

**Stadt Selters  
Verbandsgemeinde Selters**

**3. Änderung Bebauungsplan  
„Rheinstraße/Bahnhofstraße“**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB**

**Stand: September 2024**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Aufgabenstellung

Mit der vorliegenden Planung werden Anpassungen gegenüber der 2. Änderung vorgenommen. Diese umfassen eine weitere Konkretisierung des Brückenbereichs über den Saynbach, gestalterische Festsetzungen, sowie Festsetzungen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es wird außerdem ein ausführlicher Umweltbericht ergänzt. Nach §50 Abs. 1 UVPG wird die Umweltprüfung zur Neuplanung einer Fußgängerzone nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dies erfolgt im Rahmen des Umweltberichts nach §2 Abs. 4 S. 1, 2a BauGB.

## Gebietsabgrenzungen

Das ca. 0,81 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet und stellt den nordwestlichen Abschluss des historischen Ortskerns am Bachlauf des Saynbachs dar. In rund 200 m Entfernung westlich des Plangebiets befinden sich der großflächige John-Peter-Altgeld-Platz entlang der Saynbachau sowie mit dem Kreuzungspunkt der Dierdorfer Landstraße (L 267) und der Godderter Landstraße/Saynstraße (L 304) der zentrale Verkehrsknoten der Stadt.

Im Süden grenzt das Gebiet entlang der Rheinstraße an den städtisch geprägten gemischt genutzten Bereich um den Marktplatz mit der Ev. Kirche Selters. Die östliche Grenze ist durch den historischen Gebäudebestand der Bahnhofstraße geprägt. Den westlichen Abschluss bildet der geschwungene Verlauf der Bahnhofstraße, jenseits der Straße liegen großflächige Stellplatzanlagen. Im Norden wird das Plangebiet, mit Ausnahme einer Teilfläche, die über den Bach hinaus in die nördliche Uferzone hineinragt, durch den Saynbach begrenzt. Nördlich davon liegt das Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung sowie nordöstlich der Gebäudekomplex des Saynbach-Centers.



Lage des Plangebiets in der Stadt, Ausschnitt aus der TK25, unmaßstäblich (Quelle: [www.Lverm-geo.rlp.de/open data](http://www.Lverm-geo.rlp.de/open data))



## Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss		18.09.2023	
Bekanntmachung gem. §2(1) BauGB über Mitteilungsblatt Nr. 43		26.10.2023	
Öffentlichkeitsbeteiligung			
Beteiligung §3(2) BauGB	Veröffentlichung	21.03.2024	
	Frist	22.03.2024	bis 22.04.2024
Beteiligung §4a(3) ivm. §3(2) BauGB	Veröffentlichung	09.05.2024	
	Frist	10.05.2024	bis 10.06.2024
Beteiligung Träger öffentlicher Belange/ Behörden			
Beteiligung §4(1) BauGB		19.10.2023	bis 03.11.2023
Beteiligung §4(2) BauGB		22.03.2024	bis 24.04.2024
Beteiligung §4a(3) ivm. §4(2) BauGB		10.05.2024	bis 12.06.2024
Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB		19.08.2024	
Bekanntmachung gem. §10(3) BauGB			

## Beurteilung der Umweltbelange

Der südliche Teil wird von dichter Bebauung (geschlossene Bauweise) dominiert und geht nach Norden hin in einen beidseitig der Bahnhofstraße gelegenen Parkplatz über. Schließlich umfasst das Plangebiet noch eine bestehende Fußgängerbrücke und einen kurzen Abschnitt des Saynbachs mit auf dessen Böschungen befindlichen, mehr oder minder dicht bewachsenen Grünstreifen.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden für das gesamte Plangebiet zusammengefasst dargestellt:

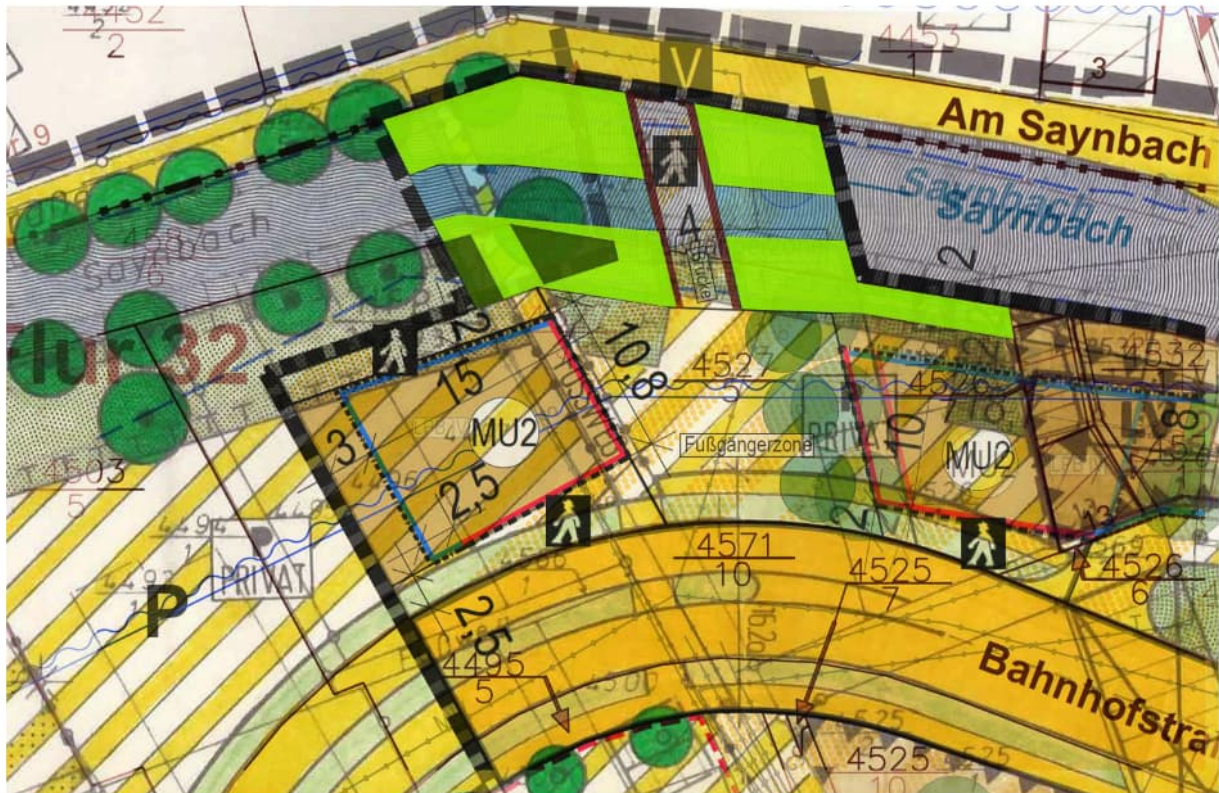
<b>Schutzgut Boden</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Klima/ Luft</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Wasser</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Fläche</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Biotope</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Tierwelt</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Biodiversität</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Erholung/Landschaftsbild</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl</b>	positive Auswirkungen
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	geringe Eingriffserheblichkeit

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Innenbereich, eine Bilanzierung i.S.d. Eingriffsregelung ist entsprechend nicht erforderlich. Der ursprüngliche Bebauungsplan weist auf Teilflächen entlang des Saynbachs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

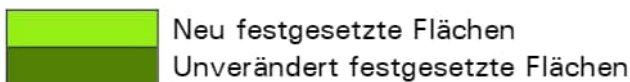




zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Diese werden fast vollständig erhalten bzw. durch die Rücknahme von Flächen für die bisher existierende und zukünftig entfallende Fußgängerbrücke erweitert. Insgesamt kommt es zu einer deutlichen Vergrößerung der Flächen gegenüber dem bisher rechtsgültigen Stand.



Bestandsbebauungsplan: Bilanzierung der festgesetzten Ausgleichsflächen



### Alternativen

Die Planung dient der Vitalisierung des Innenstadtbereichs von Selters und ist damit ortsgebunden. Weitere Alternativen liegen nicht vor.

### Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange die mit Schreiben vom 19.10.2023 stattfand, sind 13 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und 0 Stellungnahmen einer benachbarten Verbandsgemeinde abgegeben worden.



Es mussten keine Beschlüsse gefasst werden. Es wurden keine Änderungen an den Planunterlagen auf Basis von Stellungnahmen vorgenommen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 (2) BauGB, welche vom 21.03.2024 bis 22.04.2024 und der **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** mit Schreiben vom 22.03.2024 stattfand, sowie im Rahmen der erneuten **Öffentlichkeitsbeteiligung** gem. § 3 (2) BauGB, welche vom 10.05.2024 bis 10.06.2024 und der erneuten **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** mit Schreiben vom 10.05.2024 stattfand, sind 14 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 0 Stellungnahmen einer benachbarten Verbandsgemeinde sowie 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.

Inhaltliche Beschlüsse wurden zu folgenden Punkten gefasst:

#### **Kreisverwaltung des Westerwaldkreises**

##### Hinweis

Naturschutzbehörde:  
Fehlende Anlage FFH-Verträglichkeitsprüfung  
Dann nachgereichte Zustimmung

##### Beschluss

(Anlage wurde der erneuten Offenlage beigelegt)

An der Planung wird festgehalten.

Wasserbehörde:

An der Planung wird festgehalten.

Bestätigung der Festsetzungen

Verkehrsbehörde:

An der Planung wird festgehalten.

Ausführungen zu gesetzlichen Vorgaben

#### **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesarchäologie**

##### Hinweis

Belange sind berücksichtigt

##### Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

#### **Industrie- und Handelskammer - Montabaur**

##### Hinweis

Berücksichtigung der lokalen Unternehmen

##### Beschluss

An der Planung wird festgehalten.

#### **Stellungnahme 1 aus der Öffentlichkeit**

##### Hinweis

Verletzung der Unversehrtheit des Eigentums der Anwohner

##### Beschluss

An der Planung wird festgehalten

#### **Stellungnahme 2 aus der Öffentlichkeit**

##### Hinweis

Verletzung der Unversehrtheit des eigenen Eigentums

##### Beschluss

Das relevante Grundstück ist zur Umsetzung des Planungsziels unerlässlich. An der Planung wird festgehalten



Aufgrund der Stellungnahmen und Hinweise und der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander wurden keine Änderungen vorgenommen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad  
B. Eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, September 2024