

	Der Magistrat	
Beratungs- und Beschlussvorlage	Vorlage-Nr.: AZ: Datum:	DRS. 21/095 2.1.01.61.26 19.04.2021
Federführender Fachbereich: Verfasser/in:	Fachbereich 2; Stadtentwicklung 2.1 Renate Sannwald	
Bebauungsplan "Tiergarten" im Ortsteil Neuho; hier Aufstellungsbeschluss		

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Magistrat (Beschlussfassung)	30.08.2021	N
Ortsbeirat Neuho (Beschlussfassung)	08.09.2021	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität (Beschlussfassung)	08.09.2021	Ö
Ausschuss für Hauptangelegenheiten, Finanzen, Wirtschaft und Digitales (Beschlussfassung)	09.09.2021	Ö
Stadtverordnetenversammlung (endgültige Entscheidung)	23.09.2021	Ö
Seniorenbeirat Taunusstein (Kenntnisnahme)	27.10.2021	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tiergarten“ im Stadtteil Neuho wird gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Der Planbereich grenzt im Nordwesten an die Bundesstraße B 275, im Nordosten an die Bundesstraße B 417 und im Süden an die Landesstraße L 3273. Nördlich angrenzend an den Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen befindet sich das Gewerbegebiet „Im Maisel“, südlich der angrenzenden Landesstraße nach Engenhahn befinden sich die Flächen eines ehemaligen Reiterhofes, das Wohngebiet „Müllerwies“ und eine Teilfläche des Gewerbegebietes „Auf dem kleinen Feld“. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 4,9 ha.

Der Planbereich umfasst folgende Grundstücke (Anlage 1):

Gemarkung Neuho

Flur 37

Flurstücke: 2/1, 3/1, 4/1, 59/1, 1/2, 6/2, 9/2, 10/2, 11/2, 12/2, 13/2, 14/2, 58/2, 5/3, 1/4, 5/4, 1/5, 57/5 tlw., 1/6 tlw., 1/10 tlw.

Mit dem Bebauungsplan wird das folgende allgemeine Planungsziel angestrebt: Ausweisung eines Sondergebietes für Großflächigen Einzelhandel und eines Gewerbegebietes.

2. Die Vorlage wird über den Ortsbeirat Neuho, den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität sowie den Ausschuss für Hauptangelegenheiten, Finanzen, Wirtschaft und Digitales an die Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung überwiesen.
3. Die Vorlage wird dem Seniorenbeirat zur Kenntnis gegeben.

Sachverhalt

Mit der städtischen Angebotsplanung soll Baurecht für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Es ist beabsichtigt, ein Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel und Gewerbeflächen auszuweisen. Perspektivisch soll im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ein Baumarkt angesiedelt werden.

Wiederholt haben in den letzten Jahren Kontakte mit verschiedenen Interessenten stattgefunden, die dann jedoch im Sande verliefen. Dies lag regelmäßig auch daran, dass die fragliche Fläche erhebliche planerische Unwägbarkeiten bereithält. Da der Geltungsbereich sich zurzeit noch außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, sind 20 m tiefe Abstandsflächen nicht nur zu den Bundesstraßen 275 und 417 sondern auch zur Landesstraße L3273 einzuhalten. Die Planung von Zu- und Abfahrten auf die jeweiligen Grundstücke ist eingeschränkt. Gangbare Lösungen hierzu können nur im Zuge eines Bauleitplanverfahrens erzielt werden. Positive Vorgespräche bzgl. einer Zurücknahme der Ortsdurchfahrt wurden mit Hessen Mobil bereits in Mai 2019 geführt.

Mit der Bauleitplanung soll die nötige Planungssicherheit für zukünftige Investoren geschaffen werden.

In einem ersten Schritt wurde diese Planung mit dem neuen Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Taunusstein vorbereitet, welcher die Fläche bereits als Sonderbaufläche für Großflächigen Einzelhandel ausweist.

Im Hinblick auf das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen und ausgelöst durch die bereits heute vorhandene Verkehrsbelastung des Knotenpunktes B 275 / L3273 wird dieser parallel mit einer separaten Fachplanung (Entfall der Planfeststellung / Plangenehmigung gem. § 74 HVwVfG) zur Errichtung einer Kreisverkehrsanlage überplant. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom Oktober 2016 sieht den Bereich als Teilfläche des Ergänzungsstandortes „Auf dem kleinen Feld“ für die Ansiedlung eines Baumarktes vor.

Voraussichtlicher Regelungsbedarf, mögliche Festsetzungen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan großzügige Baufenster erhalten wird, da die zukünftigen Besitzer der Flächen noch nicht bekannt sind und eine unnötige Einschränkung der Bebaubarkeit vermieden werden soll. Das Maß der Baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gedeckelt werden. Um ein Einfügen der zu erwartenden Baumasse in das bestehende Gelände zu gewährleisten und eine unnötige negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sollen konkrete Maximalhöhen sowohl bezüglich der Geländemodulation als auch bezüglich der Gebäudehöhen festgesetzt werden.

Ein weiterer Regelungsbedarf besteht sowohl im Hinblick auf den zu erwartenden Verkehrslärm, als auch auf den Gewerbelärm. Mit Blick auf die Wohnbebauung in Gegenlage der Landesstraße wird der Bebauungsplan voraussichtlich immissionsschutzrechtliche Festsetzungen enthalten.

Voraussichtlich wird der für den Baumarkt vorgesehene nordwestliche Teil des Geltungsbereiches als Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel und die verbleibenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Weiteres Vorgehen

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität und des Ortsbeirates Neuhof am 08. September 2021 wird eine Präsentation für eine

mögliche Gebietsentwicklung vorgestellt.

Nach aktuellem Planungsstand werden für die Bauleitplanung eine Verkehrsuntersuchung, eine schalltechnische Untersuchung und ein Artenschutzgutachten beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Anlage 1 - Geltungsbereich
---	----------------------------

Lageplan

Bebauungsplan Tiergarten

Geltungsbereich

Datum: 18.08.2021

Maßstab 1:2500

