

An den
Magistrat der Stadt Seligenstadt
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Seligenstadt, den 05. September 2025

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner des neuen Planungsgebietes haben wir die Planungen der Stadt zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 in den neuen Bebauungsplan Nr. 89 mit großer Aufmerksamkeit verfolgt. Grundsätzlich begrüßen wir die Initiative den bestehenden Plan zu reformieren. Allerdings zeigen die bislang einsehbaren Unterlagen zahlreiche Widersprüche und Mängel auf, die aus städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Sicht erhebliche Bedenken hervorrufen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bringen wir somit folgende fachlich begründete Anmerkungen ein. Alle Ausführungen werden durch die beigelegten Anhänge 1 bis 6 genauer belegt.

1. Unzureichende Begründung der Neuaufstellung

Die Begründung der Stadt, dass zahlreiche Befreiungen eine Neuaufstellung zwingend erforderlich machen würden, überzeugt nicht. Der Bebauungsplan Nr. 2 von 1964 hat den Charakter des Quartiers bewahrt; die Befreiungen führten lediglich zu Einzelfällen von Fehlentwicklungen. Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan nur „*erforderlich*“, wenn die städtebauliche Entwicklung dies zwingend verlangt – Einzelbefreiungen rechtfertigen keine Planlockerung. (vgl. **Anhang 1**)¹.

2. Ungleichbehandlung der Teilgebiete

Der Entwurf nivelliert die bisherige Häuser-Staffelung vom Feldrand bis zum Kern des Wohngebiets. Insbesondere südlich der Fontanestraße sollen Feldrandbereiche mit Einfamilienhäusern und Gärten maximal verdichtet werden, während andere Teilgebiete weitgehend verschont bleiben. Derzeitig geplante Kennzahlen im Bebauungsplan führen in manchen Teilen zu mehr als einer **Verdopplung** (das entspricht einer Zunahme von über 100%) der zulässigen Wohn- und Geschossflächen, während andere Bereiche nahezu unverändert bleiben.

Dies verstößt gegen das Gleichbehandlungsgebot und missachtet die städtebauliche Eigenart nach § 1 Abs. 6 BauGB².

Wir schlagen hingegen als Diskussionsgrundlage eine „verträgliche Nachverdichtung“ vor, die insgesamt eine Verdichtung von beispielhaft **ca. +15%** ermöglichen würde, dennoch aber grundsätzlich an dem bestehenden

¹ **Rechtsbezug:** § 1 Abs. 3 BauGB (Erforderlichkeit von Bauleitplänen), § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB (Wahrung gewachsener Siedlungsstrukturen und städtebaulicher Eigenart), § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

² **Rechtsbezug:** § 1 Abs. 6 BauGB (Wahrung städtebaulicher Eigenart), § 1 Abs. 7 BauGB (pflichtgemäße Abwägung).

Gebäudegradienten festhält. Dieses Stufen-Modell könnte auch für die entsprechenden Teile des Plangebietes nördlich der Fontanestraße analog übernommen werden (vgl. **Anhang 2**).

3. Wassermanagement

Der Umweltbericht weist ein erhöhtes Starkregenrisiko aus, während die Planbegründung gleichzeitig behauptet, die Vulnerabilität der Bevölkerung und der Gebäude sei nicht erhöht. Maßnahmen der Stadt zur Vorsorge fehlen, stattdessen wird die Verantwortung zukünftiger Starkregenereignisse auf die Anwohner übertragen. Eine weitere Versiegelung durch Nachverdichtung verschärft die bekannten Risiken im Plangebiet und widerspricht § 1 Abs. 5 BauGB, sowie gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 23 HWG)³. Die Anwohner befürchten mit Nachdruck, dass der neue Bebauungsplan das absehbare Risiko nicht ausreichend berücksichtigt, wonach künftig vermehrt Starkregenereignisse erhebliche finanzielle Schäden an den Gebäuden verursachen könnten (vgl. **Anhang 3**).

4. Bodenschutz, Natur- und Klimamaßnahmen

Die Feldränder fungieren als Frischluftschneisen, durchgrünte Flächen sind entscheidend für Kühlung, Versickerung und Biodiversität. Die geplante maximale Verdichtung gerade dieser Bereiche widerspricht den eigenen Klima- und Regengutachten und vernachlässigt die städtischen Pflichten nach § 1 Abs. 5 und 6

³ **Rechtsbezug:** § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige und schadensminimierende Bauleitplanung), § 23 HWG (Vorsorgepflicht der Kommune für Hochwasser- und Starkregenrisiken), § 37 HWG (Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer nur ergänzend)

BauGB, sowie der Verpflichtung zu Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG (vgl. **Anhang 4**)⁴.

5. Verkehr

Das Verkehrsgutachten basiert auf einer einzigen Stichprobenmessung vom 29.10.2024, außerhalb der saisonalen Spitzenzeiten. Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht, dass durch Nachverdichtung ein steigendes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Engpässe durch Parkplatzmangel, Bring- und Holzeiten der angrenzenden Kitas, Nutzung durch Freibad- und Sportbesucher sowie die reduzierten Zufahrtsmöglichkeiten, werden nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt. Ohne Anpassung der Infrastruktur gefährdet die Nachverdichtung Verkehrssicherheit, Funktionsfähigkeit der Straßen und Lebensqualität der Anwohner. (vgl. **Anhang 5**)⁵.

6. Bürgerbeteiligung, Geltungsbereich, Quartierscharakter

- **Bürgerbeteiligung:** Die Berufung auf „*massiven Bürgerwillen*“ (Zitat Infoveranstaltung) ist nicht nachvollziehbar. Es wäre wünschenswert, wenn die Stadt hierzu eine repräsentative Meinungserhebung anstreben würde.
- **Geltungsbereich:** Herausnahme der Eichendorffstraße / Am Breitenbach ist sachwidrig, da diese Parzellen funktional, wasserwirtschaftlich und verkehrlich eng mit dem Rest des Quartiers verbunden sind.

⁴ **Rechtsbezug:** § 1 Abs. 5 und 6 BauGB (Menschenwürdige Umwelt, Klimaschutz), § 44 BNatSchG (Schutz besonders geschützter Arten), § 15 BNatSchG (Eingriffs-/Ausgleichsregelung)

⁵ **Rechtsbezug:** § 1 Abs. 5 BauGB (Funktionsfähigkeit von Verkehrsflächen), § 9 BauGB (Erforderlichkeit und Sicherung der Verkehrsflächen), § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der Umgebung)

- **Charakter des Quartiers:** Die bisherige Staffelung (Feldrand → Einfamilienhäuser → Kern → Mehrfamilienhäuser) wird nivelliert. Dies führt zu Verlust von Privatsphäre, Verringerung der Durchgrünung, steigender Sommerhitze, mehr Verkehr, Lärm, Abgase und Ortsbildbruch (vgl. **Anhang 6**)⁶.

Schlussfolgerung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 weist unseres Erachtens gravierende fachliche und rechtliche Mängel auf. Eine Umsetzung in der vorliegenden Form gefährdet Lebensqualität, Ortsbild, Umwelt- und Klimaschutz, Wassermanagement sowie Verkehrssicherheit.

Wir bitten den Magistrat daher, die Punkte in den Anhängen zu berücksichtigen und den Entwurf entsprechend zu überarbeiten.

Insbesondere sollten:

- Die verkehrstechnische Erschließung und Stellplatzkapazitäten angepasst werden.
- Bodenschutz, Grün- und Ausgleichsmaßnahmen verbindlich durch die Stadt geregelt werden.
- Wasserwirtschaftliche Risiken realistisch bewertet und vorausschauend kompensiert werden.
- Artenschutzpflichten vor Umsetzung gesichert werden.
- Die Geltungsbereichsfestlegung überprüft werden, um Abwägungsmängel zu vermeiden.

⁶ **Rechtsbezug:** § 1 Abs. 7 BauGB (pflichtgemäße Abwägung), § 1 Abs. 5 BauGB (Menschenwürdige Umwelt, nachhaltige städtebauliche Entwicklung)

Die in diesem Schreiben und den Anhängen enthaltenen rechtlichen Einschätzungen und Verweise stellen persönliche Meinungen dar und ersetzen kein rechtsverbindliches Gutachten.

Mit freundlichen Grüßen,



Dr. Nico Riffel
wohnhaft im Südring 52,
5 Familienmitglieder

Ansprechpartner für die Bürgerinitiative „Dialog 89“ für Rückfragen seitens des Magistrats.



Anhang 1 – Begründung der Neuaufstellung

Ausgangspunkt

Die Stadt begründet die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 im Wesentlichen mit drei Argumentationssträngen:

- die städtebaulichen Leitbilder des Bebauungsplans Nr. 2 von 1964 seien „überholt“ und nicht mehr zeitgemäß,
- die erteilten Befreiungen in den letzten Jahrzehnten (ca. 80 Fälle) würden eine Rechtsunsicherheit erzeugen, die die Neuaufstellung zwingend mache,
- die angestrebte Nachverdichtung sei notwendig, um den Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu decken.

Diese Begründung überzeugt weder inhaltlich noch rechtlich. Nach § 1 Abs. 3 BauGB darf ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, „soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die hier angeführten Motive erfüllen dieses Kriterium nicht. Vielmehr deutet die Argumentation der Stadt auf eine politisch motivierte Lockerung bestehender Restriktionen hin, die vorrangig Bauinvestoren und großvolumigen Bauprojekten zugutekommt – nicht aber den Bewohnern des Bestandsquartiers.

Gegenargumente zu Punkt 1: „Überholte“ Leitbilder

Der Bebauungsplan Nr. 2 von 1964 steht im Kontext der Leitbilder der Charta von Athen und sah eine klare Nutzungstrennung sowie eine restriktive bauliche Ausnutzung vor (eingeschossige Bauweise, niedrige GRZ/GFZ, Stellplatzpflicht). Diese Vorgaben waren bewusst gewählt, um am Siedlungsrand ein durchgrüntes, klimatisch günstiges Wohngebiet zu schaffen, das Erholungsqualität bietet.

Bis heute sind diese Zielsetzungen aktuell: Der Umweltbericht der Stadt Seligenstadt bestätigt ausdrücklich die klimatische Bedeutung von Durchgrünung, Kaltluftzufuhr

aus angrenzenden Ackerflächen und die Vermeidung von Hitzestau. In Zeiten des Klimawandels sind diese Aspekte nicht etwa „überholt“, sondern hochmodern und entsprechen den Leitlinien einer klimaresilienten Stadtentwicklung, wie sie auch vom Bund gefordert wird.

