

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT SELIGENSTADT

Bauleitplanung der Stadt Seligenstadt

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB unter Anwendung des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Seligenstadt hat in ihrer Sitzung am 14.12.2020 die Offenlage des Entwurfs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ beschlossen.

Planteil A

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ umfasst eine Fläche von rund 21,5 ha (215.383 m²) und folgende Grundstücke in der Gemarkung Seligenstadt,

Flur 3, Flurstück 506/2 (tlw.)

sowie Flur 9,

Flurstücke 1/3 (tlw.), 40/1, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49/1, 49/2, 50/1, 50/2, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67/2 (tlw.), 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82/1, 83/2 (tlw.), 110/29 (tlw.), 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131/1, 131/2, 132, 133, 134/1, 134/2, 135, 136/1, 136/2, 137, 138, 139, 140, 141 (tlw.), 142 (tlw.), 143, 144, 145/1, 145/2, 146/1, 146/2, 146/3, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157/3, 158/3, 159/1, 159/2, 159/3 (tlw.), 160 (tlw.), 161 (tlw.), 162 (tlw.), 163 (tlw.), 164 (tlw.), 165 (tlw.), 166/1 (tlw.), 167/1 (tlw.), 168/1 (tlw.), 170/5 (tlw.) und 171/6 (tlw.).

Das gemäß Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2019 in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück in der Gemarkung Seligenstadt, Flur 9, Flurstücksnummer 169/1 wird zur Offenlage aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Planteil B

Ausgleichsflächen CEF 1, CEF 2, CEF 3

Die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Ausgleichs notwendigen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs umfassen folgende Flächen und Flurstücke:

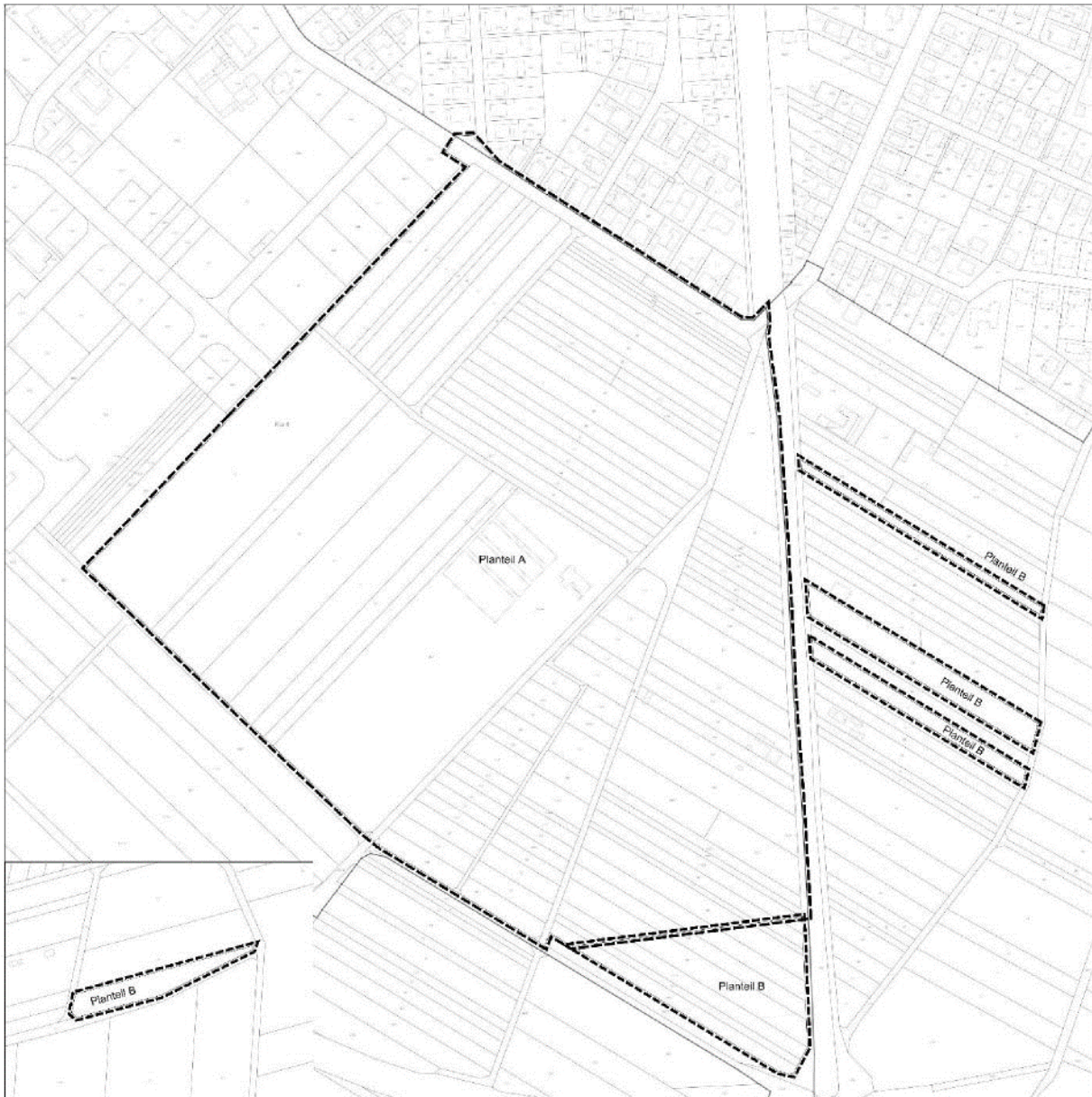
Ausgleichsfläche CEF 1 umfasst eine Fläche von 2.000 m² und folgendes Flurstück in der Gemarkung Seligenstadt: Flur 16, Flurstück 73 (teilw.).

