



MAGISTRAT DER EINHARDSTADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 5. September 2024

Antrag des Magistrats Drucksachen Nr. 17-361/I/1229 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. 86 "Südwestlich des Westrings" Abwägung zweiten erneuten Offenlage und Satzungsbeschluss**

- 1. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**
- 2. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen**
- 3. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 10.07.2024 bis 26.07.2024 durchgeführten verkürzten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten verkürzten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen.**
- 4. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 86 – Teilbereich A "Südwestlich des Westrings" (Stand 19.08.2024)**
- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
Drucks. 17-361/I/1229 21-26

Anlagen:

- Anlage 1 - Abwägung Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 2 - Abwägung TöB
- Anlage 3 - Abwägung TöB Verkürzte Offenlage
- Anlage 4 - Planzeichnung
- Anlage 5 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 6 - Begründung
- Anlage 7 - Umweltbericht

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 im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die als Anlage 1 beigefügten Beschlussvorlagen (Abwägung), zu den während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen, werden beschlossen.

2. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 01.02.2022 bis 04.03.2022 durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen.

Die als Anlage 2 beigefügten Beschlussvorlagen (Abwägung), zu den während der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen, werden beschlossen.

3. Beschluss über die Abwägung der im Zeitraum vom 10.07.2024 bis 26.07.2024 durchgeführten verkürzten und beschränkten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der gleichzeitig durchgeführten verkürzten, zweiten erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen.
 - a. Die als Anlage 3 beigefügten Beschlussvorlagen (Abwägung), zu den während der verkürzten und beschränkten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangener Stellungnahmen, werden beschlossen.
 - b. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind.
4. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 86 – Teilbereich A "Südwestlich des Westrings" (Stand 19.08.2024)

Der vorliegende Bebauungsplan **Nr. 86 – Teilbereich A "Südwestlich des Westrings"** im Stadtteil Seligenstadt mit der Begründung und dem Umweltbericht wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Begründung:

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum und der knappen Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnangebote möchte die Stadt Seligenstadt den Verpflichtungen der Wohnraumsicherung mit dem Bebauungsplan „Südwestlich des Westrings“ nachkommen und ein Wohnbaugebiet mit unterschiedlichen Wohnformen ausweisen. Da im unbeplanten Innenbereich keine adäquaten Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, die dem Bedarf gerecht werden können, sollte dies durch die abschließende Arrondierung des Südens von Seligenstadt realisiert werden.

Die planerische Entwicklung der letzten noch frei verfügbaren Fläche von ca. 15 ha in Seligenstadt hat mit dem Beschluss der Machbarkeitsstudie der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 11.06.2019 begonnen.

Für diese Flächen wurden zwei Entwicklungskonzepte erarbeitet, deren wesentlicher Unterschied in der verkehrlichen Erschließung, der Lage und der Größe der öffentlichen Grünflächen sowie in der Wohndichte bestand. In der Sitzung am 09.12.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, die Variante 1 zu verfolgen und das städtebauliche Konzept als Grundlage für die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs heranzuziehen, wobei eine stärkere Verdichtung insbesondere beim Geschosswohnungsbau im Sinne der Variante 2 anzustreben ist. Die in der ersten Planungsstufe eingegangenen Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.09.2019 wurden in die Planung eingearbeitet.

Daraus folgend wurde durch das Planungsbüro „planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbH“ der städtebauliche Entwurf zur Entwicklung des Wohngebietes „Südwestlich des Westrings“ (Sachstand 24.02.2020) erarbeitet und in der Stadtverordnetenversammlung am 08.06.2020 als Grundlage für die Erstellung des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wurde somit eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 21.09.2020-21.10.2020 durchgeführt worden. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 12.09.2020 in der Offenbach Post und auf der Homepage der Stadt Seligenstadt. Die Planunterlagen lagen im zuständigen Amt zur „Jedermanneinsicht“ öffentlich aus und wurden zusätzlich auf der Homepage veröffentlicht.

In der Sitzung am 14.12.2020 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und eine fachgerecht durchgeführte Abwägung der Belange beschlossen. In der Abwägung wurde der Anregung der Deutschen Bahn entsprochen, deren Grundstück, welches am Rande des Geltungsbereichs lag, aus dem Planbereich herauszunehmen. Der Geltungsbereich musste somit im Bebauungsplan angepasst werden. In der Sitzung wurde die öffentliche Auslegung des angepassten Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs, mit dem geänderten Geltungsbereich, wurde i.S.d. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 01.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 durchgeführt. Parallel dazu sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren beteiligt worden. Die amtliche Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte ordnungsgemäß am 23.01.2021.

Nach Abschluss der Offenlage und Sichtung des umfangreichen Abwägungsmaterials zum Zeitpunkt der Beschlussfassung ergab die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander Folgendes:

- aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen zum Artenschutz und den im Bereich der Streuobstwiesen lebenden geschützten Arten, das Erfordernis den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ändern.

- Da die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) in einem erheblichen zeitlichen Vorlauf ausgeführt und gesichert werden müssten, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche A und B geteilt worden.
- Der östliche Teil des Plangebietes (Teilbereich B) wurde aus dem eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, mit dem Ziel die Planung in einem zweiten Verfahren, zu einem späteren Zeitpunkt, zur Rechtskraft zu führen. Ferner wurde die geplante Wohndichte reduziert.

Infolge dieser Abwägungsergebnisse hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 01.11.2021 beschlossen, den auf den Teilbereich A reduzierten Bebauungsplanentwurf wegen der wesentlichen Änderung nach den Rechtsvorschriften der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB vollständig erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Der Stadtverordnetenbeschluss wurde ordnungsgemäß, ortsüblich in der Offenbach Post und ergänzend auf der städtischen Homepage am 11.12.2021 bekannt gegeben. Die erneute Offenlegung und die Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 durchgeführt. Wegen eines Schreibversehens erfolgte eine Wiederholung der Öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 01.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte erneut ortsüblich am 20.01.2022 in der Offenbach Post und der städtischen Homepage. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und fachgerecht unter- und gegeneinander abgewogen.

Da die vollständige Ermittlung sowie die Bewertung der von der Planung berührten Belange bereits Bestandteil der Begründung waren und bei der Beteiligung der Behörden und den Trägern öffentlicher Belange keine erschließungsbetreffenden, wesentlichen Informationen eingegangen waren und der zusätzliche Wasserbedarf die vertraglich zugesicherte Wassermenge nicht überschritt, bestand keine Annahme einer unzureichenden Wasserversorgung. Erst bei der erneuten Beteiligung der TöB hat der Wasserversorger schriftlich mitgeteilt, dass der ermittelte Wasserbedarf für das Neubaugebiet bei der aktuellen Situation und der genehmigten Fördermenge nicht gesichert werden kann.

Indem die abwägungserheblichen Belange nicht unberücksichtigt bleiben dürfen und die grundlegende Erschließung des Baugebietes in Frage gestellt wurde, haben diese Erkenntnisse zu einer unüberwindbaren Hürde im Abwägungsverfahren geführt.

Da sich zu dem Zeitpunkt auch unterschiedliche Anträge über die Verlängerung der Trinkwasserförderung des Wasserversorgers beim Regierungspräsidium Darmstadt in der Entscheidungsphase befanden und diverse Verhandlungen mit weiteren Versorgungsträger über zusätzliche Wasserlieferungen bevorstanden; jedoch keine Ergebnisse zum Zeitpunkt der Offenlage vorlagen, konnte keine anderweitige Stellungnahme zum Zeitpunkt der Beteiligung der TöB herausgehen.

Zumal die Erschließung des Baugebietes in der Größe von ca. 15 ha stufenweise durchgeführt wird und über mehrere Jahre erfolgen kann, ergibt sich kein sofortiger Lieferbedarf der ermittelten gesamten Wassermenge. Zudem soll ein wesentlicher Teil der Baugrundstücke, die primär für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, im Umlegungsverfahren in das Eigentum der Stadt Seligenstadt fallen. Deren Veräußerung ist durch eine umfangreiche Vergabe nach einem Konzept vorgesehen, was zu einer weiteren zeitlichen Abstufung der Realisierung und folglich der Bedarfsstellung des Trinkwassers führt.

Nach einer intensiven Zusammenarbeit mit dem Wasserversorger konnte, nach Abschluss der Verträge und Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Entnahme von Grundwasser durch das RP Darmstadt, eine Lösung zur Fortführung des Verfahrens gefunden werden. Nach einer Ergänzung der Begründung durch den erarbeiteten Realisierungszeitplan im Kapitel 9, konnte die zeitversetzte Wasserlieferung zugesichert werden.

Da auch diese Ergänzung der Begründung eine wesentliche Änderung der Planunterlagen darstellt, aber einen engen Kreis der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Grundstückseigentümer berührt, müsste i.S.d. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung durchgeführt werden.