Besonders kritisch ist dabei, dass der neue Bebauungsplan Nr. 89 den bisherigen städtebaulichen „Gradienten“ innerhalb des Quartiers völlig verwischt. Der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1964 bildete die unterschiedlichen Lagen und Funktionen klar ab: Die feldrandnahen Bereiche waren mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten als Übergangszone zum Landschaftsraum konzipiert. Weiter innen fanden sich größere zweigeschossige Wohnhäuser, während der Kernbereich – innerhalb des Südrings, vor allem rechtsseitig des „Pfadchens“ – Mehrfamilienhäuser zuließ. Nördlich der Fontanestraße ist das Planungsgebiet anders gestaltet und stärker durch Reihenhaussiedlungen und Mehrfamilienhäuser geprägt und nähern sich damit im Erscheinungsbild dem Erscheinungsbild Seligenstadts im Bereich der Würzburger Straße an. Diese Differenzierung entsprach den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB („Erhaltung und Entwicklung städtebaulicher Eigenart“) und trug wesentlich zum besonderen Charakter des Viertels bei.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 hingegen fasst mehrere sehr unterschiedliche Teilbereiche im Bereich Südring, Storm-, Mörike- und Heinestraße, sowie nördlich der Fontanestraße, in einem einheitlichen „Baugebiet 1“ zusammen und unterstellt diese denselben Festsetzungen. Künftig hängt die bauliche Ausnutzung in diesem Gebiet fast ausschließlich von der Grundstücksgröße ab, nicht jedoch von der Lage oder den bisherigen Strukturen. Damit wird eine Maximalbebauung faktisch in allen Teilbereichen ermöglicht – auch am Feldrand, wo bislang kleinteilige Bungalows mit hoher Durchgrünung das Ortsbild prägten. Das Ergebnis ist eine planungsrechtlich unzulässige „Nivellierung“ des Quartiers, die nicht nur die über Jahrzehnte gewachsene Struktur missachtet, sondern auch die städtebauliche Balance zwischen Randlage und Kern zerstört.

In der Folge wird vor allem die Last der geplanten Verdichtung auf die Parzellen westlich und südlich des Südrings verlagert und eben gerade nicht gleichmäßig auf die vorhandenen Strukturen angewendet.

Ein Bebauungsplan muss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Maßnahmen im Lichte der städtebaulichen Erforderlichkeit und Angemessenheit abwägen. Die nun geplante pauschale Vereinheitlichung ignoriert die vorhandene Eigenart des Gebiets und steht damit im klaren Widerspruch zu den gesetzlichen Planungsgrundsätzen.

Ebenfalls problematisch ist, dass die im Umweltbericht verwendeten Bilddokumentationen selektiv und irreführend erscheinen:

- Abbildung 25 (S. 40) zeigt ausgerechnet das kleine Mischgebiet (nur 5 Grundstücke) und wird verallgemeinernd als „*typischer Straßenraum*“ dargestellt.
- Abbildung 21 (S. 38) dokumentiert eine „*befreite*“ Neubebauung in der Stormstraße und beschreibt diese aber als „Normalität“.
- Abbildung 23 (S. 39) zeigt eine Grünfläche, die in Wirklichkeit längst durch Schotter und ein Transformatorenhäuschen ersetzt wurde.

Die hier erzeugten Eindrücke verfälschen die Realität und stützen nicht die These von einem „überholten“ Plangebiet.

Gegenargumente zu Punkt 2: Rechtsunsicherheit durch Befreiungen

Die Stadt verweist auf rund 80 Befreiungen nach § 31 BauGB, die in den letzten Jahrzehnten erteilt wurden. Daraus leitet sie ab, dass der Bebauungsplan Nr. 2 „rechtlich aufgeweicht“ sei und eine Nichtigkeitserklärung durch die Aufsichtsbehörden drohe. Dieses Argument hält einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

- **Befreiungen sind gesetzlich vorgesehen.** § 31 BauGB erlaubt sie ausdrücklich in Einzelfällen, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit oder städtebauliche Vertretbarkeit dies rechtfertigen.
- **Fehlerhafte Anwendung erzeugt keine Planungsnotwendigkeit.** Wenn die Genehmigungspraxis zu einer Verwässerung der ursprünglichen Festsetzungen geführt hat, liegt dies an der Verwaltungspraxis – nicht am Bebauungsplan selbst. Rechtsunsicherheit entsteht also nicht durch den Plan, sondern durch mangelnde Konsequenz der Verwaltung.

Zu diesem Thema hat sich das Bundesverwaltungsgericht schon 1977 geäußert (BVerwGE 54, 5; NJW 1977, 2325), sowie nochmals eine Klarstellung im Ur. v. 05.08.1983 (BVerwG 4 C 96.79), und der Aufhebung der Schutzwürdigkeit des Bebauungsplanes ganz enge Grenzen gesetzt, nämlich dann, wenn der geltende Bebauungsplan das Stadium der „Funktionslosigkeit“ erreicht hat, diese „Funktionslosigkeit“ ist beim bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 nicht erreicht.

Daher ist Verweis auf eine drohende „Nichtigkeitserklärung“ fachlich fragwürdig: Weder die Aufsichtsbehörden noch Gerichte heben einen Bebauungsplan allein aufgrund zahlreicher Befreiungen auf. Maßgeblich bleibt, ob die Grundstruktur des Plans tragfähig ist. Das ist hier der Fall.

Gegenargumente zu Punkt 3: Nachverdichtung

Die angestrebte, so genannte, „verträgliche“ Nachverdichtung ist weder sachgerecht noch verhältnismäßig.

- **Bereits starke Bebauung:** Der Umweltbericht selbst bestätigt, dass das Gebiet schon heute stark bebaut ist und eine Nachverdichtung nur begrenzt möglich ist.
- **Unrealistische Bedarfslage:** Die Tatsache, dass viele Anwohner ihre Grundstücke freiwillig nicht maximal ausnutzen, zeigt, dass kein struktureller

Druck zur Nachverdichtung im Quartier selbst besteht. Es handelt sich hierbei eher um den Wunsch einzelner, finanziell sehr potenter Investoren.

- **Vorhandene Flächenreserven:** Parallel existieren in Seligenstadt bereits erschlossene, aber ungenutzte Bauflächen (z. B. im größten Neubaugebiet der Stadt „Silzenfeld“). Zudem wurden jüngst Gewerbeflächen ausgewiesen, die für Wohnbau geeigneter wären. Solange diese Potenziale nicht ausgeschöpft sind, widerspricht eine Nachverdichtung im Bestand dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).
- **Unverhältnismäßige Belastung:** Die geplanten Regelungen treffen insbesondere die feldrandnahen Parzellen westlich und südlich des Südrings. Damit werden strukturell schwächere Lagen zusätzlich belastet, während andere Teile der Stadt ungenutzt bleiben.



Abbildung 1 Satellitenaufnahme eines Teils des „Silzenfeldes“ mit zahlreichen voll erschlossenen, aber bislang ungebauten Grundstücken. Allein auf dieser Aufnahme sind 13 Grundstücke erkennbar, die von der Stadt teuer erschlossen wurden, aber

bislang keiner Wohnraumnutzung zugeführt werden konnten. Hier bestünde dringender Handlungsbedarf zur Nutzbarmachung von Wohnraum, bevor dicht bewohnte Gebiete wie der Südring zur Nachverdichtung gezwungen werden.

Fazit

Die angeführten Begründungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 sind weder fachlich noch rechtlich zwingend.

- Der Bebauungsplan Nr. 2 ist nicht „überholt“, sondern in vielen Aspekten vorausschauend und klimaresilient.
- Die behauptete Rechtsunsicherheit entsteht nicht aus dem Plan selbst, sondern aus einer problematischen Befreiungspraxis.
- Die Nachverdichtung ist in einem gewachsenen und bereits stark verdichteten Quartier nicht zwingend erforderlich und steht im Widerspruch zu den Grundsätzen des BauGB – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Stadt in anderen Stadtteilen eine Nachverdichtung gar nicht verfolgt.

Die eigentliche Zielsetzung der Neuaufstellung scheint weniger in der Sicherung nachhaltiger Stadtentwicklung zu liegen, sondern in der politisch motivierten Öffnung für Investoreninteressen. Damit wird das Vertrauen der Bürger in die städtebauliche Planung erheblich beschädigt.

Darüber hinaus ergeben sich aus den Bereichen Umwelt & Klima (Anhang 4), Verkehr & Infrastruktur (Anhang 5) sowie Bürgerbeteiligung (Anhang 6) weitere gravierende Einwände gegen die Neuaufstellung.

Anhang 2 – Ungleichbehandlung der Teilgebiete

Der Bebauungsplan Nr. 89 erstreckt sich im Süden der Stadt über die Baugebiete zwischen der Zellhäuser Straße im Osten und der Rilkestraße im Norden. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Südring mit den angrenzenden Grundstücken und durch die Parzelle „Am Breitenbach“ begrenzt, im Westen durch die Parzelle „Eichendorffstraße“. Er umfasst dabei das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2 „Westlich der Zellhäuser Straße im Süden der Stadt“ aus dem Jahr 1964 und bezieht zusätzlich ein bereits bebautes, bislang jedoch nicht rechtskräftig beplantes Teilgebiet zwischen Steinerstraße und Zellhäuser Straße ein. Abbildung 2 verdeutlicht den gesamten Plangeltungsbereich.

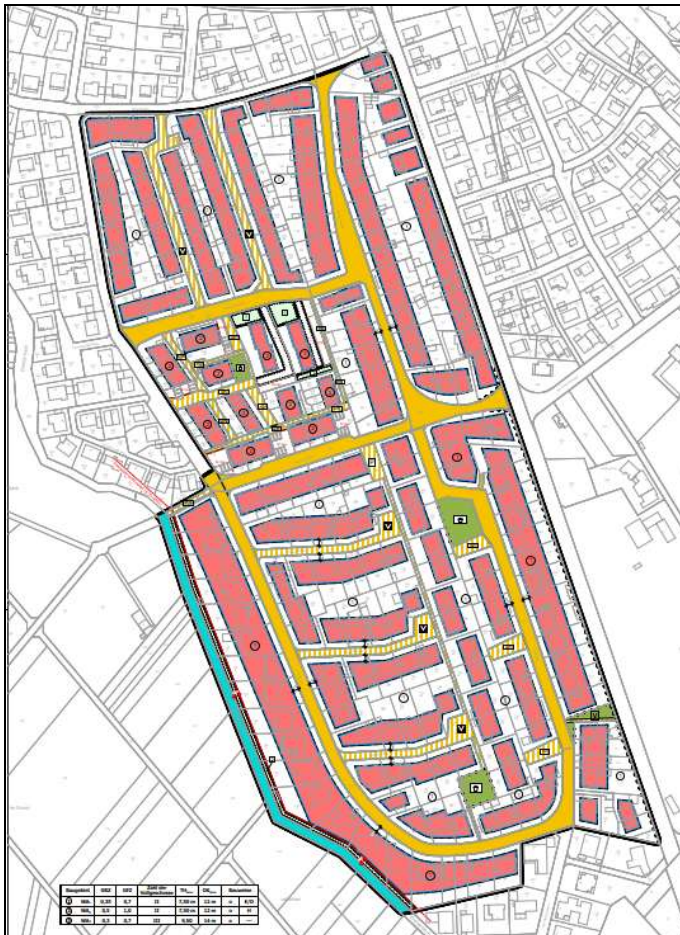


Abbildung 2 - Gesamter Bebauungsplan Nr. 89.

Auffällig ist die gewählte Untergliederung in drei „Baugebiete“: Während „Baugebiet 2“ und „Baugebiet 3“ künftig lediglich den Sondercharakter einzelner Straßenzüge zwischen Brentanostraße und Fontanestraße regeln sollen (vgl. Abbildung 3) – wobei „Baugebiet 3“ faktisch nur zwei Parzellen umfasst –, wird der gesamte übrige Bereich pauschal als „Baugebiet 1“ ausgewiesen.



