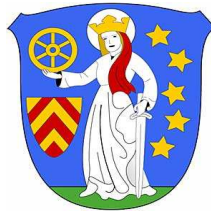


Bauleitplanung der Stadt Steinau an der Straße, Kernstadt



9. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich „Sachsen II“

BEGRÜNDUNG

Teil 1:

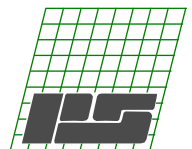
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung

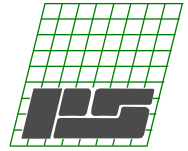
Entwurfssfassung
06-2018

Planstand:
Begründung zur Entwurfssfassung, 06/2018
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Zielsetzung, Ausgangsposition, Verfahren

Mit dem Bebauungsplan „Sachsen“ aus dem Jahr 1968 wurde im Nordosten der Kernstadt der gesamte Bereich zwischen der Richard-Wagner-Straße im Westen und der sog. „Alten Hohle“ im Osten (Flst. 69/4) überplant.

Nachdem seit Jahren ein großer Teil des gesamten, damals überplanten Gebietes, ausgehend von der Richard-Wagner-Straße im Westen erschlossen und weitestgehend wohnbaulich in Anspruch genommen ist, wurde 2007/ 2008 der verbleibende, östlich angrenzende Bereich durch die beiden Bebauungspläne „Sachsen I“ und „Sachsen II“ für eine teilweise geänderte Nutzung sowie eine geänderte Erschließung vorbereitet.

Der Bebauungsplan „Sachsen I“ wurde im April 2008 rechtskräftig und ist bis dato mit dem Nahversorgungszentrum „Sachsenhof“ und dem Seniorenzentrum im westlichen Anschluss vollständig realisiert.

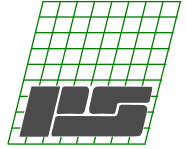
Der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Sachsen II“, der nahezu vollständig die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes verfolgte und sich bis zur in Richtung Osten verlängerten Nordstraße erstreckte, wurde im Dezember 2008 als Satzung beschlossen, jedoch, u.a. aufgrund ungeklärter Fragen der Flächenverfügbarkeit bzw. des laufenden Bodenordnungsverfahrens, nicht in Kraft gesetzt

Nachdem die Umsetzbarkeit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im nördlichen Teilbereich (Flste. 49, 50 und 51) nach wie vor nicht gegeben war, wurde die hier vorgesehene Entwicklung nicht weiter verfolgt. Während der Bebauungsplan „Sachsen II“ im Bereich der benannten Flurstücke 49, 50 u. 51 nicht weiter zur Rechtskraft geführt werden sollte (bzw. der Bebauungsplan aus 1968 *hier* mit dem Satzungsbeschluss vom 10.09.2013 aufgehoben wurde), erfolgte für den Teilbereich im direkten nördlichen Anschluss an das Nahversorgungszentrum „Sachsenhof“ eine neue städtebauliche Zielformulierung:

Zielsetzung im Bereich in östlicher Verlängerung der Sachsen- und der Altvaterstraße war die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“:

In grundsätzlich attraktiver, verkehrsgünstiger und für die Wohnbevölkerung belastungsfreier Lage-situation sollte ein Angebot von rd. 70 Übernachtungsbetten geschaffen werden um die Attraktivität der Stadt Steinau als Fremdenverkehrs- und Tourismusort weiter gesteigert werden.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung wurde im März 2013 das Verfahren zum Bebauungsplan „Sachsen II“ wieder aufgenommen und mit deutlich verkleinertem Geltungsbereich im Zuge eines



erneuten Beteiligungsverfahrens nach § 4a(3) BauGB fortgeführt werden und schließlich mit dem Satzungsbeschluss vom 10.09.2013 zu Ende geführt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung trat der Bebauungsplan am 14.01.2013 in Kraft bzw. wurde das Baurecht im Bereich der nördlich liegenden Flurstücke 49, 50, und 51 vollständig aufgehoben.

Nachdem sich im Folgenden keine Interessenten bezüglich einer Realisierung eines Hotelbaus im Bereich der entsprechenden Fläche mehr gefunden haben und sich andererseits aber eine mehr und mehr gesteigerte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zeigt (was sich auch durch die bereits errichteten Gebäude dokumentiert), soll der Bebauungsplan zur Befriedigung der Nachfrage abermals geändert werden.

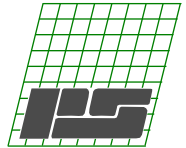
Zielsetzung dieser nunmehr 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie teilbereichsweise die Festsetzung von Mischgebietsflächen (MI) auf der gesamten Fläche zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sachsen I“ (Sondergebiet Einzelhandel) im Süden und der südlichen Parzellengrenze der Flurstücke 49, 50 und 51 im Norden. Die Flurstücke 49, 50 und 51 werden, obgleich die vorliegende Grundstücksnachfrage dies ohne weiteres rechtfertigte, nicht in die vorliegende Bebauungsplanänderung mit einbezogen, da diese aus eigentumsrechtlichen Gründen nach wie vor nicht verfügbar sind.

In ihrer Sitzung am 12.07.2016 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinau an der Straße gemäß § 2 (1) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sachsen II“ zur Aufstellung beschlossen.

Der Bebauungsplan „Sachsen II, 3. ÄNDERUNG“ ersetzt mit seiner Rechtskraft vollständig den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Sachsen II“ (vom Januar 2014).

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinau im westlichen Teilbereich Mischbauflächen und im östlichen Anschluss ein Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel darstellt, ist (unter Beachtung des Entwicklungsgebotes des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8(2) BauGB) auch der Flächennutzungsplan im entsprechenden Teilbereich erneut zu ändern.

