisse	52
13.2.2. Einfriedungen und Hecken	53
13.2.3. Terrassentrennwände	53
13.3. Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	53
13.4. Begrünung von baulichen Anlagen	53
13.5. Werbeanlagen	53
13.6. Stellplatzsatzung der Stadt Seligenstadt	54
<b>14. Hinweise</b>	<b>54</b>
<b>15. Pflanzliste</b>	<b>54</b>
<b>16. Statistik</b>	<b>54</b>
<b>17. Verwendete Gutachten und Planungsgrundlagen</b>	<b>54</b>

## 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 Westrings“ stellt mit rund 21 ha die letzte 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 Westrings“ 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 Westrings“ 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)

**Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

**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 4. 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)

**Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), berichtigt am 14.02.2011 (GVBl. I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

**Hess. Wassergesetz** (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)

**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. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**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 Westrings“ 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.

Der Bebauungsplanvorentwurf mit der Begründung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dem orientierenden geotechnischen Gutachten und dem Fachbeitrag zur verkehrstechnischen Erschließung wurde gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) in identischer Form zu den Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Seligenstadt und im Rathaus vom 21.09.2020 bis einschließlich 21.10.2020 öffentlich ausgelegt.

### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ umfasst eine Fläche von rund 21,5 ha (215.383 m<sup>2</sup>) 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.), 170/5 (tlw.) und I 71/6 (tlw.).

Planteil B (Ausgleichsflächen CEF 1, CEF 2, CEF 3)

Die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Ausgleichs notwendigen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs umfassen folgende Flächen und Flurstücke:

Ausgleichsfläche CEF 1 umfasst eine Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> und folgendes Flurstück in der Gemarkung Seligenstadt:

Flur 16, Flurstück 73 (teilw.).

Ausgleichsfläche CEF 2 umfasst eine Fläche von 11.558 m<sup>2</sup> und folgende Flurstücke in der Gemarkung Seligenstadt:

Flur 9, Flurstück 159/3 (tlw.), 160 (tlw.), 161 (tlw.), 162 (tlw.), 163 (tlw.), 164 (tlw.), 165 (tlw.), 166/1 (tlw.), 167/1 (tlw.) und 168/1 (tlw.).

Ausgleichsfläche CEF 3 umfasst eine Fläche von 7.155 m<sup>2</sup> und folgende Flurstücke in der Gemarkung Seligenstadt:

Flur 8, Flurstück 18, 26 und 29.

## 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 Bebauungsplans 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.

#### Regionalplanerische Dichtevorgaben (Z3.4.1-9)

Als Ziel der Raumordnung bestimmt der „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“, dass im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind (Z3.4.1- 9).

Die Stadt Seligenstadt kann gemäß der aufgeführten Siedlungstypen zu folgender Kategorie gezählt werden: *„in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha“*.

Eine Überschreitung des oberen Werts ist nicht zulässig, die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Rahmenplan sieht ca. 815 Wohneinheiten im Plangebiet vor. Bei einem Bruttobauland von 19,0 ha ergibt dies insgesamt eine Dichte von ca. 43 WE/ha Bruttobauland vor. Dabei unberücksichtigt bleiben die Fläche des Obstgartens (Maßnahmenfläche M1) und die CEF-Flächen, da diese kein Bauland darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Ausnutzung der Bauflächen und weiterer Regelungen (bspw. kleinteilige Baugrenzen, Bauweise mit Beschränkungen der Baukörperlängen, Einzelhäuser, etc.) orientieren sich sehr dicht an den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans, sodass dieser Wert auch für den Bebauungsplan anzusetzen ist.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielvorgaben des „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“.

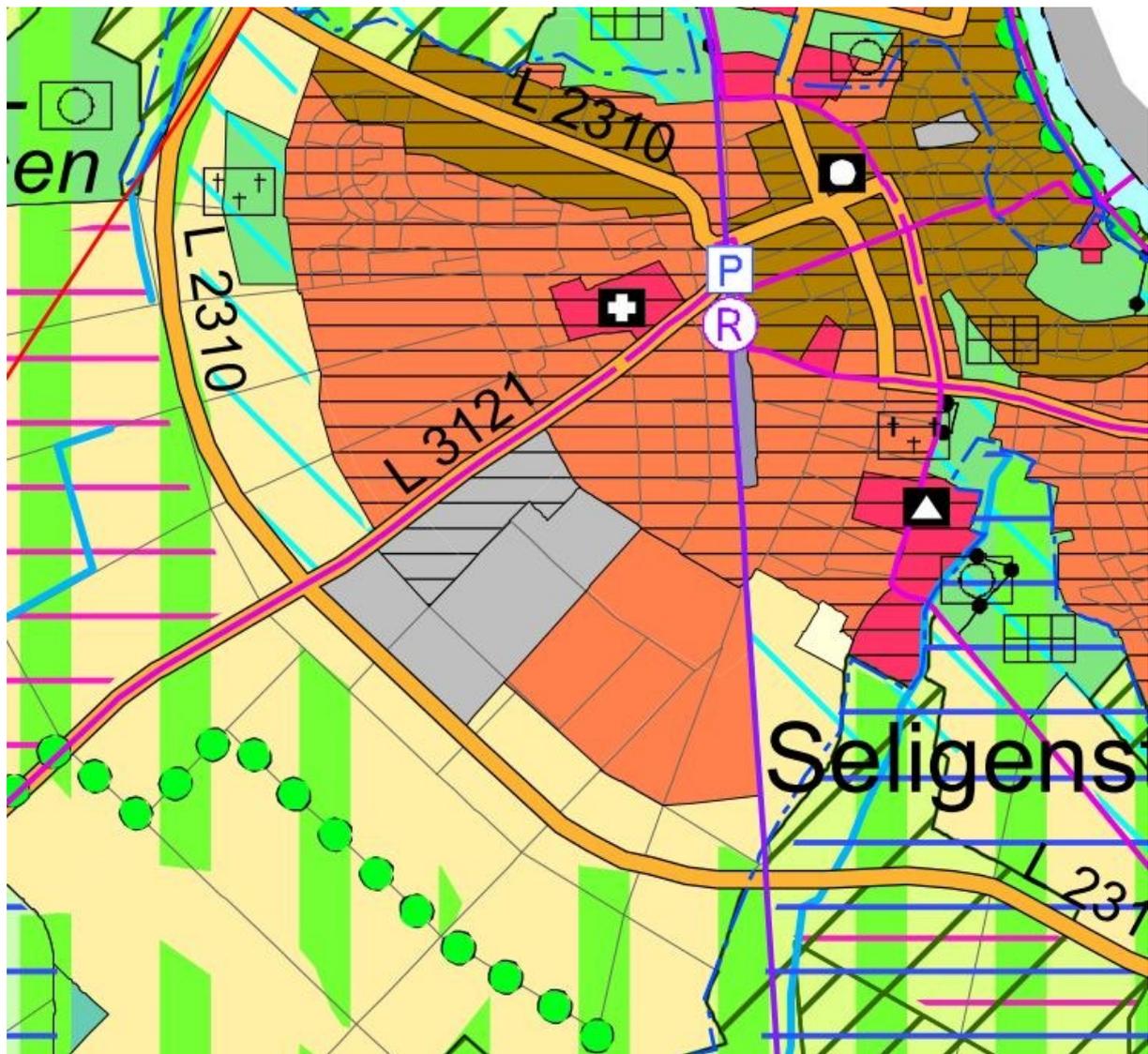


Abbildung 1: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, Blatt 6, Stand: 21.12.2019

## 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.



Die in weiten Bereichen des B-Plan-Gebiets bekannten Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG werden zeitnah durch ein archäologisches Gutachten (geomagnetische Prospektion) in Quantität und Qualität überprüft.

Auf der Grundlage dieses Gutachtens und einer ergänzenden Überprüfung durch Suchschnitte findet eine Abgrenzung der Bodendenkmäler statt, die im Nachgang durch eine archäologische Untersuchung vor einer Umsetzung der Überbauung untersucht werden. Der konkrete Umfang der Untersuchung wird durch eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG geregelt. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Passus für den vorliegenden Vorgang in die Hinweise (unter C Hinweise – Ziff. 1 - Bodendenkmäler) aufgenommen.



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 sollen zwei weitere Anbindungen über das geplante Gewerbegebiet in nordwestlicher Richtung 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 Wegkreuz und ein großer und erhaltenswerter Bestandsbaum. Beides soll bei den Planungen berücksichtigt werden

### **6.3. Landschaftsplanerische Bewertung**

Gemäß der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Uhlig 1964) ist das Plangebiet der Naturräumlichen Haupteinheit „232 Untermainebene“ und der Teileinheit „232.201 Auheim-Kleinostheimer Mainniederung“ zuzuordnen. Im Südwesten grenzen die Teileinheiten „232.220 Steinheimer Terrasse“ an. Die Untermainebene bildet den Kern des Rhein-Main-Tieflandes. Sie zeichnet sich durch überwiegend sandige, relativ nährstoffarme Böden aus. Neben einem verhältnismäßig großen bewaldeten Teil zeichnet sich die Untermainebene durch Acker- und Obstbau, aber auch durch Sozialbrache aus (vgl. <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/texte/ngl-vb.htm>). Weitere Flächen der Untermainebene sind mit Siedlungsflächen des Ballungsraums RheinMain überbaut.