Abbildung 3 – Herausgelöster Bereiche im neuen Bebauungsplan, in denen Bauplan 2 und 3 gelten sollen. Man beachte die wenigen Parzellen mit Bezugsnummer „3“.

Für diese drei Baugebiete sind nach dem Entwurf unterschiedliche Festsetzungen (Kennzahlen zu GRZ, GFZ, Höhen u. a.) vorgesehen (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1 – Kennzahlen des neuen Bebauungsplanes für alle Baugebiete.

Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	TH _{max}	OK _{max}	Bauweise	
1	0,35	0,7	II	7,50 m	12 m	O	E/D
2	0,5	1,0	II	7,50 m	12 m	O	H

3	0,3	0,7	III	9,50 m	14 m	O	--
---	-----	-----	-----	--------	------	---	----

Diese Aufteilung begegnet erheblichen rechtlichen Bedenken: Sie führt zu einer unverhältnismäßigen Fragmentierung des Plans, da winzige Teilflächen mit Sonderregelungen versehen werden, während gleichzeitig ein großflächiger, baulich heterogener Bereich ohne Rücksicht auf die bestehende städtebauliche Struktur unter ein einheitliches „Baugebiet 1“ subsumiert wird. Eine derart widersprüchliche Abgrenzung lässt sich weder mit dem Gebot der Planerforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) noch mit dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) in Einklang bringen.

A. Situation südlich der Fontanestraße: Intension des Bebauungsplanes Nr. 2 in Relation zum geplanten Plan Nr. 89

Der Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1964 bildete die unterschiedlichen Lagen und Funktionen des Quartiers klar ab: Die feldrandnahen Bereiche wurden mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten als Übergangszone zum Landschaftsraum konzipiert. Weiter innen fanden sich größere zweigeschossige Wohnhäuser, während der Kernbereich – innerhalb des Südrings, rechts des „Pfadchens“ – sogar Mehrfamilienhäuser zuließ. Diese Differenzierung entsprach den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB („Erhaltung und Entwicklung städtebaulicher Eigenart“) und trug wesentlich zum besonderen Charakter des Viertels bei (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 4).

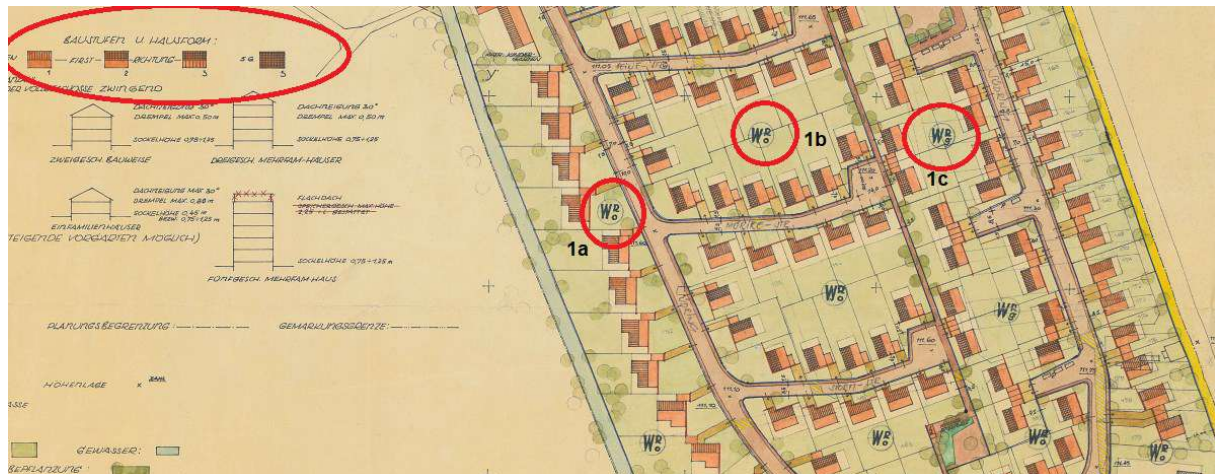


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem alten B-Plan Nr. 2. (Rote Kreise heben die Unterschiede der Quartiere hervor).

Der alte Plan sah folgerichtig unterschiedliche Kennzahlen für die „drei Gebiete“ vor:

Tabelle 2: Ungefähre Kennzahlen des alten Bebauungsplan Nr. 2 für die drei Teilbereiche. Zur einfacheren Beschreibung wurden diese Bereiche mit „1a“, „1b“ und „1c“ bezeichnet.

	Baugebiet	GRZ	GFZ	Vollgeschoss e	TH _{max} **
1a	Äußerer Ring außerhalb des Südrings	0,35	0,35	I	3,75m bis 5m
1b*	Innerhalb des Südrings	0,35	0,7	II	6,55m bis ca. 7,80m
1c	Innerhalb des Südrings mit der Bezeichnung "WOgr"	0,35	0,9	II-III	9,05m bis 10,30m

(* Im Bereich **1b** war im ursprünglichen B-Plan Nr. 2 vorgesehen, dass eine Straßenseite nach dem Vorbild von **1a** bebaut wird, während die gegenüberliegende Seite eine höhere Bebauung zulässt. Der neue Bebauungsplan sollte diesen Umstand angemessen berücksichtigen.)

(**TH_{max}. Berechnung: Sockel + Vollgeschosshöhe + Drempe; dabei Annahme: 2,5m Vollgeschosshöhe, was 1964 eine übliche Geschosshöhe war.)

Die Idee war ein städtebaulicher „Gradient“ vom durchgrüneten Feldrand zum urbanen Kern. Ein Luftbild verdeutlicht noch einmal die Situation (siehe Abbildung 5), eingefärbt mit den verschiedenen Bereichen (hier „grün“, „blau“, „rot“, bzw. bezeichnet mit „1a“, „1b“, „1c“).



Abbildung 5 – Luftbild mit den vorgeschlagenen, grob angedeutet die abgestaffelten Zonen, die der Idee des alten Bebauungsplanes Nr. 2 Rechnung tragen. (Quelle: Luftbild Offenbach Post, farblich bearbeitet)

Auch der Umweltbericht der Stadt Seligenstadt zum neuen Bebauungsplan bestätigt die Bedeutung dieser Strukturen: Durch Bebauung kann es zu kleinklimatischen Veränderungen als Folge rascherer Verdunstung und verstärkter Aufheizung im Sommer kommen. Die Belassung von Freiräumen und die Durchgrünung des Gebiets wirken diesen Effekten entgegen und fördern die lufthygienische Qualität. Besonders wertvoll ist die angrenzende Ackerlandschaft südlich des Plangebiets, die als Kaltluftproduzent fungiert und bei entsprechenden Wetterlagen die Frischluftzufuhr in das Quartier unterstützt. Die Beachtung solcher mikroklimatischen Aspekte entspricht den Zielen einer klimaresilienten Stadtentwicklung, wie sie auch bundesseitig in die Städtebauförderung integriert sind.

Der derzeitige Entwurf des Bebauungsplans Nr. 89 nivelliert die im B-Plan Nr. 2 vorgesehene Differenzierung: Mehrere sehr unterschiedliche Teilbereiche werden zu einem einheitlichen „Baugebiet 1“ zusammengefasst und unterliegen denselben

Festsetzungen (vgl. Abbildung 6). Die bauliche Ausnutzung richtet sich künftig fast ausschließlich nach der Grundstücksgröße, nicht nach Lage oder bestehenden Strukturen. Dies ermöglicht faktisch eine Maximalbebauung in allen Teilbereichen – selbst am Feldrand, wo bislang kleinteilige Bungalows mit hoher Durchgrünung das Ortsbild prägten. Die Folge ist eine „Nivellierung“ des Quartiers, die die gewachsene Struktur missachtet und die städtebauliche Balance zwischen Randlage und Kern zerstört.

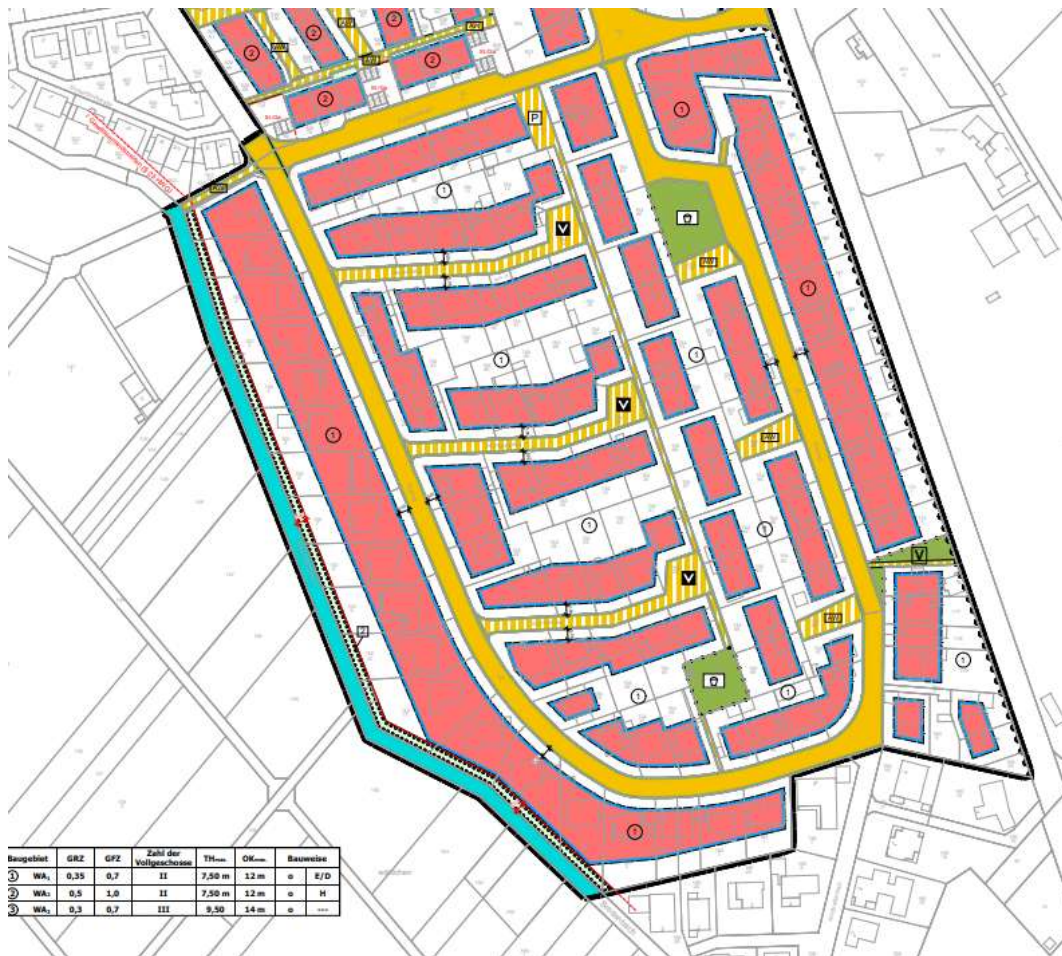


Abbildung 6 – Bebauungsplan nach derzeitiger Planung. Das „Baugebiet 1“ umfasst den gesamten südlichen Bereich (südlich der Fontanestraße) des Planungsgebietes und erstreckt sich auch auf weite Bereiche des Gebietes nördlich der Fontanestraße (hier nicht abgebildet)

Tabelle 3 – Wie oben schon dargestellt bedeutet das für alle Gebäude südlich der Fontanestraße die derzeit geplanten Kennzahlen für das „Baugebiet 1“ im Bebauungsplan Nr. 89:

Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der	TH _{max}	OK _{max}	Bauweise
-----------	-----	-----	----------	-------------------	-------------------	----------

			Vollgeschosse				
1	0,35	0,7	II	7,50 m	12 m	O	E/D

Zusätzlich soll im gesamten Bebauungsgebiet gelten (vgl. S.2 des Textes zum Bebauungsplan Nr. 89):

Zahl der Wohnungen, (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Für Wohngebäude gelten in den Teilbaugebieten, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind, folgende höchstzulässigen Zahlen der Wohnungen:

Grundstücksgröße	höchstzulässige Zahl der Wohnungen
bis 500 qm	2
501 - 900 qm	3
901 - 1.300 qm	6

Auch diese nun geplante Vielzahl von zulässigen Wohnungen auf vergleichsweise kleinen Grundstücken begünstigt vor allem solvente Bauinvestoren, die mit Hilfe von Mehrfamilienhäusern einen optimalen Mietzins erwirtschaften wollen.

