

STADT STEINBACH (TAUNUS)

DER MAGISTRAT



Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-16/2020/XVIII
federführendes Amt:	3 Stadtbauamt
Sachbearbeiter:	Alex Müller
Datum:	19.05.2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	08.06.2020	

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus), Bebauungsplan „Bahnstraße“
hier: Abwägung gemäß § 3 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

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 BauGB i.V.m. § 13 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Steinbach (Taunus) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO (Hessische Gemeindeordnung) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.
3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB in Kraft gesetzt.

Begründung:

Die Bahnstraße ist als gewachsener zentraler Versorgungsbereich der Stadt bislang ein attraktiver Standort für Läden, Dienstleistungen, Gastronomie und Hotels. Für die Hauptnutzungen der Gebäude entlang der Bahnstraße ist nach wie vor charakteristisch, dass in den Erdgeschossen überwiegend Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie anzutreffen sind. Den gewerblichen Nutzungen kommt dabei die Kundenfrequenz zugute, die der Verkehr auf der vielbefahrenen Hauptdurchgangsstraße mit sich bringt. Die Obergeschosse sind größtenteils dem Wohnen vorbehalten – trotz der Einschränkungen der Wohnlage aufgrund des Verkehrslärms.

Es zeichnet sich jedoch zunehmend eine Tendenz zur Umnutzung von Grundstücken ab, wodurch die konkrete Gefahr besteht, dass eingesessene gewerbliche Nutzungen durch Wohnnutzung verdrängt werden. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks versprechen Neubauten hohe Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Trotz der angrenzenden vielbefahrenen Landesstraße sind selbst Wohnungen in den Erdgeschossen derzeit vermarktbar. Von den Bauträgern, die i.d.R.

auf Wohnungsbau und den Verkauf von Wohnungen spezialisiert sind, werden Gewerbemieteinheiten oftmals als lästig empfunden.

Zusätzlich könnte die aktuelle Corona-Krise zu einer Verschiebung des Mietpreisgefüges zwischen Wohn- und Gewerbemieten führen. Wenngleich dieser Effekt vermutlich vorübergehend sein wird, könnte er dennoch den Verdrängungsdruck auf Gewerbemietler zusätzlich erhöhen.

Ziel der Stadt ist es, die Versorgungsfunktion der Bahnstraße mit der charakteristischen Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen zu erhalten und einer schleichenden Entmischung der Nutzungen zulasten des Gewerbes entgegenzuwirken.

Die städtebauliche Sicherung und Stärkung von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Kleingewerbe und Gastronomie steht somit im Mittelpunkt des Bebauungsplanes „Bahnstraße“, dessen Geltungsbereich rd. 19.500 m² umfasst.

Nach dem Vorbild des angrenzenden „Freier Platz“, wo bereits 2014 mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pijnackerplatz“ regulierend eingegriffen wurde, sollen auch für weitere Bereiche entlang der mittlerweile umgebauten und auch für Fußgänger deutlich attraktivierten Bahnstraße zukünftige Nutzungen insbesondere im Hinblick auf die vertikale Gliederung der in den Erd- und Obergeschossen zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

Planziel des Bebauungsplans „Bahnstraße“ ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) mit Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen und Beschränkung der Wohnnutzung auf die Obergeschosse. Rechtmäßig bereits bestehende Wohnnutzungen in Erdgeschossen bleiben davon unbenommen.

Vergnügungsstätten und Wettbüros werden ausgeschlossen, insbesondere um davon ausgehende städtebauliche Negativwirkungen – sogenannte „trading-down“-Effekte mit dem damit verbundenen Image-Verlust des Umfelds – zu verhindern.

Zur weiteren Begründung wird auf die beigegefügte Anlagen verwiesen.

Anlagen

- Abwägung
- Bebauungsplan (Plankarte)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister