



# DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 13. November 2019

## **Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 16-276/I/1152 16-2021**

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	11.11.2019		
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	26.11.2019		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	02.12.2019		
Stadtverordnetenversammlung	09.12.2019		

**Betreff: Bauleitplanung „Südwestlich des Westrings“  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB  
- Antrag des Magistrats vom 11.11.2019  
Drucks. 16-276/I/1152 16-21**

Anlagen: Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Anlage 2 Städtebauliches Konzept - Variante 1

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung eines Bebauungsplanes.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“

3. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen und Erhalt der ökologisch wertvollen Flächen
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ umfasst eine Fläche von rund 21,5 ha (215.647 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.), 110/29 (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.), 169/1 (tlw.), 170/5 (tlw.) und 171/6 (tlw.).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 dargestellt.

5. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, Variante 1 der vorgelegten Entwicklungskonzepte als Grundlage für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs heranzuziehen. Dabei ist jedoch eine stärkere Verdichtung insbesondere beim Geschosswohnungsbau im Sinne der Variante 2 anzustreben, um mehr bezahlbaren und sozialen Wohnraum zu ermöglichen. Die rechtlich vertretbaren Anregungen der Bürgerschaft aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.09.2019 und der politischen Gremien sind einzuarbeiten.

## **Begründung:**

### **Ziel und Zweck**

Aufgrund des stetig steigenden Wohnraumbedarfs kommt die Stadt Seligenstadt ihrer Verpflichtung nach, mit diesem Beschluss einen bauleitplanungsrechtlich geregelten Bereich als Wohngebiet auszuweisen und der Wohnnutzung zuzuführen.

Als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dient der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Die noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenpotenziale werden identifiziert und umgesetzt.

Da im unbeplanten Innenbereich keine adäquaten Flächen vorhanden sind, die dem Bedarf gerecht werden können, wird die letzte noch zur Verfügung stehende Entwicklungsfläche in Anspruch genommen und das Baugebiet „Südwestlich des Westrings“ mit rund 21 ha entwickelt.

Als wesentliche Vorstufe zur verbindlichen Bauleitplanung wurden eine Machbarkeitsstudie sowie zwei Vorentwürfe erarbeitet, die im Weiteren zu einem städtebaulichen Entwurf ausgearbeitet werden und die Grundlage des daraus folgenden Bebauungsplans „Südwestlich des Westrings“ bildet. Das Wohngebiet soll dabei an die vorhandenen Strukturen angebunden werden, Wohnqualitäten schaffen und als ein verbindendes Element zwischen dem gewachsenen Siedlungskern und dem Freiraum werden. Dabei soll die abschnittsweise Realisierbarkeit der städtebaulichen Struktur gewährleistet sein.

Die im Geltungsbereich liegende Fläche der Streuobstwiese soll in den Geltungsbereich integriert werden, wird jedoch künftig nicht einer Wohnbebauung zugeführt, sondern soll planungsrechtlich in seiner heutigen Funktion durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Planerisches Ziel ist es, ein identitätsstiftendes, übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit zukunftsweisenden unterschiedlichen Wohnformen, qualitätsvollen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf zu schaffen.

### **Festlegung auf Variante 1 der städtebaulichen Konzepte**

Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs und der knappen Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums wird neues Bauland ausgewiesen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen geschaffen. Der Bebauungsplan kann aus dem bestehenden regionalen Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Die Terramag GmbH war beauftragt, zwei Entwicklungskonzepte zu erstellen und diese in den politischen Gremien und in einer Bürgerversammlung vorzustellen. Nachdem dies erfolgt ist werden die entsprechenden Anregungen und Erkenntnisse in den weiteren Planungsprozess einfließen. Für die nun anstehende Fertigstellung ist die Festlegung auf eine Variante erforderlich, auf deren Grundlage vertragsgemäß ein städtebaulicher Entwurf für das im kommenden Jahr anstehenden förmliche Beteiligungsverfahren zu erarbeiten ist.

Entsprechend der gesammelten Erkenntnisse aus den Diskussionen in den politischen Gremien und der Bürgerschaft ist zu entnehmen, dass die weniger dichte Bebauung mit ca. 37 WE/ha größere Zustimmung erfahren hat. Zudem soll sich die Höhenentwicklung auf max. 4 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss beschränken und die in Variante 1 gezeigten Grundzüge der Planung beibehalten werden. Der daraus zu entwickelnde städtebauliche Entwurf wird auch einzelne Elemente aus Variante 2 enthalten, die im zurückliegenden Dialogprozess als wertvoll erkannt wurden.

Darüber hinaus sind noch weitere Themen aus den Beteiligungen der Bürger und politischen Gremien aber auch aus den Fachplanungen in den zu entwickelnden Entwurf zu integrieren. Diese umfassen u.a. eine teilweise Reduzierung der Gebäudehöhen und ggf. Prüfung der Gebäudetypologien im Umfeld zur Bebauung am Westring, eine optimierte Verkehrsführung und -vernetzung innerhalb des Gebiets, eine Ergänzung der Freiräume und Plätze mittels angrenzender gastronomischer Nutzung sowie Räume für soziale Zwecke, die Berücksichtigung von gefördertem oder kostenreduziertem Wohnungsbau, einen zweiten Standort für eine zusätzliche Kindertagesstätte sowie eine Einbeziehung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung in den Entwurf.

Der nun zu erarbeitende städtebauliche Entwurf soll noch vor Erstellung des Bebauungsplanentwurfes im Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung vorgestellt werden. Er dient dann als Entwurf für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes und für das förmliche Beteiligungsverfahren, das mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beginnt und worüber zu gegebener Zeit ein entsprechender Beschluss zu fassen ist.