Die Folge des neuen Planes wäre also eine Steigerung der zulässigen GFZ und Zahl der Vollgeschosse (und vor allem auch auch der Gesamthöhen) um mehr als 100% für Baugebiet „1a“, während die Bereiche weiter innen leicht verdichtet, Baugebiet „1b“, und Baugebiet „1c“ sogar unterhalb der Möglichkeiten des alten Bebauungsplanes Nr. 2 bleiben sollen (siehe **Tabelle 4**).

Tabelle 4: Von der Stadt geplante Steigerung der Kennzahlen in den verschiedenen Zonen im Vergleich zum alten Bebauungsplan Nr. 2. Die Prozentzahlen zeigen ungefähr die relative Steigerung gegenüber dem alten PB-Plan Nr. 2, wenn in allen drei Zonen der neue „Bauplan 1“ umgesetzt würde. Ein direkter Vergleich ist allerdings schwierig, da im alten und neuen B-Plan unterschiedliche Kennzahlen und Grundlagen gelten (z.B. Stockwerkshöhe oder OK max).

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	TH_{max}	OK_{max}
1a ("grün")	0,35 (+ 0)	0,7 (+ ~100%)	II (+ ~100%)	7,50m (+ ~50%)	12,00 m (stark erhöht)
1b ("blau")	0,35 (+ 0)	0,7 (+ 0)	II	7,50m (+/- 0)	12,00 m (erhöht)

1c ("rot")	0,35 (+ 0)	0,7 (- ~25%)	II	7,50m (- 25%)	12,00 m (gleichbleibend)
------------	------------	--------------	----	---------------	-----------------------------

Vorschlag für eine Anpassung des geplanten Bebauungsplanes

Wie unter Anhang 1 ausgeführt, sind die Anwohner der Meinung, dass eine Änderung dieses Planes eigentlich nicht zwingend nötig wäre. Die Anwohner wollen aber nicht einfach nur die Pläne der Stadt blockieren, sondern auch einen Kompromissvorschlag unterbreiten.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte die Unterschiede innerhalb des bisherigen Baugebietes 1 berücksichtigen. Eine Aufteilung in Baugebiete „1a“, „1b“ und „1c“ mit abgestuften Festsetzungen würde insgesamt eine gleichmäßige Verdichtung gegenüber dem alten Plan anstreben, aber den bisherigen „Gradienten“ vom durchgrüntem Feldrand zum urbanen Kern trotzdem beibehalten. Dies berücksichtigt sowohl städtebauliche, klimapolitische als auch naturschutzrelevante Aspekte, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken. (Schematisch dargestellt in Abbildung 7).



Abbildung 7 - Vorschlag für einen moderat modifizierten B-Plan im südlichen Gebiet des Planungsvorhabens, insbesondere betreffend das Baugebiet 1. Im Bereich **1b** war im ursprünglichen B-Plan Nr. 2 vorgesehen, dass eine Straßenseite nach dem Vorbild von **1a** bebaut wird, während die gegenüberliegende Seite eine höhere Bebauung zulässt (hier nicht dargestellt). Der neue Bebauungsplan sollte diesen Umstand angemessen berücksichtigen.

Nach unserem Vorschlag sollten die Baufenster des alten Planes nach Möglichkeit erhalten bleiben und die Kennzahlen könnten dann für die einzelnen Baugebiete „1a“, „1b“ und „1c“ wie in **Tabelle 5** dargestellt aussehen.

Tabelle 5: Von den Bewohnern unverbindlich vorgeschlagene Steigerung der Kennzahlen (prozentuale Angaben zeigen die Steigerungen im Vergleich zum alten Bebauungsplan Nr. 2).

Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	TH _{max}	OK _{max}	Bauweise	
1a ("grün")	0,35-0,4 (+ ~15%)	0,4 (+ ~15%)	I	5,00m (erhöht)	6,00 m (erhöht)	O	E
1b ("blau")*	0,35-0,4 (+ ~15%)	0,8 (+ ~15%)	II	7,50 m (erhöht)	9,00 m (leicht erhöht)	O	E/D
1c ("rot")	0,35-0,4 (+ ~15%)	0,8 (+ ~15%)	II	9,00 m (gleichbleibend)	12 m (gleichbleibend)	O	E/D

(* Im Bereich **1b** war im ursprünglichen B-Plan Nr. 2 vorgesehen, dass eine Straßenseite nach dem Vorbild von **1a** bebaut wird, während die gegenüberliegende Seite eine höhere Bebauung zulässt. Der neue Bebauungsplan sollte diesen Umstand angemessen berücksichtigen.)

Diese beispielhaft und unverbindlich vorgeschlagene Staffelung („Hufeisen-Planung“) erhöht die Verdichtung um **ca. 15%**, würde aber die Eigenart und den Charakter des Quartiers bewahren, und außerdem auch die Anforderungen an Wasserrückhalt, Umwelt- und Klimaschutz gezielter berücksichtigen. Es liegt auf der Hand, dass das städtische Planungsbüro mithilfe geeigneter Computermodelle eine tragfähige Lösung entwickeln kann und muss, da die Anwohner nicht die Detailarbeit einer professionellen Bauplanung übernehmen können. Der vorliegende Vorschlag ist daher eher als **Richtungsvorgabe** zu verstehen, in die der neue Bebauungsplan weiterentwickelt werden sollte.

Nach unserer Auffassung stellt der vorgeschlagene Kompromiss dennoch eine ausgewogene Form der Nachverdichtung dar: Er wahrt die Erfordernisse der Gleichbehandlung, berücksichtigt den gestiegenen Wohnraumbedarf und verhindert zugleich, dass einzelne Teilbereiche des Quartiers überproportional belastet werden.

Damit bliebe der Charakter mit eingeschossigen Häusern, Gärten und Frischluftschneisen weitgehend erhalten, sodass Klima, Wasserhaushalt und Ortsbild geschont werden.

Dieser Vorschlag soll nur als „**unverbindliche Diskussionsgrundlage**“ verstanden werden, spiegelt aber unseres Erachtens den „Bürgerwillen“ deutlich besser wider und vereinbart auch unterschiedliche Bedürfnisse, wie den Wunsch nach moderater Verdichtung, Erhaltung des Charakters des Wohngebiets und zukunftsorientierte Ausrichtung, insbesondere im Hinblick auf zukünftige Herausforderungen in Sachen Starkregenereignisse, Klimawandel und Umweltschutz.

B. Situation nördlich der Fontanestraße

Das Gebiet rund um die Steinerstraße soll nun in den Bebauungsplan einbezogen werden. Da dort bislang kein verbindlicher Bebauungsplan galt, ist es grundsätzlich sinnvoll, klare planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen und das Areal, das in seiner Struktur dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 bzw. Nr. 89 zugeordnet werden kann, in die Neuaufstellung einzubeziehen. Das Plangebiet nördlich der Fontanestraße hat außerdem keine Feldrandbereiche, da diese sich in der Eichendorffstraße befinden und vor vielen Jahren in den Bebauungsplänen 11 und 11.1 ausgegliedert wurden. Auch hier strebt die Stadt in erster Linie an die meisten Gebäude unter den „Bauplan 1“ zu stellen, allerdings wird, wie eingangs schon beschrieben, im Bereich der Brentanostraße eine Sonderregelung mit gleich zwei weiteren Baugebieten eingeführt.

Bei einer Ortsbegehung wird schnell deutlich, dass die Bebauung entlang der Steinerstraße, Fritz-Reuter-Straße, westlicher Eichendorffstraße und Kleiststraße z.B. weitgehend dem städtebaulichen Erscheinungsbild und dem Baugedanken des Baugebietes „1a“ bzw. „1b“ folgen. Nur in den nördlichen und östlichen Randbereichen in Richtung Rilkestraße und Zellhäuser Straße, und in dem kleinen „Ausnahmebereich“ sind Gebäude des Typs „1c“ zu finden. Eine sachgerechte und konsequente Fortführung dieser städtebaulichen Linie wäre daher auch die Zuordnung zu den von uns vorgeschlagenen Baugebieten „1a“, „1b“, bzw. „1c“.

Fazit

Die derzeit gewählte Abgrenzung verfehlt jedenfalls das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, da sie die städtebaulichen Zusammenhänge und die gewachsene bauliche Eigenart nicht hinreichend berücksichtigt.

Nach unserer Auffassung ist die pauschale Gleichbehandlung der meisten Grundstücke im Plangebiet rechtlich bedenklich. Ein Bebauungsplan hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die unterschiedlichen Belange sachgerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dies bedeutet, dass Gleiches gleich und Ungleiches ungleich zu behandeln ist.

Die derzeit vorgesehene „einheitliche“ Festsetzung führt jedoch faktisch zu erheblichen Unterschieden in der baulichen Ausnutzbarkeit: Während feldrandnahe Grundstücke nahezu eine Verdoppelung der Bebauung erfahren können, bleiben zweigeschossige Gebäude praktisch unverändert und Mehrfamilienhäuser werden sogar *de facto* eingeschränkt. Damit entsteht eine einseitige Bevorzugung bestimmter Zonen bei gleichzeitiger Benachteiligung anderer – ohne dass hierfür ein städtebaulich nachvollziehbarer Grund erkennbar wäre.

Die von uns vorgeschlagene Differenzierung in drei abgestufte Bereiche ist weder „zu kleinteilig“ noch planungstechnisch problematisch. Vielmehr entsprechen gerade abgestufte Festsetzungen (Feldrand – Mitte – Kern) der gängigen Planungspraxis und sind rechtlich wie städtebaulich unbedenklich. Unsere Lösung orientiert sich daher nicht an einer übermäßigen Fragmentierung, sondern folgt einer klaren städtebaulichen Logik, die bereits dem bisherigen Plan zugrunde lag.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Stadt sehr wohl differenzierter planen kann – wie der Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ zeigt. Dort wurden sogar sieben (!) unterschiedliche Baugebiete („WA 1 – WA 7“) festgesetzt. Im westlichen WA 5 wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe zusätzlich durch Eintrag im Baufenster bestimmt, um ein gestuftes Stadtbild zu sichern. Gerade dieser Gedanke eines abgestuften Stadtbildes entspricht auch den Interessen der Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89.

Anhang 3 – Wassermanagement & Starkregen

Offensichtlicher Widerspruch

Der Umweltbericht stellt auf S. 34 fest: „Innerhalb des Plangebiets ist ein erhöhter bis hoher Starkregen-Index festzustellen.“

Im Bericht heißt es weiter: „Um einen Beitrag zur Minderung des erhöhten Gefahrenpotenzials hinsichtlich der Starkregenereignisse zu leisten, sind bei der Durchführung der Planung die Erhaltung von unversiegelten Flächen zur natürlichen Versickerung des Niederschlagswassers bedeutend.“

Auch die von der Stadt selbst durchgeführte Starkregen-Analyse weist das Quartier ausdrücklich als Risikogebiet aus. Dort wird als zentrale Gegenmaßnahme gefordert (S. 49): *„Die Berücksichtigung der Gefährdungen durch Hochwasser oder wild abfließendes Wasser bei der Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.“*

Trotz dieser eindeutigen Feststellungen sieht der Bebauungsplan keine städtischen Maßnahmen vor – etwa einen Ausbau des Kanalnetzes –, um das strukturelle Problem im Plangebiet wirksam anzugehen.

Stattdessen heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan zu Hochwasser und Starkregen lediglich (S. 12, Hervorhebung diesseits):

„Im Starkregenvuew der Landes Hessen sind Informationen über die Gefährdung von Gebieten durch Starkregenereignisse und über potenzielle Fließpfade, die bei einem Starkregenereignis gefüllt werden, einsehbar. Das Plangebiet liegt danach in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenrisiko. Die Vulnerabilität, also das Risiko für Menschen und Einrichtungen in dem Bereich, ist nicht erhöht.“

Dieser Widerspruch zwischen den Gefahrenereinschätzungen und der fehlenden Berücksichtigung im Bebauungsplan bleibt unbegründet und steht zudem im klaren Gegensatz zu den tatsächlichen Erfahrungen der Anwohner.

Praxisnahe Erfahrungen der Anwohner

Erfahrungen der Anwohner bestätigen zahlreiche Risiken: Allein in den letzten zehn Jahren kam es mehrfach zu Starkregenereignissen (sogenannte „Jahrhundertregen“) – u. a. am 30.05.2016, 24.07.2016, 22.08.2021 und 02.05.2024. Die daraus resultierenden Schäden waren teilweise erheblich, einige Anwohner haben bis heute nicht alle Schäden vollständig behoben.

Abwälzung der Verantwortung auf Bürger

Der neue Bebauungsplan enthält keine einzige Maßnahme der Stadt, um den genannten Risiken entgegenzuwirken. Stattdessen wird die Verantwortung für die Ableitung von Niederschlagswasser ausschließlich auf die Anwohner verlagert. Im Bebauungsplan heißt es hierzu auf S. 4: *„Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.“*

Eigenverantwortung der Bürger vs. Vorsorgepflicht der Stadt

§ 37 HWG begründet zwar eine Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer, die Niederschlagswasser möglichst ortsnahe versickern oder nutzen sollen (z. B. über Zisternen, Mulden oder begrünte Dächer). Diese Pflicht endet aber dort, wo die Wassermengen nicht mehr gefahrlos auf dem Grundstück aufgenommen werden können.

Die Vorsorgepflicht der Stadt bleibt bestehen:

- Nach § 23 HWG muss sie Hochwasser- und Starkregenrisiken durch geeignete Maßnahmen minimieren.
- Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist sie verpflichtet, eine nachhaltige und schadensminimierende Bauleitplanung zu verfolgen.

- Auch die Rechtsprechung (BVerwG, Urteil v. 14.07.2011 – 4 CN 3.10) stellt klar, dass Starkregenrisiken vorsorgend in die Bauleitplanung einzubeziehen sind.

Die Stadt darf daher die Verantwortung nicht vollständig auf private Eigentümer abwälzen, insbesondere wenn durch eine geplante Nachverdichtung zusätzliche Wassermengen entstehen.

Risiken durch Nachverdichtung

Eine weitere Versiegelung durch Nachverdichtung würde die Risiken für Bestands- und Neubürger erheblich verschärfen. Dies steht im Widerspruch zu den planerischen Zielvorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB sowie zu § 23 HWG, der eine vorsorgende und sichere Ableitung von Niederschlagswasser vorschreibt.

Verweis auf alte Kanaltechnik unzureichend

Die Stadt verweist im Zusammenhang mit einer vorbeugenden Verantwortung im Sinne eines Kanalausbaus im Lichte der im Bebauungsplan gewünschten „Verdichtung“ auf technische Grenzen der Kanalisation: Große Querschnitte seien für Starkregen erforderlich, führten jedoch bei geringem Wasseranfall und fehlendem Gefälle zu unzureichender Reinigungswirkung und Ablagerungen. Dieses Problem ist in der Tat aus älteren Netzen bekannt – entspricht jedoch nicht mehr dem heutigen Stand der Technik.

Moderne Kanalprofile und Bauweisen bieten hierfür jedoch seit Jahrzehnten erprobte Lösungen:

- **Eiprofile:** Verengen den unteren Querschnitt, erhöhen damit bei Trockenwetter die Fließgeschwindigkeit und stellen zugleich ausreichend Volumen für Starkregenereignisse bereit.
- **Trockenwettergerinne in großen Kanälen:** Kleine eingearbeitete Rinnen leiten das Normalabwasser konzentriert und mit hoher Geschwindigkeit ab, während der Gesamtquerschnitt nur bei Starkregen genutzt wird.

- **Drossel- und Spülbauwerke:** Durch zwischengespeicherte Wassermengen können Ablagerungen regelmäßig beseitigt werden.
- **Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Rigolen, Mulden, Rückhalteflächen):** Entlastet die Kanalisation, reduziert den Spitzenabfluss und verbessert zugleich die Versickerung und Verdunstung im Quartier.

Es ist daher nicht sachgerecht, im Jahr 2025 mit technischen Beschränkungen aus der Zeit des Bebauungsplans Nr. 2 von 1964 zu argumentieren. Der Stand der Technik erlaubt heute leistungsfähige und zugleich umweltgerechte Systeme, die sowohl Trockenwetterabfluss als auch Starkregen beherrschen.

Verweis auf „natürliche Abflüsse unzureichend“

Der Breitenbach, der im Bebauungsplan als natürlicher Entwässerungsweg genannt wird und anscheinend die Begründung der Stadt unterstützen soll, ein Ausbau des Kanalnetzes sei nicht notwendig, ist stark verwildert und eignet sich daher bei Starkregen nicht als „natürlicher Abfluss“ wie eine einfache Ortsbegehung offenbaren würde (vgl. Abbildung 8).



Abbildung 8 – Aufnahme des „Breitenbachs“ der in den Planungsunterlagen als natürlicher Abfluss bei Hochwasser genannt wird. Der massive Baumbestand im ehemaligen Flussbett verhindert jedoch in der Praxis einen Abfluss von Wasser. Quelle: Dr. Riffel.

Fazit

Für eine sachgerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist daher zu prüfen, ob das Kanalnetz des Südrings nicht an den aktuellen Stand der Technik angepasst werden muss, anstatt die baulichen Festsetzungen allein mit Hinweis auf veraltete infrastrukturelle Annahmen zu rechtfertigen.

- Die Stadt muss prüfen, ob das bestehende Kanalnetz modernisiert werden muss.
- Ohne diese Prüfung ist die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB fehlerhaft.

- Eine bloße Verschiebung der Verantwortung auf Anwohner ist rechtswidrig und sachlich unzureichend.

Anhang 4 – Umwelt & Klima

Widersprüchliche Aussagen im Umweltgutachten

Das Umweltgutachten stellt mehrfach die besondere Bedeutung von Klima- und Umweltaspekten für das Plangebiet heraus. Hervorgehoben werden insbesondere:

- **Hitzebelastung:** Die Bebauung im Quartier trägt zur Aufheizung bei; eine Verschärfung durch weitere Versiegelung soll nach dem Gutachten vermieden werden.
- **Frischluftezufuhr:** Das Plangebiet liegt am Übergang zum Feldrand, wo nächtliche Kaltluftströme in die bestehende Wohnbebauung hineinwirken. Dieser natürliche Luftaustausch trägt erheblich zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Reduzierung von Hitzestress bei.

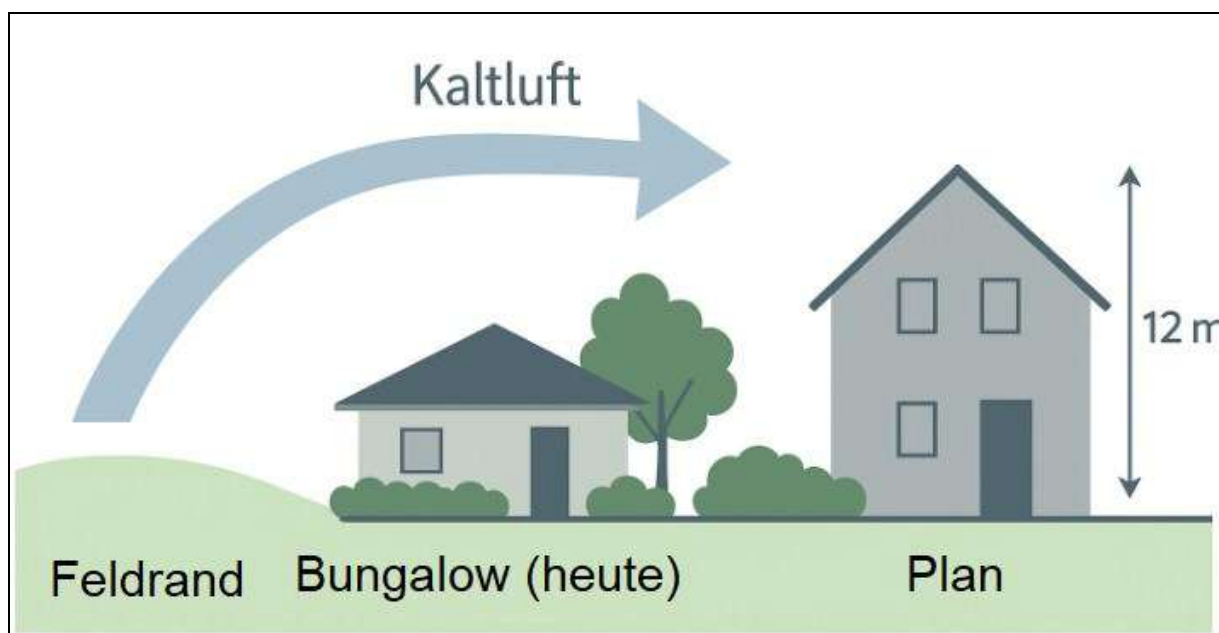


Abbildung 9 - Schematische Darstellung der Kaltluftzufuhr, die in Zukunft unterbrochen sein wird.

