



## MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 23. August 2022

### **Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-166/I/536 21-26**

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	22.08.2022		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	27.09.2022		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	04.10.2022		
Stadtverordnetenversammlung	10.10.2022		

**Betreff:       Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 88 „Westlich der Steinheimer Straße“  
- Antrag des Magistrats vom 22.08.2022 -  
Drucks. 17-166/I/536 21-26**

**Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Gemäß §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i.d.F. vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) sowie §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (1) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt, die seit 21.11.2020 wirksame Veränderungssperre für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 88 „Westlich der Steinheimer Straße“ um ein Jahr zu verlängern.

## **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 02.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 „Westlich der Steinheimer Straße“ gefasst. Zur Sicherung der Planung wurde gleichzeitig die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre erfolgte ortsüblich in Offenbach Post am 21.11.2020. Die Veränderungssperre tritt mit dem Tag der Verkündung in Kraft und tritt nach Ablauf von zwei Jahren (21.11.2022) außer Kraft.

Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Nach Durchführung des Vergabeverfahrens über die HAD wurde die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts (Strukturkonzepts) und die Erarbeitung des Bebauungsplanes am 29.06.2021 an die Bietergemeinschaft ISA Ingenieure für Städtebau und Architektur, Hauptstraße 44, 67716 Heltersberg und FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern übertragen.

Die Erstellung der für die Planung notwendigen Gutachten (Geo- und Schalltechnisches Gutachten, Verkehrsgutachten, artenschutzrechtliche Betrachtung sowie des SEVESO III-Gutachtens sind mit Schreiben vom 08.03.2022 vergeben worden.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens ist die Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie des Versorgungsstandortes „Steinheimer Straße“. Die in Jahrzehnten entstandene Gemengelage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat zur Entstehung zahlreicher Konflikte zwischen der eingedrungene Wohnnutzung und der vorhandenen Gewerbenutzungen geführt, welche durch den Bebauungsplan ebenfalls gelöst bzw. zukunftsorientiert gelindert werden müssen. Zudem führte die städtebaulich unregelmäßige gewerbliche Nutzung auf den einzelnen Baugrundstücken zu einer sehr hohen Versiegelung, die den stets wachsenden Anforderungen an die Umwelt und das Klima nicht mehr gerecht werden können.

Ferner ist ein Teil des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan Nr. 10 „Nördlich der Querstraße“ geregelt, dessen Rechtswirksamkeit überprüft und die weitere Vorgehensweise geklärt werden müsste.

Neben den Zielen und Zwecken der Planung ist zu beachten, dass es sich bei dem Bauleitplanverfahren um eine Planung im Bestand handelt, welche unmittelbar mit weiteren laufenden Planungen verbunden ist und die Beauftragungen und Ergebnisse der gutachterlichen Betrachtungen abgestimmt werden müssen.

Bereits längere Zeit plant und realisiert HessenMobil als Vorhabenträger eine Umgehungsstraße für Seligenstadt. Durch die abschnittsweise Ausführung sind bereits zwei Bauabschnitte fertig-gestellt und der dritte Bauabschnitt befindet sich in Planung. Die bauleitplanerische Schnittmenge der beiden Planungsprozesse des Landes Hessen und der Gemeinde liegen in Erstellung des verkehrs- und schalltechnischen Gutachtens.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 direkt an der Steinheimer Straße liegt und die städtebaulichen Entwicklungsziele erhebliche Auswirkungen auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen haben könnten, muss dies auch bei der Bauleitplanung des Landes berücksichtigt werden. Die beiden Planungen bzw. Gutachtenerstellungen haben sich zeitlich überschritten. Die fachliche Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung und HessenMobil wurden im April 2022 durchgeführt.

Demzufolge müssen auch die ausgehenden Immissionen bzw. eingehenden Emissionen abgestimmt und in dem städtischen Bauleitverfahren berücksichtigt werden. Dies kann erst nach Erstellung des noch ausstehenden städtebaulichen Konzepts erfolgen.

Weiterhin sind die beiden Bauleitplanungsprozesse mit einer weiteren Bauleitplanung der Stadt Seligenstadt, der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Nordring II“, verbunden. Bei dem Planverfahren soll die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an den 3. Abschnitt der Umgehungsstraße planungsrechtlich gesichert werden. Die Anbindungsvariante und bauleitplanungsrechtliche Sicherstellung ist abhängig von den ermittelten Verkehrszahlen und gutachterlichen Empfehlungen. Die Entscheidungsgrundlage liegt der Stadtverwaltung zum Zeitpunkt der Vorlageerstellung (August 2022) noch nicht vor.

Wegen der Komplexität des Bauleitplanverfahrens in Bestand, der Verknüpfung, dem Abstimmungsbedarf und Abhängigkeit der unterschiedlichen laufenden städtischen und landesplanerischen Bauleitplanverfahren sowie den zahlreichen Gutachtern, hat sich erheblicher Klärungsbedarf ergeben, welcher zu Bearbeitungsverzögerungen geführt hat.

Außerdem trugen die andauernde Corona-Pandemie, eine längere Erkrankung des Projektleiters und Arbeitskräfteabwanderung (Kündigung des Sachbearbeiters) bei dem beauftragten Planungsbüro dem Verzug bei. Der Mangel an Fachpersonal und die außerplanmäßige Überlastung des Planungsbüros wird derzeit durch das Einspringen der Geschäftsführung überbrückt.

Die genannten Behinderungen und die außerordentlich komplexe Verflochtenheit des Bauleitplanverfahrens, das die Stadt nicht verantworten kann, führt trotz dem außerordentlichen Einsatz dazu, dass sich die Stadt der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches bedienen muss, um die Dauer der Verlängerungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Dauer einer Veränderungssperre bis zu einem weiteren Jahr verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern.

Um sicherzustellen, dass die laufende Planung zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 88 „Westlich der Steinheimer Straße“ zu Ende geführt werden kann und keine Baugenehmigungen für Bauvorhaben erteilt werden können, die nicht mit den Planungszielen dieses Bebauungsplanes vereinbar sind, bedarf es dieses Beschlusses zur einjährigen Verlängerung der geltenden Veränderungssperre.