



## Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-57/2024/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Müller, Alex
Datum:	11.04.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	15.04.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	29.04.2024	beschließend

## **Betreff:**

**Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ 1. Änderung;  
hier: Satzungsbeschluss**

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Steinbach (Taunus) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 5 HGO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden gemäß § 91 HBO i.V.m. § 5 HGO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.
4. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB on Kraft gesetzt.

## **Begründung:**

*Vorab wird darauf hingewiesen, dass die unter 1. genannten Beteiligungsverfahren zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht abgeschlossen sind. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs endet am 22.04.2024. Im Anschluss werden die Beschlussempfehlungen zu 1. zum Sitzungstermin nachgereicht.*

Der Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ wurde am 09.12.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und erlangte durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.12.2019 seine Rechtskraft.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die gestiegenen Zinsen und die gestiegenen Baukosten, wodurch der Bau eines Einfamilienhauses für Bauwillige, insbesondere junge Familien,

deutlich erschwert wurde. Um dennoch auch „Normalverdienern“ den Bau eines Eigenheimes ermöglichen zu können, hat die Änderung des Bebauungsplanes zum Ziel, die Grundstücke im Baugebiet „Schwalbacher Straße“ kleiner zuzuschneiden und damit erschwinglich zu halten. Es wurde ein Baukonzept entwickelt, das die Errichtung eines Einfamilienhauses bei Grundstücksgrößen ab etwa 250 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Das beigefügte Konzept für Bebauungstypologien mit kleineren Baugrundstücken wurde vom Magistrat als Grundlage für eine Anpassung des Bebauungsplans und die Vermarktung der Baugrundstücke gebilligt.

In der Zwischenzeit wurde zudem die Erschließungsplanung erstellt. Die Erschließungsarbeiten wurden vom Magistrat bereits beauftragt und sollen bis Herbst 2024 abgeschlossen sein. Die für die Aufstellung eines Bebauungsplans relevanten Inhalte wurden in die 1. Änderung ebenso aufgenommen wie die erstellte Straßenplanung für die Erschließungsstraße „Falkensteiner Weg“, die die Straßenoberkante als Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhen definiert.

Planziel des Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ 1. Änderung ist die Formulierung differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere zur Bauweise und zur Höhenentwicklung, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um durch verdichteten Einfamilienhausbau eine maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt angemessener privater Grünflächen zu ermöglichen.

Zur weiteren Begründung wird auf die beigefügten Anlagen verwiesen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Bauleitplanung können mit rund 10.000 € beziffert werden kann. Es ist vorgesehen, die Baugrundstücke im Bieterverfahren nach Höchstgebot zu veräußern. Das Vergabeverfahren wird demnächst eingeleitet. Die Erlöse stehen der Stadt für Infrastrukturmaßnahmen zur Verfügung.

gez.  
Steffen Bonk  
Bürgermeister

gez.  
Alex Müller  
Amtsleiter