

STADT STEINBACH (TAUNUS)

DER MAGISTRAT



Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-60/2016/XVIII
federführendes Amt:	60 Stadtbauamt
Sachbearbeiter:	Herr Müller
Datum:	12.12.2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	12.12.2016	

Betreff:

Bebauungsplan „Quartierszentrum Berliner Straße“

Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschließt:

1. die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Quartierszentrum Berliner Straße“.
2. Planziele des Bebauungsplans sind die Schaffung eines Quartierszentrums mit einer in Art, Maß und Bauweise städtebaulich geordneten Bebauung sowie die Gestaltung eines Quartiersplatzes.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Zur Sicherung der Planung wird gem. § 14 BauGB die in Anlage 2 beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre erlassen.
5. Die Satzung über die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Mit Beschluss vom 7. Dezember 2015 hat die Stadtverordnetenversammlung das Integrierte Handlungskonzept (IHK) zum Projekt „Soziale Stadt“ beschlossen. Als eines der Kernprojekte im *Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld* wird im IHK die Schaffung des Quartiersplatzes Berliner Straße mit Umnutzung der angrenzenden, zurzeit leerstehenden, privaten Gewerbeimmobilie des ehem. Penny-Marktes benannt (vergl. Auszug IHK im Anhang zur Begründung).

Es war vorgesehen, dass der Quartiersplatz im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks Berliner Str. 39 geschaffen wird. Die Planung sah ein Wohnhaus in viergeschossiger Bauweise (plus Staffelgeschoss) mit 28 Wohnungen (lt. Investor Mietwohnungen), einer Fläche für das Stadtteilbüro Soziale Stadt sowie einem Ladengeschäft für einen Nahversorger vor. Für dieses wurde im Januar 2016 die Baugenehmigung erteilt.

Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten Eigentümerwechsels ist eine Umsetzung der genehmigten und mit der Stadt abgestimmten Neubebauung nicht mehr gewährleistet. Der neue Eigentümer/Investor hat von der Baugenehmigung abweichende Bebauungsabsichten mit höherer Grundstücksausnutzung geäußert. Inzwischen liegt ein (erster) Änderungsantrag zur Baugenehmigung vor, der Grenzbebauung statt offener Bauweise vorsieht.

Um die städtebaulichen Ziele der Stadt und eine städtebaulich geordnete und umfeldgerechte Verwirklichung des Quartierszentrums sicherzustellen, ist es erforderlich, die städtebaulichen Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich Maß der Nutzung und Bauweise in einem Bebauungsplan klar zu definieren – auch um städtebauliche Spannungen und Folgewirkungen im Umfeld zu vermeiden.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehem. Penny-Marktes in der Berliner Straße 39, Teile der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Berliner Straße sowie eine Teilfläche des öffentlichen Fußweges zur Frankfurter Straße mit insgesamt rund 3.200 m². Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

Zur Sicherung der Planung bedarf es des Erlasses einer Veränderungssperre, da bereits ein Bauantrag für eine veränderte Bauweise (Grenzbebauung statt offener Bauweise) vorliegt und damit die Gefahr einer städtebaulich ungewollten Entwicklung konkret gegeben ist.

Der Magistrat hat entschieden, das Einvernehmen der Stadt zu diesem Bauantrag nicht zu erteilen. Daraufhin hat die Bauaufsicht des Hochtaunuskreises als Genehmigungsbehörde angekündigt, das gemeindliche Einvernehmen ggf. zu ersetzen, d.h. die Baugenehmigung entgegen der Stellungnahme der Stadt zu erteilen. Der Kreis hat die Stadt zu einer erneuten Stellungnahme zum Bauantrag bis zum 23.12.2016 aufgefordert.

Trotz einer erlassenen Veränderungssperre wäre eine Bebauung grundsätzlich weiterhin realisierbar, allerdings nur entsprechend der im Januar 2016 im Einvernehmen mit der Stadt erteilten bestandskräftigen Genehmigung oder über eine im Einvernehmen mit der Stadt erteilte Ausnahme.

Finanzielle Auswirkungen:

Ist noch zu ermitteln.

gez.
Dr. Stefan Naas
Bürgermeister