



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-19/2023/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Müller, Alex
Datum:	08.02.2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	13.02.2023	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	27.02.2023	beschließend

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus)
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den
Bebauungsplan „Obergasse/Rombergstraße“**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschließt

1. die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der als Anlage beigefügten Plankarte.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Obergasse/Rombergstraße“.
3. Planziele des Bebauungsplanes „Obergasse/Rombergstraße“ sind:
 - die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet;
 - Festlegungen zur Geschossigkeit, zulässigen Baumasse und überbaubaren Grundstücksfläche, die eine maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt angemessener privater Grünflächen ermöglicht
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Im Geltungsbereich ist eine Tendenz erkennbar bzw. ist absehbar, dass bestehende Gebäude aus den 1960er und 1970er abgerissen und durch neue Gebäude mit größerer Baumasse ersetzt werden, was zu einer Überformung des Gebietscharakters führen kann. Diese Entwicklung kann auch durch Zusammenlegung von Grundstücken verstärkt werden oder durch Hinterliegerbebauung, die mit einem übermäßigen Verlust an privaten Grünflächen verbunden ist.

Auf Grundlage des derzeit im Gebiet anzuwendenden Planungsrechtes bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB (also nach den sogenannten Einfügekriterien), ist eine geordnete

städtebauliche Entwicklung nur sehr eingeschränkt sicherzustellen, da die Bebauung im Gebiet und dessen Umgebung sehr heterogen ist. Es finden sich sowohl hinsichtlich Geschossigkeit und Baumasse, als auch hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche sehr unterschiedliche Bezugsgrößen im Bestand. Eine Zugrundelegung der jeweils maximalen Bezugsgrößen würde zu einer unverträglichen Nachverdichtung führen, die auch die Nachbarschaftsverträglichkeit gefährden würde.

Eine Veränderungssperre soll zunächst nicht erlassen werden, da diese den privaten Gebrauch so weitgehend einschränken würde, dass z.B. auch genehmigungsfreie, aber erheblich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht durchgeführt werden dürften. Der Aufstellungsbeschluss versetzt aber den Magistrat in die Lage, die Zurückstellung von Baugesuchen zu erwirken, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten von geschätzt rund 5.000 €. Die Mittel stehen unter der Kostenstelle 600100 Stadtplanung zur Verfügung.

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

gez.
Alex Müller
Amtsleiter