Die Auheim-Kleinostheimer Mainniederung stellt einen reliefarmen Landschaftsraum dar, in dem Fließgewässer mit ihren Auen den Raum gliedern und ein dominantes Feuchtachsensystem bilden. Vor allem der zentrale Bereich des Landschaftsraums, in dem auch das Plangebiet liegt, ist durch dichte Besiedelung und Verkehrswege beeinflusst. Zu je einem Drittel sind hauptsächlich folgende Nutzungen im Landschaftsraum vorhanden: Siedlung/Verkehr, Wald, Acker.

## **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 Bevölkerungszuzug 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. Nachdem die in den letzten Jahren vorgesehenen Maßnahmen keine Besserung der Deckung des Wohnbedarfs geführt haben, sieht sich die Stadt Seligenstadt verpflichtet, die letzte freie Fläche in Anspruch zu nehmen.

Die noch freien Einzelgrundstücke befinden sich im Privateigentum und deren Aktivierung ist nicht möglich. 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 Bodens, des Schallschutzes, Artenschutzes und der Denkmalpflege (siehe auch Kapitel 11 Gutachten zum Bebauungsplanentwurf).

Übergeordnetes planerisches Ziel ist die Schaffung eines klar strukturierten und angemessen verdichteten Wohngebiets mit verschiedenen Wohnformen wie Einfamilienhausbau, Reihenhäusern 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

- Die bestehenden Wegeverbindungen werden angebunden und neue Verknüpfungen geschaffen
- Städtebauliche Raumkanten im Norden, Westen und Osten sowie ein erkennbarer Siedlungsabschluss im Süden werden ausgebildet und geschlossen
- 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. 43 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 der Bahnlinie im Osten

## 7.2. Rahmenplan

Der Rahmenplan „Südwestlich des Westrings“ 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 und weiter mit der freien Landschaft. Die Haupteerschließung führt als grüne Allee durch das Quartier. Entlang dieser Achse befindet sich in zentraler Lage eine kleine Aufweitung („Quartiersplatz am Park“), 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 ein verbindendes Element und zentraler Treffpunkt für alle Wohnlagen geschaffen wird. Der „Quartiersplatz am Wegekreuz“ liegt am Kreuzungspunkt der bestehenden Wegeverbindungen Schachenweg und Babenhäuser Weg und rahmt mit einer geplanten Mehrfamilienhausbebauung das denkmalgeschützte Wegekreuz 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. Die vorgesehenen Quartiersplätze dienen als Treffpunkte für das Quartier und werden durch vorgesehene dem Wohngebiet dienende 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 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 am Wegekreuz und eine zweite Kita ist angrenzend zum Plangebiet im Westen verortet. Das Quartier wird durch drei dezentrale Mobilitätsstationen ergänzt, die gemeinsam mit einem optionalen Taxihaltelpunkt am Quartierspark attraktive zusätzliche Angebote zum Individualverkehr bieten.



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 in den vorgesehenen Grünflächen sowie in straßenbegleitendem Grün vorgesehen. Ein Grünstreifen entlang der Bahntrasse erhöht den Abstand zur Lärmquelle und wird zugleich als Fläche für eine Lärmschutzwand und ggf. als Ausgleichs-, oder Retentionsfläche herangezogen. Am südlichen Siedlungsabschluss ist eine Ortsrandbegrünung auf den Grundstücken vorgesehen. Zusätzliche CEF-Flächen schaffen in Angrenzung an den Obstgarten und außerhalb des Geltungsbereichs östlich der Bahntrasse den geforderten artenschutzrechtlichen Ausgleich. Straßenbegleitende Bäume sorgen zudem für Verschattung an heißen Tagen und Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung tragen zu einem klimatischen Ausgleich bei.

Im Kreuzungspunkt vom Westring, des Schachenwegs und der Giselastraße befinden sich eine Kunstskulptur und ein Straßenstein. Aufgrund der planerischen Umgestaltung werden diese versetzt, aber an einem neuen Standort im Plangebiet neu aufgestellt und errichtet.

#### **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 können weitere Haltepunkte 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 wird über zwei Anschlüsse an den Westring und zwei weitere Anschlüsse im Gewerbegebiet an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Der Schachenweg als bestehender Landwirtschaftsweg soll in seiner Funktion erhalten bleiben und der Landwirtschaft zur Erreichbarkeit der südlich des Plangebiets angrenzenden Flächen dienen. Zudem sind weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangebiet festgesetzt.

#### *Parken*

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

### **8. Umweltbericht / Eingriffs- / Ausgleichsproblematik**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Umweltbericht zu erstellen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB. Der vorliegende Umweltbericht (*Stadt Seligenstadt, Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings", ENTWURF, BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, Stand 10.11.2020*) stellt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB, die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a (2) und die Maßnahmen für den Klimaschutz gemäß § 1a (5) für den Geltungsbereich der Bauleitpläne dar.

Es werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die durch das Planungsvorhaben voraussichtlich verursacht werden. Zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert der Umweltbericht geeignete landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen. Die Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG ist in die Umweltprüfung integriert. In der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete). Nach § 1a (4) BauGB ist zu prüfen, ob das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen dieser Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Gemäß § 2a BauGB sind die ermittelten und bewerteten Umweltbelange in einem Umweltbericht darzustellen, der zu einem gesonderten Teil der Begründung des

Bebauungsplans wird. Der Umweltbericht ist im Verlauf des Bauleitplanverfahrens fortzuschreiben.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach hessischer Kompensationsverordnung  
(Zusammenfassung)

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen und des tatsächlichen Bestands (siehe Plan der Nutzungstypen gemäß Umweltbericht) durchgeführt.

Die Gegenüberstellung des tatsächlichen Bestands und der Planung zeigt gemäß Umweltbericht folgendes Ergebnis:

Biotopwertpunkte

Wertpunkte Bestand:	4.510.801
Wertpunkte Planung:	3.366.386
Differenz:	- 1.144.415

Die 3 CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind entsprechend der Wertpunktedifferenz von ihrem Ausgangs- und Zielbiotop in die Berechnungen eingeflossen und führen in Summe zu einem Gewinn von 232.644 Wertpunkten.

Biotopwertpunkte

Wertpunkte Bestand:	4.510.801
Wertpunkte Planung inkl. CEF-Maßnahmen:	3.666.328
Differenz:	- 844.473

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 m<sup>2</sup> große Acker- und Grünlandfläche liegt in der Gemarkung Niederwöllstadt, Flur 2, Flurstücksnummer 35 und wurde vom Verkäufer in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Die Maßnahme wurde 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.

Unter Berücksichtigung der Biotopwertpunkte der beschriebenen Ökokontomaßnahme ist somit ein Überschuss von 334.527 Biotopwertpunkten zu verzeichnen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Eine Erschließungsplanung wird erstellt und vor Satzungsbeschluss weiterführend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll zunächst auf den Grundstücken verwertet werden. Wenn es nicht auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und verwertet werden kann, wird das Regenwasser in jeweils neu zu errichtende Regenwasserkanäle eingeleitet und von dort in ein System aus unterirdischen Rigolen - die im gesamten Plangebiet verteilt sind - im Plangebiet versickert und so dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Die Rigolen befinden sich unter den zahlreichen öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus gibt es im Nordosten des Plangebiets in der Fläche „P5“ ein Mulden-Rigolen-Element, dass das anfallende Niederschlagswasser aus den angrenzenden Wohngebieten zunächst oberirdisch aufstaut und dann versickern lässt.

Zum jetzigen Bearbeitungsbestand wurden bereits umfangreiche Abstimmungsgespräche mit den Versorgern zur Erschließung und Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Abwasser sowie Strom und Gas geführt.

So ist bekannt, dass für die Stromversorgung der geplanten Gebäude innerhalb des Baugebietes die Verlegung von Nieder- und Mittelspannungskabel sowie die Errichtung mehrerer Transformatorstationen erforderlich werden. Die genauen Standorte und Anzahl der Transformatorstationen richten sich nach dem Leistungsbedarf. Die notwendigen Standorte sind in der Planung berücksichtigt. So wird im Bebauungsplan z.B. vorsorglich festgesetzt, dass innerhalb ausgewählter öffentlicher Grünflächen auch die Errichtung von Nebenanlagen (z.B. Trafostationen) zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität zulässig ist.

Zudem können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Der Rückbau der bestehenden 20 kV-Freileitung im Plangebiet, wird, wie mit dem Versorgungsträger abgestimmt, im Rahmen der Erschließung des Baugebiets erfolgen.

