



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-15/2020
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Gamero Maya, Vanessa
Datum:	05.08.2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	10.08.2020	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	24.08.2020	

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus)
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den
Bebauungsplan „Dorfmitte“**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschließt:

1. die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich der als Anlage beigefügten Plankarte.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Dorfmitte“.
3. Planziele des Bebauungsplanes „Dorfmitte“ sind:
 - Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung und Ensembles im alten Ortskern; darüber hinaus auch Erhalt von Bebauungsstrukturen, die zwar nicht dem Denkmalschutz unterliegen, aber dennoch historische Bezüge aufweisen;
 - Steuerung baulicher Ergänzungen und Nachverdichtungen im Maßstab der historischen Ortsmitte;
 - Erhalt der Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen im Kernbereich um den Freien Platz, die Bornhohl, die Bahnstraße, die Eschborner Straße und die Kirchgasse, dabei Funktionsstärkung für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen;
 - Aufwertung/Erlebarmachung der historischen Straßen und Plätze;
 - Neuordnung der Funktionen der öffentlichen, der stadteigenen und der Flächen der Bürgerstiftung um die St. Georgskirche; Verknüpfung öffentlicher Gebäude, Plätze und Nutzungen; Schaffung eines Heimathofes;
 - Weiterentwicklung der öffentlichen und privaten Grünflächen um den „Alten See“ sowie um die „Gemaß Gass“;
 - Vernetzung der Dorfmitte mit den Wohnquartieren nördlich des Plangebiets, hierbei insbesondere die Schaffung einer Fußwegeverbindung vom Freien Platz zur Grünanlage „Am Alten See“;
 - Städtebauliche Neuordnung sowie Neuordnung des ruhenden Verkehrs im rückwärtigen Bereich der Bahnstraße 5 - 9 unter Hinzunahme der Fläche des stadteigenen Parkdecks und der

angrenzenden unbebauten bzw. nur geringfügig bebauten privaten Flächen am sog. Zwingerweg mit dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung für Wohnnutzung bzw. gemischt genutzte Bebauung; Schaffung der verkehrlichen Erschließung von der Bahnstraße aus;

- Steuerung der Gestaltung von Werbeanlagen mittels einer in den Bebauungsplan integrierten Gestaltungssatzung.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.02.2020 einen Grundsatzbeschluss über die Ziele und die einzuleitenden Schritte zur Stärkung des historischen Ortskerns gefasst (STVV-2/2020/XVII). Insbesondere wurde der Magistrat beauftragt, die bauplanungsrechtlichen Steuerungs- und Sicherungsinstrumente zu prüfen (wie z.B. Bebauungsplan, Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung) und der Stadtverordnetenversammlung für einleitende Beschlüsse vorzulegen.

In Umsetzung des Grundsatzbeschlusses und der darin formulierten Ziele wird der Stadtverordnetenversammlung nunmehr der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfmitte“ vorgelegt.

Zu 1. Geltungsbereich:

Der geplante Geltungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Untersuchungsgebiet der Anlage 1 des oben genannten Grundsatzbeschlusses zur Stärkung des historischen Ortskerns vom 10.02.2020. Hinzu genommen wurden lediglich der Teilbereich der Untergasse, der historische Bausubstanz aufweist, der Grünzug entlang der „Gemaas Gass“, der die Verbindung zur Steinbachau darstellt, sowie die Straßenflächen unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzender Straßen.

Der geplante Geltungsbereich umfasst teilweise auch Bereiche, für die bereits Bebauungspläne bestehen („Stadtkern, Teil C“ aus dem Jahr 1986, „Am Gassengarten“ aus dem Jahr 1995, „Pijnackerplatz“ aus dem Jahr 2015 und „Bahnstraße“ aus dem Jahr 2020). Diese bzw. deren Festsetzungen können ggf. in den B-Plan „Dorfmitte“ integriert oder weiterentwickelt werden. Im Laufe des Planungsprozesses kann der Geltungsbereich noch verändert (vergrößert oder verkleinert) werden, oder es können einzelne Bebauungspläne für Teilbereiche unabhängig voneinander entwickelt und in Kraft gesetzt werden.

Zu 2. Bezeichnung:

Mit der vorgeschlagenen Bezeichnung „Dorfmitte“ wird verdeutlicht, dass der Fokus der Planung für den zentralen Teil des Plangebiets auf einer „Wieder-Erlebbarmachung“ der ursprünglich historischen Baustrukturen der alten Ortsmitte liegt.

Zu 3. Planziele:

Die definierten Planziele entsprechen im Wesentlichen den bereits in Anlage 1 des o.g. Grundsatzbeschlusses zur Stärkung der historischen Ortsmitte vom 10.02.2020 dargestellten städtebaulichen Zielen.

Instrumente zur Sicherung der Planung:

Die Notwendigkeit zum Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB zur Sicherung der Planung wird zunächst nicht gesehen. Als Sicherungsinstrument wird die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB bei Vorhaben, die den städtebaulichen Zielen und der Planung zuwiderlaufen, derzeit als ausreichend erachtet. Voraussetzung für die Ausübung des § 15 BauGB ist der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.

Die weiteren im Grundsatzbeschluss zur Stärkung des historischen Ortskerns vom 10.02.2020 genannten Steuerungsinstrumente einer Gestaltungs- oder einer Erhaltungssatzung können sowohl in den Bebauungsplan integriert werden als auch Gegenstand einer eigenen Satzung sein. Ergänzend zu den im Grundsatzbeschluss formulierten Steuerungsinstrumenten ist das Vorkaufsrecht der Gemeinde zu nennen. Über das Allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß § 24 BauGB hinaus, besteht die Möglichkeit zum Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen nach § 25 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine hinreichend genaue Aussage zu den Kosten für externe Planungsleistungen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist derzeit noch nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass wesentliche Planungsgrundlagen zusammen mit dem Integrierten Handlungskonzept (ISEK) im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ erarbeitet werden können.

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

gez.
Alex Müller
Amtsleiter