

**Vorlage**

**18/M 0035**

<b>Verfasser:</b>	Der Magistrat
<b>Bezug-Nr.</b>	
<b>Vorlagen-Datum:</b>	17.01.2017
<b>Tagesdatum:</b>	17.01.2017

Gremium	Termin	TOP-Nr.	Beratungsstatus	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt				öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss				öffentlich
Stadtverordnetenversammlung				öffentlich

**Betreff:** I. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 für das Gebiet 'Östlich der Straße 'Am Flachsacker' nach §§ 2 ff und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Flur 36 der Gemarkung Schwalbach am Taunus  
II. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes  
III. Baulandumlegung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat schlägt der Stadtverordnetenversammlung vor, wie folgt zu beschließen:

- I. 1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß §§ 2 ff und § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl I S. 1748) den Bebauungsplan Nr. 99 für das Gebiet „Östlich der Straße „Am Flachsacker““ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt.
  - im Norden durch das Flurstück 97/3
  - im Osten durch die Wege 182/1 und 183
  - im Westen durch die Straße „Am Flachsacker“
  - im Süden durch das Grundstück Flurstück 126.

Er umfasst folgende Flurstücke:

97/4, 101 – 108, 127/1 – 127/4, 127/6, 127/8, 127/9, 179/7 (tlw.), 180/6 (tlw.), 180/10 (tlw.), 182/1 (tlw.), 183 (tlw.), 199/97, 209/127, 210/127, 211/127 und 212/127

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem beiliegenden Plan (nicht maßstabsgerecht) dargestellt

3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Rahmen der nach Hauptsatzung üblichen Bekanntmachung im Höchster Kreisblatt und in einer Bürgerversammlung.
- II. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, beim Regionalverband Frankfurt/RheinMain die Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu beantragen.
- III.
  1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 99 „Östlich der Straße „Am Flachsacker““ die Baulandumlegung nach § 46 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) anzuordnen.
  2. Als Umlegungsstelle wird der Magistrat eingesetzt.

### **Begründung:**

Für den Bereich der Grundstücke östlich der Straße „Am Flachsacker“ wurde erstmalig im Jahr 1995 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Im Jahr 2000 wurde für das Plangebiet die Festsetzung als Gewerbegebiet vorgesehen. Aufgrund der Entwicklung der Stadt Schwalbach am Taunus seit dem Jahr 2000 wird nun kein Bedarf mehr für die Festsetzung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle gesehen. Stattdessen soll ein Wohngebiet mit Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern festgesetzt werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann durch die Straße „Am Flachsacker“ erfolgen. Die Unterbringung der aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Schwalbach am Taunus erforderlichen Stellplätze wird sichergestellt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung der Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind gegeben, da durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des §§ 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist in diesem Verfahren nicht durchzuführen. Der Regionale Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB soll im Rahmen der nach der Hauptsatzung üblichen Bekanntmachung im Höchster Kreisblatt erfolgen. Außerdem soll eine Bürgerversammlung stattfinden.

Zur Erschließung und Neugestaltung des Bebauungsplangebietes sind die betroffenen Grundstücke so zu ordnen, dass für die neue bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Zur Schaffung von zweckmäßig gestalteten Grundstücken und zur Sicherung der Erschließung soll ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff BauGB durchgeführt werden.

Die GWH Bauprojekte GmbH aus Frankfurt am Main hat sich zum Ziel gesetzt, dieses Wohngebiet östlich der Straße „Am Flachsacker“ zu entwickeln. Diese muss sich verpflichten, dem Magistrat der Stadt Schwalbach am Taunus Belegungsrechte für bezahlbaren Wohnraum einzuräumen.

Christiane Augsburger  
Bürgermeisterin

Anlage  
Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes (nicht maßstabsgerecht)

Federführung:  
Bau- und Planungsamt

Beteiligte Fachämter:  
Finanzverwaltung