### **9.1. Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Auf Grundlage folgender Kennwerte wurden durch das Gutachterbüro die Berechnungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorgenommen:

Bei einer Anzahl von ca. 815 geplanten Wohneinheiten und ca. 2.500 Einwohnern (bei ca. 3,0 Einwohner pro WE) sowie noch nicht näher bestimmten Gewerbeflächen von max. 3.000m<sup>2</sup> und einer Kita im Geltungsbereich wird von einem Spitzenbedarf an Wasser (maximale stündliche Wasserverbrauch) von ca.  $Q_{h,max} = 18$  l/s. ausgegangen. Die zu erwartende erforderliche Jahrestrinkwassermenge beträgt auf Basis der verwendeten Daten ca. 115.000 m<sup>3</sup>/a.

Darüber hinaus muss eine Löschwasserbereitstellung für die Feuerwehr von mindestens 96 m<sup>3</sup> pro Stunde gewährleistet sein. Somit sind die 96 m<sup>3</sup> Wasser pro Stunde die Bemessungsgrundlage für die notwendige Wasserversorgung.

Der Jahresverbrauch der Stadt Seligenstadt liegt in den letzten drei Jahren zwischen ca. 1.075.000 m<sup>3</sup> und ca. 1.160.000 m<sup>3</sup>. Das künftige Wohngebiet steigert somit den Trinkwasserbedarf um knapp 10 %. Mit dem Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZVO) hat die Stadt Seligenstadt einen Vertrag vorliegen, der die jetzigen und künftigen Wassermengen zusichert.

### **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 Kampf-

mittelräummaßnahmen 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, Planungsbüro von Mörner, Darmstadt im November 2020; mit ergänzender Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen Knotenpunkt L2310/L3121, Darmstadt, 04.11.2020*) 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 2.500 (3,0 EW je WE) bis max. 2.800 (3,5 EW je WE) 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 zusätzliche Belastung aufzunehmen und den Verkehr abzuwickeln.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine Aufteilung des Verkehrs mit zwei Anschlüssen des Wohngebiets an den Westring und zwei weiteren Anschlüssen 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 (Gewerbegebiet) nach.

Für den verkehrstechnischen Nachweis der Leistungsfähigkeit des Kreisels „Gewerbegebietsanschluss“ ist mit Hessen Mobil abschließend abzuklären, ob und wann eine repräsentative Erhebung möglich bzw. erforderlich ist; die bisherigen Erkenntnisse zeigen, dass die Verkehrsmengen leistungsfähig abzuwickeln sind.

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).

### **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, Gabrielle Ditter Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, November 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 Hanau) 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 landwirtschaftlich 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 Kleingarten und Obstgartenbereichen.

Mehrheitlich können Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, die dazu beitragen, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Dazu gehört eine ökologische Baubegleitung. Beschränkungen der Bauzeiten für die Rodungs- und Abrissarbeiten sowie unter anderem der Flächenerhalt des Obstgartenbaugeländes, 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. Es wird die Anlage eines Blühstreifens mit angrenzender Brache umgesetzt.

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. Die Zauneidechsen werden vor den Baumaßnahmen auf die Fläche umgesiedelt. Die Fläche wirkt multifunktional auch als Teilflächenausgleich für Steinkauz und Gartenrotschwanz. Diese beiden Arten verlieren auch Lebensraum, vor allem durch die Beanspruchung des strukturreicheren östlichen Geltungsbereiches. Für den weiteren Ausgleich des Lebensraumverlustes von

Gartenrotschwanz und Steinkauz werden noch drei weitere Streuobstwiesen östlich der Bahngleise und innerhalb des natürlichen lokalen Vorkommensbereiches angelegt. Die Streuobstwiesen sind extensiv zu pflegen und vertraglich zu sichern.

Die Anforderungen an die Errichtung der CEF-Flächen gemäß Umweltbericht sind in Kapitel 12.14.1 (siehe Maßnahmen zur Baulandschaffung, zum Schutz von Fauna und Flora sowie zum Artenschutz) näher aufgeführt.

Um weiterhin einen zukünftigen individuellen Austausch zwischen der Zauneidechsenpopulation der Bahngleise und der des Obstbaugartens zu ermöglichen, 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 (siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 14.1 - 14.3) aufgenommen.

### **11.3. Geotechnischer Bericht**

Für die geplante Entwicklung des Baugebiets „Südlich des Westrings“ 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 Westrings“ in Seligenstadt, AZ: F 090119, Geo - Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, Stand 09.03.2019*) erstellt.

#### Ergebnis (verkürzte Zusammenfassung)

##### 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.

Zusammenfassend kann ausgeführt werden, dass es im Zuge der geplanten Baumaßnahme, bei den angenommenen Kanalgrabentiefen und hydrogeologischen Bedingungen wie im Zuge der Erkundung erfasst, zu keiner Unterschneidungen einer zusammenhängenden Wasserlinie kommen würde; es muss jedoch grundsätzlich für den gesamten Baufeldbereich mit Sicker- und Stauwassereinflüssen bzw. wassergesättigten und unter Wassereinfluss instabilen Bodenzonen gerechnet werden. Entsprechende wasserhaltende Maßnahmen bzw. VerbaufORMen sind demnach zu berücksichtigen. Auf die Fließgefährdung grob- / gemischtkörniger Ablagerungen bzw. stark sandiger feinkörniger Böden unter Wassereinfluss,

wird nochmals hingewiesen. Grundsätzlich wird empfohlen, die Bauarbeiten zu einer Jahreszeit mit vergleichsweise niedrigen Grundwasserständen bzw. geringem Sickerwasseraufkommen (z.B. Sommer / Frühherbst) auszuführen. Es ist zu beachten, dass nach Zeiten mit Niederschlagstätigkeiten wasserführende Felddrainagen angeschnitten werden können, welche erforderlichenfalls separat zu fassen wären. Aufgrund der vorgenannten Sachverhalte sind, im Sinne der ZTV E-StB 17 bzw. RStO 12, „ungünstige Wasserverhältnisse“ gegeben.

Für die neuen Verkehrsflächen sollten daher entsprechende Entwässerungseinrichtungen berücksichtigt werden. Gem. frei zugänglicher Daten des HLNUG liegt das Baufeld weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet

#### 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 $1 \times 10^{-10}$ m/s - $1 \times 10^{-8}$ m/s
Sande, stark schluffig bis U-S-Gemische: schluffig:	$k_f$ -Bereich zwischen $5 \times 10^{-8}$ m/s - $1 \times 10^{-7}$ m/s $k_f$ -Bereich zwischen $5 \times 10^{-7}$ m/s - $1 \times 10^{-5}$ m/s
Sande, schwach schluffig:	$k_f$ -Bereich zwischen $5 \times 10^{-6}$ m/s - $5 \times 10^{-4}$ 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.  $5 \times 10^{-6}$  m/s zugeordnet werden.

Das Erfordernis einer Niederschlagswasservorreinigung (vor Aufgabe auf die Sickeranlagen) ist auf Basis der DVWK M 153 zu prüfen und im Bedarfsfalle zu bemessen. Grundsätzlich sollte die zuständige Wasser-Genehmigungsbehörde frühzeitig in die weiteren Planungen mit einbezogen 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).

#### Bauwerksgründung

Am Projektstandort liegt auf Basis der bisherigen Erkenntnisse eine inhomogene Baugrundsituation vor (Wechselagerung aus feinkörnigen und i.d.R. gemischtkörnigen Böden). Für die Gründung der Wohngebäude sind die gut tragfähigen natürlichen Sand-Ablagerungen sowie steifplastische Lehmlagerungen geeignet. Vorhandene Auffüllungen und gering tragfähige sowie instabile natürliche Böden (z.B. feinkörnige Böden mit geringeren Konsistenzen als steifplastisch), sind im Lasteinwirkungsbereich (Lastausbreitungswinkel ab den Außenkanten der Gründungskörper ist zu beachten) von Gründungskörpern entweder vollständig zu entfernen und gegen verdichtungsfähiges Material (z.B. Schotter-Fremdmaterial) zu ersetzen oder mittels punktueller / linienförmiger Magerbetonaustauschkörper zu durchgründen (Magerbetoneinbindung mind. 0,20 m in den

Lastboden). Zur Gründung können grundsätzlich Einzel- und Streifenfundamente vorgesehen werden. Bei einer Lastableitung über die o.g. Lastböden (natürlicher Sand bzw. steifplastischer Lehm) werden zul. Sohlspannungen von  $> 175 \text{ kN/m}^2$  (aufnehmbarer Sohldruck zul.  $\sigma$  im Sinne der früheren DIN 1054: 2005-1; Bemessungswert des Sohlwiderstandes  $\sigma_{Rd} > 245 \text{ kN/m}^2$ ) möglich sein (Grundbruchsicherheitsbetrachtungen sind im Zuge der Detailuntersuchungen vorzunehmen). Neben den Einzel- und Streifenfundamenten können auch tragende Bodenplatten (Flächengründungen) zur Lastableitung vorgesehen werden, welche sich insbesondere bei inhomogenen Baugrundverhältnissen in den geplanten Bauwerksgrundrissen anbieten.

#### **11.4. Ergänzende geotechnische Untersuchungen**

Zur vorstehenden geotechnischen Untersuchung wurden noch ergänzende geotechnische Untersuchungen (*Geotechnischer Ergebnisbericht Az: F 090119-1, Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Ergänzende geotechnische Untersuchungen, GEO-CONSULT GmbH, 17.10.2020*) angefertigt.

Die wesentlichen Ziele der Nacherkundung waren:

- Feststellung der Baugrund-/Grundwasserverhältnisse im Bereich geplanter Versickerungsanlagen. Ermittlung der Baugrunddurchlässigkeiten. Ableitung mittlerer Höchstgrundwasserstände auf Basis von Grundwasserganglinien benachbarter langzeit-beobachteter Grundwassermessstellen.
- Ergänzende Schwarzdeckenuntersuchungen auf Teerhaltigkeit zur Eingrenzung von angetroffenen teerhaltigen Schwarzdecke.
- Bodenuntersuchungen auf PAK im Feststoff zur Eingrenzung von angetroffenen PAK-belasteten Böden.
- Feststellung der Baugrund-/Grundwasserverhältnisse im Bereich einer am östlichen Rand des geplanten Baugebietes vorgesehenen ca. 430 m langen Lärmschutzwand und Angabe der für die Dimensionierung erforderlichen geotechnischen Parameter (ohne Bauausführungsempfehlungen).

#### Ergebnis (verkürzte Zusammenfassung)

##### Hydrogeologische Verhältnisse

Im Zuge der aktuellen Baugrundnacherkundung wurde an den tiefer reichenden Aufschlusspositionen ein Wassereinfluss auf unterschiedlichen Höhenkoten festgestellt. Bei dem angetroffenen Wasser handelt es sich um Grundwasser, welches in den grob- / gemischtkörnigen quartären Sand- und Kiesablagerungen zirkuliert (Porengrundwasserleiter). Der Grundwasserspiegel wurde im aktuellen Erkundungszeitraum mit einem minimalen Flurabstand von 5,20 m und einem maximalen Flurabstand von 7,80 m festgestellt. Dies entspricht Grundwasserkoten von minimal ca. 108,75 m NN und maximal ca. 110,15 m NN. Die Grundwasserfließrichtung wurde in nordöstliche Richtung ermittelt. Gem. frei zugänglicher Daten des HLNUG liegt das Baufeld weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen

##### Bewertung der Versickerungsfähigkeit

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort grundsätzlich möglich. Zur Versickerung geeignet sind allerdings nur die festgestellten Sand-/Kiesabfolgen, die einen geringen Anteil an Feinkorn (Korngrößen  $< 0,063 \text{ mm}$ ) aufweisen; d.h. max. schwach schluffig sind. Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

### Untersuchungen von Schwarzdecken auf Teerhaltigkeit

Von den entnommenen Schwarzdecken wurden 10 Proben einer Untersuchung auf pech- bzw. teerhaltige Inhaltsstoffe unterzogen. Die Analysenprotokolle der Untersuchungen sind in dem Bericht beigefügt; bislang nicht untersuchte Schwarzdeckenproben stehen als Rückstellproben für eine ggf. erforderliche Analyse zur Verfügung.

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse muss im Bereich des „Schachenweg“ (zwischen RKS 22 und KB 4 gemäß Gutachten) mit dem Vorhandensein von „teer-/pechhaltigen“ und als gefährlicher Abfall zu bezeichnenden Schwarzdecken gerechnet werden. Im Bereich des „Westring“ bis Einmündung „Schachenweg“ (RKS 10 bis RKS 12 gemäß Gutachten) wurden auf Basis der bisherigen Untersuchungen keine „teer-/pechhaltigen“ Schwarzdecken angetroffen. Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

### Bodenuntersuchungen auf PAK im Feststoff

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse muss somit nicht von großräumigen Bodenbelastungen mit PAK ausgegangen werden, sondern von lokalen, kleinräumigen Belastungsbereichen. Während der Erdbauarbeiten angetroffene organoleptisch auffällige Böden sind zu separieren und sachgerecht zu entsorgen. Im Erdbau-LV sollte hierzu ein geeigneter Massenansatz für die Entsorgung von Bodenmaterial der Einstufungen Z 2 und > Z 2 (u.a. auch für gefährlichen Abfall) vorgesehen werden. Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

### Lärmschutzwand

Am Projektstandort ist entsprechend den Untersuchungsergebnissen eine Gründung mittels offenen Rohrrammpfählen möglich. Es ist jedoch anzumerken, dass bereichsweise vorhandene dicht gelagerte grob-/gemischtkörnige Böden als schwer bis sehr schwer rammpbar zu bezeichnen sind und in diesen Rammhindernisse in Form von Steinen und Blöcken enthalten sein können. Die Ausführung von Proberammungen wird empfohlen. Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

## **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, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Stand 05.11.2020*)

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.

### 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 im östlichen

Bereich auf das Plangebiet einwirken. Der Orientierungswert der DIN 18005 von  $OW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 45 \text{ dB(A)}$  wird im Tag- bzw. Nachtzeitraum im weitaus größten Teil des Untersuchungsgebietes eingehalten. Im östlichen Teil des Plangebietes, an der Bahnstrecke, wird der Orientierungswert im Bereich der Baugrenzen um bis zu  $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = +6 / +9 \text{ dB(A)}$  überschritten.

Mit einer 3,0 m 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 Plangebiets 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 überwiegend 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  $L_{r,Tag/Nacht} = 57 / 40 \text{ dB(A)}$ .

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von  $IRW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 40 \text{ dB(A)}$  wird lediglich in einem bis zu ca. 30 m breiten Streifen um bis zu  $\Delta L_{r,Tag/Nacht} = +2 / \pm 0 \text{ dB(A)}$  am Tag überschritten und in der Nacht eingehalten. Dieser geringen Überschreitung kann mit entsprechendem Abstand der Bebauung (bis zu 20 m) oder entsprechenden planerischen Maßnahmen, wie z.B. Grundrissorientierung begegnet werden.

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen in kleineren Bereichen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen.

Gegenüber dem Anlagenlärm besteht ebenfalls ein geringes Konfliktpotential, dem durch geeignete Planungsmaßnahmen oder die Umsetzung von geeigneten aktiven Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann

In den Bebauungsplan wurden gutachterliche Festsetzungsvorschläge zum Schutz vor Verkehrslärm und Anlagenlärm aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 16).

## **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 Begründung 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 Begründung Ziff. 12.1.1.4).

Zudem wurden weitere flächenhafte 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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen 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 können, 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 Lärmbelastungen zu vermeiden.

#### **12.1.1.4. Baugebiet WA 3\* und WA 4\***

In Bebauungsplänen kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO 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.

An den jeweiligen Quartiersplätzen 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 (GRZ) steuert den Grad der Versiegelung der Baugrundstücke mit den baulichen Anlagen (Hauptanlage) nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Zulässige Grundfläche ist der festgesetzte Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Flächen von Terrassen, Balkonen, Lichtschächten u.ä. sind in die zulässige GRZ miteinzurechnen. Die zulässige GRZ ergibt sich aus Tabelle 1 (Nutzungsschablone) der Planzeichnung.

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 qualitativ 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 (GemSt) 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 insgesamt den Durchgrünungsgrad des Quartiers fördern.

#### Baugebiet WA 1 – WA 7

Falls in den Baufeldern keine Tiefgarage errichtet wird, gilt grundsätzlich 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. Die zulässige GFZ ergibt sich aus Tabelle 1 (Nutzungsschablone) der Planzeichnung.

#### 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 z.B. um den Quartierspark verdichtete Bebauungsstrukturen zur Ausbildung prägnanter Wohnbereiche und Nutzungszonen im Plangebiet, die sich u.a. durch eine erhöhte Anzahl von Wohneinheiten auszeichnen.

#### 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 am Wegekreuz 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 Begründung Ziff. 12.2.1.1). 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 diesem 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 ortsangemessener 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 Feinststeuerung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus Tabelle 1 (Nutzungsschablone) der Planzeichnung.

#### 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 Bauformen 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 sowie entlang mehrerer Planstraßen Gebäude entstehen, die sich in ihrer städtebaulichen Gestalt in Bezug auf die Geschossigkeit durch ihre Kubatur von den kleinteiligen Baustrukturen im übrigen Plangebiet abheben. Auf diese Weise können im Bereich WA und WA 3\* verdichtete und markante Baustrukturen entstehen, die als Mittel- und Treffpunkt im Plangebiet, insbesondere am Quartiersplatz, fungieren können und das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers prägen. Weitere Baugebiete WA 3 finden sich im östlichen, aber insbesondere auch im westlichen Plangebiet. Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums sind dort viele Gebäude vorgesehen, für die drei Vollgeschosse festgesetzt sind, wodurch eine erhöhte Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet bereitgestellt werden kann.

