



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 5. September 2024

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-360/I/1219 21-26

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	02.09.2024		
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung	17.09.2024		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	23.09.2024		
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2024		

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 87 "Alter Stadtwaag", Abwägung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beschluss über die Offenlage**
1. Beschluss über die Abwägung der, während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs gem. den Richtlinien der Einhardstadt Seligenstadt in der Zeit vom 09.11.2023 bis zum einschließlich 24.11.2023 sowie der öffentlichen Veranstaltung vom 08.11.2023, eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.
2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-360/I/1219 21-26

Anlagen: Anlage 1 Abwägung
Anlage 2 Planzeichnung
Anlage 3 Textliche Festsetzungen
Anlage 4 Begründung
Anlage 5 Landschaftsplanerischer Beitrag
Anlage 5. 1 LBP-Bestandsplan
Anlage 5.2 LBP- Konfliktplan
Anlage 6 Verkehrsgutachten
Anlage 7 Geotechnischer Bericht
Anlage 8 Klimagutachten

Hinweis:

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

Der Stadtverordnetenversammlung wird nachstehende Beschlussfassung vorgeschlagen:

- 1. Beschluss über die Abwägung der, während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs gem. den Richtlinien der Einhardstadt Seligenstadt in der Zeit vom 09.11.2023 bis zum einschließlich 24.11.2023 sowie der öffentlichen Veranstaltung vom 08.11.2023, eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.**

Die als Anlage 1 beigefügte Abwägung zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Zeitraum vom 09.11.2023 bis zum einschließlich 24.11.2023 sowie aus der öffentlichen Veranstaltung vom 08.11.2023 eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ wird beschlossen.

- 2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87 "Alter Stadtwaag" im Stadtteil Seligenstadt mit der Begründung (Sachstand August 2024) wird gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird öffentlich ausgelegt.

Begründung:

Mit den städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des einzigen innenliegenden Bereichs mit Nachverdichtungspotenzial in Seligenstadt – ehemaliger Jahnsporthplatz und das Stadtwerkegelände – haben sich bereits Jahrzehnten unterschiedliche private Entwickler und die Stadt Seligenstadt mit unterschiedlichen Zielsetzungen auseinandergesetzt.

Die unterschiedlichen städtebaulichen Aspekte primär die Lage der Entwicklungsfläche, die funktionale Einbindung sowie die räumliche, soziale, wirtschaftliche und kulturellen Gliederung von Seligenstadt wie auch die Berücksichtigung des aktuellen Bestands haben einige Vorplanungen und städtebauliche Konzepte entstehen lassen.

So wurde bereits 2014 die Hochschule Geisenheim beauftragt für den Bereich Entwürfe zur Freiraumgestaltung zu erstellen, mit dem Ziel die Grünanlage Bleiche über den brachliegenden Sportplatz und das Stadtwerkegelände mit dem Mainufer als Erholungsfläche zu verbinden. In diesem Zusammenhang wurden auch 2 Tages-Workshops durchgeführt und die Bürger aktiv in das planerische Geschehen einbezogen.

Gleichzeitig hat sich die Erfordernis einer neuen Umgestaltung der Kapellenstraße gezeigt.

Bereits bei der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungsplanes 2016 wurden die Möglichkeiten einer Hallenverlegung bzw. Standortwechsel fachlich, politisch und mit den Sportvereinen diskutiert. Unterschiedliche Argumente wie Standortbindung, Verkehrsverlagerung und als Ausschlusskriterium die fehlende geeignete Fläche führten nach einer Abwägung zu Reduzierung der angedachten Grünflächen und Beibehaltung der Lage der Sporthalle.

Darauffolgend entstand 2017 das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des ehemaligen Jahnsporthplatzes. Die Fläche des Stadtwerkegeländes wurde separiert, da bei deren Entwicklung weiterhin an dem Ziel – Freiraumentwicklung – gehalten wird.

Im städtebaulichen Konzept wurde unter die Beibehaltung den traditionellen Strukturen eine moderate Nachverdichtung auf den restlichen Flächen des Jahnsporthplatzes (zwischen der Grünanlage und der KAS) eine verträgliche Nachverdichtung durch die Planung von dreigeschossigen Punkthäuser geplant. Dadurch blieben die funktionalen Strukturen unberührt und die räumliche Organisation der Sportstätten erhalten.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.06.2020 wurde das städtebauliche Konzept als Grundlage für die die Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung verabschiedet und die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Daraus resultiert der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 „Alter Stadtwaag“. Die zentrale Planungsidee – Sicherung der Flächen für eine Sporthalle und Ergänzung durch Wohnbebauung – wurde im Entwurf durch die Festlegung einer zusätzlichen Fläche für die noch fehlenden Nutzungen für Sozialzwecke erweitert. Um die unterschiedlichen Nutzungen in einem, wesentlich mit der Wohnbebauung umrandeten Innenbereich nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu vereinbaren wurde das Ziel städtebaulicher Neuordnung definiert.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung eines urbanen, identitätsstiftenden Quartiers mit multifunktionalen Nutzungen.

