



# MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 7. Dezember 2022

## **Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-206/I/636 21-26**

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	05.12.2022		
Stadtverordnetenversammlung	12.12.2022		

**Betreff:** **Antrag des Magistrats vom 16.12.2019 – Drucksache 16-283/I/1202 16-21**  
**1. Ortsumgehung Seligenstadt 3. BA, Anschlussvariante Nord (GE Nordring II / WA Niederfeld)**  
**2. Einleitung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan Nr. 54 „Nordring II“**  
**- Antrag des Magistrats vom 05.12.2022 -**  
**Drucks. 17-206/I/636 21-26**

**Anlagen:** Variante 1 - Anschluss über die Zeppelinstraße  
Variante 2 - Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße  
Verkehrsplanung - Anschlussvariante 2 (Sachstand 26.10.2022)  
Geltungsbereich

**Hinweis:** *Die Anlagen wurden bereits mit der letzten Fraktionspost zum Antrag des Bürgermeisters verteilt.*

## **Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:**

Der Stadtverordnetenbeschluss vom 10.02.2020 wird wie folgt geändert:

1. Für den Anschluss des Gewerbegebietes „Nordring II“ und des Wohngebietes „Niederfeld“ an die Umgehungsstraße, 3. Bauabschnitt, wird die von HessenMobil erarbeitete Variante 2 „Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße“ weiterverfolgt.
2. Der Anschluss des Gewerbegebietes Nordring II soll durch eine Verlängerung der Zeppelinstraße Richtung Osten auf die Wilhelm-Leuschner-Straße erfolgen. Hierbei ist eine geschwindigkeitsreduzierende Anschlussstelle durch eine Kreisverkehrsanlage gutachterlich zu überprüfen, zu bevorzugen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
3. Der Bebauungsplan mit Landschaftsplan Nr. 54 „Nordring II“ wird gemäß der aktuellen Trassenplanung bzw. Verkehrsplanung von HessenMobil (Anlage 1) vom 26.10.2022 geändert und an den Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens angepasst.
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan Nr. 54 „Nordring II“ wird erweitert mit dem Ziel, die Erweiterungsfläche, die Verkehrsführung, die Optimierung der überbaubaren Flächen sowie Ausweisung der Ausgleichsflächen bauleitplanungsrechtlich zu sichern.
5. 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, 30/2, 31/1, 32/1 und 33/1  
  
Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha (24.830 m<sup>2</sup>) 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.  
  
Der Geltungsbereich und die Erweiterungsfläche sind aus dem beigegeführten Plan zu entnehmen
6. Sofern die Planungsabsicht nicht durch Modifizierung an die Ziele der Raumordnung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) angepasst werden kann, ist ein entsprechender Zielabweichungsantrag bei den zuständigen Behörden zu stellen.

## **Begründung:**

### **Präambel**

Die Entscheidung über die Vorzugsvariante der Anschlussstelle Nord an die Umgehungsstraße Seligenstadt 3. Bauabschnitt wurde zuletzt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10.02.2020 beraten.

Hier wurden von HessenMobil zwei konkrete Erschließungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes „Nordring II“ an die Umgehungsstraße vorgeschlagen.

Die Variante 1 (siehe Anlage) 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 Fahrbahnbreite 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 (siehe Anlage) sieht die Anschlussstelle in einer relativ geradlinigen Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße vor. Hierbei soll das Gewerbegebiet durch Verlängerung der Zeppelinstraße nach Osten 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.

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 städtischen 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.

### **Zu 1**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.02.2020 beschlossen die beiden Varianten von HessenMobil gutachterlich untersuchen zu lassen. Hierbei sind insbesondere die Prognosen und Auswirkungen der Verkehrsströme und der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen sowie Lärmemissionen für das Wohngebiet Niederfeld zu ermitteln. Darüber hinaus sind weitere mögliche Variantenführungen, welche die zu erwartenden Verkehrs- und Lärmbelastungen für das Wohngebiet Niederfeld minimieren können, zu prüfen und in die Untersuchungen einzubeziehen.

In der öffentlichen Sondersitzung des Ausschusses für Umwelt, Klimaschutz, Energie und Verkehr am 10.11.2022 wurden die verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen vorgestellt.

Da die Gutachten prinzipiell von einem Status quo - Fallkonstellation ausgehen, welcher als Planfall 1 dargestellt wird, ist die Variante 1 (Anschluss über die Zeppelinstraße) im Gutachten als Planfall 2 dargestellt.

Durch diese Variante werden sich die Verkehrsbelastungen in den innenstädtischen Problembereichen wie folgt reduzieren:

1.	L3121 Dudenhöfer Str.	2.950 Kfz/24h
2.	L2310 Frankfurter Str.	6.950 Kfz/24h
3.	L3065 Steinheimer Str.	5.650 Kfz/24h
4.	L3065 Kapellenstraße	6.000 Kfz/24h
5.	Ellenseestraße	3.650 Kfz/24h

Grundlegend zeigt die Variante eine flächendeckende Verkehrsentslastung im Bereich Seligenstadt. Ein großer Anteil der Entlastungen resultiert aus der Verlagerung der Durchgangsverkehre auf die Ortsumgehung. Verlagerungen und Neuorientierungen von Quell- und Zielverkehren kann im Bereich GE Nordring (Zeppelinstr./Friedrich-Ebert-Str.) beobachtet werden.

Die Variante 2 (Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße) ist im Gutachten als Planfall 3 dargestellt.

