

# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## DER MAGISTRAT



### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-293/2016/XVII
federführendes Amt:	60 Bau-, Ordnungs- und Umweltamt
Sachbearbeiter:	Herr Müller
Datum:	27.01.2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	15.02.2016	
Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss	22.03.2016	
Stadtverordnetenversammlung	11.04.2016	

### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus)**

**Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“**

**hier: Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Steinbach (Taunus) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB (mit den sich ggf. aus der Abwägung noch ergebenden Änderungen) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

### **Begründung:**

Zusammenfassung der bisherigen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung:

- 22.03.2004 zur Drucksache Nr. 242:  
Beauftragung der HLG, für das Gebiet „Schwalbacher Straße“ [Anm.: entspricht dem heutigen Baugebiet „Alter Cronberger Weg“] den Erwerb von Grundstücken vorzubereiten; Festlegung des Ankaufspreises auf 161,- €/m<sup>2</sup>; Vorbehalt eines Stadtverordnetenbeschlusses zur Annahme der notariellen Kaufangebote
- 26.08.2013 zur Drucksache Nr. 163:

Möglichst zeitnahe Entwicklung des Baugebiets „Schwalbacher Straße/Alter Cronberger Weg“, für das notarielle Kaufangebote der Grundstückseigentümer vorliegen

- 09.02.2015 zur Drucksache STVV-234/2014/XVII:  
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“
- 09.02.2015 zur Drucksache STVV-235/2014/XVII:  
Abgeltungsvertrag HLG, d.h. Abgeltung der Erschließungskosten an die Stadt
- 08.06.2015 zur Drucksache STVV-252/2015/XVII:  
Billigung Vorentwurf Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“; Beauftragung Magistrat, B-Planverfahren bis Satzungsbeschluss durchzuführen
- 07.12.2015 zur Drucksache STVV-289/2015/XVII:  
Annahme der notariellen Kaufverträge für das künftige Baugebiet
- 07.12.2015 zur Drucksache STVV-290/2015/XVII:  
Festlegung des Verfahrens und der Mindestverkaufspreise für die Vergabe der Baugrundstücke

Zur weiteren Begründung wird auf die als Anlage beigefügte Begründung zum Bebauungsplanentwurf verwiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 29.06.2015 bis 31.07.2015 stattgefunden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Zusammenfassung der Stellungnahmen aus diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren:

- HessenArchäologie: Hinweis darauf, dass damit zu rechnen sei, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S. von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können und dass als Ergänzung zu dem Bebauungsplan eine vorbereitende Untersuchung (geomagnetische Prospektion) durchzuführen sei.
- HessenMobil: Hinweis darauf, dass die Baufreihaltezone zu berücksichtigen sei. Der vorgesehenen Erschließung wird grundsätzlich zugestimmt. Die vorgesehenen Obstbaumpflanzungen werden in Frage gestellt.
- Hochtaunuskreis: Fachbereich Ländlicher Raum: Hinweis darauf, dass das Erfordernis der Planung auf landwirtschaftlichen Flächen weitergehend zu begründen sei.
- Hochtaunuskreis: Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung: Hinweis darauf, dass das Plangebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt. Vornehmlich redaktionelle Hinweise und Fragen zu den Textlichen Festsetzungen und dem Umweltbericht sowie der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung sowie zur Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
- Kreisbauernverband: Hinweis darauf, dass das Erfordernis der Planung auf landwirtschaftlichen Flächen weitergehend zu begründen sei und dass ein Mitglied als Pächter der Flächen unmittelbar von der Planung berührt sei.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2: Hinweis darauf, dass das Plangebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt sowie Hinweise der Bergaufsicht.
- Regionalverband Frankfurt RheinMain: Hinweis darauf, dass der Plan aus dem RegFNP entwickelt ist.
- Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt: Hinweis darauf, dass der zwischen der Stadt Steinbach (Taunus) und der Stadt Frankfurt vertraglich festgesetzte Abwasserabfluss auch unter Berücksichtigung des Baugebietes nicht überschritten werden darf.
- Stadtwerke Oberursel: Hinweis darauf, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann.
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Thema Landwirtschaft

Die vorgenannten Stellungnahmen sind, soweit sie dies erforderlich machen, in den weiteren Planungsprozess eingeflossen. Die archäologisch-geophysikalische Prospektion ist inzwischen durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass Grabungen durchgeführt werden sollen. Seitens HessenArchäologie wurde zugesichert, dass die Grabungen einer Verwirklichung des Baugebietes (auch zeitlich) nicht entgegenstehen – unabhängig von Qualität und Anzahl möglicher Funde. Die Grabungen sollen im März beginnen und können zum Teil begleitend zu den Erschließungsarbeiten durchgeführt werden. Auch zu einem weiteren zentralen Gegenstand von Stellungnahmen, den Belangen der Landwirtschaft und eines landwirtschaftlichen Betriebes, konnte inzwischen mit dem betroffenen Landwirt eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) zum Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 28.12.2015 bis 01.02.2016 stattgefunden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den vorgenannten beiden Beteiligungsschritten bilden die Grundlage für die Beschlussempfehlungen zur Abwägung unter Punkt 1 dieser Beschlussvorlage.

Die Damen und Herren der Stadtverordnetenversammlung werden gebeten, die Beschlussvorschläge im Einzelnen eingehend zu beraten. Eine Einzelabstimmung zu den jeweiligen Abwägungsvorschlägen ist selbstverständlich möglich.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten wie vorgeschlagen zu beschließen.

#### Anlagen

- Beschlussempfehlungen zur Abwägung (siehe untenstehenden Hinweis)
- Planentwurf (in der Fassung zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs)
- Textliche Festsetzungen (in der Fassung der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs)
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf (in der Fassung der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs)
- Umweltbericht (in der Fassung der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Beiplan Radwegplanung

#### Hinweis:

Die Abwägungsunterlagen mit den Beschlussempfehlungen im Einzelnen, sind zum Zeitpunkt des Versandes dieser Vorlage noch nicht abschließend fertiggestellt, werden aber zeitnah nachgereicht.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Satzungsbeschluss hat unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen. Die finanziellen Auswirkungen der Baugebietsentwicklung insgesamt wurden bereits im Zusammenhang mit früheren Beschlüssen (Drucksachen 235, 289 und 290) hinreichend erläutert.

gez.

Dr. Stefan Naas  
Bürgermeister