

 Taunusstein	Der Magistrat	
Beratungs- und Beschlussvorlage	Vorlage-Nr.:	DRS. 19/010-02
	AZ:	2.1.01.61.26
	Datum:	03.03.2021
Federführender Fachbereich: Verfasser/in:	Fachbereich 2; Stadtentwicklung 2.1 Jessica Lux	
Bebauungsplan "Östliche Aarstraße", Stadtteil Hahn; hier: Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss		

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Magistrat (Beschlussfassung)	29.03.2021	N
Ortsbeirat Hahn (Beschlussfassung)	09.06.2021	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (Beschlussfassung)	09.06.2021	Ö
Ausschuss für Hauptangelegenheiten, Finanzen, Wirtschaft und Digitales (Beschlussfassung)	10.06.2021	Ö
Stadtverordnetenversammlung (Beschlussfassung)	24.06.2021	Ö
Seniorenbeirat Taunusstein (Kenntnisnahme)	15.09.2021	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die in der Anlage 1 zur Vorlage empfohlene Behandlung und Abwägung der im Verfahren nach den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan „Östliche Aarstraße“ im Stadtteil Hahn wird beschlossen.
2. Anregungen, die im Zuge der Abwägung nicht berücksichtigt werden konnten, werden zurückgewiesen. Es wird festgestellt, dass die Planung auf einer sachgerechten und ausgewogenen Abwägung basiert.
3. Die Aktualisierung der gutachterlichen Stellungnahme zum Schallschutz vom 18.12.2017 durch die Anlagen 7 bis 9 wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung vom 02.11.2020 mit Ergänzung vom 01.03.2021 und Ihren Anlagen wird in der vorliegenden Form (Anlage 3) gebilligt.
4. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Östliche Aarstraße“ wird erweitert. Die Erweiterung umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Hahn:
Flur 11, Flurstücke: 1 tlw., 61/2 tlw.
Flur 25, Flurstücke: 3134/7 tlw., 3134/8 tlw., 3134/9 tlw.
5. Der Bebauungsplan „Östliche Aarstraße“, Stadtteil Hahn (Anlage 2), wird mit den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 Hessische Bauordnung werden als Satzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
7. Der Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 13a (2) 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.
8. Die Vorlage wird über den Ortsbeirat Hahn, den Ausschuss für Stadtentwicklung,

Umwelt und Verkehr sowie den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss an die Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung überwiesen.

9. Die Vorlage wird dem Seniorenbeirat zur Kenntnis gegeben.

Sachverhalt

Erläuterung zum bisherigen Vorlagenverlauf

Die Vorlage DRS.19/010-01 wurde bereits in der Magistratssitzung am 14.12.2020 und der Sitzung des Ortsbeirates Hahn am 26.01.2021 beraten. Aufgrund von Fragen aus dem Ortsbeirat, die in der Sitzung nicht geklärt werden konnten, wurde die Vorlage nicht beschlossen und es wurde eine gemeinsame Sitzung mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Verkehr und dem Haupt-, Finanz und Wirtschaftsausschuss zur Klärung der offenen Fragen beantragt (siehe Beschlussauszug des OB Hahn vom 26.01.2021).

Im Folgenden wurde die Vorlage gestoppt. Der ursprünglich avisierte Satzungsbeschluss in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2021 verschob sich auf die Sitzung am 24.06.2021.

Sollte auch nach der Sitzung des neuen Ortsbeirates am 18.05.2021 aufgrund ungeklärter Fragen der Wunsch nach einer gemeinsamen Sitzung mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Verkehr gewünscht sein, könnte eine Einladung des Ortsbeirates zu einer gemeinsamen Sitzung am 09.06.2021 erfolgen. Es wird angeregt, eine Auflistung der Fragen für eine schriftliche Beantwortung im Vorfeld dieser Sitzung zu erstellen.

