



## Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-20/2021
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Müller, Alex
Datum:	10.02.2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	15.02.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	22.02.2021	beschließend

## **Betreff:**

**2. Änderung Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschließt:

1. Die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ 2. Änderung.
2. Den beigefügten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt, der ev. St-Georgsgemeinde und der zentralen Pfarreivermögensverwaltung der ev. Kirche in Hessen und Nassau zum Bauvorhaben Diakoniestation und betreutes Wohnen.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.
4. Die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB sind einzuleiten.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

## **Begründung:**

Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ im Jahr 2013 war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung der Neuen Stadtmitte mit Ladenzentrum, Seniorenwohn- und Pflegeheim sowie einem neuen katholischen Gemeindezentrum. Planziele der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2017 war die Anpassung an die fortgeschriebene Planung und die tatsächliche Entwicklung.

Der von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ betroffene Bereich der evangelischen Kirchengemeinde ist im rechtskräftigen

Bebauungsplan als *Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* festgesetzt. Für den Bereich lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine konkreten Entwicklungsvorstellungen vor, sodass die Festsetzungen hier zunächst allgemein geblieben waren.

Die vorliegende Planung und Nutzungsbeschreibung sehen nunmehr auf dem Grundstück eine Diakoniestation mit altengerechtem Wohnen vor. Bauherr wird die *Zentrale Pfarreivermögensverwaltung in der Ev. Kirche Hessen und Nassau* sein. Sämtliche weiteren Projektbeteiligten, die *Evangelische St. Georgsgemeinde Steinbach* als Grundstückseigentümerin und der *Evangelische Kirchliche Zweckverband Ökumenische Diakoniestationen im Dekanat Kronberg* als Betreiber der neuen Diakoniestation am Standort Steinbach sind als gemeinnützig zu bezeichnen. Die Details zum Projekt und der Planung können dem anliegenden Baukonzept (Anlage 4) und der Nutzungsbeschreibung (Anlage 5) entnommen werden. Mit Beschluss vom 09.12.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung das Vorhaben bereits grundsätzlich begrüßt.

Von der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises wird allerdings die Auffassung vertreten, dass die beantragte Nutzung wegen des enthaltenen Wohnanteils nicht ohne weiteres den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplans entspricht, der dort *Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* festsetzt. Um eine Genehmigungsfähigkeit erlangen zu können, wird die Zweckbestimmung der Flächen für Gemeinbedarf im Rahmen der hiermit vorliegenden 2. Änderung wie folgt konkretisiert:

Flächen für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: sozialen, kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Gemeindezentrum, Diakonie und altengerechtes Wohnen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke zulässig:

- Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke
- Freizeit- und Betreuungseinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
- Mitarbeiterhaus- und Schulungsräume
- Gemeindezentrum
- Pfarrhaus
- Diakoniestation
- Wohnungen für Betreutes Wohnen (Service Wohnen)
- Verwaltung

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.

Zur Erlangung der Baugenehmigung für das Vorhaben ist zusätzlich der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt, der evangelischen St-Georgsgemeinde (als Grundstückseigentümerin) und der Zentralen Pfarreivermögensverwaltung der EKHN (als Vorhabenträgerin und künftige Erbbauberechtigte) erforderlich, in dem die Zweckbindung der Wohnnutzung an kirchliche bzw. soziale Zwecke festgeschrieben wird und eine davon abweichende Nutzung (insbesondere allgemeine Wohnnutzung) ausgeschlossen wird (Anlage 6).

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt für den räumlichen Geltungsbereich Flächen für Gemeinbedarf dar. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Nutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden (je nach Aufwand) auf ca. 3.000 - 5.000 € geschätzt und werden von der Stadt getragen. Die Mittel stehen unter der Kostenstelle *Stadtplanung* zur Verfügung. Die Anwaltskosten für Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags trägt die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung der EKHN.

gez.  
Steffen Bonk  
Bürgermeister

gez.  
Alex Müller  
Amtsleiter