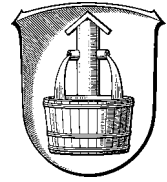


STADT STEINBACH (TAUNUS)

DER MAGISTRAT



Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-237/2014/XVII
federführendes Amt:	60 Bau-, Ordnungs- und Umweltamt
Sachbearbeiter:	Herr Müller
Datum:	16.12.2014

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	09.02.2015	

Betreff:

Baugebiet „Auf der Beun“

hier: Ausnahme von der Veränderungssperre zur Erweiterung des Reiterhofs

(Bericht des Haupt- und Finanzausschusses und des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschließt, den Magistrat zu beauftragen bei einer Stellungnahme der Gemeinde zu Bauanträgen betreffend einer Erweiterung des Fohlenhofes (Eschborner Straße 70) um ein Altenteilerwohnhaus und eine landwirtschaftliche Lagerhalle eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 BauGB unter folgenden Voraussetzungen zu erteilen bzw. in Aussicht zu stellen:

1. Das Altenteilerwohnhaus kann im Bereich des vorgesehenen Standortes auf den Flurstücken 178 und 177/2 errichtet werden, sofern eine Anpassung an die im Städtebaulichen Entwicklungskonzept für ein späteres Baugebiet „Auf der Beun“ vorgesehene Planung der Erschließungsstraßen erfolgt, d.h. der Standort des Hauses hinter einer zukünftigen Straßenbegrenzungslinie der Verlängerung der Straße „Im Taubenzehnten“ errichtet wird.
2. Um eine Entwicklung des Baugebietes „Taubenzehnter II“ bis an den Asphaltweg zwischen dem geplanten Geltungsbereich und dem Fohlenhof zu ermöglichen, wird zur Verringerung der vom Misthaufen ausgehenden Geruchsemissionen die vorhandene Festmistplatte vom Betreiber des Fohlenhofes komplett und dauerhaft baulich eingehaust. Zusätzliche Emissionsquellen zwischen der Hofanlage und dem künftigen Baugebiet „Taubenzehnter II“ sind nicht zulässig. Die Kosten für die Einhausung (geschätzt ca. 80.000 € brutto) werden hälftig vom Betreiber des Fohlenhofes und der Stadt (aus der Entwicklungsmaßnahme „Taubenzehnter II“) getragen.
3. Die Länge der landwirtschaftlichen Lagerhalle wird auf 42 m (statt der ursprünglich geplanten 48 m) begrenzt. Der Standort der Halle rückt entsprechend vom Praunheimer Weg ab.
4. Die Höhe der geplanten landwirtschaftlichen Lagerhalle wird um 1,0 m reduziert, d.h. die Traufhöhe von 6,50 m auf max. 5,50 m reduziert, die Firsthöhe entsprechend von 10,50 m auf

maximal 9,50 m verringert. Bezugspunkt ist das untere Niveau, d.h. das des Praunheimer Weges.

5. Die Halle wird mit mittelgroßen Bäumen eingegrünt.

6. Der Bereich zwischen der Hofanlage und dem künftigen Baugebiet „Taubenzehnter II“ wird vom Betreiber des Fohlenhofes von gelagerten landwirtschaftlichen Geräten, gelagerten Heuballen etc. geräumt und zukünftig freigehalten.

7. Die Einhaltung der vorgenannten Voraussetzungen ist in den entsprechenden Baugenehmigungen bzw. über vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Begründung:

In der Nachbarschaft südlich des geplanten Baugebietes „Taubenzehnter II“ befindet sich der Fohlenhof mit Pensionspferdehaltung. Der Betrieb befindet sich innerhalb der im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) dargestellten Wohnbaufläche (Planung). Der Betreiber des Fohlenhofes hatte einen Bauantrag für die Errichtung einer weiteren Lager- und Maschinenhalle sowie eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses als Altenteiler gestellt. Die Stadt hat ihr Einvernehmen zu beiden Vorhaben verweigert. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf der Beun“ mit dem Ziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gefasst und gleichzeitig zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

Das Amt für den ländlichen Raum geht von einem Bestandsschutz für den Fohlenhof und von einer Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) als landwirtschaftlicher Betrieb aus. Aufgrund der Tierhaltung des Fohlenhofes gehen Geruchsimmissionen auf das vorgesehene Plangebiet des Bebauungsplanes „Taubenzehnter II“ aus, die eine Entwicklung als Wohnbaugebiet einschränken.

Durch eine bauliche Einhausung der Festmistplatte, die Hauptemissionsquelle ist, könnten die Geruchsimmissionen im Bereich des geplanten Baugebietes „Taubenzehnter II“ soweit verringert werden, dass sie unter den maximal zulässigen Richtwerten für Wohngebiete liegen.

Mit dem Betreiber des Fohlenhofes konnte der im Beschlussvorschlag formulierte Kompromiss erzielt werden, der einerseits der Stadt eine Entwicklung des kompletten Baugebietes „Taubenzehnter II“ für Wohnbebauung ermöglicht und andererseits dem Fohlenhof die geplanten Erweiterungen – wenn auch in geringerem Umfang als ursprünglich geplant. Hierzu ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre notwendig. Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

gez.

Dr. Stefan Naas
Bürgermeister