Zwischenzeitlich wurde erkannt, dass eine in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltene Formulierung einer klarstellenden Ergänzung bedarf. Hierbei handelt es sich um eine redaktionelle Ergänzung, die nicht zu einer Planänderung führt und die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die v. g. redaktionelle Ergänzung erfolgt in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zur Gebäudegestalt:

Die bisherige Festsetzung lautete wie folgt:

- Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt in den Urbanen Gebieten, dass Staffelgeschosse nur zulässig sind, sofern die maximale Zahl der Vollgeschosse unterschritten wird.

Die neue Festsetzung mit der redaktionellen Ergänzung (fett) lautet:

- Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt in den Urbanen Gebieten, dass Staffelgeschosse (**als Nichtvollgeschosse**) nur zulässig sind, sofern die maximale Zahl der Vollgeschosse unterschritten wird.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Weiter wird darauf verwiesen, dass es sich bei dieser Bauleitplanung um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, welches die Möglichkeit bietet, den Flächennutzungsplan ohne ein separates Änderungsverfahren im Wege der Berichtigung an die Bauleitplanung anzupassen. Diese Vorgehensweise findet für den ursprünglich als Gewerbefläche geplanten Bereich in der Gegenlage zur Hessapp Anwendung.

Um diese Ergänzung noch in den Festsetzungstext und in die Beschlussvorlage aufnehmen zu können, wurde die Vorlage DRS. 19/010-01 geschlossen. Der Inhalt der ursprünglichen Vorlage geht nun im Folgenden ungeändert mit dieser RS 19/010-02 erneut in den Gremienlauf. Die ursprüngliche DRS. 19/010-01 ist weiterhin einsehbar.

Beginn des ursprünglichen Vorlagentextes (siehe DRS. 19/010-01)

Mit DRS.19/010 wurden im Februar 2019 die Aufstellung und der Vorentwurf für den Bebauungsplan „Östliche Aarstraße“ beschlossen. Mit der gleichen Vorlage wurde der Magistrat ermächtigt, die Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen und die Planung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wieder vorzulegen.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- März 2019 – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- August 2020 – Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Oktober 2020 – Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB
(Grund für die erneute Offenlage war eine Stellungnahme der ESWE, welche mit der nachträglichen Sicherung einer Stromleitung von überörtlicher Bedeutung eine Änderung der Planzeichnung zur Folge hatte).

Die Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom März 2019 fanden direkt Eingang in den Planungsprozess, und konnten teilweise in die Planung übernommen werden. Dies kann in Spalte 4 der Abwägungstabelle (Anlage 1) nachvollzogen werden.

Um den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen, ist mit dem Beschlussvorschlag Nr. 1 dieser Beschlussvorlage, neben der Abwägung zu den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB vom August und Oktober dieses Jahres, auch der Umgang mit den v. g. Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom März 2019 im Nachgang zu beschließen.

Mit dem Ziel maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten sollten mit dem Vorentwurf vorrangig die vorhandenen Nutzungen abgebildet und gesichert werden. Somit enthielt der Plan je nach Standort die Gebietstypen GE (Gewerbegebiet), MI (Mischgebiet) und MU (Urbanes Gebiet).

Diese Planungsgrundzüge wurden nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im März 2019 überarbeitet.

Den Bestrebungen, im Geltungsbereich nun eine stärkere Verdichtung mit Geschosswohnungsbau realisieren zu können, wurde Rechnung getragen. Die bis dahin im Vorentwurf dargestellte Abfolge verschiedener Gebietstypen wird jetzt einheitlich als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Lediglich der an die Gewässerrandstreifen der Aar und des Eschbachs angrenzende und in den Außenbereich ragende östliche Teilbereich des Geltungsbereiches wird auch weiterhin als Mischgebiet beibehalten.

Das Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO entspricht einer Unterform des Mischgebietes. Im Gegensatz zu diesem muss eine gleichgewichtige Nutzungsmischung hier nicht nachgewiesen werden. Um die vergleichsweise höhere zulässige Verdichtung zu ermöglichen, werden hier geringere Anforderungen an den Schallschutz gestellt.

Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich des Urbanen Gebietes die überbaubare Fläche großzügig festgesetzt. Es wurde versucht, unnötige Einschränkungen auf den einzelnen Parzellen zu vermeiden. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m ist gesichert, dass das Rathaus auch in Zukunft das höchste Gebäude im näheren Umfeld bleibt.

Zum Aartal hin wird die dort vorhandene Böschung, bzw. ihre Wiederherstellung nach dem Bau des Fuß- und Radweges gesichert. Soweit es möglich war, wurde in diesem Bereich ein 6m tiefer Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Mit den Festsetzungen für den östlichen, als Mischgebiet festgesetzten Bereich des

Geltungsbereiches, soll vorrangig der Bestand gesichert werden. Die vorgegebenen Baufenster lassen eine moderate Erweiterung der vorhandenen Bebauung zu.

Mit der vorliegenden Planung kann die seitens der Stadt angestrebte Nachverdichtung der Innenbereiche, welche aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit häufig nicht vorangetrieben werden kann, bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Im Zuge des Verfahrens wurden verschiedene Gutachten beauftragt:

Schallschutz (Anlagen 7 - 9):

Zur rechtlichen Absicherung der bauleitplanerischen Festsetzungen wurden umfängliche Untersuchungen zum Schallschutz durchgeführt. Hierauf aufbauend wurden Emissionskontingente festgesetzt. Weiter enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Ausführung der Fassadenbauteile gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Zum Schutz der Gewerbenutzung auf dem Hessapp-Grundstück wurde in der Gegenlage die Wohnnutzung an der Aarstraße ausgeschlossen.

Verkehr (Anlage 6):

Die Wegeföhrung des Fuß- und Radweges aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2030 war bereits Bestandteil des Vorentwurfes.

Mit der Verkehrsuntersuchung wird u. a. die Querung dieses Radweges über die Aarstraße im Bereich der Einmündung Rembrandtstraße untersucht. Für diesen Knotenpunkt bestehen in der Bestandssituation teilweise Leistungsdefizite, die kompensiert werden müssen. Das Gutachten zeigt auf, dass mit der Errichtung einer Querungsstelle in Kombination mit einer Fußgängerschutzanlage die notwendige Entlastung erfolgen kann, da diese Anlage an dem angrenzenden Einmündungsbereich wie eine Teilsignalisierung wirkt.

Somit ist der gutachterliche Nachweis erbracht, dass unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes „Östliche Aarstraße“ auch in Zukunft über das vorhandene Verkehrsnetz gewährleistet werden kann und damit gesichert ist. (Zusammenfassung / Empfehlungen Seite 12 des Gutachtens)

Um an dieser Stelle für zukünftige Straßenbaumaßnahmen das Baurecht zu schaffen, wurde die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Artenschutz (Anlage 5):

Weiter wurde im Zuge des Verfahrens ein Artenschutzgutachten beauftragt. Unter Berücksichtigung der hier aufgeführten Maßnahmen (Seiten 38 - 40 des Gutachtens) besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Sämtliche Gutachten wurden im Rahmen der beiden Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB offengelegt.

Die mit DRS 19/010 beschlossene und am 09.03.2019 in Kraft getretene Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren, am 09.03.2021 automatisch außer Kraft. Da dieses Datum 8 Arbeitstage nach dem erwarteten Satzungsbeschluss liegt, besteht bzgl. einer Aufhebung dieser Satzung kein Handlungsbedarf.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Anlage 1 Zusammenstellung der Anregungen mit Abwägungsvorschlägen 2
2	Anlage 2 Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Originalgröße)
3	Anlage 2 Druckversion

4	Anlage 3 Begründung
5	Anlage 4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
6	Anlage 5 Artenschutzgutachten
7	Anlage 6 Verkehrsuntersuchung
8	Anlage 7 Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm
9	Anlage 8 Schalltechnische Untersuchung Gewerbe, Kontingentierung
10	Anlage 9 Schalltechnische Untersuchung Bestandsaufnahme
11	Anlage 10 Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB