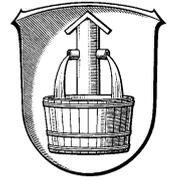


STADT STEINBACH (TAUNUS)

DER MAGISTRAT



Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-94/2017/XVIII
federführendes Amt:	60 Stadtbauamt
Sachbearbeiter:	Alex Müller
Datum:	27.06.2017

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	26.06.2017	
Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss	11.07.2017	

Betreff:

**Bebauungsplan „Quartierszentrum Berliner Straße“
hier: Zustimmung zur Neubebauung des Grundstücks Berliner Straße 39 (ehem. Penny-Markt), Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die vom Investor vorgelegte Planung für die Bebauung des Grundstücks Berliner Straße 39 (ehem. Penny-Markt) mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Gewerbeeinheiten wird billigend zur Kenntnis genommen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, mit dem Investor eine vertragliche Vereinbarung zu treffen, in der die Gestaltung des Quartiersplatzes und die weiteren vom Investor zu erbringenden Leistungen geregelt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Quartierszentrum Berliner Straße“ und die erlassene Veränderungssperre werden aufgehoben.
4. Der Magistrat soll für das Vorhaben im Bauantragsverfahren das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

Begründung:

Mit dem Eigentümer/Investor konnte inzwischen grundsätzlich Einvernehmen über die Neubebauung des Grundstücks erzielt werden. Die Planung des Investors entspricht nunmehr wieder weitestgehend der im Januar 2016 im Einvernehmen mit der Stadt erteilten Baugenehmigung. Eine darüber hinausgehende Verdichtung der Bebauung ist nicht mehr vorgesehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hatte die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2016 zur Drucksache 60/2016 den Beschluss zur

Aufstellung eines Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre gefasst. Als Planziele wurden die Schaffung eines Quartierszentrums mit einer in Art, Maß und Bauweise städtebaulich verträglichen Bebauung sowie die Gestaltung eines Quartiersplatzes definiert.

Die bestandskräftige Baugenehmigung aus dem Januar 2016 wäre trotz Veränderungssperre weiterhin umsetzbar gewesen. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens liegt in der Zuständigkeit des Magistrats.

Der Magistrat gibt der Stadtverordnetenversammlung die aktuelle Planung zur Kenntnis. Der Magistrat erachtet die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre auf Grundlage dieser Planung für gegeben an.

Im Rahmen eines zu schließenden Vertrages soll der Bauherr/Investor verpflichtet werden, einen Quartiersplatz (der Teile der Berliner Straße, des öffentlichen Fußweges und Teile des Baugrundstücks umfasst), öffentliche Unterflur-Wertstoffcontainern für Altglas und Altpapier sowie eine öffentliche Strom-Tankstelle zu errichten und die Baukosten dafür zu tragen.

Der Investor hat für den Laden einen Gewerbemietvertrag mit einem Betreiber für einen kleinen Nahversorger (Verkaufsfläche rund 100 m² zzgl. Lager- und Nebenräume) mit einer Laufzeit von 10 Jahren (und einseitiger Verlängerungsoption für den Mieter von 5 Jahren) vorgelegt. Mit der benachbarten Eigentümergeinschaft wurde seitens des Investors eine vertragliche Vereinbarung zur Regelung der Grenzbebauung geschlossen.

Die Schaffung des Quartiersplatzes Berliner Straße mit kleinem Ladengeschäft ist eines der Kernprojekte des „Integrierten Handlungskonzeptes Soziale Stadt“.

Anlage:

Planung für das Wohn- und Geschäftshaus sowie den Quartiersplatz

(Stand: Modelstudie 12.01.2015; Grundrisse 1. bis 4. OG 31.03.2015; Grundrisse UG und EG, Gesamt-Freiflächenplan und Schnitte 30.08.2016; Gestaltung Quartiersplatz 07.04.2017)

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

gez.

Dr. Stefan Naas
Bürgermeister