Ausgleichsfläche CEF 2 umfasst eine Fläche von 11.558 m² und folgende Flurstücke in der Gemarkung Seligenstadt:

Flur 9, Flurstück 159/3 (tlw.), 160 (tlw.), 161 (tlw.), 162 (tlw.), 163 (tlw.), 164 (tlw.), 165 (tlw.), 166/1 (tlw.), 167/1 (tlw.) und 168/1 (tlw.).

Ausgleichsfläche CEF 3 umfasst eine Fläche von 7.155 m² und folgende Flurstücke in der Gemarkung Seligenstadt: Flur 8, Flurstück 18, 26 und 29.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs und der Ausgleichsflächen (CEF 1, CEF 2, CEF 3) ist der beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.



Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Südwestlich des Westrings“ ist die Ausweisung eines bauleitplanungsrechtlich geregelten Bereichs als Wohngebiet für zukünftige Wohnnutzungen mit Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Räumen sowie der Erhalt und die Sicherung ökologisch wertvoller Flächen.

Planerisches Ziel ist es, ein identitätsstiftendes, übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen und qualitätsvollen öffentlichen Räumen sowie einer leistungsfähigen und modernen Infrastruktur für Verkehr und Gemeinbedarf zu schaffen.

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich keine derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 86 „Südwestlich des Westrings“ wird im Normalverfahren nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt. Als gesonderter Teil der Begründung ist der gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB erstellte Umweltbericht Bestandteil der Offenlegungsunterlagen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dem orientierenden geotechnischen Gutachten und geotechnischem Ergebnisbericht, der schalltechnischen Untersuchung und dem Fachbeitrag zur verkehrstechnischen Erschließung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB unter Anwendung des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) in identischer Form zu den Druckunterlagen auf der Homepage der Stadt Seligenstadt unter

<https://www.seligenstadt.de/aktuelles/aktuelle-bauleitplanung/>

<https://www.seligenstadt.de/aktuelles/entwicklungsgebiet-suedwestlich-des-westrings/>

im Zeitraum

vom 01.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021

öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich stehen die zugehörigen Unterlagen im Rathaus der Stadt Seligenstadt, Marktplatz 1, 63500 Seligenstadt, Amt für Stadtentwicklung, Ebene 5, im Zeitraum

montags bis freitags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und

dienstags und donnerstags von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr

nach **vorheriger Terminvereinbarung** für Jedermann zur Einsicht bereit.

Es wird darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist die Gelegenheit für die Erörterung und Abgabe der Stellungnahmen gegeben wird und die nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag gem. § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Umweltbezogene Stellungnahmen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird bekannt gegeben, dass umweltbezogene Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegen. Es liegen Informationen vor zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die in Folge der Planung zu erwarten sind. Neben dem Entwurf des Plans einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u. a. nach den Umweltschutzgütern i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichts sind weitere Stellungnahmen, Dokumente und Gutachten zum Bebauungsplan verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

1. Begründung zum Bebauungsplanentwurf inkl. des Umweltberichts gemäß § 2a BauGB vom November 2020
2. Verkehrsgutachten vom 04.11.2020

3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom November 2020
4. Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt vom 09.03.2019
5. Geotechnischer Ergebnisbericht vom 17.10.2020
6. Schalltechnische Untersuchung vom 05.11.2020
7. Rahmenplan südwestlich des Westrings – Dokumentation des städtebaulichen Entwurfs vom 24.02.2020
8. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
9. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zu den Schutzgütern **Boden und Fläche** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Bodenschutzklausel; Wohnraumbedarf; städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten; Topografie; Baugrunduntersuchungen und bodenmechanische sowie abfalltechnische Beurteilung; Altlasten/Bodenverunreinigungen; Frostempfindlichkeiten der Böden; Homogenbereiche; Geodynamik; Kampfmittel; Schichtenfolge des Baugrunds; vorhandene Böden und Bodennutzungen; bestehende Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, bodenfunktionale Gesamtbewertung); Bergbau; Bodendenkmäler; Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Auswirkungen durch das Vorhaben (insbesondere Versiegelungen); Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche; Empfehlungen zur Bauausführung; Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Eingriffe in den Bodenhaushalt.