#### 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 Quartiersparks 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 (siehe Tabelle 1 der Planzeichnung) 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 bzw. Straßenkante 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 auch abweichend festgesetzt.

#### Baugebiet WA 1, WA 4, WA 4\*, 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 2

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise a1 im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, die verkürzte Baukörperlängen fordert. Die Gebäude sind weiterhin mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die offene Bauweise lässt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine Baukörperlänge bis max. 50 m zu. Jedoch sollen im WA 2 auf Grundlage des zugrunde liegenden städtebaulichen Rahmenplans Baukörper entstehen (z.B. Reihenhäuser), die kleinteiliger sind und einen durchlässigen Charakter ohne Riegelwirkung besitzen, sodass hier abweichend Baukörperlängen bis lediglich max. 30 m Länge zulässig sind.

#### Baugebiet WA 3

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine abweichende Bauweise a2 im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, die verkürzte Baukörperlängen fordert. Die Gebäude sind weiterhin mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die offene Bauweise lässt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine Baukörperlänge bis max. 50 m zu. Jedoch sollen im WA 3 auf Grundlage des zugrunde liegenden städtebaulichen Rahmenplans Baukörper entstehen (z.B. Mehrfamilienhäuser), die kleinteiliger sind und einen durchlässigen Charakter besitzen und sich harmonisch in die Planungskonzeption und das Plangebiet einfügen sollen, weshalb abweichend Baukörperlängen bis lediglich max. 35 m Länge zulässig sind.

#### Baugebiet WA 3\*

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3\* wird eine abweichende Bauweise a3 im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, die verlängerte Baukörperlängen ermöglicht. Die Gebäude sind weiterhin mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die offene Bauweise lässt gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine Baukörperlänge bis max. 50 m zu. Am Quartiersplatz am Wegekreuz im WA 3\* ist die Errichtung von markanten platzbildenden Gebäuden vorgesehen, die verschiedene Wohnformen sowie zusätzliche kleinere Gewerbeeinheiten ermöglichen sollen. Zur Ausbildung der Platzsituation gemäß Rahmenplan sind abweichend Baukörperlängen bis max. 60 m Länge zulässig.

#### Baugebiet WA 5

Zur Umsetzung des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts sind im WA 5 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 a4 im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, Einzelhäuser im WA 6 zu errichten, die mit einer Hausseite auf der Grundstücksgrenze stehen und eine südausgerichtete Fassadenseite haben. 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).

Ausnahmsweise ist das jeweilige nördliche Endhaus einer Kettenhauszeile als offene Bauweise zulässig. Dies ermöglicht gemäß Rahmenplan die Errichtung mehrerer

Kettenhauszeilen verschiedener Längen, die sich in verschiedene Abschnitte innerhalb des Baugebiets verteilen können.

#### 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 bestimmt, 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 Bestandsbestand 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 dem städtebaulichen Konzept erreicht werden, dass bei der Gestaltung der Baukörper die Fassade mittels kleiner Unterbrechungen gegliedert wird, 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\*

Zur Ausprägung von einheitlichen Gebäudefluchten entlang des Quartierparks und der beiden Quartiersplätze, 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\* 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 Baugrenzen dürfen zur Gebäudegliederung 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 nicht in öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen hineinragen und in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild im Verhältnis zur Fassade im Hintergrund bleiben, werden zusätzliche begrenzende Regelungen getroffen.

#### Baugebiet WA 2, WA 5, WA 6, WA 7

Die Baugrenzen wurden entsprechend der vorgesehenen Gebäude des städtebaulichen Konzepts (Rahmenplan) festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenze sind in diesen Baugebieten zur Gebäudegliederung durch Vorsprünge (z.B. durch untergeordnete Bauteile und Balkone) zulässig, wenn sie nicht breiter als 1/3 der Wandfläche sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten.

Die festgesetzten Baugrenzen fördern die Ausbildung von Gebäudefluchten insbesondere entlang der Planstraßen, die durch die eingeräumten Überschreitungsmöglichkeiten aber zugunsten städtebaulicher Gestaltungsmaßnahmen gegliedert werden können.

### **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 nördlichen 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 1, WA 2 und 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 geplanten 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 dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung entsprochen oder 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 direkt an die Verkehrsflächen grenzen und noch Raum für die Errichtung von Einfriedungen besteht. Dies sichert zudem ein begrüntes und attraktives Ortsbild. Die Regelungen gelten nicht für Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GemSt).

#### 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 2

Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) 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 Reihenhauseingänge im WA 2 und der Begrünung des Quartiers. Auf den entsprechenden Flächen GemSt 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 (GemSt) 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.

#### 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.

### **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 Abfallbehälter sowie Abfallsammelanlagen in den Vorgärten zulässig sind.

Im WA 2 und WA 7 sind innerhalb der festgesetzten Ortsrandeingrünung (PF3) 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 (GemSt) und gemeinschaftlich genutzte Erschließungsanlagen**

Gemeinschaftsstellplätze (GemSt) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen GemSt 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 (siehe 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 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 Reihenhausgärten im WA 2 und einer Begrünung des Quartiers, da die Dächer der Carports intensiv 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 Reihenhäusern 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 an 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 Infrastrukturangebote 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 sind, 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.

Ausnahmsweise kann im WA 2 von der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten abgewichen werden. In Fällen, in denen bei einer möglichen Errichtung von Reihenhäusern keine Realteilung der Grundstücke erfolgt, sondern eine ideelle Teilung angestrebt (im Sinne von Gemeinschaftseigentum/Wohnungseigentümergeinschaft WEG) und somit ein großes Grundstück mit mehreren Wohngebäuden betrachtet wird, kann von der festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten abgewichen werden.

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“ und „Landwirtschaftlicher Weg“.

#### **12.11.1. Straßenverkehrsflächen**

Zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebiets werden die notwendigen Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (Planstraße 1 bis Planstraße 9). 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

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

Nördlich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf Kita ist ein weiterer Rad- und Fußweg zu einer verbesserten und komfortablen Querung des Plangebiets vorgesehen, der die Fortbewegungsmöglichkeiten im Binnenbereich des Plangebiets erhöht und kurze Wege zur Kita sichert.

### Verkehrsberuhigter Bereich (V)

Im Plangebiet sind mehrere verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Von zentraler Bedeutung für das Plangebiet sind die beiden verkehrsberuhigten Quartiersplätze. Der Quartiersplatz am Wegekreuz 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 Wegekreuz 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 Geruchsimmissionen von PKW möglichst reduziert werden. Durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs an diesem 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 Durchfahrtsstraße anzusehen ist. Die Verbindung über den Quartiersplatz und die Verkehrsfläche in Richtung Westring/Giselastraße entspricht dem Verlauf des Schachenwegs, der weiter von den Landwirten zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden in Anspruch genommen werden kann. Der hier zukünftig vorherrschende verkehrsberuhigte Bereich wird für landwirtschaftliche Belange hergerichtet, sodass z.B. landwirtschaftliche Fahrzeuge auch den Quartiersplatz queren können. Die Befahrbarkeit für PKW ist zugleich beschränkt, da aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Abbiegesituation für den regulären Verkehr am Bahnübergang Giselastraße entstehen soll. Insgesamt gewährleistet die Festsetzung für die künftigen Bewohner des Quartiers einen Treffpunkt, der dem Fuß- und Radverkehr eine besondere Priorität einräumt und den Straßenverkehr durch PKW im Hintergrund hält.

Am Quartiersplatz am Park ist ebenfalls ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Dieser befindet sich entlang der Planstraße 1, die als zentrale Achse eine wichtige Erschließungsfunktion im westlichen Plangebiet einnimmt. Hier befindet sich in zentraler Lage eine kleine Aufweitung am WA 4\*, die den Auftakt zum Quartierspark bildet und wo im dort geplanten Gebäude vielfältige Angebote möglich sein sollen. Um diesem Begegnungsort eine besondere Priorität zukommen zu lassen und den Straßenverkehr durch PKW unterzuordnen, findet sich hier ein verkehrsberuhigter Bereich. Dieser ist überwiegend Fußgängern und Radfahrern vorbehalten und soll Lärm- und Geruchsimmissionen von PKW zugunsten einer angenehmen Aufenthaltsqualität möglichst fernhalten.

Entlang des Schachenwegs und des Babenhäuser Wegs sowie an die Planstraße 3 sind mehrere Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese dienen sowohl Fußgängern und Radfahrern der komfortablen Querung des Plangebiets als auch Anwohnern zur Erreichbarkeit ihrer Grundstücke. Im Bereich der südöstlichen WA 2 werden über diese Verkehrsflächen zudem die Gemeinschaftsstellplatzfläche (GemSt) sowie der östlich gelegene Rad- und Fußweg erreicht.

### 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 (LW) gesichert und somit auch zukünftig in seinem Bestand erhalten. Die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden

landwirtschaftlich genutzten Flächen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ist somit gewährleistet.

Der Babenhäuser Weg wird ebenfalls als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft festgesetzt und ist weiterhin durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge befahrbar.

### **12.11.3. Ein- bzw. Ausfahrten**

Zur Steuerung und Konzentration der PKW-Bewegungen zwischen den privaten Grundstücken und der öffentlichen 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 Ausfahrten zu besitzen.

Die Planstraße 7 bis Planstraße 8 sind Wohnstraßen und weisen einen geringen Straßenquerschnitt auf, sollen jedoch gleichzeitig Stellplätze und Bäume im öffentlichen Raum unterbringen. Daraus ergibt sich eine geringere Fahrbahnbreite, die verbreiterte Einfahrten notwendig machen, um ohne Rangiervorgänge in die Grundstücke einfahren zu können, weshalb eine Mindestbreite für Einfahrten festgesetzt wird.

### **12.12. 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 vorgesehen Standort festgesetzt, um die Wohnbereiche dahingehen möglichst wenigen Störungen auszusetzen.

### **12.13. Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen**

#### **12.13.1. Öffentliche Grünflächen**

Für die öffentlichen Grünflächen werden verschiedene Anforderungen an ihre Errichtung und Ausgestaltung formuliert. Die Festsetzungen zu Art und Umfang von Anpflanzungen sichern 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.

Zudem bestehenden für die einzelnen Grünflächen jeweils spezielle Anforderungen, die über die Festsetzungen gesteuert werden. Hierzu gehören z.B. Festsetzungen zur Zulässigkeit besonderer Nutzungen in den entsprechenden Grünflächen.

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

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, Spielflächen, Sitzmöglichkeiten, Baumgruppen und Strauchpflanzungen vorgesehen. Zur Schaffung einer für Kinder interessanten Spiellandschaft 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.

Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Grünflächen sowie zur Größe der zu errichtenden Spielfläche gestellt.

Oberflächenbefestigungen wie Wege und Spielflächen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken zu verwenden.

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

Zur Schaffung öffentlicher Spielflächen werden zwei öffentliche Grünflächen P2 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.

Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Grünflächen sowie zur Größe der zu errichtenden Spielfläche gestellt.

Oberflächenbefestigungen wie Wege und Spielflächen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken zu verwenden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen P2 ist auch die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig. Auf Grundlage einer abgestimmten Erschließungsplanung ist in den Flächen P 2 teilweise auch die Errichtung von Trafostationen vorgesehen. Die Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche ist davon nicht berührt.

#### **12.13.1.3. Öffentliche Grünflächen (P3)**

In den Öffentlichen Grünflächen P3 ist die Errichtung kleinflächiger Quartiersparks vorgesehen. Diese dienen sowohl der Durchgrünung des Plangebiets als auch der Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten, z.B. durch Spielpunkte. Zudem tragen die Flächen aufgrund Ihrer Lage am Plangebietsrand inmitten der festgesetzten WA 7 und südöstlichen WA 2 zu einer weiteren Begrünung des Ortsrandes bei und wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Bereitstellung von Lebensraum für Tiere aus.

Die öffentlichen Grünflächen P3 sind mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Grünflächen sowie aus Gründen der Kaltluftzufuhr in das Plangebiet gestellt. Von der Standorteintragung der Bäume kann zwecks erhöhtem Gestaltungsspielraum abgewichen werden. Oberflächenbefestigungen wie Wege und Spielflächen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen. Hierfür sind z.B. wassergebundene Decken zu verwenden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen P3 ist die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.

Zwecks der gesteuerten Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Errichtung von Rigolen zulässig.

#### **12.13.1.4. Öffentliche Grünflächen (P4)**

Entlang der Planstraße 1 sowie des Schachenwegs und des Babenhäuser Wegs ist die Errichtung mehrerer straßen- und wegbegleitender öffentlicher Grünflächen (P4) vorgesehen. Diese dienen sowohl der Trennung des Straßenraums der Planstraße 1 von der angrenzenden östlichen Bebauung als auch einer zusätzlichen straßenbegleitenden Begrünung. Im gesamten Plangebiet erfüllen die öffentlichen Grünflächen P4 zudem dem Zweck der Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund, weshalb die Errichtung von Rigolen zulässig ist.

Die öffentlichen Grünflächen P4 sind mit Rasen- /Wiesenflächen und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Grünflächen gestellt. Die jeweiligen Straßenräume und das Straßenbild sollen aus gestalterischen Gründen einheitlich gestaltet werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen P4 ist auch die Errichtung von Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, zulässig. Auf Grundlage einer abgestimmten Erschließungsplanung ist in den Flächen P4 teilweise auch die Errichtung von Trafostationen vorgesehen. Die Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche ist davon nicht berührt.

#### **12.13.1.5. Öffentliche Grünfläche (P5) – Zweckbestimmung Versickerungsfläche**

Im Nordosten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche 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 in der vorgesehenen Fläche versickern. Die Errichtung eines Mulden-Rigolen-Systems, mittels dessen das anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, ist zulässig. Die Fläche ist mit einer Wiesenansaat einzusäen und randlich mit Sträuchern in das Ortsbild einzubinden (siehe auch Begründung Ziff. 12.17.4 – Flächen zum Anpflanzen).

#### **12.13.1.6. Öffentliche Grünfläche (P6)**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen P6 sind mit Rasen- /Wiesenflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sowie Gehölz- und Grünpflanzungen dienen der gestalterischen Aufwertung des Plangebiets in unmittelbarer Nähe der Lärmschutzmauer und bilden eine begrünte Pufferzone, die den freien Blick auf die 3 m hohe Mauer, die eine dominante Sichtbarriere darstellt, mit Grünqualitäten etwas verstellt.

Die festgesetzten Bäume sind in ihrem Umfang und ihrer Größe (höchstens Bäume II. Ordnung, keine großkronigen Bäume) eingeschränkt, um eine Gefährdung der angrenzenden Lärmschutzwand und Bahntrasse z.B. bei Windbruch zu reduzieren.

Zwecks der gesteuerten Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Errichtung von Rigolen zulässig.

#### **12.13.1.7. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Lärmschutzwand**

Es ist eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen, um die dahinterliegenden Wohnnutzungen zu schützen. Diese wird auf einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang der Bahntrasse errichtet. Die Lärmschutzwand soll durch geeignete Eingrünung mittels eines Rank-Systems ökologisch aufgewertet werden. Die Eingrünung erfolgt zur bahnabgewandten Seite und dient auch stadtgestalterischen Gründen, um einen mit Blick auf einen optisch angemessenen und ansprechenden Abschluss des Plangebiets zu ermöglichen. Hierbei ist zu beachten, dass ein 1,5 m breiter Streifen dieser Fläche auf der bahnzugewandten Seite aus Verkehrssicherungsgründen als Schotterstreifen anzulegen ist.

Die Festsetzung zur Errichtung einer für Zauneidechsen durchlässigen Lärmschutzwand ist zu beachten (siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 14.2.1).

### **12.13.2. Private Grünfläche**

Im Bereich des ehemaligen Gärtnergrundstücks 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.

Es werden Anforderungen an eine qualitativ ansprechende Gestaltung der privaten Grünfläche gestellt. Zwecks der gesteuerten Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Errichtung von Rigolen zulässig.

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

### **12.14.1. Maßnahmen zur Baulandschaffung, zum Schutz von Fauna und Flora sowie zum Artenschutz**

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. 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 Hanau) im Planungsraum.

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 A Ziff. 14.1- 14.4) sind aus dem Artenschutzbericht begründet und abgeleitet. Details zu Festsetzungen, wie zum Beispiel zu den aufzuhängenden Kastentypen von Nistkästen, sind dem Artenschutzgutachten zu entnehmen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen zwecks Klarstellung wie folgt geordnet und kategorisiert:

- Vorgezogene Maßnahmen zur Baulandschaffung (u.a. ökologische Baubegleitung)
- Maßnahmen zum Schutz von Fauna und Flora
- Maßnahmen zum Artenschutz - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1 - Anlage eines Feldlerchenhabitats, CEF 2 - Anlage eines Zauneidechsenhabitats, CEF 3 - Anlage von Streuobstwiesen für Gartenrotschwanz und Steinkauz)
- Maßnahmenflächen (M1; M2, M3)

Die erforderlichen Flächen für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen A Ziff. 14.3.1 - 14.3.3) sind zeichnerisch als Planteil B in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

#### CEF 1 - Anlage eines Feldlerchenhabitats (Verkürzte Zusammenfassung aus dem Artenschutzbericht zur Anlage der Fläche)

Die CEF-Fläche muss ungefähr 150 m von Siedlungsbereichen und ca. 50 m von Gehölzen und Gebäuden entfernt liegen. Die Bewirtschaftung der CEF-Fläche ist vertraglich zu sichern. Um die Wirksamkeit der CEF-Fläche hoch zu halten, dürfen keine Baumreihen auf dem

gesamten Flurstück gepflanzt werden. Aufkommende Gehölze sind zurückzunehmen. Pestizid- und Düngemittleinsatz sind verboten.

Der Blühstreifen ist mit Regiosaatgut anzusäen. Der Brachestreifen ist kontinuierlich über das Jahr sicherzustellen.

#### CEF 2 - Anlage eines Zauneidechsenhabitats (Verkürzte Zusammenfassung aus dem Artenschutzbericht zur Anlage der Fläche)

Es sind mind. 69 standortgerechte, heimische Obstbäume (z.B. Apfel, Zwetschge, Birne, Speierling, evtl. Walnuss) unterschiedlicher Pflanzqualitäten zu pflanzen. Für die Obstgehölze sind nur regionaltypische Sorten zu verwenden. Die Bäume sind in einem Mindestabstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Die Bäume müssen in Reihen gepflanzt werden, so dass es für einen Landwirt noch möglich ist, den Wiesenaufwuchs maschinell zu mähen und abzufahren. Die höheren Pflanzqualitäten sorgen für eine erhöhte Flächenfunktionalität bereits zu Beginn der CEF-Flächenanlage. Weiterhin erhöht die Verwendung unterschiedlicher Pflanzqualitäten die Strukturvielfalt in der CEF-Fläche.

Zwischen den Gehölzen sind Trittsteinbiotope für Zauneidechsen anzulegen, damit die Streuobstwiese als Ganzjahreshabitat und Verbundkorridor wirken kann. Die Trittsteinbiotope sind als Holzstein- Haufen oder aus Wurzeltellern herzurichten.

#### CEF 3 - Anlage von Streuobstwiesen für Gartenrotschwanz und Steinkauz (Verkürzte Zusammenfassung aus dem Artenschutzbericht zur Anlage der Fläche)

Es sind mindestens 19 standortgerechte, heimische Obstbäume einreihig zu pflanzen. Es ist eine Streuobstwiese mit zweireihiger Pflanzung aus mind. 41 standortgerechten, heimischen Obstbäumen anzulegen. Weiter sind mind. 22 standortgerechte, heimische Obstbäume einreihig zu pflanzen. Zwischen den Bäumen muss ein Abstand von 10 m bestehen, damit sie sich optimal entwickeln können.

Folgende Arten sollen gepflanzt werden: Apfel, Zwetschge, Birne, Speierling und evtl. Walnuss. Es sind unterschiedliche Pflanzqualitäten zu Erhöhung der Strukturvielfalt und Flächenfunktionalität zu pflanzen. Die Bäume müssen in Reihen gepflanzt werden, so dass es für einen Landwirt noch möglich ist, den Wiesenaufwuchs maschinell zu mähen und abzufahren.

#### Besondere Maßnahmen zum Schutz des Steinkauzes

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.

### **12.14.2. Begrünung von Tiefgaragen**

Es wird eine Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen samt eines Mindestaufbaus 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.

#### **12.14.3. 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.

Die Festsetzung gilt für alle Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> im Plangebiet, was den Charakter des durchgrüneten Quartiers unterstreicht.

#### **12.14.4. Befestigte Freiflächen**

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

#### **12.14.5. Verwertung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Regenwasser ist auf privaten Grundstücken zurückzuhalten, zu sammeln und zu verwerten. Dies dient einem sparsamen Umgang mit Trinkwasser und gleichzeitig wird Regenwasser, dort wo es anfällt, in den Naturkreislauf zurückgeführt. Überschüssiges Regenwasser von den privaten Grundstücken wird in den jeweiligen angrenzenden Regenwasserkanal eingeleitet und von dort in ein System aus unterirdischen Rigolen - die im gesamten Plangebiet verteilt sind – im Plangebiet versickert und so dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Die Rigolen befinden sich unter den zahlreichen öffentlichen Grünflächen (z.B. P1-P4, P6)

Darüber hinaus wird im Nordosten des Plangebiets in der Fläche „P5“ ein Mulden-Rigolen-Element errichtet, welches das anfallende Niederschlagswasser aus den angrenzenden Wohngebieten zunächst oberirdisch aufstaut und dann versickern lässt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist am Projektstandort grundsätzlich möglich und gutachterlich bestätigt.

#### **12.15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)**

Die in der Planzeichnung mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Mittels der Festsetzung wird die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Hauseingänge der geplanten Reihenhäuser im südwestlichen WA 2 sowie der zugeordneten Gemeinschaftsstellplätze durch die jeweiligen Anlieger gewährleistet.

Im Nordwesten erlaubt das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im dortigen WA 2 die Erreichbarkeit und Erschließung der rückwärtigen Gebäude im WA 3 durch Anlieger, Ver- und Entsorger sowie Versorgungsträger.

## **12.16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen lediglich in kleineren Bereichen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen. Gegenüber dem Anlagenlärm besteht ebenfalls ein geringes Konfliktpotential, sodass den Lärmbelastungen insgesamt dem durch geeignete Planungsmaßnahmen oder die Umsetzung von geeigneten aktiven Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann.

### **12.16.1. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm**

Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **12.16.1.1. Aktiver Schallschutz**

Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 entlang der Bahntrasse, wird zum Schutz vor Verkehrslärm zur Abschirmung die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt. Hierfür wird an der östlichen Baugebietsgrenze gemäß Planeintrag in einer Grünfläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von  $h = 3,0$  m und einer Länge von  $l = 445$  m festgesetzt. Mit dieser Schallschutzmaßnahme können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Großteil des Plangebiets, vor allem im Außenbereich und in den unteren Geschossen, eingehalten werden. Durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude können insgesamt ein ausreichender Schutz vor den Geräuscheinwirkungen und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

#### **12.16.1.2. Passiver Schallschutz**

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt basierend auf den Anforderungen der DIN 4109. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben hinsichtlich der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch geeignete bauliche Vorkehrungen wie die Verwendung entsprechender Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das gemäß Planeintrag jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird. Bei Einhaltung der ausgewiesenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

#### **12.16.1.3. Einbau schallgedämmter Lüftungselemente**

Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume), ist gemäß Planeintrag wird zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorgesehen. Der Einbau solcher Lüftungselemente ist ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) erforderlich.

### **12.16.2. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm**

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes sind in dem Bereich, in dem die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können, geeignete Planungsmaßnahmen vorzusehen.

### **12.16.2.1. Orientierung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen**

Zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung kann durch eine schalltechnisch optimierte Planung, wie z.B. teilstfestverglaste Loggien oder Balkone, vorgehängte Glasfassaden oder Prallscheiben, sichergestellt werden, dass vor den zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag und in der Nacht eingehalten wird.

### **12.16.2.2. Orientierung von Außenwohnbereichen**

Zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung kann durch eine schalltechnisch optimierte Planung, wie z.B. durch teilstfestverglaste Loggien oder Balkone, sichergestellt werden, dass auf den Außenwohnbereichen der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Tag eingehalten wird.

## **12.17. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **12.17.1. 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 gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten sowie die versiegelten Flächen (insbesondere im Bereich der Gärtnerei) 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.

Neben der gestalterischen Aufwertung der Gärten ist aus ökologischer Sicht auch die klimawirksame Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert. Die Verwendung standortgerechter Gehölze dient der Schaffung von Lebensraum für heimische Tierarten.

Rechenbeispiel zur Bestimmung der anzulegenden Grünfläche:

<i>Beispiel:</i>	<i>Grundstücksgröße</i>	<i>1.000 m<sup>2</sup></i>
	<i>GRZ II ohne Tiefgarage: 0,6</i>	<i>600 m<sup>2</sup></i>
	<i>Nicht überbaut</i>	<i>400 m<sup>2</sup></i>
	<i>Davon 80%</i>	<i>320 m<sup>2</sup></i>

### **12.17.2. Anzupflanzende Bäume**

#### **12.17.2.1. Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Raum**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden Mindestangaben zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie Festsetzungen zu 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 aus gestalterischen Gründen einheitlich gestaltet werden. Die Festsetzung einer Mindestgröße für Baumscheiben sichert den jeweiligen Bäumen eine ausreichende Wasserzufuhr.

Abweichungen von den eingezeichneten Standorten der Bäume können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) zugelassen werden.

#### **12.17.2.2. Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücken**

Die auf den Grundstücken anzupflanzenden Bäume und Gehölze dienen insbesondere der gestalterischen Aufwertung der Gärten und ihrer Umgebung. Aus ökologischer Sicht ist die klimawirksame Beschattung von Relevanz. Aufgrund des damit verbundenen Grünvolumens werden auch Immissionsbelastungen reduziert. Es werden zudem Anforderungen an eine qualitativ ansprechende Grüngestaltung gestellt.

