



DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 13. Januar 2021

**Bericht des Magistrats
Drucksachen Nr. 16-389/I/1635 16-21**

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	11.01.2021		
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	26.01.2021		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	01.02.2021		
Stadtverordnetenversammlung	08.02.2021		

Betreff: Bericht über den aktuellen Verfahrensstand der Bauleitplanung
(Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.12.1989)
Stand: 31.12.2020
- Vorlage des Magistrats vom 11.01.2021 - BERICHT
Drucks. 16-389/I/1635 16-21 -

Anlagen:

B.plan Nr. 54 „Gewerbegebiet Nordring II“

10.02.2020 StVV-Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes zur Anbindung des Gewerbegebietes an den 3. Bauabschnitt der Umgehungsstraße
Das Verfahren kann erst weiter betrieben werden, wenn die von HessenMobil zu erstellende Untersuchung der Verkehrs- und Lärmbelastung für das Wohnbaugebiet Niederfeld durch die neue Anbindung und die Bebauungsplanänderung vorliegt.

B.plan Nr. 63.1 „Gewerbegebiet südlich der Dudenhöfer Straße, 1. Änderung“

- 07.09.2020** StVV-Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes zur Anbindung des Neubaugebietes „Südwestlich des Westrings“ an das Gewerbegebiet und die Bereitstellung einer Fläche für Gemeinbedarf.
- November 2020** Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens zur Findung eines geeigneten Planungsbüros.

B.plan Nr. 71 „Östlich der Konrad-Adenauer-Schule“

- 11.03.2013** Magistratsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Östlich der Konrad-Adenauer-Schule“.
- 14.10.2013** Beschluss der StVV den Bebauungsplan Nr. 71 solange zurückzustellen, bis die Ergebnisse der Planungswerkstatt Bleiche-Jahnsportplatz-Stadtwerke Gelände vorliegen.
- Juni 2020** Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ zusammen mit der Fläche des ehemaligen Jahnsportplatzes weitergeführt.

B.plan Nr. 81 „Bahnhofsgelände Seligenstadt“

- 02.04.2012** Magistrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes.
- 10.12.2012** StVV beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Veränderungssperre für den Planbereich.
- 03.06.2013** Magistrat beschließt die Vergabe des Planungsauftrages an die Planungsgruppe Darmstadt.
- 12/2013-04/2014** Beratung verschiedener Vorplanungen und Vorentwürfe im Kreis der Verwaltung und der Fraktionsvorstände mit dem Planungsbüro und Prof. Follmann.
- 13.10.2014** StVV beschließt die Verlängerung der Veränderungssperre vom 22.12.2014 bis zum 22.12.2015
- 02.03.2015** Bürgerinformationsveranstaltung im Riesensaal
- 27.05.2015** öffentliche Veranstaltung zur Anhörung der Bürger (frühzeitige Bürgerbeteiligung)
- 28.05.-12.06.2015** Offenlage der Bebauungsplanentwürfe
- 28.09.2015** StVV beschließt die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre vom 22.12.2015 bis zum 22.12.2016

01.02.2016	StVV-Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Bürger
22.12.2016	Ende der Veränderungssperre
11.07.2016	StVV-Beschluss über die Konkretisierung der Planung Busbahnhof
2017 + 2018	Mehrfache Abstimmungsgespräche zwischen Stadt, kvgOF, Planungsbüros, Deutsche Bahn und Eigentümer über die künftige Lage und Ausgestaltung der Busstation und P+R-Plätze.
24.05.2018	Gutachten eines Verkehrsplanungsbüros zur P+R- bzw. B+R-Bedarfsermittlung, das in die Planung einfließt.
2017 – 2019	Aushandlung eines Gestattungsvertrag zwischen Bahn und Stadt über die teilweise Nutzung des Stellwerkgrundstücks und des Zugangs zum Bahnsteig für die Buswendeanlage.
11.06.2019	Beschluss der StVV über die Umgestaltung des Bahnhofsbereichs zu einem ÖPNV-Verknüpfungspunkt.
02.02.2020	Beauftragung des Planungsbüros mit der Fortführung des Bebauungsplanes und der Überprüfung bzw. Überarbeitung der Gutachten.
04.02.2020	Unterzeichnung des Gestattungsvertrags über die teilweise Nutzung des Stellwerkgrundstücks und des Zugangs zum Bahnsteig für die Buswendeanlage.
11.03.2020	Antrag auf „Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken“ für das Flurstück 370/17
Juli 2020	Eingang des neuen Artenschutzgutachtens

B.plan Nr. 84 „Ehemalige Don Bosco / Matthias-Grünewald-Schule“

14.05.2012	Stadtverordnetenbeschluss: „Der Magistrat wird beauftragt, mit dem Kreis Offenbach in Verhandlung zu treten, mit dem Ziel, für das seither als Schulgelände (ehemals Don-Bosco-Schule/Matthias-Grünewald-Schule zurzeit Emmaschule) genutzte Gebiet in der Einhardstraße einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet zu erstellen.“
14.10.2013	StVV-Beschluss mit Änderungsanträgen über die Aufstellung des Bebauungsplanes.
06.01.2014	Magistrat beschließt die Zurückstellung der Auftragsvergabe und die Einholung einer juristischen Stellungnahme vom HSGB zur Thematik §§ 13 und 13a BauGB. außerdem: Fachstellungen des Regionalverbands FrankfurtRhein-Main und RP Darmstadt

- 03.02.2014 Magistrat stellt die Entscheidung über die Auftragsvergabe weiterhin zurück, da die rechtlichen Stellungnahmen bestätigt haben, dass ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB nicht möglich ist.
- 07.04.2014 Magistrat beschließt die Aufhebung des Stadtverordnetenbeschlusses vom 14.05.2012, da dieser nicht rechtskonform umgesetzt werden kann.
- 21.07.2015 StVV-Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses – mehrheitlich abgelehnt

Das Verfahren wurde aus mehreren Gründen nicht weiterverfolgt.

Der Eigentümer des Geländes ist der Kreis Offenbach, der bislang kein Interesse an einer Bebauungsaufstellung für das Gelände hatte. Er hat zwischenzeitlich dort eine Flüchtlingsunterkunft errichtet. Er hat signalisiert, dass er sich an den Baukosten nicht beteiligen will.

Die Finanzierung der Maßnahme wurde im städtischen Haushalt zugunsten dringlicherer Projekte nicht gesichert.

Es bleibt abzuwarten, ob die Fläche für das Neubaugebiet „Südwestlich des Westrings“ wieder als Schulstandort benötigt wird.

B.plan Nr. 86 „Südwestlich des Westring“

- 26.09.2016 Die StVV beschließt den Aufstellungsbeschluss (Antrag der SPD, FDP, FWS) für einen Bebauungsplan für das Wohngebiet „südwestlich des Westrings“ mehrheitlich.
„Der Magistrat wird beauftragt, für die Entwicklung des Baugebietes „Südwestlich des Westrings“ eine geeignete Entwicklungsgesellschaft zu finden. Die Entwicklungsgesellschaft soll in enger Abstimmung mit der Stadt die Bodenbevorratung, Baulandumlegung, Erschließung und die Vermarktung vornehmen. Die Finanzierung soll außerhalb des städtischen Haushalts erfolgen.“
- 25.04.2017 Vorstellung der interessierten Entwicklungsgesellschaften und ihrer Modelle in einer außerordentlichen Bauausschusssitzung
- 25.09.2017 Magistratsbeschluss über die Beauftragung der Rechtsberatung im Vergabeverfahren Gebietsentwicklung „Südwestlich des Westrings“ – europaweite Ausschreibung zur Findung einer geeigneten Entwicklungsgesellschaft
- 03-07/2018 Europaweiten Ausschreibung zur Auswahl einer Entwicklungsgesellschaft
- 11.09.2018 Vertragsunterzeichnung mit der Entwicklungsgesellschaft Terramag
- 21.11.2018 Informationsveranstaltung für die betroffenen Eigentümer
- 05.12.2018 Informationsveranstaltung und Bürgerwerkstatt für alle interessierten Bürger

- 11.06.2019 Die StVV nimmt die Machbarkeitsstudie für das Entwicklungsgebiet zur Kenntnis. Die Zeit- und Finanzierungspläne werden im derzeitigen Stadium genehmigt. Die auftragsgemäße Erarbeitung von zwei Entwicklungskonzepten wird gebilligt.
- 28.10.2019 Der Bericht über die städtebaulichen Entwicklungskonzepte wird von der StVV zur Kenntnis genommen.
- 09.12.2019 Die StVV beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“
Die StVV ordnet die Baulandumlegung für den Geltungsbereich des Bplans Nr. 86 an und setzt den Magistrat als Umlegungsstelle ein.
- 20.01.2020 Terramag stellt den Fraktionen die beiden überarbeiteten städtebaulichen Entwicklungskonzepte vor. Daraus und aus den Anregungen der Fraktionen wird ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die Bauleitplanung entwickelt.
- 08.06.2020 Der städtebauliche Entwurf des Planungsbüros „planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbH“ vom 24.02.2020 zur Entwicklung des Wohngebietes „Südwestliche des Westrings“ wird als Grundlage zur Erarbeitung des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ beschlossen.**
- Das Planungsbüro hat den Bebauungsplanentwurf erarbeitet, mit dem die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde. Die dabei eingegangenen Anregungen wurden in einen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.**
- 14.12.2020 Die StVV beschließt die Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung, den Entwurf des Bebauungsplans und dessen förmliche Offenlage.