Zum Schutzgut **Wasser** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Oberflächengewässer (keine innerhalb des Plangebiets); Hydrogeologische Verhältnisse; Versickerungsfähigkeit der Böden; Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch Versickerung und Rückhaltung; Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung; Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Zu den Schutzgütern **Klima und Luft** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Bestehende klimatische Situation im Plangebiet und deren Bewertung; klimaökologische Auswirkungen der Planung z. B. Luftbelastungen; Verkehrszahlen und Verkehrsbelastung; bestehende und geplante Verkehrsinfrastruktur; Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Zu den Schutzgütern **Fauna, Flora und biologische Vielfalt** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Bestehende Vegetations- und Nutzungsstrukturen; Struktur- und Artenvielfalt; Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht); Ergebnisse der Brutvogel-, Fledermaus- und Reptilienkartierung 2019; spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Einschätzung über mögliche Konflikte im Hinblick auf Belange des Artenschutzes; Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Biotopvernetzung; Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen; vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Gartenrotschwanz, Steinkauz, Zauneidechse und Feldlerche.

Zum Schutzgut **Landschaft** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Beschreibung des Landschaftsraums; Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Landschaftsbildes; Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; Vermeidungsmaßnahmen.

Zum Schutzgut **Menschen und seine Gesundheit** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Bestehende bioklimatische Belastung; Verkehrszahlen und Verkehrsbelastung; Kampfmittel; Naherholungsfunktion; bestehende Radonkonzentration; Bodenverunreinigungen und Trinkwasserschutz, Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung; geplante infrastrukturelle Ausstattung und Versorgung des Plangebiets; Emissionen/ Immissionen (insbesondere durch Schall); Vermeidungsmaßnahmen.

Zum Schutzgut **Kulturgüter- und sonstige Sachgüter** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Vorhandene Kulturdenkmäler (denkmalgeschütztes Wegekreuz und Bodendenkmäler); bestehende Hinweise auf weitere Bodendenkmäler und Altwegeverläufe; Umgang mit archäologischen Funden; vorhandene Sachgüter (Gebäude und Infrastrukturen); Vermeidungsmaßnahmen.

Zu **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern** liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

Multifunktionalität der geplanten Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Schutzgüter.

COVID - 19-Pandemie bedingte Beschränkungen

In Anlehnung an das Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG), dadurch Beteiligungsverfahren in der Bauleitplanung während der COVID-19-Pandemie, wird auf die bedingten Einschränkungen hingewiesen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass zu den hohen Anforderungen an dem förmlichen Beteiligungsverfahren bei den besonderen Umständen keine ausdrückliche Rechtsprechung besteht und das Leitprinzip des „mündigen Bürgers“ gilt, der zumutbare Hindernisse in Bezug auf die Beteiligung beseitigt, so dass es in der derzeit außergewöhnlichen Lage zumutbar ist, dass sich der Bürger erkundigt und Termine vereinbart.

1. Die Einsicht in die Unterlagen, die Gelegenheit zur Erörterung und Abgabe der Stellungnahmen, können in Form von Einzelgesprächen nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung durchgeführt werden. Termine können Sie
1. montags-donnerstags von 8:30 Uhr bis 17:00 Uhr und freitags von 8:30 Uhr bis 13:00 Uhr unter der Telefonnummer 06182-87 6140 oder -87 6110 vereinbaren.
2. Die Einsicht in die Planunterlagen ist gleichzeitig für maximal zwei Personen möglich.
3. Während des gesamten Aufenthalts ist eine Mund-Nasen-Bedeckung zu tragen.
4. Zu den Einzelgesprächen melden Sie sich bitte an der Zentrale an. Sie werden durch
5. unsere Mitarbeiter abgeholt und zu den entsprechenden Räumlichkeiten begleitet.
6. Die Räume sind nicht barrierefrei erreichbar.

7. Allgemein können Stellungnahmen formlos schriftlich beim Magistrat der Stadt Seligenstadt, Amt für Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 63500 Seligenstadt; elektronisch unter stadtentwicklung@seligenstadt.de, mündlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung, Amt für Stadtentwicklung abgegeben werden.

Dr. Daniell Bastian
Bürgermeister
Seligenstadt, den 21.01.2021