



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 21. November 2023

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-297/I/958 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	20.11.2023		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	05.12.2023		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	11.12.2023		
Stadtverordnetenversammlung	18.12.2023		

Betreff: 1. Beschluss über die Abwägung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 " Südlich der K185, zwischen Aschaffener Straße und Wasserburg" im Stadtteil Seligenstadt (Stand November 2023)
- Antrag des Magistrats vom 20.11.2023 -
Drucks. 17-297/I/958 21-26

Anlagen: Abwägung
Textliche Festsetzung
Begründung
Planzeichnung

Hinweis:

Die Anlagen gehen nur den Fraktionsvorsitzenden in Papierform zu und sind zudem im Ratsinformationssystem abrufbar.

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

I. Beschluss zur Abwägung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen

Die als Anlage 1 beigefügten Beschlussvorlagen (Abwägung) zu den während der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.

II. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 28 " Südlich der K185, zwischen Aschaffener Straße und Wasserburg" im Stadtteil Seligenstadt (Stand November 2023)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 28 " Südlich der K185, zwischen Aschaffener Straße und Wasserburg" im Stadtteil Seligenstadt (Stand November 2023) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Einhardstadt Seligenstadt hat in der Sitzung am 28.06.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffener Straße und Wasserburg“ beschlossen.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffener Straße und der Wasserburg“ wurde aus rechtl. Anlass eingeleitet und hat gleichzeitig das Ziel den Versorgungsstandort langfristig zu sichern und eine nachhaltige Angebotsplanung zu erstellen.

Der seit 24.10.1999 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 28 „Südlich der K 185, zwischen Aschaffener Straße und der Wasserburg“ regelt die Bebauung zwischen der Klein-Welzheimer Straße 1 (Amtsgericht) und Aschaffener Straße 84 (ehemalige Tankstelle). Planungsrechtlich ist die Art der baulichen Nutzung durch die Festsetzung eines Mischgebietes definiert. Gebietstypisch ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bzw. 1,2 festgelegt sowie die Fläche, die überbaut werden darf.

Innerhalb dieses Geltungsbereichs hat sich zur Aschaffener Straße eine gewerbliche Nutzung sowie die dazu gehörenden und der Grundversorgung der Bevölkerung dienenden Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Im rückwärtigen Bereich zur Wasserburg sind drei durch einen teilweise privaten Weg erschlossene Baugrundstücke entstanden und mit Wohngebäuden bebaut.

Im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus dieser Sicht erfolgte grundsätzlich eine planungsrechtlich konforme Gebietsentwicklung.

Der wesentliche und gebietseinschränkende Parameter nach der Baunutzungsverordnung für ein Mischgebiet liegt in der Festlegung der Schwellenwerte für die Verkaufs- und Geschossflächen der zulässigen Einzelhandelsbetriebe, mit dem Ziel die Großflächigkeit zu vermeiden. Für solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe sieht der Gesetzgeber andere Gebiete wie Kern- bzw. Sondergebiete vor.

Diese Regelungen haben erhebliche Auswirkung auf die vorhandenen, ursprünglich gebietsentsprechend genehmigten und der Grundversorgung dienenden Discounter. Mit der Baugenehmigung von 2016 hat die Genehmigungsbehörde durch die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens einer Erweiterung eines Discounters auf eine Verkaufsfläche, welche die zulässigen Größen erheblich überschreitet, zugelassen. Dadurch erfolgte ein Eingriff in die Grundzüge der Planung, was nach der Gesetzesgrundlage eine Bebauungsplanänderung zur Folge hat.

Zudem bestehen auf den benachbarten Baugrundstücken ein weiterer Discounter und ein Getränkemarkt. Die Bebaubarkeit der beiden Grundstücke ist planungsrechtlich nicht geregelt und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hierbei ist die Auswirkung der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung (Einzelhandel) auch in Bezug zu den angrenzenden Einzelhandelsbetrieben zu prüfen, wobei das sog. Konzentrations-, Zentralitäts- und Integrationsgebot auf die zentralörtliche Funktion zu berücksichtigen ist.

Unter Berücksichtigung der steten Entwicklung des Einzelhandels, des Sortiments, der Lage und der Kaufkraft wurde in Seligenstadt bereits ein Einzelhandelskonzept aufgestellt mit dem Ziel der Einzelhandelssteuerung zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche. Nach einer genauen Analyse des vorhandenen Bestands, der Angebots- und Nachfragesituation sowie der Entwicklungsperspektiven des jeweiligen Einzelhandelsstandortes wurden Steuerungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet. Für den Standort Aschaffener Straße ist zur Sicherung der Versorgung eine Modernisierung/Erweiterung der vorhandenen Betriebe, Ansiedlung von mittel- und großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment empfohlen worden.

