



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-25/2026/XX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Müller, Alex
Datum:	27.04.2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	27.04.2026	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2026	

Betreff:

**Bebauungsplan „Obergasse / Rombergstraße“
Hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschließt:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der erneuten Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Steinbach (Taunus) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 91 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.

Begründung:

Ziel des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ ist die planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich zwischen Obergasse und Rombergstraße. Hintergrund ist ein einsetzender Generationenwechsel, in dessen Folge Bestandsgebäude zunehmend durch Neubauten mit größeren Baumassen ersetzt werden. Zur Sicherung des Gebietscharakters und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird eine maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung angestrebt.

Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Allgemeines Wohngebiet fest und trifft differenzierte Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Geschossigkeit. Gleichzeitig wird der Erhalt angemessener privater Grünflächen berücksichtigt. Das Verfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb der maßgeblichen Schwellenwerte, sodass von einer

Umweltprüfung abgesehen werden konnte. Die Belange des Umweltschutzes wurden gleichwohl im Rahmen eines Umweltfachbeitrags berücksichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB wurden durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Im weiteren Verfahren ergaben sich aus den Stellungnahmen sowie aus der planerischen Konkretisierung Anpassungen und Ergänzungen der Planunterlagen, insbesondere in der Begründung und bei einzelnen Festsetzungen bzw. Hinweisen. Da diese Änderungen planrelevante Inhalte betrafen und über rein redaktionelle Korrekturen hinausgingen, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen (insbesondere aus dem Bebauungsplan von 1962) im Geltungsbereich ersetzt.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, kann der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Satzungsbeschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

gez.
Herr Alex Müller
Amtsleiter

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Abwägung – Teil I
- Abwägung – Teil II
- Umweltfachbeitrag
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag