



DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 17. Dezember 2019

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 16-283/I/1202 16-21

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	16.12.2019		
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	28.01.2020		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	03.02.2020		
Stadtverordnetenversammlung	10.02.2020		

**Betreff: 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan Nr. 54 „Nordring II“
Aufstellungsbeschluss
- Antrag des Magistrats vom 16.12.2019 -
Drucks. 16-283/I/1202 16-21**

Anlagen: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan Nr. 54 „Nordring II“ und Erweiterungsbereich, Verkehrstechnische Erschließungsvariante 1 und 2 (Entwurf HessenMobil vom März 2019)

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

1. Für den Anschluss des Gewerbegebietes „Nordring II“ und des Wohngebietes „Niederfeld“ an die Umgehungsstraße, 3. Bauabschnitt, wird die von HessenMobil erarbeitete Variante 2 vom März 2019 weiterverfolgt.

Die im Entwurf dargestellten neuen Straßenquerschnitte sollen an die bereits im Bebauungsplan festgesetzten und im Gewerbegebiet vorhandenen Straßenquerschnitte angepasst werden.

2. Der Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr. 54 „Nordring II“ wird gemäß der Trassenplanung bzw. Verkehrsplanung von HessenMobil (Anlage 1) vom März 2019 geändert und dem Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens angepasst.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan Nr. 54 „Nordring II“ wird mit dem Ziel ergänzt, die Verkehrsführung, Optimierung der überbaubaren Flächen sowie Ausweisung der Ausgleichsflächen bauleitplanungsrechtlich zu sichern.
4. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan Nr. 54 „Nordring II“ betroffen:
Gemarkung Seligenstadt, Flur 12, Flurstücke 5/1, 16/5 tlw., 26/1, 29/2, 30/1, 31/1, 32/1 und 33/1
Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha (24.830 m²) und folgende Grundstücke in der Gemarkung Seligenstadt, Flur 12, Flurstücke 51 tlw., 37/1 tlw., 38/1 tlw., 52, 53, 54, 55/2, 55/3, 56/1, 57/1, 58/1, 59/2, 62/1, 90/52 tlw., 90/69, 91/1 und 108/1 tlw.
5. Die entsprechende Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist beim Regionalverband zu beantragen.

Begründung:

Zu 1.

Nach langjähriger Vorplanungsphase des 3. Abschnitts der Umgehungsstraße (L 3065) wurde der Stadt Seligenstadt in der Besprechung am 27.02.2019 mitgeteilt, dass die ursprünglich abgestimmte und in dem vorhandenen Bebauungsplan „Nordring II“ vorbereitete Anbindung des Gewerbegebietes an die Umgehungsstraße durch die Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße nicht möglich ist. Um eine verkehrstechnisch sichere Überquerung der Bahntrasse sowie einen sicheren Trassenverlauf der Umgehungsstraße zu gewährleisten, darf in dem Bereich kein Knotenpunkt entstehen. Für den aus der Friedrich-Ebert-Straße ausfahrenden Verkehr wären aufgrund des Dammes der Straßenüberquerung über die Bahnstrecke und die dort erforderlichen Schutzeinrichtungen keine ausreichenden Sichtverhältnisse von 110 m für die Anfahrtsicht bei einer Knotengeschwindigkeit von 70 km/h vorhanden. Dabei ist es unerheblich, ob der Knoten wie geplant nicht signalisiert oder signalisiert wäre, da diese Sichtverhältnisse für den Fall eines Ausfalls einer LSA immer vorhanden sein müssen. Daher muss der Anschluss weiter nach Osten verlegt werden.

Dazu wurden vom HessenMobil zwei Varianten der Erschließungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes „Nordring II“ an die Umgehungsstraße entwickelt.

Die Variante 1 sieht einen geradlinigen Anschluss vom Wendehammer der Zeppelinstraße vor. Die Trassenmitte soll die Grundstücksgrenze der Baugrundstücke 29/2 und 30/1 annehmen. Es ist eine Ausführung des Anschlusses mit einer Fahrbannbreite von 6 m und beidseitigen Fußwegen von 1,5 m vorgesehen. Unter Betrachtung des anzuschließenden Gebietscharakters, des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie den für ein Gewerbegebiet typischen Fahrzeugarten wurde in Rücksprache mit internen Fachämtern festgestellt, dass das geplante Straßenprofil zu klein dimensioniert ist und der Anschluss an den Wendehammer keine optimale verkehrstechnische Lösung darstellt.

Die Variante 2 sieht die Anschlussstelle in einer relativ geradlinigen Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße vor. Hierbei soll das Gewerbegebiet durch Verlängerung der Zeppelinstraße erschlossen werden. Die von HessenMobil dargestellten Erschließungsstraßen haben den gleichen Querschnitt wie in der Variante 1. Die Variante 2 wurde aus mehreren Gründen fachbereichsübergreifend vorbehaltlich einer Anpassung der neuen Straßenquerschnitte an die bereits im Bebauungsplan dargestellten und im Gewerbegebiet vorhandenen Straßenquerschnitten favorisiert. Da die Anbindung in der Variante 2 noch 100 m weiter östlich liegt wie die der Variante 1 und mehr Abstand zum Brückenbauwerk hält, hat auch HessenMobil mit E-Mail vom 02.12.2019 die Variante 2 als vorteilhafter gesehen.