In den letzten Jahren hat der großflächige Lebensmitteleinzelhandel (Vollversorger und Discounter) seine Verkaufskonzepte der Nachfrage und dem Strukturwandel angepasst und die Märkte durch die Verbreiterung der Gänge, Herabsetzung der Regale und Einfügung von Backbereichen umgestaltet. Dadurch erfolgte zwangsweise eine Vergrößerung der Verkaufsflächen, ohne das Sortiment wesentlich zu erweitern. Inzwischen haben alle Anbieter, um ihren erkennbaren Charakter zu erhalten, eine Basis-Filiale, Innenstadtfiliale, Fachmarktzentrum und Metropolfiliale in einer mehr oder weniger Fertigbauweise entwickelt.

Die beiden am Standort Aschaffener Straße vorhandenen Filialen sind durch die baulichen Gegebenheiten an das alte Konzept gebunden und in der Gestaltung eingeschränkt. Eine Erweiterung wurde bzw. hat bereits zu der Großflächigkeit geführt, sodass eine städtebauliche Regelung unentbehrlich ist. Die beiden Konzerne streben an, auf den bereits etablierten Standorten eine neue Grundfiliale zu errichten und sind daher an die Stadt herangetreten mit dem Ziel eine planungsrechtliche Absicherung zu schaffen. Da es auch im Interesse der Allgemeinheit ist, die Versorgung des südlichen Teils von Stadt Seligenstadt wohnortnah zu erhalten und aus städtebaulicher Sicht auch die Erweiterung bzw. die Entwicklung der Standorte zu steuern, sollte eine Neuregelung des vorhandenen Bebauungsplanes durch die Änderung und Ergänzung erfolgen.

Somit lassen sich die Zielvorstellungen der Bebauungsplan-Änderung zusammenfassen:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vergrößerung und Modernisierung der vor Ort ansässigen Einzelhandelsunternehmen.
2. Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Einhardstadt Seligenstadt.
3. Stärkung der mittelzentralen Funktion von Seligenstadt.
4. Verbesserung der Nahversorgungssituation im südlichen Teil von Seligenstadt.
5. Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächliche städtebauliche Situation im Plangebiet; u.a. weichen die vorhandenen drei Wohnhäuser von den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes ab, da sie teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet wurden.
6. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 um die im Südosten angrenzenden Grundstücke des Aldi-Marktes sowie des Getränkemarktes.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.07.2022 gebilligt.

Die Bekanntmachung über die Bürgerinformationsveranstaltung und die darauffolgende frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs erfolgte in der Offenbach Post am 25.08.2022. Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am 12.09.2022 statt. Im Anschluss lagen die Planunterlagen vom 13.09.2022 bis 27.09.2022 öffentlich aus.

Nach Abwägung und Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlichen Belangen sowie benachbarten Gemeinden am 12.12.2022 beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 27.01.2023 bis einschließlich 28.02.2023 öffentlich ausgelegt.

In dem gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes gebeten.

In der Beschlussvorlage sind die Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen sowie Abwägungsempfehlungen dargestellt und über die Beschlussvorschläge ist nunmehr zu entscheiden.

Einigen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf vorgebrachten Anregungen konnte entsprochen werden. Dadurch ergeben sich gegenüber der Entwurfsfassung (Dezember 2022) des Bebauungsplanes folgende Änderungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung:

Änderungen in der Planzeichnung

1. In der Planzeichnung werden die Grenzen des Risikogebietes außerhalb des Überschwemmungsgebietes dargestellt.

Änderungen in den textlichen Festsetzungen

2. Einschränkung der Verkaufsflächengröße in Kerngebiet MK 1 und MK 2.
3. Die textlichen Festsetzungen sind durch diverse Hinweise (Telekommunikationslinien, Denkmalschutz, Bodendenkmäler, Hochwasserschutz, Starkregen, mögliche Bodenverunreinigungen) ergänzt worden.
4. Festsetzung über die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswassers.
5. Ergänzung der Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaftsausgleich.

Änderungen in der Begründung

1. Erläuterung zur Einschränkung der Verkaufsflächengrößen
2. Hinweise zur ÖPNV-Anbindung.
3. Ergänzung der Begründung über die Erreichbarkeit des Plangebietes.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den Änderungen zuzustimmen und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.