

# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## DER MAGISTRAT



### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-11/2020/XVIII
federführendes Amt:	3 Stadtbauamt
Sachbearbeiter:	Alex Müller
Datum:	09.04.2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	27.04.2020	

### **Betreff:**

**Bebauungsplan „Berliner Straße Süd“  
hier: 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 BauGB für den Bereich der beigefügten Plankarte.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Berliner Straße Süd“.
3. Planziele des Bebauungsplans „Berliner Straße Süd“ sind:
  - Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet
  - Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung
  - Neuordnung öffentlicher und privater Verkehrsflächen und Plätze, Schaffung eines Quartiersplatzes
  - Sicherstellung der Nahversorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs
  - Neuordnung der Feuerwehrezufahrten
  - Ausschluss von Nutzungen, die mit der Wohnruhe und dem Gebietstypus nicht vereinbar sind
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### **Begründung:**

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich bereits im Rahmen des *Integrierten Handlungskonzeptes* (IHK) zum Städtebauförderprogramm *Soziale Stadt* aus dem Jahr 2015 mit den städtebaulichen Defiziten des Quartiers um die Berliner Straße und den städtebaulichen Zielen auseinandergesetzt. In dem von der Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2015 (STVV-284/2015/XVII) beschlossenen IHK werden u.a. als Ziele bzw. Kernprojekte für den Bereich der Berliner Straße definiert:

- Schaffung eines Quartiersplatzes im Bereich der Liegenschaft Berliner Straße 39 (auf teilweise öffentlichen, teilweise privaten Flächen) und eines Ladengeschäftes zur Sicherstellung der Nahversorgung (mit Gütern des täglichen Bedarfs). Wie im IHK erläutert „beeinflusst die Entwicklung der Fläche den Stadtteil maßgebend“ (siehe beigefügten Auszug aus dem IHK).
- Umgestaltung des Straßenraums der Berliner Straße.

Um diese städtebaulichen Ziele und eine städtebaulich geordnete und umfeldgerechte Verwirklichung des Quartierszentrums sicherzustellen, ist es erforderlich, die städtebaulichen Rahmenbedingungen mittels eines Bebauungsplanes zu definieren und ggf. Nutzungen auszuschließen, die dem Gebietscharakter als Reines Wohngebiet entgegenstehen und damit zu Spannungen führen würden.

Der geplante Geltungsbereich umfasst über den Quartiersplatz hinaus auch Bereiche, die Potenzial für eine Nachverdichtung aufweisen. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes gilt es auszuloten, ob und wie eine Nachverdichtung städtebaulich verträglich erfolgen kann.

Im Zuge der geplanten Umgestaltung der Berliner Straße bietet sich die Möglichkeit, Feuerwehrezufahrten für die angrenzenden Geschosswohnungsbauten neu zu ordnen. Daher wurden auch die Geschosswohnungsbauten und der landwirtschaftliche Weg entlang der Bebauungsgrenze in den Geltungsbereich aufgenommen, da dieser als zentrale Feuerwehrezufahrt dienen könnte.

Hinweis:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit für die Zurückstellung von Baugesuchen bzw. vorläufigen Untersagung von Vorhaben im Einzelfall gem. § 15 BauGB, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht wird oder wesentlich erschwert werden würde. Die Verwirklichung von bereits genehmigten Vorhaben bleibt weiterhin möglich.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der genaue Aufwand ist noch zu ermitteln. Allgemeine Haushaltsmittel stehen bei der Kostenstelle Stadtplanung zur Verfügung.

gez.  
Steffen Bonk  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Auszug IHK