

 Taunusstein	Der Magistrat	
Beratungs- und Beschlussvorlage	Vorlage-Nr.: AZ: Datum:	DRS. 19/112-03 2.1.01.61.26 29.06.2021
Federführender Fachbereich: Verfasser/in:	Fachbereich 2; Stadtentwicklung 2.1 Detlef Sperrer	
Bebauungsplan "Ortskern Wehen" hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss		

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Magistrat (Beschlussfassung)	09.08.2021	N
Ortsbeirat Wehen (Beschlussfassung)	31.08.2021	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 in den Anlagen 1, 2 und 3 zur Vorlage empfohlene Behandlung und Abwägung der im Verfahren nach den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan „Ortskern Wehen“ im Stadtteil Wehen 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. Der Bebauungsplan „Ortskern Wehen“, Stadtteil Wehen (Anlage 4) wird mit den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung hierzu (Anlage 5) wird zur Kenntnis genommen.
4. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 Hessische Bauordnung werden als Satzung beschlossen und gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
5. Die Vorlage wird über den Ortsbeirat Wehen, den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Mobilität sowie den Ausschuss für Hauptangelegenheiten, Finanzen, Wirtschaft und Digitales an die Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung überwiesen.
6. Die Vorlage wird dem Seniorenbeirat zur Kenntnis gegeben.

Sachverhalt

Die Stadtverordnetenversammlung hatte im Juni 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans

„Ortskern Wehen“ beschlossen, im Juli 2020 wurde der Beschluss (DRS. 19/112-01) über den geänderten Geltungsbereich und den Vorentwurf gefasst. Mit der gleichen Vorlage wurde der Magistrat ermächtigt, die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen und die Planung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wieder vorzulegen.

Da die städtebaulichen Förderprogramme „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Ortskern Wehen“ und „Aktive Kerne“ erfolgreich abgeschlossen wurden, müssen die im Rahmen der Sanierung erreichten Maßnahmen und somit die Ziele der Ortskernsanierung durch einen Bebauungsplan nachhaltig gesichert werden. Gleichzeitig sollen neue behutsame bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die Planung dient somit dem Zweck, die vorhandenen, teilweise historisch gewachsenen Baustrukturen und die vorhandenen neueren sowie auch zukünftige Nutzungen und Funktionen des Stadtteilzentrums planungsrechtlich zu sichern und mit städtebaulichen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen.

Der Bebauungsplan wird ergänzt durch die 2. Änderung der Bausatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung), die mit DRS. 04/037-04 ebenfalls in diesem Sitzungszyklus beschlossen werden soll.

Nach den vorgenannten Satzungsbeschlüssen kann die Aufhebung der „Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes“ (DRS. 03/245-01) und die daran geknüpfte Satzung „Sanierungsziele für historische Zonen“ (DRS. 04/037-05) beschlossen werden. Hiermit entfallen wichtige Regularien für die Beurteilung von Vorhaben im Sanierungsgebiet. Künftig wird der Bebauungsplan in Verbindung mit der Gestaltungssatzung den gesetzlichen Rahmen für die Beurteilung von z. B. Neubauten, An- und Umbauten und Neuordnungen von Grundstücken vorgeben.

Verfahrensschritte:

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- August 2020 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB,
- März 2021 - Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (1. Offenlage),
- Mai 2021 - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB (2. Offenlage).

Grund für die erneute (2.) Offenlage war die Stellungnahme eines Rechtsanwaltsbüros, das die Belange des Eigentümers des Grundstücks Flur 1, Flurstück 109/1 bzgl. der dort getroffenen Festsetzung vorbrachte, die im weiteren Verfahren geprüft wurde. Um die Anregungen sach- und fachgerecht abzuwägen, wurde eine Begehung der Grundstücke im Beisein der Eigentümer durchgeführt und eine Bestandsaufnahme der Grünfläche vorgenommen (s. Anlage 7).

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung vom August 2020 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) und 4 (2) BauGB vom März (Anlage 2) und Mai (Anlage 3) diesen Jahres - auch der Umgang mit den v. g. Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom August 2020 zu beschließen.

Der Bebauungsplan „Ortskern Wehen“ wird nach dem Satzungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht. Damit kann er voraussichtlich im Oktober 2021 in Kraft treten.

In den Gremiensitzungen wird der Bebauungsplan in Originalgröße vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	Anlage 1 Zusammenstellung der Anregungen mit Abwägungsvorschlägen 3(1)
2	Anlage 2 Zusammenstellung der Anregungen mit Abwägungsvorschlägen 3(2)
3	Anlage 3 Zusammenstellung der Anregungen mit Abwägungsvorschlägen 3(2) erneut
4	Anlage 4 Planzeichnung m textl Festsetzungen (Druckversion)
5	Anlage 5 Begründung
6	Anlage 6 Fachbeitrag Artenschutz
7	Anlage 7 Wertung Grünfläche P1