



DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 17. November 2020

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 16-375/I/1546 16-21

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	16.11.2020		
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	01.12.2020		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	07.12.2020		
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2020		

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" im Stadtteil
Seligenstadt**

- 1. Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 86
„Südwestlich des Westrings“**
- 2. Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange
vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 (Abwägung)**
- 3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des
Bebauungsplanes Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ vom November 2020
- Antrag des Magistrats vom 16.11.2020 -
Drucks. 16-375/I/1546 16-21**

- Anlagen:
- Anlage 1 Abwägung der Öffentlichkeit
 - Anlage 2 Abwägung der Träger öffentlicher Belange
 - Anlage 3 Entwurf des Bebauungsplans_Planzeichen
 - Anlage 4 Textliche Festsetzungen
 - Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan
 - Anlage 6 Umweltbericht
 - Anlage 6.1 Anhang 1 zum Umweltbericht_Karte Nutzungstypen
 - Anlage 6.2 Anhang 2 zum Umweltbericht_Bilanzierung_Bestand
 - Anlage 6.3 Anhang 3 zum Umweltbericht_Bilanzierung_Planung
 - Anlage 7 Schalltechnische Untersuchung
 - Anlage 8 Verkehrsgutachten
 - Anlage 9 Artenschutz_saP_Textteil
 - Anlage 9.1 Anhang zum saP
 - Anlage 10 Orientierendes geotechnisches Gutachten
 - Anlage 10.1 Ergänzende geotechnische Untersuchung

**Hinweis: Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem einzeln abrufbar.
Zusätzlich werden die Anlagen 1 – 6.3 den Fraktionsvorsitzenden in
Papierform zur Verfügung gestellt.**

1. Das in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Grundstück der Deutschen Bahn AG in der Gemarkung Seligenstadt, Flur 9, Flurstücksnummer 169/1 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.
2. Abwägung

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken aus der in der Zeit vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 gem. den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzvereinigungen sowie der Nachbargemeinden wird gemäß der

 - 2.1. Anlage 1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit
 - 2.2. Anlage 2 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzvereinigungen sowie der Nachbargemeinden.

beschlossen.

 - 2.3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Naturschutzvereinigungen keine Stellungnahme abgegeben haben.
 - 2.3.1. Arbeitsamt Offenbach
 - 2.3.2. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
 - 2.3.3. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
 - 2.3.4. Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
 - 2.3.5. Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO)
 - 2.3.6. Stadtwerke Seligenstadt
 - 2.3.7. RWE Net AG
 - 2.3.8. EVO Energieversorgung Offenbach AG
 - 2.3.9. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

- 2.3.10. Gemeinde Hainburg
 - 2.3.11. Gemeinde Mainhausen
 - 2.3.12. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
 - 2.3.13. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
 - 2.3.14. Naturschutzbund Deutschland (NABU)
 - 2.3.15. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
 - 2.3.16. Landesjagdverband Hessen e.V.
 - 2.3.17. Verband Hessischer Sportfischer e.V.
3. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" im Stadtteil Seligenstadt mit der Begründung, dem Umweltbericht und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:
- 3.1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Anhang (Stand November 2020)
 - 3.2. Regierungspräsidium Darmstadt (Stellungnahme vom 19.10.2020)
 - 3.3. Regionalverband FrankfurtRheinMain (Stellungnahme vom 19.10.2020)
 - 3.4. Kreis Offenbach (Stellungnahme vom 16.10.2020)
 - 3.5. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (Stellungnahme vom 18.10.2020)
 - 3.6. Ortslandwirt Norbert Zöllner (Stellungnahme vom 18.10.2020)
 - 3.7. BUND (Stellungnahme vom 19.10.2020)
 - 3.8. Hessischer Bauernverband e.V. – Regionalverbund Starkenburg e.V. (Stellungnahme vom 21.10.2020)
 - 3.9. Deutsche Bahn AG (Stellungnahme vom 28.10.2020)
 - 3.10. Hochtaunuskreis – Kreisausschuss, FB ländlicher Raum (Stellungnahme vom 02.11.2020)
 - 3.11. Bürger 1, Frau W. mit Stellungnahme vom 19.10.2020
 - 3.12. Bürger 3, Herr S. mit Stellungnahme vom 21.10.2020
 - 3.13. Bürger 4, Herr H. mit Stellungnahme vom 21.10.2020
 - 3.14. Bürger 5, Herr S. mit Stellungnahme vom 05.11.2020

wird gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBL.IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBL. IS. 1728), öffentlich ausgelegt.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ beschlossen.

