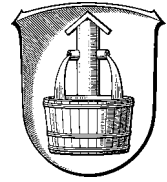


# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## DER MAGISTRAT



### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-234/2014/XVII
federführendes Amt:	60 Bau-, Ordnungs- und Umweltamt
Sachbearbeiter:	Herr Müller
Datum:	16.12.2014

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	09.02.2015	

### **Betreff:**

Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“

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

(Bericht des Haupt- und Finanzausschusses und des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses)

### **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 „Alter Cronberger Weg“.
2. Planziele des Bebauungsplans „Alter Cronberger Weg“ sind:
  - die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA),
  - die Schaffung von Baurecht für einen Radweg von Steinbach entlang der L 3367 bis zur Gemarkungsgrenze Eschborn-Niederhöchstadt,
  - die Ausweisung von Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### **Begründung:**

Im Jahr 2006 hat die Stadt Steinbach (Taunus) eine Stadtentwicklungsplanung zur nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführt. Die Planung berücksichtigt unter anderem potentielle neue Wohnbaugebiete bzw. Wohngebietserweiterungen im Stadtgebiet von Steinbach. Der Stadtentwicklungsplan zielt dabei auf eine Stärkung der Qualitäten der Steinbacher „Stadtlandschaft“ und zeigt langfristige stadträumliche Entwicklungsperspektiven auf. Als somit erstelltes Leitbild der Stadtentwicklung dient der Stadtentwicklungsplan auch der Auswahl neuer Baugebiete. Der hier in Rede stehende Bereich, liegt innerhalb der im Stadtentwicklungsplan als Nr. 4 „Am alten Cronberger Weg“ bezeichneten Fläche (vgl. *Auszug Stadtentwicklungsplan im Anhang dieser Vorlage*). In früheren Beschlüssen war dasselbe Gebiet als „Schwalbacher Straße“ bezeichnet worden. Da sich das Baugebiet jedoch tatsächlich innerhalb des Gewanns „Am alten Cronberger Weg“ befindet, wird diese Gewannbezeichnung namensgebend für den Bebauungsplan/das Baugebiet vorgeschlagen. Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbaufläche (Planung)“ dar. Die Planung ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Bereich des Plangebietes „Alter Cronberger Weg“ gibt es keinen Bebauungsplan. Zur Umsetzung des Baugebietes bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planziel Allgemeines Wohngebiete (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO<sup>1990</sup>. Im Zuge des Bebauungsplanes soll auch Baurecht für den Radweg Steinbach-Niederhöhnstadt bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöhnstadt geschaffen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.08.2013 zur Drucksache Nr. 163 beschlossen, das Gebiet Schwalbacher Straße/Alter Cronberger Weg – und zwar den Teil, für den notarielle Kaufangebote der Eigentümer an die HLG vorliegen – möglichst zeitnah zu entwickeln.

Zur Erlangung von Planungssicherheit – die befristeten notariellen Kaufangebote aus dem Jahr 2004 an die HLG galten zwar über deren Befristungsende hinaus fort, wären jedoch inzwischen seitens der Eigentümer jederzeit kündbar gewesen – konnte eine Verlängerung der Kaufangebote erreicht werden. Die Gesamtgröße dieser privaten Grundstücke im Plangebiet beträgt 8.169 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtgröße des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“ gemäß des nunmehr vorliegenden Städtebaulichen Gestaltungsplans (vgl. *Anhang 2*) umfasst rd. 0,93 ha (ohne die Straßenparzelle der Sodener Straße und ohne die Flächen zwischen dem Baugebiet und der Gemarkungsgrenze Eschborn-Niederhöhnstadt), wobei rd. 0,57 ha Nettobaulandfläche verbleiben. Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Straßenverkehrsflächen, den Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand, den geplanten Radweg zwischen dem Baugebiet und der L 3367 sowie Verkehrsbegleitgrün.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (vgl. *Anlage 1*) ist umfassender als der Städtebauliche Gestaltungsplan (vgl. *Anhang 2*), da durch den Bebauungsplan auch das Baurecht für den geplanten, parallel zur Sodener Straße verlaufenden Radweg geschaffen werden soll. Die hierfür erforderlichen Flächen bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöhnstadt einschließlich der „Restflächen“, die sich für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen eignen, wurden entsprechend aufgenommen.

