



DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 11. August 2020

**Antrag des Magistrats  
Drucksachen Nr. 16-332/I/1421 16-21**

| Gremium  | Sitzungsdatum | TOP | Beschluss |
|--|---------------|-----|-----------|
| Magistrat  | 10.08.2020    |     |           |
| Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung             | 25.08.2020    |     |           |
| Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss | 31.08.2020    |     |           |
| Stadtverordnetenversammlung                        | 07.09.2020    |     |           |

**Betreff:      Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“  
                  1. Änderung“  
                  Einleitung des Bauleitplanverfahrens  
                  - Antrag des Magistrats vom 10.08.2020 -  
                  Drucks. 16-332/I/1421 16-21**

**Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ wird geändert. Das Ziel der Änderung ist die Anpassung der verkehrstechnischen Erschließung und textlichen Festsetzungen sowie die Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche.

## **Begründung:**

Aufgrund der regen Nachfrage nach neuen Gewerbegrundstücken und der verkehrstechnisch guten Lage und Anbindung an die A3 wurde 2003 der Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße“ aufgestellt. Die Entwicklung und Erschließung des Baugebietes erfolgt in Bauabschnitten. 2019 wurden Teilflächen im nordöstlichen Teil des Baugebietes im IV. BA umgelegt und 2020 erschlossen. Die Franz-Hell-Straße zwischen Dr.-Hermann-Neubauer-Ring und Westring wurde als erforderliche zweite Zufahrt zu dem Gewerbegebiet angelegt. Außerdem wurde im Kreuzungsbereich Dr.-Hermann-Neubauer-Ring / Franz-Hell-Straße eine Stichstraße zur zukünftigen Erschließung des in Entwicklung befindlichen Wohnbaugebietes „Südwestlich des Westrings“ gebaut. Eine zweite Erschließung des Wohngebietes soll in Verlängerung der Maximilian-Fratscher-Straße gesichert werden. Diese beiden Anschlusspunkte sollen den erwarteten Verkehrsabfluss aus dem Wohngebiet erleichtern, sodass die Straße am Westring geringere Verkehrsbelastungen erfährt.

Die inzwischen erkennbare Bebauung des Gewerbegebietes hat aufgezeigt, dass in dem Gewerbegebiet die Baugrundstücke hauptsächlich für Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe genutzt werden. Produzierendes Gewerbe wird nur auf einzelnen Grundstücken ausgeübt. Daher kann es städtebaulich befürwortet werden, dass ein geringer Teil im südöstlichen Bereich des Gebietes als Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer Kindertagesstätte ausgewiesen werden kann.

Des Weiteren haben die Bebauung und die Entwicklung des Gewerbegebietes aufgezeigt, dass gewisse Festsetzungen im Bebauungsplan überholt sind und ohne städtebauliche Bedenken angepasst werden können. Zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung bestand noch der landwirtschaftliche Betrieb Neubauer mit einer intensiven Tierhaltung. Um die Planungsabsichten mit dem Bedarf des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes zu vereinbaren, wurden in Teilbereichen des Bebauungsplanes gewissen Nutzungen ausgeschlossen. Da die landwirtschaftliche Nutzung zwischenzeitig aufgegeben wurde, kann in diesem Änderungsverfahren die entsprechende textliche Festsetzung überprüft und angepasst werden.

Zudem zeigt die aktuelle Nachfrage zu den Gewerbegrundstücken (z.B. Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften/ Schnellgaststätten/Boardinghouse) erste Konflikte auf, welche ebenfalls in dem Zusammenhang überprüft und eventuell bereinigt werden könnten.

Die für die Änderung des Bebauungsplanes notwendigen Mittel sind im Haushalt 2020 vorhanden.