In Anbetracht der definierbaren Anzahl der Betroffenen und der Gewichtigkeit der Änderungen konnte die rechtlich eingeräumte Erleichterung für die Offenlegung angewendet werden. Somit wurde eine zweite erneute, beschränkte und verkürzte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (Eigentümer) und der TöB in der Zeit vom 10.07.2024 bis einschließlich 26.07.2024 durchgeführt werden. In der Beteiligung wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten, gekennzeichneten Inhalten und Teilen abgegeben werden dürfen. Ebenfalls wurde auf die angemessene verkürzte Frist für die Stellungnahmen hingewiesen.

Nun liegt dieser Beschlussvorlage das Abwägungsmaterial aus den beiden erneuten Offenlegungen mit den Abwägungsempfehlungen und deren Begründung vor.

In der Anlage 1 und 2 sind die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung vom 01.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022 zusammengefasst.

In der Anlage 3 sind die Stellungnahmen aus der erneuten, beschränkten und verkürzten Offenlegung vom 10.07.2024 bis einschließlich 26.07.2024 zusammengefasst.

Hierbei ist zu beachten, dass keine Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

Einigen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Anregungen konnte entsprochen werden. Dadurch ergeben sich gegenüber der Entwurfsfassung (Dezember 2021) des Bebauungsplans folgende wesentliche Änderungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung:

Wesentliche Änderungen in der Planzeichnung

- Nach der Sichtung des Abwägungsmaterials und einer fachlichen Abwägung haben sich in der Planzeichnung redaktionelle Änderungen durch die Einfügung weiterer Maßketten ergeben.
- Die „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abfall“ wurde von der nördlichen Ecke des WA1 in die nördlich gelegene Verkehrsfläche des Westrings, Ecke Odenwaldring versetzt.

Wesentliche Änderungen in den textlichen Festsetzungen

- Die Festsetzungen werden um Hinweise, zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließung des Plangebietes, ergänzt. Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung in die Verwirklichung des Bauprojektes hat zum Ziel, dass nach Bauabschluss die Böden, weiterhin verwendet werden können und in der Lage sind, vielfältige Funktionen im Naturhaushalt zu übernehmen.
- Da in den Sommermonaten, häufig durch niedrige Bodenfeuchte, geringe Beeinträchtigungen entstehen, wird die Baufeldfreimachung auch außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis Ende Februar unter Bodenkundlicher Begleitung möglich. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

- Innerhalb der Festsetzungen Nr. 13.1 werden Maximalwerte für die wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegt. (P1: max. 15 %; P2: max. 20 %; P3: max. 15 %).
- Die textliche Festsetzung Nr. 14.4 Maßnahmenfläche (M1), die bisher nur den Erhalt dieser Fläche beinhaltete, wird entsprechend der Beschreibung im Umweltbericht um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (wie bspw. Entsiegelung und Begrünung) ergänzt.
Weitere Hinweise wurden ergänzt:
- zum vorsorgenden Bodenschutz (C Hinweise Nr. 4) zur erforderlichen Sorgfalt bei Umgang mit den wassergefährdenden Betriebsmitteln,
- über die Meldepflicht beim Einbau von grundstücksfremden Bodenmaterial von aufbereiteten mineralischen Abfällen,
- über das Vorkommen und die Meldepflicht von Bodendenkmälern.

Da es sich bei den Anregungen um fachliche Anforderungen handelt, waren die Ergänzungen der Belange der Wiederholung der erneuten Offenlegung und der Beteiligung der TöB. Dazu wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Wesentliche Änderungen in der Begründung

- Das Kapitel Erschließung wurde ergänzt,
- die gutachterlichen Ergebnisse zur klimatischen Bewertung des Baugebiets wurden eingefügt,
- die ergänzende Untersuchung zu Kampfmitteln sind in der Begründung aktualisiert worden,
- die Auswirkung der Niederschlagsversickerung aus dem Becken auf der Fläche P5 auf die angrenzende DB-Anlage ist aktualisiert worden und
- die Anpassungen zur Fläche für die Abfallentsorgung angepasst.

Die wesentlichen Ergänzungen waren der Belang der Wiederholung der erneuten Beteiligung der TöB.

Da die in der Anlage 1, 2 und 3 vorliegenden Abwägungsergebnisse zu keinen weiteren, planungsrechtlich relevanten Ergänzungen/Änderungen führen, kann das Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht werden.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten den Bebauungsplan Nr. 86 Teilbereich A „Südwestlich der Westring“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.