

STADT STEINBACH (TAUNUS)

DER MAGISTRAT



Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-88/2017/XVIII
federführendes Amt:	60 Stadtbauamt
Sachbearbeiter:	Alex Müller
Datum:	06.06.2017

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	26.06.2017	

Betreff:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“

1. Änderung

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschließt:

1. die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Änderung.
2. Planziel des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Änderung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE).
3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden eingeleitet.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat in ihrer Sitzung am 24.04.2017 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof" gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung Inkraft gesetzt. Die konkrete Nachfrage sowie Verfügbarkeit von Grundstücken bedingen eine Modifikation der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen. Planziel der 1. Änderung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO zu Lasten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft.

Durch die Aufstellung des Bauungsplans "Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof" werden planungsrechtlich Eingriffe in Streuobstwiesen vorbereitet. Konkret handelt es sich hierbei um die Streuobstwiesen der Flurstücke 24/1, 25/1 (beide tlw.) und 30/1 („An der Weißkircher Straße“, Flur 6, Gemarkung Steinbach). Die Bereiche nehmen eine Gesamtfläche von 5.344 m² ein und gehen durch die Entwicklung des Gewerbegebietes verloren. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sind diese Bereiche funktional auszugleichen. Zum funktionalen Ausgleich für die

betroffenen Streuobstbestände war bisher nördlich des geplanten Gewerbegebiets die Neuanlage einer Streuobstwiese (Teilplan 2 des Bebauungsplans) geplant. Die Fläche konnte einen großen Teil der erforderlichen Neuanlage einer Streuobstwiese von 4.264 m² abdecken. Ergänzend soll in der Gemarkung Steinbach ein Kleingartenbereich (Flur 3, Flst. 73) von insgesamt 1.486 m² in eine Streuobstwiese umgewandelt werden.

Auf dieser Grundlage wurde von der Stadt Steinbach (Taunus) bei der Unteren Naturschutzbehörde im Januar 2017 ein Antrag auf Ausnahmezulassung von den Verboten des § 30 BNatSchG für die Rodung von Streuobstwiesen gestellt, der mit Schreiben vom 28.04.2017 bewilligt wurde.

Die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Gründchen / Am Bahnhof“ bezieht die bisher für die Neuanlage der Streuobstwiese nördlich des bisherigen Geltungsbereichs (im derzeitigen Teilplan 2) vorgesehene Fläche sowie weitere bislang nicht verfügbare Flächen in die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen ein und schafft damit einen neuen rd. 11.700 m² umfassenden, zusammenhängend bebaubaren Gewerbebereich. Der Zwangspunkt im nördlichen Abschluss des Gewerbegebiets ist damit begradigt, die Festsetzung des Gewerbegebiets wird harmonisiert. Eine Erweiterung der Erschließungsanlage wird nicht notwendig. Die vermarktbar Fläche erhöht sich deutlich um ca. 6.000 m².

Die Stadt Steinbach(Taunus) sieht darin einen wesentlichen Vermarktungs- und Erschließungsvorteil.

Als Ersatzfläche für die im derzeitigen Teilplan 2 des Bebauungsplan-Entwurfs „Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof“ geplante Streuobstwiese wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2017 der Ankauf des Grundstücks Flur 7, Flurstück 160, „Am Vietrieb“ mit 3.336 m² und der Ankauf des Grundstücks Flur 6, Flurstück 47/2, „Über dem Gründchen“ mit 1.445 m² genehmigt.

Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmezulassung von den Verboten des § 30 BNatSchG für die Rodung von Streuobstwiesen wird zeitnah bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Die Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist insofern nicht erforderlich.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Anlage:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anhang zur Begründung:

Seite 1: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Änderung - Plankarte, Vorentwurf

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

gez.

Dr. Stefan Naas
Bürgermeister