



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-91/2023/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	0
Datum:	20.06.2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	26.06.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	03.07.2023	beschließend

Betreff:

Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für den Bereich des Bebauungsplans „St.-Florian-Weg“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Beim Regionalverband Frankfurt RheinMain wird ein Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 für den Bereich des Bebauungsplans „St.-Florian-Weg“ gestellt.
2. Entsprechend des Planzieles des Bebauungsplans „St.-Florian-Weg“ wird die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehrstützpunkt) sowie eines Gewerbegebietes i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beantragt (gemäß Anlage 1).
3. Als Flächenausgleich für die geplante gewerbliche Baufläche wird die im RegFNP derzeit als Wohnbaufläche Bestand dargestellte Fläche nördlich des Nicolaiweges angeboten (gemäß Anlage 2).

Begründung:

Angrenzend an das Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ beabsichtigt die Stadt Steinbach (Taunus), mit dem Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“ ein neues Feuerwehrgerätehaus an der Bahnstraße (L 3006) zu errichten sowie im rückwärtigen Bereich eine Gewerbefläche zu schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit ein Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung sowie landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen. Bei den derzeit vorhandenen baulichen Anlagen handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich. Für

die Umsetzung der Planung sollen die Flächen neu geordnet und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung zugeführt werden.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 0,95 ha. Auf die Flächen für Gemeinbedarf entfallen rd. 3.800 m² und auf das Gewerbegebiet rd. 4.800 m². Die verbleibenden Flächen entfallen auf Verkehrsflächen und Grünflächen.

Der RPS 2010 / RegFNP 2010 stellt für den Bereich des Plangebiets „Vorrangfläche für die für Landwirtschaft“ dar, die mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert wird. Daher ist eine Änderung des RegFNP erforderlich und soll beim Regionalverband FrankfurtRheinMain beantragt werden.

Für die Neuausweisung der Gewerbefläche besteht im Hinblick auf den RegFNP die Notwendigkeit zum Flächentausch. Dies bedeutet, dass Flächen, die im RegFNP an anderer Stelle als geplante Gewerbe-, Misch- oder Wohnbauflächen ausgewiesen sind, gegen die geplante Gewerbegebietsausweisung getauscht werden müssen. Für die Gemeinbedarfsflächen, also die Fläche für das Feuerwehrgerätehaus, besteht eine solche Notwendigkeit zum Flächentausch nicht.

An einer künftigen Erweiterung des Gewerbegebietes auf der im RegFNP ausgewiesenen Fläche in Richtung Bahnhof soll weiterhin festgehalten werden. Daher wird in Abstimmung mit dem Regionalverband die in Anlage 2 dargestellte Fläche nördlich des Nicolaiweges zum Tausch vorgeschlagen. Die Fläche ist im RegFNP derzeit als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt, obwohl sie tatsächlich nicht bebaut ist. Ursächlich für diese (fehlerhafte) Darstellung im RegFNP ist ein dort ehemals geplanter Garagenhof, der bereits vor geraumer Zeit insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke nicht weiterverfolgt worden ist. Angesichts der Wertigkeit der dortigen Freiflächen ist absehbar nicht mehr mit einer Umsetzbarkeit eines Garagenhofes an dieser Stelle zu rechnen.

Die zum Tausch vorgeschlagene Fläche ist mit rund 4.000 m² zwar etwas kleiner als die geplante Gewerbefläche im Geltungsbereich des B-Plan „St.-Florian-Weg“ von rund 4.800 m², was aber als geringfügig betrachtet wird.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

gez.
Alex Müller
Amtsleiter