Durch diese Variante werden sich die Verkehrsbelastungen in den innenstädtischen Problembereichen wie folgt reduzieren:

1.	L3121 Dudenhöfer Str.	3.200 Kfz/24h
2.	L2310 Frankfurter Str.	7.150 Kfz/24h
3.	L3065 Steinheimer Str.	6.150 Kfz/24h
4.	L3065 Kapellenstraße	6.100 Kfz/24h
5.	Ellenseestraße	4.100 Kfz/24h

Auch durch diese Variante ist eine flächendeckende Verkehrsentslastung im Bereich Seligenstadt zu erwarten.

Ein großer Anteil der Entlastungen resultiert aus der Verlagerung der Durchgangsverkehre auf die Ortsumgehung. Verlagerungen und Neuorientierungen von Quell- und Zielverkehren kann im Bereich des GE Nordring (Zeppelinstr./Friedrich-Ebert-Str.) und im Wohngebiet Niederfeld (Zeppelinstr./ Friedrich-Ebert-Str./Wilhelm-Leuschner-Str./ Leipziger Str.) beobachtet werden.

Aus verkehrsgutachterlicher Sicht wird Planfall 3 (hier die Variante 2) als Vorzugsszenario aus folgenden Gründen empfohlen:

- stärkste Entlastung des Kernstadtbereichs von Seligenstadt durch Verlagerung der Durchgangsverkehre auf die OU
- dadurch erfolgt eine deutliche Entlastung der identifizierten Problembereiche
- es erfolgt eine Neuorientierung von Quell- und Zielverkehren der Gewerbegebiete Nordring sowie im Wohngebiet Niederfeld (zusätzliche Entlastung des nördlichen Stadtgebiets und der Kernstadt)

Da die Umgehungsstraßen der Entlastung von hochbelastenden Ortsdurchfahrten vom Durchgangsverkehr dienen und verkehrstechnisch geradlinige und kurze Anbindung der Ortsteile erfolgen soll, haben sich weitere Betrachtungen der unterschiedlichen Verkehrslenkungen durch die Gewerbegebiete erübrigt. Diese werden keine zusätzlichen Entlastungen für das Wohngebiet Niederfeld erwirken.

## **Zu 2.**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden auch die bis jetzt als Ausgleichsflächen ausgewiesenen Grundstücke neue städtebauliche Ordnung und Umlegung erfahren müssen. Hier besteht die Möglichkeit den belastenden Lkw-Verkehr direkt in die Gewerbegebiete abzuleiten. In Anbetracht der zu erwartenden 2.450-3.250 Kfz/24h ist es empfehlenswert, die Einmündung der Zeppelinstraße in die Wilhelm-Leuschner-Straße als Kreisverkehrsanlage zu lösen. Dadurch wird ein schneller und reibungsloser Verkehrsfluss erwirkt werden können.

## **Zu 3**

Der Verlauf des 3. Bauabschnitts der Umgehungsstraße greift bereits nach der Überquerung der Bahntrasse mit dem Brückenbauwerk 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. Dies 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 bauleitplanungsrechtlich doppelt überplant werden und die Geltungsbereiche dürfen sich nicht überschneiden. Da für die Realisierung des 3. Bauabschnitts der Umgehungsstraße HessenMobil das Planfeststellungsverfahren durchführen muss, ist es Aufgabe der Einhardstadt Seligenstadt, die betroffenen Bereiche durch Änderung des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus zu nehmen und die Geltungsbereiche anzugleichen.

Um dies genau ausführen zu können, hat HessenMobil einen vorläufigen Arbeitsstand vom 26.10.2022 zur Verfügung gestellt. Dieser kann durch die Ausarbeitung der vorhandenen Trassenführung mit der Abböschung in dem betreffenden Bereich eventuell noch angepasst werden.

## **Zu 4.**

Bedingt durch die Eingriffe und den Verlust der Ausgleichsflächen durch die Straßenplanung ist die Einhardstadt 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 Ökopunkte zur Verfügung stehen 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 Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRhein-Main besprochen. Innerhalb der Ergänzungsfläche soll planungsrechtlich die Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie beidseitige 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 5.**

Die primäre Zielsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Nordring II“ ist die Anpassung der örtlichen Satzung an das noch durchzuführende Planfeststellungsverfahren, die Sicherung der verkehrlichen Erschließung und des Ausgleichs, sowie die Optimierung der überbaubaren Flächen. Dadurch bleiben die bereits bebauten Baugrundstücke unberührt. Die 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 6.**

Um die Änderungsziele realisieren zu können, soll der Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes „Nordring II“ um ca. 2,5 ha erweitert werden. Da das BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einem beschleunigten Verfahren (§13 b BauGB) nur bis 10.000 m<sup>2</sup> zulässt, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet

wird, und nach dieser rechtlichen Regelung das förmliche Verfahren bis 31.12.2022 eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss bis 31.12.2024 erfolgen muss, ist dieser Planungsweg nicht anwendbar.

Zudem ist im RPS/RegFNP 2010 die Erweiterungsfläche als ökologisch wertvoll dargestellt. Aufgrund der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Abweichung zu der Darstellung der übergeordneten Planung, wurde mit dem Regionalverband FrankfurtRhein-Main 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 Verfahrens erst nach Zusendung der verbindlichen und durch die Gremien beschlossenen Verkehrsplanung des 3. BA begonnen werden kann. Da derzeit die reguläre Änderung des RPS/RegFNP erarbeitet 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 Planungsverfahrens der Beschluss zur Einleitung der Änderung des RPS/RegFNP gefasst werden.