Etwa 1,7 ha des Geltungsbereichs nimmt die Fläche der bestehenden Grundschule ein, welche geringer planerischer Regelungen erfährt. Die restliche Fläche von zirka 3 ha umfasst den brachliegenden Sportplatz mit der Sporthalle. Die rückwärtige Gartenbereiche den privaten Baugrundstücken von Abt-Peter-Straße und Steinweg sollen bauplanungsrechtlich neu geordnet werden mit dem Ziel einer moderaten Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum.

Um dem urbanen Quartier, das sich durch seine Nutzungen von den klassischen Wohngebieten separiert, identitätsstiftende Merkmale zu verleihen, sollten die spezifischen gestalterischen Charakteristika der großen Baukörper mit überwiegend öffentlicher Nutzung auch auf die zentral liegenden Wohngebäude übertragen werden. Die kleineren Grundstücke, rückwärtig des Baubestands, sollen die Kleinteiligkeit und Gestalt fortführen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurde dieser durch die Stadtverordnetenversammlung modifiziert und die Geschossigkeit der Geschosswohnbebauung auf zwei Geschosse reduziert.

Die angepassten Planunterlagen wurden gemäß den Richtlinien der Stadt Seligenstadt für die vorgezogene Bürgerbeteiligung in der Bauleitplanung i.S.d. des § 3 Abs. 1 BauGB in einer öffentlichen Veranstaltung am 08.11.2023 vorgestellt.

Der anwesenden Öffentlichkeit wurde die Gelegenheit gegeben, Anregungen und Bedenken zu der Planung vorzubringen. Im Anschluss lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 „Alter Stadtwaag“ in der Zeit vom 09.11.2023 bis einschließlich 24.11.2024 im Rathaus der Stadt Seligenstadt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Zusätzlich waren die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Seligenstadt zur Verfügung gestellt.

Die Bekanntmachung über die Bürgerinformationsveranstaltung und die darauffolgende frühzeitige Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs erfolgte in der Offenbach Post und auf der Homepage der Stadt Seligenstadt am 28.10.2023.

In dem Zeitraum haben sich zahlreiche Bürger gemeldet und sich über das Planwerk informiert sowie Einsicht in die Planunterlagen genommen. Schriftlich wurden 6 Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen und Bedenken sind sorgfältig fachlich und sachlich gegen und untereinander abgewogen worden und als Anlage 1 zu der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.

Obwohl dem Vorentwurf zahlreiche Vorplanung und öffentliche Beteiligungen und Veranstaltungen vorangegangen sind, wurden in den Stellungnahmen nach wie vor erhebliche Bedenken bezüglich:

1. der Notwendigkeit, der Lage, der Größe und der Nutzungs- bzw. Raumaufteilung der Sporthalle vorgebracht.
2. der allgemeinen Nachverdichtung und dadurch folgenden Änderung der Bevölkerungsstruktur und -Zahl bis zur Befürchtung über allgemeine Sicherheit (Menschenaufkommen),
3. erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und Parkdrucks,
4. wesentliche Beeinträchtigung des Klimas und Frischluftversorgung,
5. Veränderungen des Grundwasserpegels und Grundwasserleiter,
6. unzureichenden Erschließung (Ver- und Entsorgung, Verkehr),
7. Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Flachdachformen und
8. Ungesunde Wohnverhältnisse durch unzureichende Abstände zu dem ortsansässigen Seveso-Betrieb.

Alle Stellungnahmen wurden tabellarisch zusammengefasst und sorgfältig, fachlich und sachlich untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung mit der Begründung sind in der Anlage 1, entsprechend dem Anregungsthema gliedernd dargestellt und liegen der Stadtverordnetenversammlung zum Beschluss vor. Entsprechend den Beschlussempfehlungen haben sich folgende Änderungen ergeben, welche in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet werden bzw. im weiteren Planungsschritten ergänzt werden.

Wesentliche Änderungen in der Planzeichnung

- In der Planzeichnung wird die Größe der überbaubaren Flächen für die Sporthalle korrigiert und mit 55,5 m* 47 m bemast.

Wesentliche Änderungen in der Begründung

- Die Begründung wird Kap. 1.5.4 „Ver- und Entsorgung“ neu eingefügt und wird nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und einer zusätzlichen gutachterlichen Betrachtung der Planung/Ausführung auf die Veränderungen des Grundwassers fortgeschrieben.

Der erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes kann in die nächste Planungsphase – öffentliche Auslegung gem. §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geführt werden.

Gegenstand der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist der auslegungsreife Planentwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den oben genannten Fachgutachten.

Ort und Dauer der Auslegung werden nach § 3 Abs. 2 S 2 BauGB mindestens einer Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekanntgegeben, dass Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. Die erweiterte Pflicht der Gemeinde zur Internet-Bekanntmachung wird erfüllt und die Planunterlagen auf der städtischen Homepage eingestellt.