Eine abermalige Änderung des Flächennutzungsplanes und deren Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, dem Regierungspräsidium in Darmstadt, dienen einer späteren Rechtssicherheit der dann dritten Änderung des Bebauungsplanes.



Inhalte / Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße wurde für das gesamte Stadtgebiet neu aufgestellt und, nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, im April 2008 wirksam.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in 2013 nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt zur Rechtswirksamkeit geführt.

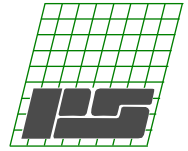
Die 4. FNP- Änderung stellt im nordöstlichen Anschluss an die Sondergebietsfläche des Nahversorgungszentrums „Sachsenhof“ eine ca. 0,7 ha große Sondergebietsfläche mit der beigeordneten Zweckbestimmung „Hotel“ dar.

Inhalt der nunmehr vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist wiederum die Darstellung des in Rede stehenden Bereiches(von Süd nach Nord) als Mischbaufläche und Wohnbaufläche



Auszug: Flächennutzungsplan, 9. Änderung
(Entwurf 06/2018, ohne Maßstab)

Darüber hinaus werden keine Darstellungen geändert bzw. vorgenommen.



Fachplanerische und sonstige Rahmenbedingungen

Regionalplan:

Der rechtsgültige Regionalplan 2010 stellt das Plangebiet als Bestandteil des *Vorranggebietes Siedlung (Planung)* dar.

Dem Anpassungsgebot des § 1(4) BauGB ist hinreichend Rechnung getragen.

Umweltprüfung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Dies gilt nach § 1 (8) BauGB auch für die Änderung der Bauleitpläne, ungeachtet des Umfangs und des Inhaltes der Änderung.

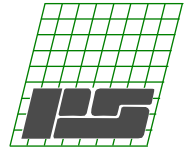
Obgleich mit der hier vorliegenden 9. FNP-Änderung keine Veränderung des Geltungsbereiches einhergehen und lediglich eine geänderte Darstellung der Art der baulichen Nutzung (SO -> M) beinhaltet ist eine Umweltprüfung/ ein Umweltbericht ungeachtet der planungsrechtlichen- und der faktischen Situation aus formalen Gründen erforderlich.

Vor dem Hintergrund dessen und da (mit Ausnahme der bebauten Grundstücksflächen) die landschaftspflegerische Beurteilung im Grundsatz unverändert bleibt, kann (unter Bezug auf die Angemessenheit der Umweltprüfung - § 2 (4) Satz 3 BauGB) der damalige Umweltbericht (2013) unter Anpassung an die nunmehrigen Zielsetzungen und Inhalte der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung im Verfahren zur 3. Änderung im Grundsatz weiter verwendet werden.

Nach § 2 (4) Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da mit der hier vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nach dem gegenwärtigen Sach- und Planungsstand gegenüber der Ebene des Bebauungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird der Umweltbericht auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen.

Der Umweltbericht ist selbständiger Teil 2 der vorliegenden Begründung.

Artenschutzrechtliche Belange wurden/ werden im Rahmen dessen behandelt bzw. abgearbeitet und sind nach dem aktuellen Informations- und Kenntnisstand nicht betroffen.



Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiete, Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sowie sonstige fachplanerische oder fachrechtliche Belange sind durch die FNP-Änderung erkennbar nicht berührt.

Altablagerungen:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befindet sich östlich des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zumindest teilweise im Bereich „Die alte Hohle“ die Altablagerung der ehemaligen Abfallanlage „Im Sachsen“ (AFD-Nr. 435 028 080 005).

Im Jahr 2000 wurde durch das Institut Fresenius eine „Umwelttechnische Erstuntersuchung“ durchgeführt. Die Untersuchung weist nach, dass von der Altablagerung derzeit keine akute Gefährdung ausgeht, jedoch langfristig ein Gefährdungspotenzial vorhanden ist. Es wird vom Gutachter vorgeschlagen, an der abstromigen Seite der Altablagerung einen weiteren Sickerwasserpegel zu errichten und diesen zusammen mit dem vorhandenen Sickerwasserpegel einmal jährlich auf die Parameterliste W 3.1 sowie zusätzlich auf die Parameter BTEX und LCKW zu untersuchen.

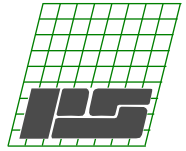
Dem hat sich das Regierungspräsidium Darmstadt (Umweltamt Frankfurt) mit Schreiben vom 08. November 2005 (Az.: IV-F-100i-0196) angeschlossen.

Im Hinblick auf den Aspekt „Bodenluftuntersuchung“ ist im Ergebnis diesbezüglicher Abstimmungen der Geo-Consult GmbH, Büdingen mit dem Main-Kinzig-Kreis (Frau Feige, Herr Straub) im Mai 2008 zu konstatieren, dass, da bereits im Rahmen des „FRESENIUS-Gutachtens“ (s.o.) Bodenluftuntersuchungen ausgeführt wurden, nunmehr weitergehende bzw. erneute Bodenluftuntersuchungen nicht erforderlich sind.

Gemäß dem Hinweise des Main-Kinzig-Kreises, Dez. Abfallwirtschaft (Schreiben vom 22.12.2017) wird das Symbol „Altablagerung“ zur Entwurfsfassung der FNP-Änderung lagemäßig korrigiert.

Sonstige Belange sind im Zusammenhang mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erkennbar nicht berührt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB) im November/ Dezember 2017 (mit Ausnahme der Kennzeichnung der „Altablagerung“, s.o.) vollständig unverändert !



Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB:

- wird später ergänzt

Steinau an der Straße, im November 2017
und Juni 2018

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Steinau an der Straße

Anlage:

- Teil 2: Umweltbericht (zum Bebauungsplan)