- **Durchgrünung:** Begrünte Freiflächen, Bäume und Gärten sind nachweislich ein wichtiger Faktor für Kühlung, Versickerung und die Erhaltung der ökologischen Vielfalt.

Planungswiderspruch: Verdichtung ausgerechnet an den kritischen Feldrändern

Der Umweltbericht beschreibt die Feldränder als Kaltluftschneisen und Hitzepuffer. Dass der Bebauungsplan ausgerechnet hier eine Verdichtung zulässt, bedeutet eine planerische Entscheidung gegen die eigene Datengrundlage. An den Feldrändern, die bisher durch eine offene Bebauung mit Gärten und Grünflächen geprägt sind, soll nun eine maximale Bebauung ermöglicht werden. Somit wird der bestehende „Gradient“ aufgehoben. Dadurch werden gerade jene Bereiche versiegelt, die im Umweltgutachten ausdrücklich als klimatisch sensibel eingestuft werden.

In anderen von der Stadt aufgestellten Bebauungsplänen – zum Beispiel im Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ – sind durchaus zahlreiche städtische Grünflächen vorgesehen. Zwar handelt es sich hierbei um ein völlig neues Baugebiet, doch auch in bereits bestehenden Bebauungen sind Begrünungen möglich und halten wir angesichts zunehmender Hitzeereignisse und Wasserknappheit für einen zukunftsfähigen Bebauungsplan für zwingend erforderlich. Eine solche Begrünung würde zudem den derzeit diskutierten Plänen, Seligenstadt zur „Schwammstadt“ zu entwickeln, Rechnung tragen.

Im Planungsgebiet wären unter anderem folgende umsetzbare Maßnahmen denkbar:

- **Straßenbäume:** Neupflanzungen mit größeren Baumrigolen für ausreichenden Wurzelraum, Belüftung und Bewässerung.
- **Grüne Mittelstreifen und Verkehrsinseln:** Bepflanzung mit Stauden, Gräsern oder Sträuchern anstelle von Asphalt.
- **Begleitgrün an Straßenrändern:** Böschungen, Pflanzstreifen, Staudenbeete.
- **Baumscheiben-Aufwertung:** Größere Baumscheiben mit wasserdurchlässigem Boden, Sitzgelegenheiten und Staudenpflanzung.
- **Entsiegelung und Oberflächenbegrünung:** Aufbrechen von Asphalt, Pflasterrasen, Schotterrassen oder wassergebundene Decken.

-
- **Sickersteine / Ökopflaster:** Versickerungsfähige Beläge für Gehwege, Parkstreifen und Plätze.
 - **„Grüne Plätze“:** Umbau steiniger Plätze zu Mischflächen mit Baumpflanzungen, Grüninseln und Wasserflächen.
 - **Pocket Parks:** Kleine Grüninseln auf Restflächen oder ehemaligen Parkplätzen.
 - **Mulden-Rigolen-Systeme** neben Gehwegen zur Aufnahme von Regenwasser.
 - **Baumrigolen**, die Straßenbäume gezielt mit Regenwasser versorgen.
 - **Offene Rinnen oder Bäche**, integriert in die Straßenraumgestaltung.
 - **Begrünte Versickerungsflächen** auf öffentlichen Plätzen.
 - **Retention und Kühlung:** Kombination von Pflanzflächen mit Wasserflächen, z. B. zur Anlage „Kühler Straßen“.
 - **Vertikale Begrünung** an Lärmschutzwänden oder Stützmauern.

Die Tatsache, dass seitens der Stadt **keine einzige zusätzliche** Begrünungsmaßnahme vorgesehen ist und lediglich auf die bestehenden wenigen städtischen Grünflächen verwiesen wird, stellt einen erheblichen Widerspruch zwischen Gutachten und Planung dar und verletzt die Pflicht zur sachgerechten Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Unvollständige Artenerfassung – mögliche Verstöße gegen das Naturschutzrecht

Der Umweltbericht weist auf das Vorkommen geschützter Arten hin, beschränkt sich jedoch auf eine pauschale Einschätzung. Eine vollständige faunistische Erhebung hat anscheinend nicht stattgefunden, dabei wäre sie dringend nötig:

- **Mehlschwalben:** Mehlschwalben werden regelmäßig vor allem in den westlichen Abschnitten des Planungsgebiet von Anwohnern gesichtet.

-
- **Fledermäuse:** Mehrere geschützte Arten kommen nachweislich im Siedlungsraum vor, insbesondere an Feldrändern mit altem Baumbestand.
 - **Siebenschläfer und andere Kleinsäuger:** Solche Arten werden regelmäßig in durchgrünten Quartieren festgestellt, wurden aber nicht erfasst.

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht ein striktes Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot für geschützte Arten. Vor einer Bauleitplanung ist daher eine artenschutzrechtliche Prüfung zwingend durchzuführen. Diese ist hier nur unzureichend dokumentiert, und basiert wohl weitgehend auf theoretischen Einschätzungen anhand der Unterlagen und einer oberflächlichen Ortsbegehung.

Mehlschwalben

Im Umweltbericht heißt es zum Thema Mehlschwalbenbestand auf S. 42 lediglich (Hervorhebung diesseits):

„Hinweise auf ein Brutvorkommen der Mehlschwalbe ergaben sich im Zuge der Begehungen nicht, allerdings konnten nicht alle Gebäude vollständig eingesehen werden.“

Ort, Zeit und Art der Ortsbegehung ist nicht dokumentiert. Dieser Standard kann einer verlässlichen Umweltbewertung nicht genügen.

Fledermaus

Auf Seiten 43 und 44 heißt es (Hervorhebung diesseits):

„Aufgrund der beschriebenen Strukturen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird eine Nutzung des Plangebiets als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und die Kleine Bartfledermaus als typische Fledermausarten der Siedlungslagen angenommen.“

„Ebenso ist aufgrund der Habitatstrukturen und der Waldnähe davon auszugehen, dass Rauhautfledermaus, Kleiner Abendsegler und das Große Mausohr Plangebiet vorkommen und dieses zur Jagd nutzten.“

„Da es sich bei den Gebäuden allerdings um Gebäude vergleichsweise geringeren Alters handelt, ist nicht mit einer hohen Anzahl von Quartieren zu rechnen.“

Demzufolge wurden also lediglich Annahmen getroffen und keine echte Bestandsaufnahme im Planungsgebiet durchgeführt.

Dies ist insofern verwunderlich, da die örtliche Arbeitsgemeinschaft Fledermaus- und Amphibienschutz Seligenstadt und Mainhausen (AgFA) in den letzten Jahren im unmittelbar an den Südring angrenzenden Wald- und Wiesengebieten, nämlich zwischen Südring und Königssee Zellhausen, erhebliche und stetig wachsende Fledermausbestände beiderseitig der Umgehungsstraße nachweisen konnte:



Abbildung 10 – „Heatmap“ der Fledermausbeobachtungen (Quelle: <https://fledermausschutz-seligenstadt.de/>)⁷

⁷ https://fledermausschutz-seligenstadt.de/wp-content/uploads/2017/03/Fledermauskontrolle_2013-1.pdf

Eine Messung von Herrn Hartmut Müller von der AgFA am **27.06.2025** im Planungsgebiet führte zum Nachweis zahlreicher Fledermausarten: Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Großes Mausohr (siehe Abbildung 11).



Abbildung 11 – Nachweis der Rufe verschiedener Fledermausarten im Plangebiet: Breitflügelfledermaus (lila), Großer Abendsegler (hellblau), Zwergfledermaus (rot), Mückenfledermaus (pink), Großes Mausohr (grün). (Quelle: <https://fledermausschutz-seligenstadt.de/durch-zufall-fund-einer-wahrscheinlichen-mausohrwochenstube-in-seligenstadt/>)

Leider erfolgte die Auswertung der Daten zu spät, um in diesem Jahr noch gezielt nach den zugehörigen Wochenstuben der Fledermäuse zu suchen. Der Fledermausexperte kommt jedoch zu dem Schluss, dass die bekannten Quartiere (z.B. evangelische Kirche) relativ weit entfernt liegen. Eine oder mehrere Wochenstuben im Plangebiet, insbesondere vom Großen Mausohr, kann daher nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Haselmaus

In Bezug auf die Haselmaus heißt es im Umweltbericht auf S. 44 weiterhin:

*„Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Ortslage von Seligenstadt ohne Anschluss an Waldbestände kann ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) im Plangebiet ausgeschlossen werden.“*

Diese Annahme ist fachlich nicht haltbar. Das Planungsgebiet grenzt westlich direkt an den ausgetrockneten Breitenbach. Die Uferbereiche sind von busch- und strauchreichem Bewuchs, darunter Haselnusssträucher, geprägt, die nahtlos in Feldrandgehölze übergehen.



Abbildung 12 - Typischer Grenzverlauf im westlichen Bereich des Planungsgebietes, hier im Bereich des Südrings 60. Man erkennt deutlich den fließenden Übergang von Feldrandhecken und Grundstücksbegrünung mit vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen. (Quelle: Google Maps)

Südlich besteht über die Parzelle „Am Breitenbach“ eine lineare Verbindung zu einem Waldgebiet.



Abbildung 13 - Ausschnitt eines Luftbildes im südlichen Planungsgebiet mit angrenzendem Waldgebiet im südöstlichen Bereich.
(Quelle: Google Maps)

Diese Strukturen entsprechen den bekannten Habitatansprüchen der Haselmaus: Hecken, Feldgehölze und strukturreiche, lineare Biotope werden aktiv als Nahrungs- und Bewegungsräume genutzt. Ein Vorkommen kann daher nicht allein aufgrund theoretischer Betrachtungen ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund von § 44 BNatSchG ist daher zwingend eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, um potenziell betroffene Populationen zu erfassen und entsprechende städtische Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen verbindlich zu planen.

Fehlende Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt die Eingriffs-/Ausgleichsregelung: Jeder Eingriff in Natur und Landschaft ist zu vermeiden oder durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

- Der Bebauungsplan sieht jedoch keine konkreten städtischen Ausgleichsflächen vor, lediglich die einzelnen Bauherren sollen ggf. dafür Sorge tragen dass ein adäquater Ausgleich stattfindet.

-
- Gerade im Hinblick auf die geplante zusätzliche Versiegelung wäre allerdings ein nachvollziehbares Ausgleichskonzept erforderlich (z. B. Anpflanzungen, Entsiegelungen, Ersatzbiotope).

Im Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" folgt die Stadt Seligenstadt hingegen einem anderen Konzept, mit ausreichenden Grünflächen, einer großzügigen parkähnlichen Anlage im Zentrum und zahlreichen städtischen Grünstreifen.

Die aktuelle Planung sieht **keinerlei** zusätzliche Grünflächen innerhalb des Quartiers vor. Lediglich die drei bestehenden Spielplätze sowie kleinere, teilweise verwilderte Randstreifen sollen das Bedürfnis nach Grün im Wohngebiet abdecken. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es auf S. 10 lediglich:

„Die Freiraumstrukturen in dem ca. 18.5 ha großen Wohngebiet werden weit überwiegend durch die privaten Gartenflächen gebildet. Öffentliche Grünflächen beschränken sich im Wesentlichen auf drei Spielplätze⁸ mit ihrem Baumbestand. Diese Grüninseln gilt es, auch zur Sicherung der Ausstattung des Gebiets mit Spielmöglichkeiten, zu erhalten.“

Dabei sind die Spielplätze nicht einmal flächendeckend ökologisch hochwertig gestaltet; insbesondere der Spielplatz in der Brentanostraße ist geprägt von Schotterflächen und nur wenigen Spielgeräten (siehe Abbildung 14). Gleichzeitig werden die Anwohner und zukünftige Bauherren verpflichtet, bei Um- und Neubauten Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und Ausgleichsflächen zu schaffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

⁸ Das Umweltgutachten erwähnt übrigens auf S. 36 nur „zwei Spielplätze zur Freizeitgestaltung“, was an der Ortskenntnis der Gutachter zweifeln lässt.



Abbildung 14 – Bild des Spielplatzes Brentanostraße, welches im Gutachten als eine der städtischen „Grüninseln“ erwähnt wird. Der ökologische Wert oder Erholungswert dieser Fläche dürfte angezweifelt werden. (Quelle: Google Street View)

Damit verpasst die Stadt die Chance, das Quartier aus dem Planungsstand von 1964 auf zeitgemäße umwelt-, klima- und verkehrsplanerische Standards zu aktualisieren. Moderne Baugebiete, wie sie auf Bundes- und Landesebene sowie im Kreis Offenbach gefördert werden, setzen üblicherweise auf eine verbindliche Begrünung des öffentlichen Raums, z. B.:

- Bäume in Straßen- und Gehwegbereichen zur Verbesserung des Mikroklimas und als Schattenspende,
- Grünflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Reduzierung von Hitzebelastung,
- durchgrünte Spielplätze und öffentliche Freiflächen für ökologische Vielfalt und soziale Aufenthaltsqualität.

Die Nichtbereitstellung solcher verbindlichen Grünflächen führt dazu, dass Umwelt-, Klima- und Freiraumaspekte nicht sachgerecht in die Bauleitplanung integriert werden und die Bewohner des Quartiers unverhältnismäßig belastet werden.

Ohne eine solche Festlegung verstößt der Plan gegen die naturschutzrechtlichen Mindestanforderungen.

Fazit: Umwelt- und Klimabelange unzureichend berücksichtigt

Der Bebauungsplan widerspricht an mehreren Stellen den eigenen Gutachten und den Vorgaben des Natur- und Klimaschutzrechts:

- Verdichtung wird gerade an klimatisch sensiblen Felldrändern zugelassen.
- Die Bedeutung von Frischluftzufuhr und Durchgrünung wird nicht in konkrete Festsetzungen übersetzt.
- Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG fehlt.
- Ausgleichsflächen nach § 15 BNatSchG werden nicht ausgewiesen.

Damit liegt ein erheblicher Abwägungsmangel vor, der eine Überarbeitung der Planung zwingend erforderlich macht.

Anhang 5 – Verkehr & Infrastruktur

Verkehrsgutachten

Das von der Stadt herangezogene Verkehrsgutachten basiert auf einer einzigen **Stichpunktmessung am 29.10.2024**. Dieses Datum liegt im Spätherbst, also außerhalb der saisonalen Spitzenbelastungen im Quartier. Die Aussagekraft ist damit stark eingeschränkt, denn die Hauptverkehrsströme treten in den Sommermonaten auf.

Genau dann, wenn:

- das Freibad stark frequentiert wird,
- auf dem Sportgelände zahlreiche Veranstaltungen stattfinden,
- die Eisdiele Roma (Am Riegelsbach) zusätzliche Besucher anzieht.

Die Analyse ignoriert somit die realen Spitzenzeiten, in denen Verkehr und Parkdruck regelmäßig zu Problemen führen.

Mehrfachnutzung und Überlastung der Parkflächen

Ein zentrales Problem ist die Mehrfachnutzung der wenigen vorhandenen Parkflächen außerhalb des Wohnviertels, die eigentlich die Belastung der Anwohner verringern soll. Insbesondere die Parkplätze am Schwimmbad und am Sportfeld werden gleichzeitig genutzt als:

- Parkplatz für das Freibad,
- Parkplatz für den Sportplatz,
- Parkplatz für Fitnessstudio, Tennisplätze, Pizzeria Milano, Minigolf-Anlage,
- Stellfläche für zwei Kitas (eine bestehend + ein Neubau),
- Abstellfläche für Baumaterialien,
- Bus-Parkplätze,

- Wohnmobil-Stellplatz.

Die unterschiedlichen Nutzungen überlagern sich vor allem in den Sommermonaten und führen zu erheblichen Engpässen im Planbereich, da Autofahrer von diesen überfüllten öffentlichen Parkplätzen in das Wohngebiet drängen. Die Ordnungspolizei muss regelmäßig das Verkehrsaufkommen kontrollieren, um vor allem ein Falschparken vor Einfahrten zu unterbinden. Ein Ausbau oder eine nachhaltige Lösung für dieses bekannte Problem wird im Bebauungsplan nicht angeboten.

Man sollte auch nicht vergessen, dass hier im Zweifelsfall eine einzige stichpunktartige Verkehrserhebung über die Verkehrsbelastung der nächsten 50-60 Jahre entscheiden soll. Das erscheint der Tragweite des Problems und des Risikos nicht angemessen.

Kita-Neubau als zusätzlicher Belastungsfaktor

Der Neubau einer zweiten Kita verschärft die Situation erheblich. Gerade die Bring- und Holzeiten erzeugen bereits heute kurzzeitige, aber sehr intensive Verkehrsspitzen. Diese für ein Wohnviertel untypischen, punktuellen Lastspitzen sind im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt worden – obwohl sie für die Anwohner spürbar die größte Belastung darstellen.

Zufahrten: Reduktion statt Ausbau

Ein Blick in die Planungsgeschichte zeigt eine weitere Schwäche:

- Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 1964 sah für das Quartier noch **drei** vollwertige Zufahrtsstraßen vor.
- De facto existieren heute nur noch **1,5** Zufahrten: die Fontanestraße (vollwertig), und die Rilkestraße bzw. Franz-Reuter-Straße, die als schmale Einbahnstraßen nur eingeschränkt belastbar ist.

Mit der geplanten Nachverdichtung werden mehr Einwohner, mehr Fahrzeuge und mehr Besucher erwartet – gleichzeitig ist die Infrastruktur im Vergleich zu den

ursprünglichen Planungen reduziert, ein Widerspruch, den der neue Bebauungsplan nicht zur Kenntnis nimmt.

Knotenpunkte

Das vorliegende Verkehrsgutachten untersucht lediglich die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an den Zufahrten zum Plangebiet. Die tatsächliche Verkehrssituation innerhalb des Wohngebiets – mit parkenden Fahrzeugen, engen Fahrbahnen und eingeschränkter Durchfahrtsmöglichkeit – wurde nicht berücksichtigt. Schon heute reicht die Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken vielfach nicht aus, was zu Blockaden im Straßenraum führt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Nachverdichtung wird diesen Druck weiter erhöhen. Zusätzliche Stellplätze pro Wohneinheit sind zwingend erforderlich, gleichzeitig ergibt sich ein Zielkonflikt zwischen Stellplatzbedarf und Grünflächen:

- Mehr Stellplätze auf den Grundstücken bedeuten eine Reduzierung privater Gärten und Grünflächen. Dies widerspricht den Festsetzungen im Umweltbericht, der ausdrücklich auf die Bedeutung privater Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme verweist.
- Tiefgaragen erscheinen als alternative Lösung, sind jedoch in diesem Gebiet problematisch:
 - Feldrandnahe Lage: Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Verlust ökologisch wertvoller Randzonen.
 - Hoher Grundwasserspiegel: Bau nur mit erheblichem technischem und finanziellem Aufwand möglich (Dichtwannen, Pumpanlagen), verbunden mit langfristigen Betriebsrisiken.
 - Klimawandel / Starkregen: Tiefgaragen sind besonders gefährdet bei Überflutungen, bergen hohe Risiken für Fahrzeuge und Menschen und stehen im Widerspruch zu klimaresilienter Stadtentwicklung.

Zusammenhang mit Klima und Hitzebelastung

Die Verkehrssituation beeinflusst auch die Umweltbelastung:

- Stehende Fahrzeuge in engen Straßen verstärken die Hitzebelastung durch Abwärme und Schadstoffe.
- Fehlender Parkraum führt zu weiterer Versiegelung von Grünflächen für Stellplätze.
- Damit gehen wichtige Kaltluftschneisen und Versickerungsflächen verloren – im Widerspruch zu den Erkenntnissen des Umweltgutachtens, das auf die Bedeutung von Durchgrünung und Entsiegelung zur Klimaanpassung hinweist.

Vorschläge zur Verbesserung

Für das gesamte Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 89 wäre die Entwicklung eines Stadtmodells sinnvoll. Dieses sollte nicht nur die bauliche Verdichtung (z. B. zusätzliche Wohngebäude oder Nachverdichtungen im Bestand) darstellen, sondern zugleich die Auswirkungen auf den Parkraum sichtbar machen.

Wesentliche Aspekte:

- Vollauslastung der vorgesehenen Verdichtung: Es sollte ein Szenario betrachtet werden, das von der vollständigen Umsetzung aller Bau- und Umnutzungsmaßnahmen ausgeht.
- Darstellung der Parkraumsituation: Unter Einbeziehung realistischer Annahmen zur Pkw-Dichte pro Haushalt ließe sich die künftige Belastung der Stellflächen transparent aufzeigen.

Umsetzungsmöglichkeiten:

- Physisches Modell (klassisch): Ein dreidimensionales Modell des Quartiers, in dem Wohnflächen, Grünbereiche, Straßen und Parkmöglichkeiten abgebildet sind. Verdichtete Zonen könnten dabei farblich oder modellhaft hervorgehoben werden.

- Digitales Modell (Geoinformationssystem): Noch aussagekräftiger wäre eine dynamische Lösung, bei der Parameter wie Einwohnerzuwachs, Fahrzeugdichte oder Parkraumflächen rechnerisch simuliert werden können. So ließen sich verschiedene Szenarien durchspielen, etwa:
 - Auswirkungen der Einführung von Anwohnerparkzonen
 - Folgen unterschiedlicher Pkw-Dichten pro Haushalt
 - Identifikation besonders belasteter Straßen und Plätze

Ein solches Modell würde die Diskussion auf eine sachliche Grundlage stellen und nachvollziehbar machen, wo die eigentlichen Engpässe entstehen – jenseits bloßer Vermutungen oder subjektiver Eindrücke.

Fazit: Verkehrliche Bewertung mangelhaft

Der Bebauungsplan berücksichtigt die tatsächliche Belastungssituation im Bereich Verkehr und Infrastruktur nicht ausreichend:

- Die Datengrundlage (eine **einzig**e Stichprobenmessung am **29.10.2024**) ist ungeeignet zur Ermittlung eines „üblichen Durchschnittswertes“ und bildet die Realität daher nicht adäquat ab.
- Saisonale Spitzen (Freibad, Sport, Eisdiele, Kitas) sowie Mehrfachnutzung der Parkplätze außerhalb des Wohngebiets wurden ignoriert.
- Die Zahl der Zufahrtsstraßen ist seit 1964 *de facto* reduziert bzw. nie, wie geplant, umgesetzt worden, obwohl die Belastung steigt.
- Der Zusammenhang mit Klima und Hitzebelastung wurde nicht ausreichend beachtet.
- Ergänzende Untersuchung der tatsächlichen Verkehrssituation im Wohngebiet, inklusive Parkraumnutzung, Stellplatzauslastung und Durchfahrtsbreiten.

- Klarstellung im Bebauungsplan, wie die Konflikte zwischen Stellplatzpflicht, Verkehrssicherheit und Grünflächenerhalt gelöst werden sollen.

Damit bestehen gravierende Abwägungsmängel. Notwendig wäre mindestens ein neues, realitätsnahes Verkehrsgutachten mit Einbeziehung von Spitzenzeiten, Kita-Verkehr und Parkplatzsituation sowie ein umsetzbares Stellplatzkonzept.

Anhang 6 – Weitere Kritikpunkte

Öffentlichkeitsbeteiligung und Bürgerwille

Auch wenn das Baugesetzbuch die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung erst mit der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorsieht, hätte durch eine informelle, frühzeitige Befragung der Anwohner im Plangebiet erheblicher Aufwand und Kosten vermieden werden können. Die Neuaufstellung eines bestehenden Bebauungsplanes unterscheidet sich grundlegend von der Aufstellung eines Plans für ein Neubaugebiet: Hier leben die betroffenen Bürger seit Jahrzehnten im Quartier und hätten ihre Erfahrungen und Vorstellungen bereits vor der kostenintensiven Beauftragung eines Planungsbüros einbringen können. Diese Chance wurde leider verpasst.

Die wiederholte Behauptung der Stadtverwaltung, es bestehe ein „*massiver Bürgerwille*“ zur Planlockerung (Zitat aus der Informationsveranstaltung), ist ohne Abschluss der frühen Bürgerbeteiligung nicht belastbar. Sollte tatsächlich ein solcher Bürgerwille vorliegen, müsste es dem Magistrat leichtfallen, die eingegangenen Stellungnahmen in einer für die Öffentlichkeit nachvollziehbaren Abwägungstabelle (Thema, Argument, Gewichtung, Ergebnis) transparent darzustellen.

Zudem bleibt unklar, welche Aussagekraft die vielfach genannten „*80 Befreiungen*“ besitzen. Es ist ein erheblicher Unterschied, ob etwa eine kleine Dachgaube genehmigt wurde oder ob ein kompletter Neubau unter Missachtung von Bauhöhe und Baufenster entstand. Beide Fälle gelten statistisch als „Befreiung“, doch während die erste Maßnahme den Bebauungsplan Nr. 2 kaum berührt, verändert die zweite diesen massiv. Auch die nachträgliche Einbeziehung der Bereiche an der Brentanostraße (Reihen- und Mehrfamilienhäuser) kann nicht als gewöhnliche Befreiung gelten, sondern stellt eine spezifische Planänderung dar – ohne automatische „Strahlungswirkung“ auf andere Baugebiete des Quartiers.

Wünschenswert wäre daher eine detaillierte, datenschutzkonforme Aufschlüsselung der „80 Befreiungen“, die deren Qualität offenlegt. So ließe sich bewerten, ob es sich überwiegend um kleinere Einzelabweichungen handelt oder um tiefgreifende Eingriffe, die die Grundidee des Bebauungsplanes in Frage stellen.

Die Unterzeichner dieses Schreibens befürchten, dass der von der Stadtverwaltung vermittelte Eindruck eines „massiven Bürgerwillens“ höchstwahrscheinlich auf lautstarken Einzelmeinungen beruht, als auf einer repräsentativen Meinungsbildung.

Wünschenswert wäre daher die Veröffentlichung einer vollständigen Stellungnahmen- und Abwägungsdokumentation mit klarer Trennung zwischen Einzelinteressen und einem tatsächlichen mehrheitlichen Regelungsbedarf.

Herausnahme „Eichendorffstraße“ / „Am Breitenbach“: **Sachwidrige Gebietsabgrenzung**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs muss sachgerecht sein und Wechselwirkungen berücksichtigen. Die funktional eng verknüpften Teilräume „Eichendorffstraße“ und „Am Breitenbach“ sind verkehrlich, wasserwirtschaftlich und städtebaulich mit dem übrigen Quartier verwoben. Insbesondere ist kaum zu begründen warum Anwohner östlich der Eichendorffstraße in den neuen Bebauungsplan Nr. 89 integriert sind, aber Bewohner westlich der Eichendorffstraße nicht.

Eine solch selektive Gebietsabgrenzung ist abwägungsfehlerhaft (§ 1 Abs. 7 BauGB). Wichtige Wechselwirkungen (z. B. Verkehrsspitzen, Parkdruck, Kaltluftzufuhr, Retentionsflächen, Fließwege bei Starkregen) überschreiten die gewählte Plangrenze.

Wird die Erforderlichkeit einer Planänderung mit einer generellen Neuordnung des Quartiers begründet, erscheint es widersprüchlich, ehemals einbezogene Teilbereiche nun auszuschließen – zumal die Begründung selbst ausdrücklich die Einheitlichkeit des Quartiers hervorhebt. Dieselbe Argumentation, die zur neuen Einbeziehung des Bereichs „Steinerstraße“ führt, muss konsequenterweise auch auf die Gebiete „Eichendorffstraße“ und „Am Breitenbach“ angewandt werden; andernfalls liegt ein Abwägungsfehler vor.

Eigentümer in vergleichbarer Lage dürfen nicht ohne tragfähigen sachlichen Grund unterschiedlich belastet oder begünstigt werden.

Wünschenswert wäre daher eine Einbeziehung der genannten Parzellen in den Geltungsbereich oder eine qualifizierte, gutachterlich gestützte Begründung, die die internen Wechselwirkungen (Verkehr, Wasser, Klima, Ortsbild) integriert und sicherstellt, dass die Lasten der Verdichtung nicht einseitig auf das neue Plangebiet abgewälzt werden.

Charakter des Viertels: Verlust an Lebensqualität & Ortsbild

Auch auf die Gefahr hin uns zu wiederholen sei nochmals darauf hingewiesen, dass der Entwurf der Stadt die über Jahrzehnte gewachsene Gebäudestaffelung zu nivellieren sucht. Diese städtebauliche Staffelung ist jedoch prägend für das Viertel und trägt entscheidend zur Lebensqualität bei.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind nachhaltige städtebauliche Entwicklung, sozialgerechte Bodennutzung und menschenwürdige Umwelt zu sichern. § 1 Abs. 6 BauGB verlangt u. a. die Wahrung städtebaulicher Eigenart, Gesundheitsbelange, Klimaschutz/-anpassung sowie die Berücksichtigung grüner Infrastruktur.

Der Umweltbericht misst Durchgrünung, Freiräumen und Kaltluftzufuhr (aus der südlich angrenzenden Ackerlandschaft) hohe Bedeutung bei, leitet daraus aber keine klaren Handlungsanweisungen an die Stadt ab.

Eine Ausweisung eines einzigen „Baugebiets 1“ ohne Beachtung der vorliegenden Strukturen, widerspricht daher dem Gleichbehandlungsgebot.

Die konkreten Folgewirkungen für die Lebensqualität sind demnach:

- Verschattung/Verlust von Privatsphäre durch höhere Baukörper (2 Vollgeschosse, hohe Trauf-/Firstlagen).
- Reduzierte Durchgrünung/Versickerung, steigende Sommerhitze und verringerte Frischluftströmung.
- Mehr Verkehr/ruhender Verkehr, zusätzlicher Lärm und Abgas-/Abwärmebelastung (vgl. Anhang 5).
- Ortsbildbruch: Aufgabe der Bungalow- und Gartenstruktur am Rand zugunsten kleinteiliger Mehrfachwohnnutzungen.

Soziale und wirtschaftliche Auswirkungen der Maßnahmen

Viele der im Bebauungsplan und Umweltbericht geforderten Maßnahmen – wie etwa Tiefgaragen, aufwendige Abdichtungen gegen hohen Grundwasserspiegel,

Dachbegrünungen, Solarverpflichtungen und zusätzliche Stellplätze – sind mit erheblichen Kosten verbunden.

Für private Bauherren (z. B. junge Familien oder Eigentümer, die Ein- oder Zweifamilienhäuser errichten oder erweitern möchten) sind diese Vorgaben in der Regel wirtschaftlich kaum zu stemmen. Solche Anforderungen können faktisch nur von finanzstarken Bauträgern oder Investoren erfüllt werden, die in der Lage sind, Mehrfamilienhäuser oder größere Bauprojekte zu realisieren.

Der familiäre, kleinstädtische Charakter Seligenstadts – geprägt durch private Gärten, Nachbarschaft und Vereinsleben – würde im Laufe der Jahre verdrängt durch Investorenprojekte mit dichterem Bebauung.

Private Bauwillige werden benachteiligt, da sie die hohen Auflagen nicht erfüllen können, während große Bauträger profitieren.

Das Wohngebiet würde sich weg von einem durchmischten, kleinteiligen Quartier hin zu einem von Investoren geprägten Gebiet entwickeln.

Die von Investoren errichteten Mehrfamilienhäuser bieten erfahrungsgemäß meist hochpreisige Wohnungen. Dies steht im Widerspruch zum Bedarf vieler junger Familien, die sich in Seligenstadt ansiedeln möchten, und gefährdet die soziale Durchmischung.

Fazit

1. Bürgerbeteiligung ernst nehmen.
2. Geltungsbereich sachgerecht wählen: Eichendorffstraße und Am Breitenbach entweder einbeziehen oder die Nicht-Einbeziehung qualifiziert und interdisziplinär (Verkehr, Wasser, Klima, Ortsbild) begründen – andernfalls droht ein Abwägungsfehler.
3. Charakter sichern statt nivellieren: Die morphologische Staffelung (Feldrand → Kern) ist planungsrechtlich abzusichern; Verdichtung maßvoll und ortsbildverträglich zu gestalten (vgl. Anhang 2).

4. Lebensqualität priorisieren: Verbindliche Grün-, Klima- und Versickerungsfestsetzungen sowie realistische Konzepte zu Verkehr, Stellplätzen und Hitzeminderung (vgl. Anhänge 3–5).
5. Eine Überprüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der geforderten Maßnahmen für private Bauherren.
6. Eine wohnungsmarktbezogene Prüfung, ob der Bebauungsplan tatsächlich dem örtlichen Bedarf (familienfreundlicher, bezahlbarer Wohnraum) entspricht oder überwiegend hochpreisigen Wohnraum begünstigt.
7. Die Sicherstellung, dass der Bebauungsplan auch künftig familienfreundliche Bauvorhaben ermöglicht und den Charakter Seligenstadts erhält.