Nach der Erarbeitung von 2 unterschiedlichen städtebaulichen Entwürfen, welche durch die Anregungen der Öffentlichkeit und der politischen Gremien überarbeitet wurden, ist in der Sitzung am 08.06.2020 der städtebaulicher Rahmenplan mit dem konkretisierten städtebaulichen Entwurf beschlossen worden, der als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs dient.

Dieser Bebauungsplanvorentwurf wurde erarbeitet und öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte ortsüblich in der Offenbach-Post am 12.09.2020.

Anschließend wurden die Planunterlagen im Rathaus in der Zeit vom 21.09.2020 bis 21.10.2020 im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Einsicht für die Bürgerinnen und Bürger bereitgehalten. Aufgrund der Beschränkungen durch die Covid-19-Pandemie wurde der Vorentwurf mit der dazu gehörenden Begründung und dem Vorentwurf des Umweltberichts sowie folgenden Gutachten:

1. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
2. Fachbeitrag Verkehr
3. orientierendes geotechnisches Gutachten
4. schalltechnische Untersuchung

ergänzend elektronisch zur Verfügung gestellt.

Die Stellungnahmen konnten schriftlich, elektronisch und zur Niederschrift abgegeben werden. In Anbetracht der besonderen Situation der Covid 19-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen wurden alle bis zum 05.11.2020 eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Zeitgleich zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (21.09.2020 bis 21.10.2020) erfolgte die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren), in der die Fachbehörden zu der Planung und insbesondere zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichts Stellung nehmen sollten.

Zu 1

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Deutsche Bahn AG mitgeteilt, dass sie Eigentümerin des Grundstücks in der Gemarkung Seligenstadt, Flur 9, Flurstück 169/1 ist, welches sich mit einer Fläche von ca. 120 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Die im Eigentum der DB befindlichen Grundstücke werden automatisch als Eisenbahnbetriebsanlagen gewidmet und unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Daher ist dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Aus derzeitiger Sicht hat die Deutsche Bahn ohnehin kein Interesse, das besagte Flurstück für die geplante Nutzung zur Verfügung zu stellen, da der Verwaltungsaufwand bezüglich der Entwidmung für die DB zu groß wäre.

Ferner teilt die DB mit, dass das Grundstück nicht Bestandteil des Umlegungsverfahrens sein soll und daher aus dem Verfahrensgebiet herauszunehmen ist. Außerdem besteht bereits ein Pachtvertrag mit einem örtlichen Imker, der noch seine Gültigkeit hat.

Da es sich hierbei nur um eine sehr kleine Fläche handelt, dürfte die Herausnahme dieser Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dessen Umsetzung keine Auswirkungen haben.

Zu 2

Alle, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägung berücksichtigt und abgearbeitet und aus den Beschlussanlagen zu entnehmen.

Die Anregungen sind in der beigefügten Abwägungsanlage wiedergegeben, fachgerecht abgewogen und in den Bebauungsplanentwurf und die Planunterlagen eingearbeitet.

Anlage 1 Abwägung der Öffentlichkeit (Stand November 2020)

Anlage 2 Abwägung der Träger öffentlicher Belang (Stand November 2020)

Zu 3

In der Gesetzesgrundlage ist der Ablauf des Bauleitplanverfahrens und die besonderen Anforderungen und ergänzenden Vorschriften des Umweltschutzes exakt geregelt. Diese wurden in der beigefügten

Anlage 3 Entwurf des Bebauungsplans -Planzeichen

Anlage 4 Textliche Festsetzungen

Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 6 Umweltbericht

Anlage 6.1 Anhang 1 zum Umweltbericht - Karte Nutzungstypen

Anlage 6.2 Anhang 2 zum Umweltbericht - Bilanzierung-Bestand

Anlage 6.3 Anhang 3 zum Umweltbericht – Bilanzierung-Planung

fachlich abgearbeitet.

Ferner wurden aufgrund der eingegangenen Anregungen die vorhandenen Gutachten ergänzt:

Anlage 7 Schalltechnische Untersuchung (Stand 05.11.2020)

Anlage 8 Verkehrsgutachten (Stand November 2020)

Anlage 9 Artenschutz – saP – Textteil (Stand November 2020)

Anlage 9.1 Anhang zum saP

Anlage 10 Orientierendes geotechnisches Gutachten (Stand März 2020)

Anlage 10.1 Ergänzende geotechnische Untersuchung (Stand 17.10.2020)

Anlage 3 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 "Südwestlich des Westrings" Planzeichen (Stand November 2020), zeichnerisch,

Zur vollständigen Ermittlung und ordnungsgemäßen Abwägung der in der Planung berührten Belange im Sinne der §§ 3, 4 und 4a BauGB werden die aus Sicht der Gemeinde relevanten Anregungen zum Umweltschutz öffentlich ausgelegt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit werden unter Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorgaben anonym eingestellt.