Im Bereich der gemäß Rahmenplan vorgesehenen Reihenhausbauung im Baugebiet WA 2 sind kleinere Grundstücksgrößen als in den übrigen Baugebieten WA 1 – WA 7 zu erwarten. Aus diesem Grund werden im WA 2 keine Grundstücksgrößen als festsetzender Rahmen für Baumpflanzungen vorgegeben. Im WA 2 ist je Grundstück oder Wohneinheit ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung dient der Aufwertung des Ortsbildes, der klimawirksamen Beschattung sowie der Sicherung der Privatsphäre der privaten Grundstücke.

#### **12.17.3. 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 Neuanpflanzungen 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 ein markanter erhaltenswerter Bestandsbaum. Dieser ist als zu erhaltender Baum in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Ein weiterer Baum zum Erhalt ist unterhalb des Westrings am Schachenweg zeichnerisch festgesetzt.

#### **12.17.4. Flächen zum Anpflanzen**

##### Maßnahmenflächen für die Versickerung (PF1, PF2)

Entlang des Westrings im WA 1 sowie an der Planstraße 3 befinden sich straßenbegleitend Maßnahmenflächen (PF1, PF2) für die Versickerung, in denen Niederschlagswasser versickern werden soll.

Die Maßnahmenflächen PF1 und PF2 sind mittels Bäumen und Sträuchern zu begrünen oder als blütenreiche, zweischürige Wiesensäume mit entsprechender Artenmischung (mind. 30 % Blumen und Kräuter) anzulegen. Dies dient der gestalterischen Aufwertung dieser Flächen, die aufgrund ihrer Lage besonders sichtbar zwischen Straßenraum und Bebauung hervortreten und somit qualitativ hochwertig hergestellt werden sollen. Die jeweiligen Straßenräume und das Straßenbild sollen aus gestalterischen Gründen einheitlich gestaltet werden, weshalb die Standorte der Straßenbäume sowie hinsichtlich ihrer Art und Größe abzustimmen sind. Es sind maximal drei unterschiedliche Arten von Bäumen entlang des Westrings zulässig.

Innerhalb der Flächen PF1 und PF 2 sind Einfahrten und Zugänge von je max. 6 m Durchfahrtsbreite zulässig, um mögliche Zufahrten zu Stellplätzen oder Tiefgaragen der Häuser und Zugänge zu ermöglichen. Die vorgesehene Funktion als Versickerungsfläche ist hierdurch nicht eingeschränkt.

#### Baugebiet WA 2 und WA 7 (Ortsrandeingrünung PF3)

Entlang der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf den privaten Gartenflächen in WA 7 und im südöstlichen WA 2 ein 4 m breiter Streifen als Gehölz mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern oder freiwachsende Hecken gemäß Pflanzempfehlungsliste festgesetzt und anzulegen (Ortsrandeingrünung PF3). Dabei werden zudem Anforderungen für die Anzahl und die Art der zu pflanzenden Bäume auf den Grundstücken formuliert.

Dies soll dazu beitragen, dass der Ortsrand mit Baum- und Strauchpflanzungen landschaftsgerecht gestaltet wird, die Ortsrandlage eine angemessene und markante 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.

Abweichungen von den eingezeichneten Standorten der Bäume können in begründeten Fällen (z.B. Grundstücksparzellierungen und notwendige Nachbarabstände) zugelassen werden.

#### Maßnahmenfläche für die Versickerung (P5)

Auf der Maßnahmenfläche für die Versickerung (Öffentliche Grünfläche P5) ist die Errichtung eines Mulden-Rigolen-Systems vorgesehen, dessen Begrünung bestimmten Anforderungen und Restriktionen unterliegt.

Die Fläche ist mit einer Wiesenansaat mit geeigneter Sickerrasenmischung einzusäen und randlich mit Sträuchern in das Ortsbild einzubinden. Die Eingrünung der Fläche wird über die zeichnerische Festsetzung gesichert. Entsprechende Anpflanzungen 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.

### **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 Satteldächer (SD) oder Flachdächer (FD) festgesetzt.

Satteldächer stellen die ortstypische und vorherrschende Dachform in Seligenstadt, insbesondere in der Altstadt, dar. Zudem ist die angrenzende Bebauung nördlich des Westrings 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 sollen 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.

So dürfen Hecken im Mittel eine Höhe von bis zu max. 2,0 m über Gehwegkante aufweisen. Offene Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, Sockelmauern können bis zu einer Höhe von 0,50 m errichtet werden. Pfeiler zur Gliederung von Einfriedungen sind zulässig und dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden.

Hecken in Verbindung mit Einfriedungen leisten zudem einen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz und zur Förderung der Biodiversität.

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. Die Verwendung bestimmter Materialien (hier z.B. Kunststoff oder ähnliche Materialien) zur Errichtung von Einfriedungen wird aus stadtgestalterischen Gründen eingeschränkt.

Für die Baugebiete WA 2 und WA 7 gelten im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung besondere Vorgaben zur Errichtung von Einfriedungen (Einfriedungen nur in einer offenen, luft- und lichtdurchlässigen Bauweise). Hierdurch soll erreicht werden, dass der Ortsrand und das Plangebiet durch einen möglichst unverstellten Blick zur freien Landschaft eingebunden werden.

### **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. Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Zur Gewährleistung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes des Plangebiets sind Carports an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ohne Seitenwände zu errichten. Hierdurch verringern sich einschränkende Auswirkungen auf die Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstückszufahrten sowohl aus stadtgestalterischen Gründen als auch aus Gründen der Verkehrssicherheit.

### **13.4. Begrünung von baulichen Anlagen**

#### Begrünung der Lärmschutzwand

Aus stadtgestalterischen Gründen und mit Blick auf einen optisch angemessenen und ansprechenden Abschluss des Plangebiets im Bereich der östlich gelegenen WA 2, WA 3 und WA 3\* wird die Begrünung der festgesetzten Lärmschutzwand an der plangebietszugewandten Seite vorgeschrieben. Mittels dieser Festsetzung soll die Barrierewirkung der Lärmschutzwand abgeschwächt und die Wohnumfeldqualität gesteigert werden. Die Lärmschutzwand ist mit einem Rank-System ausschließlich auf der bahnabgewandten Seite zu begrünen.

### **13.5. 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 Lichtenanlagen 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 entstehen Nutzungszonen, an denen vielseitige Angebote möglich sind und ortsfremde Werbung dem Standort angemessen ist.

### 13.6. 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 (Textliche Festsetzungen: C – Hinweise), 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 (Textliche Festsetzungen: D – Pflanzliste) aufgeführt. Diese dient der Unterstützung der einheimischen Pflanzenarten.

### 16. Statistik

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 215.380 m <sup>2</sup>	ca. 100 %
Allgemeine Wohngebiete	ca. 122.880 m <sup>2</sup>	ca. 57,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 31.880 m <sup>2</sup>	ca. 14,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen bes. Zweckb.	ca. 11.080 m <sup>2</sup>	ca. 5,1 %
Maßnahmenflächen (M1-M3)	ca. 27.550 m <sup>2</sup>	ca. 12,8 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 17.750 m <sup>2</sup>	ca. 8,2 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 3.520 m <sup>2</sup>	ca. 1,6 %
Private Grünflächen	ca. 710 m <sup>2</sup>	ca. 0,3 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 10 m <sup>2</sup>	ca. 0,1 %

*Planteil B mit den Ausgleichsflächen CEF 1, CEF 2, CEF 3 ist nicht Bestandteil der Statistik, da diese kein Bauland darstellen*

Anzahl der neuen Wohneinheiten (WE)	ca. 815 WE
Anzahl der neuen Einwohner (EW)	ca. 2.000 EW
(Belegungsdichte: 2,4 Einwohner/WE)	

*Alle Angaben ohne Gewähr*

### 17. Verwendete Gutachten und Planungsgrundlagen

- *Erschließung des Baugebiets, Südwestlich des Westrings, Fachbeitrag – Verkehr, Planungsbüro von Mörner, Darmstadt im November 2020; November 2020; mit ergänzender Stellungnahme zum Verkehrsaufkommen Knotenpunkt L2310/L3121, Darmstadt, 04.11.2020*

- *Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Gabrielle Ditter Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, November 2020*
- *Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt, Gebietsentwicklung, „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, AZ: F 090119, Geo - Consult Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr. Fechner mbH, Stand 09.03.2019*
- *Geotechnischer Ergebnisbericht Az: F 090119-1, Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Ergänzende geotechnische Untersuchungen, GEO-CONSULT GmbH, 17.10.2020*
- *Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt, Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, KREBS+KIEFER FRITZ AG, Stand 05.11.2020)*
- *Stadt Seligenstadt, Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings", ENTWURF,BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, Stand 10.11.2020*