Die wesentlichen Vorteile der Variante 2 liegen darin, dass:

- I. bei dieser Ausführung nicht nur das Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet direkt abgeleitet werden kann, sondern auch der direkte Anschluss des Wohngebietes Niederfeld mit ca. 5.000 Einwohnern an die L3065 ermöglicht wird,
- II. durch die Änderung private, bereits umgelegte Baugrundstücke geringfügig betroffen und die Straßenführung überwiegend über die städtische Flächen geführt werden, was die Planungsprozesse erheblich erleichtern würde,
- III. durch eine Neuordnung die Möglichkeit besteht zusätzliche Baugrundstücke zu erhalten, durch deren Veräußerung die Planungskosten refinanziert werden können.

Der Anpassungsbedarf und die Korrektur der Straßenführung und Anschlussstelle wurde HessenMobil mit der E-Mail vom 22.11.2019 mitgeteilt.

Zu 2.

Der Verlauf des 3. Bauabschnitts der Umgehungsstraße greift bereits nach der Überquerung der Bahntrasse mit dem Bauwerk und der weiteren Trassenführung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nordring II ein. Hier wird das Grundstück 5/1 fast vollständig und der nördliche Teil des Grundstücks 26/1 beansprucht. Diese Fläche ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Feldgehölz 1 und 2 festgesetzt. Dieses bedeutet, dass für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf diesen Flächen gemäß Bebauungsplan genau festgesetzte Pflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind.

Ferner dürfen keine Flächen doppelt überplant werden und bauleitplanerische Geltungsbereiche dürfen sich nicht überschneiden. Da für die Realisierung des 3. Bauabschnitts der Umgehungsstraße HessenMobil das Planfeststellungsverfahren durchführen muss, ist es Aufgabe der Stadt Seligenstadt, die betroffenen Bereiche durch Änderung des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus zu nehmen und die Geltungsbereiche anzugleichen.

Um dieses genau ausführen zu können, muss HessenMobil zu der vorhandenen Trassenführung mit der Anböschung noch die eventuell in dem Bereich notwendigen Entwässerungsflächen darstellen.

Zu 3.

Bedingt durch die Eingriffe und den Verlust der Ausgleichsflächen durch die Straßenplanung ist die Stadt Seligenstadt zur Aufrechterhaltung der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 54 „Nordring II“ verpflichtet, den Eingriff an einer anderen Stelle oder falls vorhanden durch das Ökopunkteguthaben auszugleichen. Da keine ausreichende Anzahl an Ökopunkte zur Verfügung steht und sich durch die zusätzliche Änderung auch der Kompensationsbedarf erhöht, werden die Ausgleichsmöglichkeiten in dem Ergänzungsbereich östlich der neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Fläche mit ökologisch bedeutsamer Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorranggebiet regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Die planerische und tatsächliche Realisierbarkeit der Bebauungsplanänderung wurde mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain am 15.11.2019 besprochen. Innerhalb der Ergänzungsfläche soll planungsrechtlich die Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie beidseitig Festsetzung zusätzlicher überbaubarer Flächen für gewerbliche Nutzung gesichert werden. Der größte Teil der Ergänzungsfläche wird der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 dienen.

Zu 4.

Die primäre Zielsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Nordring II“ ist die Anpassung der örtlichen Satzung an das noch durchzuführenden Planfeststellungsverfahren, die Sicherung der verkehrlichen Erschließung und des Ausgleichs sowie die Optimierung der überbaubaren Flächen. Dadurch bleiben die bereits bebauten Baugrundstücke unberührt. Die noch betroffenen privaten Baugrundstücke sind noch nicht bebaut, sodass die Änderungsplanung mit geringem Konfliktpotenzial durchführbar ist. Der größte Teil der betroffenen Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt.

Zu 5.

Um die Änderungsziele realisieren zu können, soll der Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes „Nordring II“ um ca. 2,5 ha erweitert werden. Die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes kann nicht in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgen, da dieses Verfahren nur für Flächen bis 10.000 m² und zur Ausweisung von Wohnbauflächen zulässig ist. Zudem ist im RPS/RegFNP 2010 die Erweiterungsfläche als Fläche für ökologische Nutzung dargestellt. Aufgrund der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Abweichung zu der Darstellung der übergeordneten Planung, wurde mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abgestimmt, dass ein reguläres Änderungsverfahren durchzuführen und die Änderung der RPS/RegFNP 2010 einzuleiten ist.

Es wird besonderes darauf hingewiesen, dass mit der intensiven Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens erst nach Zusendung der verbindlichen und durch die Gremien beschlossenen Verkehrsplanung des 3. BA begonnen werden kann. Da derzeit die reguläre Neuaufstellung des RPS/RegFNP vorbereitet wird, ist es durchaus vorstellbar, dass der durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgelöste Änderungsbedarf auch in dem laufenden Verfahren als Anmeldefläche aufgenommen werden kann. Da der Zeitpunkt der aktiven Planungsphase von der Verkehrsplanung durch HessenMobil abhängt und nicht genau definierbar ist, soll zur Sicherung des Bauleitplanverfahrens der Beschluss zur Beantragung der Änderung des RPS/RegFNP gefasst werden.

Derzeit erarbeitet HessenMobil straßenbautechnische und entwässerungstechnische Pläne. Die Planung soll nach dem aktuellen zeitlichen Ablaufplan von HessenMobil Mitte Februar abgeschlossen werden, sodass abschließend die Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanungen (Planfeststellungsverfahren und Bebauungsplanänderung) genau abgestimmt werden können. In weiteren Schritten plant HessenMobil parallel zum Bauleitplanverfahren die Vergabe und Ausarbeitung der neuen Verkehrsuntersuchungen zum 3. BA unter Zugrundelegung der 2. Variante.