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

Im Rahmen der Prüfung der Machbarkeit des Baugebiets wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Naturschutzfachliche Untersuchung

Das naturschutzfachliche Potential des Plangebietes ist im Gesamten als gering bis durchschnittlich einzustufen. Die Flächen werden überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, die ökologisch – pflanzensoziologisch wie auch tierökologisch – lediglich eine geringe Wertigkeit aufweisen. Entsprechend sind nur in geringem Maße Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

- Schalltechnische Untersuchung

Die eingeholte schalltechnische Untersuchung zu Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Wohngebiet kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) möglich ist, sofern parallel zur Sodener Straße (L 3367) eine Lärmschutzanlage zwischen 2 und 2,5 m Höhe errichtet wird und ergänzend Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan integriert werden.

- Verkehrsuntersuchung

In einer Verkehrsuntersuchung wurden sowohl die Verkehrserzeugung des geplanten Wohngebietes im Ziel- und Quellverkehr ermittelt als auch die Anschlussmöglichkeiten des geplanten Baugebiets an die Sodener Straße (L 3367) geprüft. Der seit langem geplante Radweg entlang der L 3367 nach Niederhöhnstadt wurde ebenso einbezogen wie die Schaffung einer sicheren Quermöglichkeit für Fußgänger über die Sodener Straße im Bereich der Einmündung der Niederhöhnstädter Straße. Seitens Hessenmobil war gefordert, eine Lösung für die Verkehrsanbindung des Gebietes an die L 3006 zu finden, die auch denkbare Baugebietserweiterungen im Rahmen der im RegFNP dargestellten, wesentlich größeren Wohnbauenerweiterungsflächen berücksichtigt.

Hierzu ist anzumerken, dass sich alle denkbaren Anbindungsmöglichkeiten des geplanten Baugebietes an die Sodener Straße (L 3367) rechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden, d.h. auf der freien Strecke – auch die bestehende Einmündung Niederhöhnstädter Straße. Dies hat i.d.R. deutlich höhere Anforderungen an die Ausgestaltung der Anbindung zur Folge – i.d.R. Schaffung von Linksabbiegestreifen. Der bestehende Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöhnstädter Straße ist aufgrund der geometrischen Randbedingungen und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit allerdings nicht oder nur mit erheblichem Kosten und Eingriffen in private Grundstücksflächen zum Ausbau geeignet, insbesondere wenn die geforderten Leistungsfähigkeitsreserven für eine Baugebietserweiterung berücksichtigt werden müssen. Mit der Verkehrsuntersuchung konnte belegt werden, dass aufgrund der sehr geringen Verkehrserzeugung des geplanten Baugebietes eine Anbindung des Baugebietes an den bestehenden Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöhnstädter Straße in Gegenlage zur Niederhöhnstädter Straße möglich ist, ohne dass wesentliche Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt notwendig werden. Die im Städtebaulichen Gestaltungsplan dargestellte, bereits mit Hessenmobil vorabgestimmte Lösung, sieht aufgrund der

Anforderung, weitere im RegFNP als Wohnbaufläche (Planung) dargestellte Flächen anschließen zu können, Flächenreserven für einen vollumfänglichen Anschlussknoten am westlichen Baugebietsrand Richtung Niederhochtadt vor. Die für einen Ausbau benötigten Flächen sollen mit dem Bebauungsplan zwar planerisch gesichert werden, ein tatsächlicher Ausbau ist aber derzeit nicht notwendig. Die Führung des geplanten Radweges und die Lage des Lärmschutzwalls wurden in diesem Bereich an die Knotenpunktplanung angepasst.

Die Planung sieht am Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhochtädter Straße als gesicherte Querungsmöglichkeit für Fußgänger eine Lichtsignalanlage vor.

Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandenen Bushaltestellen in der Sodener Straße und der Niederhochtädter Straße gegeben.

- Entwässerungsplanung

Die für einen Anschluss des Baugebiets infrage kommenden Kanäle in der Sodener und der Niederhochtädter Straße wurden auf ihren baulichen Zustand hin untersucht und es wurde eine Vorplanung für die Entwässerungsanlagen des Baugebiets erstellt. Hiernach ist es möglich, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und an die in der Sodener Straße vorhandenen Regen- bzw. Schmutzkanäle anzuschließen. Es ist jedoch erforderlich, im Baugebiet für die durch zusätzliche Versiegelung anfallenden Regenwassermengen Rückhaltevolumen zu schaffen, um hydraulische Engpässe im nachfolgenden Kanalnetz zu vermeiden und den Spitzenabfluss im Steinbach nicht zusätzlich zu erhöhen. Aufgrund des Wegfalls des Straßengrabens entlang der L 3367 für den Bau des Radwegs muss zusätzlich Rückhaltevolumen für die Entwässerung der Landesstraße und des Radwegs geschaffen werden.