B.plan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“

- 08.06.2020 Das städtebauliche Konzept der Planungsgruppe Darmstadt vom 09.12.2019 zur Entwicklung des unbeplanten innerstädtischen Bereichs „Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg“ mit den Varianten 1 und 2 wird zur Kenntnis genommen. Der Magistrat wird beauftragt, weitere bauleitplanungsrechtliche Schritte zur Finalisierung und Realisierung des Konzepts einzuleiten.**
- August 2020 Öffentliche Ausschreibung des Interessenbekundungsverfahrens zur Beauftragung eines Planungsbüros mit der Erstellung des Bebauungsplanes.**
- 07.12.2020 Der Magistrat beschließt die Auftragsvergabe an ein Ingenieurbüro. Der Planungsauftrag wird erteilt.**

B.plan Nr. 88 „Westlich der Steinheimer Straße“

November 2020 Die StVV beschließt für das Gebiet zwischen Steinheimer Straße, Ellenseestraße, Unterbeune und Querstraße eine Veränderungssperre und die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Damit soll eine städtebauliche Neuordnung der Fläche erfolgen, um die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, insbesondere den Lebensmitteleinzelhandel, abzusichern.

Umgehungsstraße 3. Bauabschnitt

08.09.2011	1. Arbeitskreissitzung zum 3. Bauabschnitt (Behörden, Vereine, Verbände)
18.04.2012	2. Arbeitskreissitzung
28.06.2012	1. Facharbeitskreissitzung zum 3. Bauabschnitt
01.07.2013	StVV-Beschluss über den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung nach dem Hessischen Kommunalinteressenmodell II (KIM II)
12.08.2013	Unterzeichnung der Verwaltungsvereinbarung für Maßnahmen nach dem Hessischen Kommunalinteressenmodell II (KIM II)
31.10.2013	3. Arbeitskreissitzung
26.06.2014	Informationstermin durch HessenMobil über die bisherigen Untersuchungsergebnisse.
25.09.2014	2. Facharbeitskreissitzung
29.09.2014	4. Arbeitskreissitzung (Anwohner und Fraktionsvorsitzenden)
17.11.2014	Bürgerversammlung im Riesensaal
08.12.2014	StVV-Beschluss über die Vorzugsvariante für den 3. Bauabschnitt
30.01.2015	Bürgerbegehren gegen den Beschluss der StVV
11.05.2014	StVV-Beschluss, dass das Bürgerbegehren zulässig ist Terminfestlegung für die Durchführung: 27.09.2015
23./24.09.2015	Bürgerversammlung zum Bürgerbegehren
27.09.2015	Durchführung des Bürgerbegehrens zusammen mit der Landratswahl. Die Seligenstädter Bürger lehnen das Bürgerbegehren ab und stimmen für die Vorzugsvariante.
06/2016-07/2017	Abstimmungsgespräche zwischen Verwaltung und HessenMobil über das weitere Vorgehen und die geplanten Knotenpunkte
12/2017 + 05/2018	EU-weite Vergabe für den straßenbautechnischen und entwässerungstechnischen Vorentwurf durch HessenMobil, Zuschlag wurde erteilt

06/2018

HessenMobil beginnt mit der Erarbeitung des Vorentwurfs

Im straßenbautechnischen Vorentwurf wird die Straße in Querschnitt und Höhe, sowie weiteren entwurfstechnischen Details wie Entwässerung, Lärmschutz usw. ausgearbeitet. Im Anschluss sind der Artenschutzfachbeitrag und der Landespflegerischen Begleitplan bezüglich der Abarbeitung der Umweltbelange zu erstellen.

Sommer 2019

Nach Abstimmung der Pläne wird die Genehmigungsplanung erstellt, die wiederum Grundlage für das baurechtlich erforderliche Planfeststellungsverfahren ist. Im Planfeststellungsverfahren werden die betroffene Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange und zuständigen Behörden im Verfahren beteiligt. Umfangreiche Vorgespräche mit betroffenen Grundstückseigentümern/-nutzern (Landwirte, Sparkasse, Kleingartenverein).

2020

HessenMobil beauftragt ein verkehrstechnisches Gutachten für die mögliche Anbindung des Gewerbegebietes „Nordring II“ an die Umgehungsstraße. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss diese Anschlussstelle weiter nach Osten verlegt werden. Wenn die Ergebnisse vorliegen muss der Bebauungsplan Nr. 54 „Gewerbegebiet Nordring II“ geändert werden.

Das Planfeststellungsverfahren konnte nicht begonnen werden, da das von HessenMobil beauftragte Planungsbüro im Sommer 2020 Insolvenz angemeldet hat. Nun muss durch eine erneute europaweite Ausschreibung ein neues Ingenieurbüro gefunden werden, das die Planungsarbeiten weiterführen kann.

Planungsmaßnahme „Bleiche – Jahnsportplatz – Stadtwerkegelände“

- | | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.02.2012 | StVV-Beschluss u.a. über die Durchführung einer Planungswerkstatt und eines studentischen Projekts für den gesamten Planungsbereich |
| 22.10.2013 | Erstes Abstimmungsgespräch zwischen Verwaltung, Planungsgruppe Darmstadt und Hochschule Geisenheim University |
| 15.03.2014 | Behandlung als eigenes Thema beim 2. Workshop zum Stadtentwicklungsplan |
| 20.05.2014 | Vorstellung der Gestaltungsplanung für das Plangebiet Bleiche – Jahnsportplatz – Stadtwerkegelände durch die Hochschule Geisenheim (<u>Vorentwürfe</u>) im Magistrat (Sondersitzung) |
| 07.06.2014 | öffentliche Bürgerbeteiligung – Vorstellung und Diskussion der <u>Vorentwürfe</u> |
| 08.07.2014 | Vorstellung der studentischen Entwürfe im Bauausschuss (Sondersitzung) |

- 02.12.2014 Auszeichnung der Preisträger des studentischen Wettbewerbs
- 26.09.2016 StVV-Beschluss über das „weiter planerische Vorgehen für die Gebiete ehemaliges Stadtwerkegelände, Jahnsportplatz und das Gebiet östlich der Konrad-Adenauer-Schule
- 14.11.2016 Magistratsbeschluss über die Auftragsvergabe der Planungsleistungen für das „weitere planerische Vorgehen“ an die Planungsgruppe Darmstadt (pgd)
- März 2017 Städtebauliche Konzepte Bleiche bis Stadtwerkegelände – Analyse durch pgd
- 27.03.2017 StVV-Beschluss über die Erstellung eines Sporthallennutzungsplanes als Grundlage für die Sportstättenentwicklungsplanung
- 22.11.2017 Vorstellung des Sportstätten-Entwicklungsplans in einer Bürgerversammlung. Dieser hat Auswirkungen auf die Planungen für den Jahnsportplatz
- Mai 2018 Antrag auf Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“.

Aufgrund der Vielzahl der Anträge im Jahr 2018 konnte Seligenstadt nicht berücksichtigt werden.

Das Gutachten für die TGS-Halle weist die Sanierung der Halle als unwirtschaftlich aus und empfiehlt einen Hallenneubau. Außerdem gibt es Bestrebungen, die Konrad-Adenauer-Schule zur Ganztagschule auszubauen. Dies hat zur Folge, dass eine Mensa und Räume für die Betreuung gebaut werden müssen. Sowohl der Neubau einer Sporthalle als auch die Erweiterung der Konrad-Adenauer-Schule sind wichtige Parameter für den zu erstellenden Bebauungsplan.

- Herbst 2019 Auch im Jahr 2019 wurden Seligenstadt keine Fördermittel bewilligt.**

Die Planungsgruppe Darmstadt wurde mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzepts beauftragt.

- 08.06.2020 Das städtebauliche Konzept der Planungsgruppe Darmstadt vom 09.12.2019 zur Entwicklung des unbeplanten innerstädtischen Bereichs „Bleiche und Stadtbereich zwischen Jahnstraße und Steinweg“ mit den Varianten 1 und 2 wird zur Kenntnis genommen. Der Magistrat wird beauftragt, weitere bauleitplanungsrechtliche Schritte zur Finalisierung und Realisierung des Konzepts einzuleiten.**

- Juli 2020 Öffentliche Ausschreibung des Interessenbekundungsverfahrens zur Beauftragung eines Planungsbüros mit der Erstellung des Bebauungsplanes.**

07.12.2020

**Der Magistrat beschließt die Auftragsvergabe an ein Ingenieurbüro.
Der Planungsauftrag wird erteilt.**

Das Projekt wird als Bebauungsplan Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ weitergeführt.