



EINHARDSTADT SELIGENSTADT  
PRÄSIDIUM DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

## NIEDERSCHRIFT

Gremium:	Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Digitalisierung
Sitzungsnummer:	22. Sitzung
Datum:	Dienstag, 17. September 2024
Beginn:	19:00 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal, Marktplatz 1, 63500 Seligenstadt
Anwesend:	siehe beigefügte Anwesenheitsliste
Zuhörer:	4
Presse:	keine
Ende:	20:15 Uhr

### TAGESORDNUNG

#### *ÖFFENTLICH*

1. **Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung**
2. **Mitteilungen des Vorsitzenden**
3. **Mitteilungen des Magistrats**
4. **Aussprache zu TOP 2 und 3**

5. **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
6. **Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2030 - Sachstand Juni 2024**
  - Vorlage des Magistrats vom 01.07.2024 - BERICHT -
  - Drucks. 17-341/I/1165 21-26
7. **Ankauf von Biotopwertpunkten als Ausgleichsmaßnahme für Bebauungsplangebiete und Baumaßnahmen**
  - Antrag des Magistrats vom 12.08.2024 -
  - Drucks. 17-349/I/1209 21-26
8. **Refill Stationen - kostenfreies Leitungswasser zum Auffüllen mitgebrachter Flaschen -**
  - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.09.2024 -
  - Drucks. 17-354/I/1239 21-26
9. **Kriterienkatalog zur Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen**
  - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.09.2024 -
  - Drucks. 17-355/I/1240 21-26
10. **Antrag zur Weginstandhaltung Am Eichwald**
  - Antrag der SPD-Fraktion vom 01.09.2024 -
  - Drucks. 17-357/I/1243 21-26
11. **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2023 Gedenkplatz für die Brüder Hamburger -**
  - Drucksachen Nr. 17-239/I/762 21-26 -
  - Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -
  - Drucks. 17-358/I/1205 21-26

12. **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**
  
13. **Straßenbenennung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt**  
**- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -**  
**Drucks. 17-364/I/652 21-26**

Der Ausschussvorsitzende, Stv. Eiles, eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Bau-, Stadtentwicklung und Digitales und begrüßt alle Anwesenden, insbesondere Herrn Schippers von der Fa. Terramag, Herrn Wöber vom Planungsbüro PlanQuadrat, sowie Frau Seifert vom Amt für Bau- und Stadtentwicklung. Er stellt die form- und fristgerecht ergangene Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

## **NIEDERSCHRIFT**

### ***ÖFFENTLICH***

#### **Zu 1            Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung**

Die Niederschrift der letzten Sitzung wird genehmigt.

#### **Zu 2            Mitteilungen des Vorsitzenden**

Der Ausschussvorsitzende teilt mit, dass er zu TOP 5 gemäß § 25 HGO den Raum verlassen wird und für diesen TOP ein Ersatzvorsitz gewählt werden muss. Hierfür bat er um Vorschläge. Stv. Steidl schlägt vor, Stv. Giel den Vorsitz zu übergeben. Dies wird einstimmig angenommen.

### **Zu 3        Mitteilungen des Magistrats**

Bürgermeister Dr. Bastian berichtet über einen Brand in einem asiatischen Restaurant am Vormittag des 17.09.2024. Die Feuerwehr hatte den Brand, bei dem auch giftige Gase ausgetreten sind, schnell im Griff. Die Straße musste zweitweise voll gesperrt werden. Bei der Brandbekämpfung wurde ein Feuerwehrmann leicht verletzt. Es geht ihm in der Zwischenzeit jedoch wieder gut.

### **Zu 4        Aussprache zu TOP 2 und 3**

Es erfolgt keine Aussprache.

### **Zu 5        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**

Der Ausschussvorsitzende Eiles verlässt den Saal; Stv. Giel übernimmt den Vorsitz. Bürgermeister Dr. Bastian berichtet kurz über den Verfahrensstand und zeigt sich erleichtert darüber, dass nach über 2 Jahren des Planungsstillstands das Verfahren fortgeführt werden und die Unterlagen zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden können. Die lange Planungsphase hat viel Geld gekostet, weil die Stadt 9 Mio. € für Grundstücksankäufe und weitere Auslagen gezahlt hat und die Finanzierung aufgrund der veränderten Zinspolitik nun 50.000,00 € im Monat kostet. Dann übergibt er das Wort an Herrn Wöber vom Planungsbüro. Herr Wöber erläutert anhand einer Präsentation den Sachstand und die Verzögerungsgründe. Das größte Problem war die Wasserversorgung. Dadurch, dass sich das Baugebiet schrittweise entwickelt, sieht der Wasserversorger die Möglichkeit das Baugebiet zu erschließen. Ebenfalls wurde die Stellungnahme des BUND, dass die Frischluftzufuhr / Kaltluftzufuhr zu gering ist, mit einem Gutachten geprüft und begründet. Die Bedenken der Deutschen Bahn betreffend der Versickerungsfläche, die zu eventuellen Schäden am Gleisbett führen könnten, wurden ebenfalls aufgenommen und durch Gutachten überprüft.

Die Bedenken aus der Bürgerschaft zum Schachenweg konnten ebenfalls entkräftet werden. Kleinere redaktionelle Änderungen wurden ebenfalls vorgenommen.

Nach einer erneuten verkürzten Offenlage unter Beteiligung der betroffenen TÖB, sowie der Eigentümer im Juli 2024 hat der ZWO seine Stellungnahme dahingehend geändert, dass er nun der stufenweisen Steigerung des Wasserbedarfs zustimmen kann.

Stv. Giel bedankt sich für die Präsentation und eröffnet die Gesprächsrunde. Der Bürgermeister erläutert hierzu, dass der ZWO in große Vernetzungsmaßnahmen mit anderen Wasserversorgern in der Umgebung eingestiegen ist, einige Baumaßnahmen diesbezüglich geplant und auch teilweise bereits umgesetzt sind.

Stv. Müller beantragt, heute keine Abstimmung vorzunehmen. Es wird beschlossen, keine Abstimmung vorzunehmen und diese an den Haupt- und Finanzausschuss zu delegieren.

Stv. Giel bedankt sich bei den Herren Schippers und Wöber. Stv. Eiles betritt wieder den Raum, übernimmt den Vorsitz und bedankt sich ebenfalls bei den beiden Herren und wünscht eine gute Heimreise.

**Zu 6        Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen  
Flächennutzungsplanes 2030 - Sachstand Juni 2024  
- Vorlage des Magistrats vom 01.07.2024 - BERICHT -  
Drucks. 17-341/I/1165 21-26**

Bürgermeister Dr. Bastian berichtet über den sehr frühen Verfahrensstand zur Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen. Es müssen noch Gespräche mit der neuen Verbandsdirektorin, Frau Jäger, stattfinden.

Frau Seifert vom Amt für Bau- und Stadtentwicklung beantwortet diverse Fragen zum Verfahrensprozedere, u.a. zur Bebauungsdichte.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

**Zu 7        Ankauf von Biotopwertpunkten als Ausgleichsmaßnahme für  
Bebauungsplangebiete und Baumaßnahmen  
- Antrag des Magistrats vom 12.08.2024 -  
Drucks. 17-349/I/1209 21-26**

Es entstehen keine Wortmeldungen zu diesem Antrag und es wird eine Abstimmung vorgenommen. Der Antrag wird mehrheitlich zur Annahme empfohlen.

**Zu 8            Refill Stationen - kostenfreies Leitungswasser zum Auffüllen  
mitgebrachter Flaschen -  
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.09.2024 -  
Drucks. 17-354/I/1239 21-26**

Stv. Fetzer und Stve. Rückert erläutern kurz den Antrag und begründen diesen aufgrund einer EU-Richtlinie. Es entsteht eine kurze Diskussion. Der Bürgermeister erklärt, dass sich die Umsetzung schwierig gestaltet, da diese Spender immer qualitativ einwandfreies Trinkwasser liefern müssen und hierfür große Hygiene-Standards vorgeschrieben sind.

Der Antrag wird mehrheitlich zur Ablehnung empfohlen.

**Zu 9            Kriterienkatalog zur Zulassung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen  
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.09.2024 -  
Drucks. 17-355/I/1240 21-26**

Bürgermeister Dr. Bastian berichtet, dass heute diesbezüglich das zweite Gespräch mit den Nachbargemeinden, Amt für ländlichen Raum, Regionalverband Frankfurt, ENO, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde und den Landwirten stattgefunden hat. Von Seiten der Verwaltung werden die Ergebnisse noch eingearbeitet und ein Bericht mit der Flächenanalyse an die Stadtverordnetenversammlung fertiggestellt, der als eine Leitlinie für die Entscheidungen dienen soll.

Stve. Rückert beantragt, heute keine Abstimmung vorzunehmen und diese an den Haupt- und Finanzausschuss zu delegieren. So wird verfahren.

**Zu 10           Antrag zur Weginstandhaltung Am Eichwald  
- Antrag der SPD-Fraktion vom 01.09.2024 -  
Drucks. 17-357/I/1243 21-26**

Stv. Müller erläutert kurz den Antrag. Bürgermeister Dr. Bastian verliest zu diesem Thema eine Stellungnahme des Umweltamtes. Da die Maßnahme im Naturschutzgebiet stattfinden soll, müssen Genehmigungen bei der Oberen Naturschutzbehörde des RP Darmstadt eingeholt werden. Es entsteht eine kurze Diskussion. Stve. Schäfer schlägt vor, eine Abstimmung erst vorzunehmen, wenn die entsprechenden Stellungnahmen bzw. Genehmigungen vorliegen.

Stv. Müller beantragt, heute keine Abstimmung vorzunehmen und diese an den Haupt- und Finanzausschuss zu delegieren. So wird verfahren.

**Zu 11      **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2023**  
              **Gedenkplatz für die Brüder Hamburger -**  
              **Drucksachen Nr. 17-239/I/762 21-26 -**  
              **- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -**  
              **Drucks. 17-358/I/1205 21-26****

Es entsteht eine kurze Fragerunde betreffend den Erhalt des Behindertenparkplatzes. Bürgermeister Dr. Bastian erklärt, dass an dieser Stelle entweder ein Behindertenparkplatz, oder eine Gedenkstätte sein kann. Aufgrund des Bedarfs sollte ein neuer Standort für einen Behindertenparkplatz gefunden werden.

Der Antrag wird einstimmig zur Annahme empfohlen.

**Zu 12      **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****

Bürgermeister Dr. Bastian gibt kurz den Verfahrensstand wieder. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt. Stv. Dr. Stoll bittet um die Information, wie viele Wohneinheiten pro Hektar im Bebauungsplan (Wohndichte) vorgesehen sind. Frau Seifert erläutert das Fehlen der Information aufgrund des Gebietscharakters.

Der Antrag wird mehrheitlich zur Annahme empfohlen.

**Zu 13      **Straßenbenennung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86**  
              **„Südwestlich des Westrings“ in Seligenstadt**  
              **- Antrag des Magistrats vom 02.09.2024 -**  
              **Drucks. 17-364/I/652 21-26****

Stve. Gassel kündigt an, dass ein Änderungsantrag der FWS eingehen wird und beantragt, heute keine Abstimmung vorzunehmen. So wird verfahren.

---

Vorsitzender

---

Schriftführer/in