Insgesamt ist der Aufwand für die Regenrückhaltung, die über einen Staukanal im Gebiet und einen Staukanal entlang der Landesstraße erfolgen soll, sehr hoch. Ein überproportionaler Teil der Erschließungskosten entfällt daher auf die Entwässerungsanlagen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Entwässerungsplanung ein Rückstauvolumen vorsieht, das über den vom Baugebiet verursachten Bedarf deutlich hinausgeht. Fast die Hälfte des geplanten Rückstauvolumens dient als Rückstaureserve dazu, Außengebietswässer, die zurzeit ungedrosselt dem städtischen Kanalnetz zufließen, bei Starkregenereignissen zurückzuhalten und gedrosselt weiterzuleiten, um Abflussspitzen im nachfolgenden Netz (Sodener Straße, Kirchgasse, Pijnackerplatz) und im Bachlauf des Steinbachs zu mindern und trägt damit zu einer Verbesserung der Gesamt-Entwässerungssituation Steinbachs bei.

- Baugrunduntersuchung

Es wurden Baugrunduntersuchungen vorgenommen, um die Baugrundverhältnisse bei der Schätzung der Baukosten für die Erschließungsanlagen berücksichtigen zu können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle eingeholten Gutachten und Planungen zu der Auffassung gelangen, dass die Planung grundsätzlich durchführbar ist. Die Ergebnisse der Untersuchungen haben Eingang in den anliegenden Städtebaulichen Gestaltungsplan (*vgl. Anhang 2*) gefunden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Einzelhausbebauung vor, mit insgesamt 12 Baugrundstücken. Davon sind 10 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 425 bis 500 m<sup>2</sup> für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Für die beiden etwas größeren Kopfgrundstücke am Wendehammer am Rande des Baugebietes schlägt das städtebauliche Konzept eine dreigeschossige Einzelhausbebauung vor. Damit wären dort auch Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten als Eigentums- oder Mietwohnungen realisierbar. Die städtebauliche Konzeption folgt damit dem Grundkonzept des Stadtentwicklungsplans, die Ortsrandbebauung in diesem Bereich etwas höher auszubilden – allerdings mit deutlich geringerer Geschossigkeit und Verdichtung als im Stadtentwicklungsplan vorgeschlagen.

Es ist denkbar, die 10 Baugrundstücke für Einzelhausbebauung im Inneren des Baugebietes entsprechend der bisherigen Praxis zu einem vorab festgelegten Quadratmeterpreis gemäß den Richtlinien zur Vergabe von städtischen Baugrundstücken an private Bauinteressenten zu vergeben. Für die das Stadtbild am Ortsrand prägenden beiden Kopfgrundstücke mit etwas höheren Ausnutzungskennziffern wäre ein Bieterverfahren mit den Vergabekriterien Kaufpreis und gestalterische Qualität denkbar.

Konkrete Entscheidungen zu Grundstücksgrößen, dem Maß der baulichen Nutzung und der Vergabeart für die Grundstücke sind jedoch nicht Gegenstand dieser Vorlage und bleiben späteren Beschlüssen vorbehalten. Angesichts der hohen Nachfrage wird kein Vermarktungsrisiko für die geplanten Bauplätze gesehen. Es ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen für die Entwicklung des Baugebietes vollumfänglich aus den Erlösen der Entwicklungsmaßnahme gedeckt werden können; hierzu wird auf die Vorlage Drucksache Nr. 235 verwiesen. Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar: Für die privaten Grundstücke liegen notarielle Kaufangebote an die HLG vor. Alle übrigen Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die für den Bau des Radwegs zwischen dem Baugebiet und der Gemarkungsgrenze Eschborn-Niederhochtadt

notwendigen Grundstücke hat, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum des Landes Hessen oder der Stadt Steinbach befinden, die Stadt Eschborn erworben.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Anlage des Aufstellungsbeschlusses:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anhang zur Begründung:

1: Auszug Stadtentwicklungsplan (STEP) von 2006

2: Städtebaulicher Gestaltungsplan

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

gez.

Dr. Stefan Naas

Bürgermeister