

Stadt Steinbach (Taunus)

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan „Obergasse/ Rombergstraße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Planstand: Oktober 2023

## **Entwurf**

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	7
1.4	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	7
1.5	Bebauungsplan .....	7
1.5.1	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete .....	8
1.6	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen .....	8
1.6.1	Topografie.....	8
1.6.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur .....	8
1.6.3	Verkehrliche Einbindung.....	8
1.6.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	8
1.7	Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz .....	9
1.8	Verfahren.....	9
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Analyse und planerische Konzeption .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.2.1	Grundflächenzahl.....	13
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	13
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	13
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	14
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.4	Zulässige Haustypen.....	15
3.5	Flächen für Nebenanlagen.....	15
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	15
3.7	Verkehrsflächen .....	15
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>16</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	16
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	16
4.3	Einfriedungen .....	16
4.4	Pkw-Stellplätze.....	17
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden .....</b>	<b>19</b>

<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>20</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	20
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz .....	20
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>22</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>22</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergasse/ Rombergstraße“ wurde am 27.03.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschlossen. Es wird keine Veränderungssperre erlassen, um z.B. genehmigungsfreie, aber erheblich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen weiter zu ermöglichen. Dem Magistrat ist es jedoch möglich die Zurückstellung von Baugesuchen zu erwirken, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Bauleitplanung durch die Aufstellung des Bebauungsplans unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Ausgangslage des Beschlusses ist die Annahme, dass in dem betroffenen Geltungsbereich ein Generationenwechsel ansteht und in Folge bestehende Gebäude aus den 1960er und 1970er rückgebaut werden und durch neue Gebäude mit größeren Baumassen ersetzt werden, was zu einer Überformung des Gebietscharakters führen kann.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ greift in den Bebauungsplan „für das Gebiet zwischen der Kronberger Straße u. der Obergasse“ von 1962 ein. Dieser setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich reines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise fest. Es sind ausschließlich ein bis zwei Vollgeschosse zulässig. Der o.g. Bebauungsplan von 1962 entspricht nicht mehr dem heutigen Standard im Hinblick auf die Festsetzung der städtebaulichen Kennziffern, die verbleibenden Bereiche sind nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen. Um eine Sicherung des Gebietscharakters und eine harmonische Fortentwicklung des Quartiers zu ermöglichen wird der hier in Rede stehende Bebauungsplan aufgestellt.

Planziel des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 BauNVO und die Formulierung differenzierter Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Geschossigkeit, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um eine maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung bei gleichzeitigem Erhalt angemessener privater Grünflächen zu ermöglichen.

Anmerkung:

Ungeachtet dessen, dass an der Rechtskraft des Bebauungsplans von 1962 erhebliche Zweifel bestehen sind nach der gegenwärtigen Rechtsprechung alle Bebauungspläne weiter anzuwenden, solange sie nicht in einem rechtlich vorgeschriebenen vollständigen Aufhebungsverfahren, welches dem Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne gleich ist, aufgehoben wurden. Die Aufhebung eines Bebauungsplans führt zu einer Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben, da dieses dann im Kontext seiner umgebenden Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt wird. In diesen Fällen können demgemäß auch die Grundzüge der vorherigen Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung) berücksichtigt werden.

Das Baugesetzbuch ermöglicht zur Behebung formeller Mängel von Bebauungsplänen eine Heilung. Es gibt die Möglichkeit, die mit Mängeln behafteten Bebauungspläne gem. §214 Abs. 4 BauGB, erneut und rückwirkend bekanntzumachen und so zur ordnungsgemäßen Rechtskraft zu bringen.

Es gibt demnach folgende Alternative Szenarien für den Umgang mit fehlerbehafteten Bebauungsplänen:

- A.) Durchführung eines Aufhebungsverfahrens
- B.) Erneute Bekanntmachung gem. § 214 BauGB oder aber
- C.) Neuaufstellung des Bebauungsplans

Zu prüfen war nun, ob der Bebauungsplan seine Funktion hinsichtlich der enthaltenen Festsetzungen sowie der erfolgten städtebaulichen Entwicklung noch erfüllen kann, um entscheiden zu können, ob dieser Bebauungsplan nun zur weiteren Anwendung empfohlen werden kann, oder ob dieser mit seinen Inhalten die geordnete städtebauliche Entwicklung wie sie gedacht war nicht mehr gewährleisten kann und deshalb als aufzuheben eingestuft werden sollten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan von 1962 mit seinen Festsetzungen sowohl zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung nur noch sehr bedingt geeignet ist, den gegenwärtigen Anforderungen des Marktes auch hinsichtlich von gewünschten Dichten zu begegnen.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat insofern entschieden, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und den entsprechenden Beschluss gefasst. Aus dem Aufstellungsbeschlusses geht hervor, dass im Mittelpunkt der planerischen Absicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Steuerung der städtebaulichen verträglichen Innenentwicklung verfolgt wird, um eine mit dem Umfeld verträgliche Bebauung zu gewährleisten.

Als Grundlage für den neuen Bebauungsplan und die darin enthaltenen zukünftigen Festsetzungen wurde zunächst eine Gebietsanalyse<sup>1</sup> des neuen Geltungsbereichs durchgeführt, die sich mit den städtebaulichen Zusammenhängen befasst. Die Ergebnisse der Untersuchung haben Eingang in die hiermit vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gefunden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obergasse/ Rombergstraße“ umfasst eine Größe von 10.310 m<sup>2</sup> (rd. 1,0 ha).

Dieser beinhaltet die Grundstücke Flur 7, Flurstücke 83/8, 83/9, 84/1, 85/3, 88/2, 90/1, 91/3, 92/2, 93/2, 93/3, 250, 251, 252/1, 252/2, 253/1, 382/7, 382/8, 382/9, 382/10, 382/14 in der Gemarkung Steinbach (Taunus).



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich - genordet, ohne Maßstab

<sup>1</sup> Analyse der städtebaulichen Zusammenhänge, PlanES 06/2023

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung, Westen: Wohnbebauung, Süden: Wohnbebauung und Osten: Obergasse, anschließend Wohnbebauung, Sporthalle der Turn- und Spielvereinigung sowie der Spielplatz Obergasse mit seiner prägenden Begrünung

Abb. 5: Eigene Darstellung mit Eingrenzung des räumlichen Geltungsbereichs auf Grundlage digitaler Luftbildaufnahme © Kommunalconsult Becker AG, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Steinbach (Taunus)



### 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.4 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Das Plangebiet ist im RPS/RegFNP 2010 als Wohnbaufläche-Bestand dargestellt.

### 1.5 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „für das Gebiet zwischen der Kronberger Straße u. der Obergasse“ von 1962 setzt für Teile des räumlichen Geltungsbereichs reines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise fest. Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

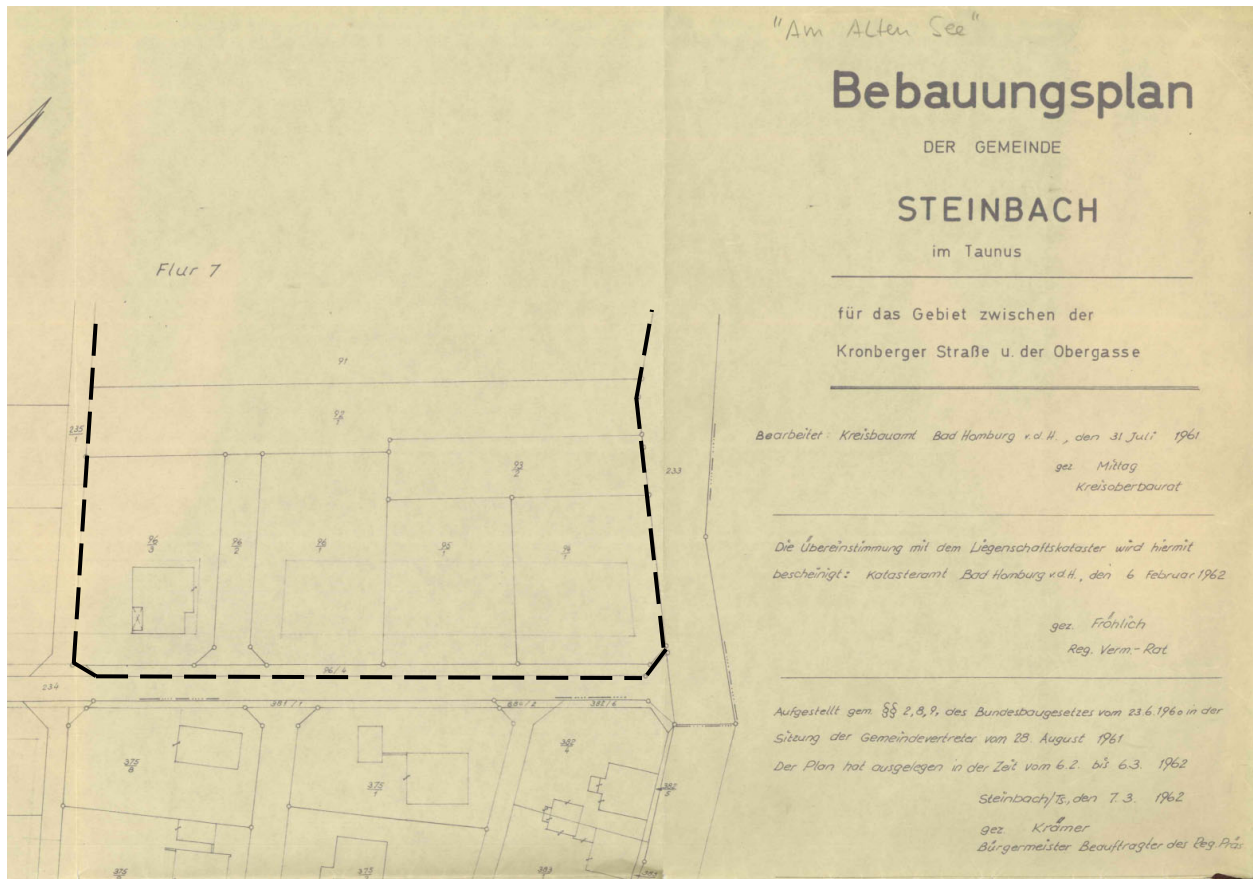
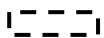


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan von 1962 (nördlich Stufenstraße)



Auszug: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“

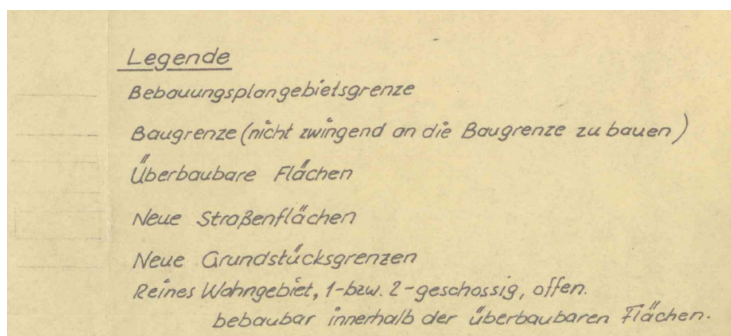


Abb. 3: Zeichenerklärung und Festsetzungen aus dem Bebauungsplan von 1962

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde "auf Grund des § 2 Abs. 10 Nr. 1 bis 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 [...] mit Zustimmung des Bundesrates verordnet" (Präambel der BauNVO 1962) und trat am 1.8.1962 in Kraft. Da ein Bebauungsplan immer zusammen mit der zeitgleichen Fassung der BauNVO gilt, sind auch die älteren Fassungen der BauNVO im Bereich älterer Bebauungspläne zusammen mit der damaligen BauNVO anzuwenden.

Formal trat die BauNVO nach dem eigentlichen Bebauungsplanverfahren in Kraft. Da vom Inkrafttreten des BBauG 1960 bis zur BauNVO fast zwei Jahre vergingen und der Bebauungsplan erst im September 1962 genehmigt wurde, wird hier auf die BauNVO von 1962 zurückgegriffen.

In der Fassung der BauNVO von 1962 war die Limitierung der Zulässigkeit von Nebenanlagen noch nicht geregelt. Die Bestimmung, dass bei der Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen der o.g. Anlagen mitzurechnen sind und dass die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden dürfen, wurde erstmals in der BauNVO von 1990 verankert. Auch die Kappungsgrenze von 0,8 findet sich erst in der Baunutzungsverordnung von 1990.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1962 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ ersetzt.

#### **1.5.1 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutz- und FFH-Gebieten.

### **1.6 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### **1.6.1 Topografie**

Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 183 m ü. NHN. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

#### **1.6.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur**

Das Plangebiet umfasst eine heterogene Wohnbebauung. Diese besteht meist aus Ein- oder Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften aber auch Mehrfamilienhäuser sind zu finden. Die Frei- und Gartenflächen weisen in Bezug auf die jeweiligen Grundstücksgrößen eine vergleichsweise geringe Überbauung auf. Hierdurch entsteht stellenweise ein parkähnlicher Eindruck. Die Hausgärten sind teilweise mit Sträuchern und Bäumen bewachsen.

#### **1.6.3 Verkehrliche Einbindung**

Die Verkehrsflächen erfüllen seit den 1970er Jahren ihre Bestimmung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Obergasse, die Rombergstraße sowie die Stufenstraße.

#### **1.6.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.



## 1.7 Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

*Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Der hier in Rede stehende Bereich liegt mitten im Ortsgrundriss. Planziel des Bebauungsplans ist die Formulierung differenzierter Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die aus städtebaulicher Sicht erforderlich sind, um eine behutsame Fortentwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zu schaffen. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich. Vorangestellt an die Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurde eine Gebietsanalyse durchgeführt, die Ergebnisse haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

## 1.8 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist aber nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obergasse / Rombergstraße“ umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 10.310 m<sup>2</sup>. Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das WA insgesamt rd. GR = 4.124 m<sup>2</sup> (= WA 10.310 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4). Vorliegend bleibt der Schwellenwert insofern deutlich unterschritten. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h. es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (Anlage – **Umweltfachbeitrag** und **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**).

## 2 Städtebauliche Analyse und planerische Konzeption

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Verkehrsflächen erfüllen seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts ihre Bestimmung. Die Bebauung entspricht anders als in vielen Bereichen der Stadt Steinbach (Taunus) nicht dem klassischen Städtebau der 1960er und -70er Jahren. Ein homogenes Gesamtbild ist hier nicht anzutreffen. Die im Geltungsbereich vorhandene Wohnbebauung ist im Gegenteil heterogen, besteht aber meist aus Ein- oder Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften, mit überwiegend bis zu zwei Vollgeschossen. Ergänzend sind an zwei Stellen Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen eingestreut. Die neuste Bebauung findet sich in dem dreigeschossig wirkenden Gebäude Ecke Obergasse und Staufenstrasse.

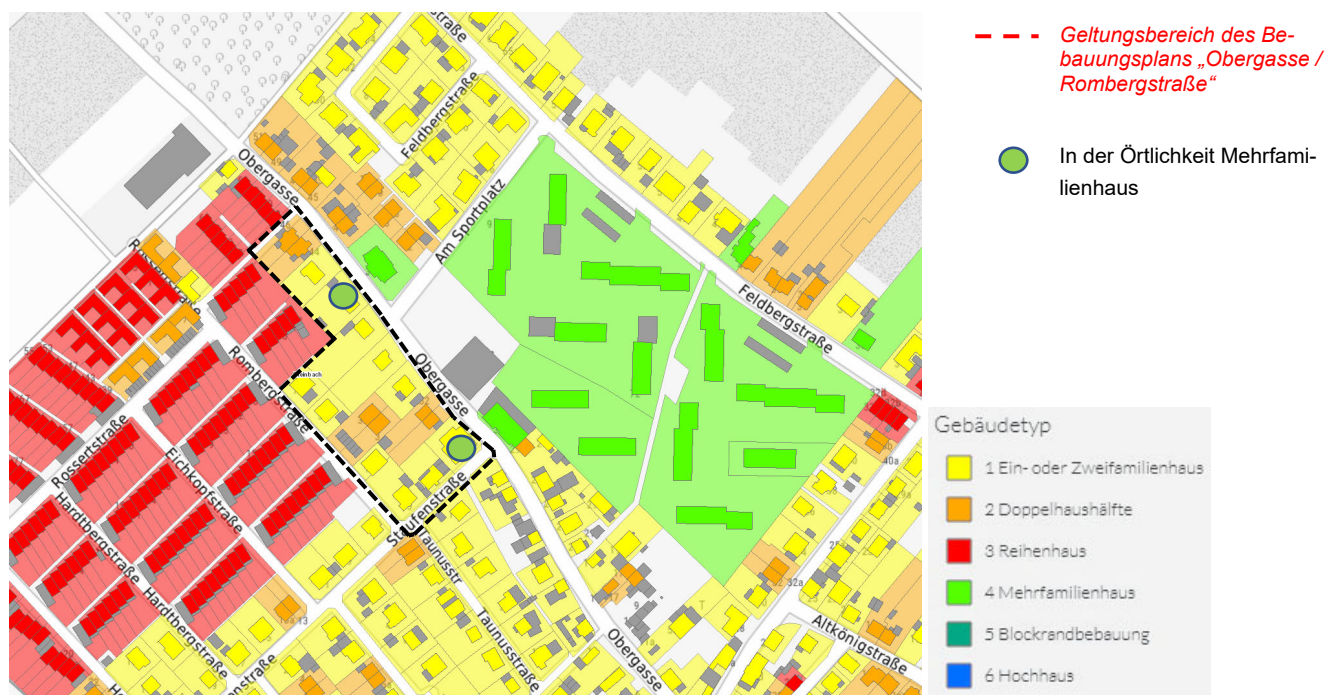


Abb. 2: Siedlungsstruktur innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs – Auszug aus dem Kartenwerk des Regionalverband FrankfurtRheinMain (eigene Darstellung, 12.06.2023)

Was die Ausstattung mit Frei- und Gartenflächen anbetrifft, so ist die Bebauung zwar heterogen, weist aber in Bezug auf die jeweiligen Grundstücksgrößen eine vergleichsweise geringe Überbauung auf. Die vorhandenen Baumassen werden durch einen entsprechend großen Gartenanteil ausgeglichen. Hier-

durch entsteht stellenweise ein parkähnlicher Eindruck, wobei ein alter Baumbestand und bedeutende Höhlenbäume überwiegend fehlen.

Die westlich der Rombergstraße angrenzenden Grundstücke sind im Gegensatz dazu homogen und durch zweigeschossige Hausgruppen eines einheitlichen Entstehungszeitpunktes geprägt. Die östlich der Obergasse angrenzende Bebauung ist wiederum heterogen. Hier finden sich überwiegend großvolumigere Gebäude die als Mehrfamilienhäuser genutzt werden. Zudem grenzen die Sporthalle der Turn- und Spielvereinigung sowie der Spielplatz Obergasse mit seiner prägenden Begrünung an. Im Quartier selbst sind außer einer Zahnarzt- und einer Psychologischen Praxis keine Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vorhanden. Allerdings bestehen in der Umgebung diesbezüglich Möglichkeiten, die auf relativ kurzem Wege erreichbar sind.

### Höhenentwicklung und Topographie

Der teilträumlich innerhalb des Geltungsbereichs liegende Bebauungsplan von 1962 sieht lediglich die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse auf max. zwei vor. Weitere Festsetzungen werden keine getroffen. Die Topographie des Untersuchungsgebiets ist weitgehend eben mit wenigen Abböschungen, so dass Veränderungen in der Gebäudehöhe visuell deutlich wahrnehmbar sind und sich zudem am veränderten Verschattungsgrad eines Straßenzuges zeigen.

Im Plangebiet sind drei Gebäude mit einem Vollgeschoss anzutreffen und eins mit optisch drei Vollgeschossen. Die anderen Gebäude sind zweigeschossig. Die Beurteilung erfolgt nach Augenmaß.

Es wird daher empfohlen die max. Anzahl der Vollgeschosse bei zwei zu belassen, um eine vergleichsweise ruhige Höhenentwicklung zu erhalten. Zudem wird eine homogene Straßenabwicklung unter diesen Gesichtspunkten stark von Höhen bestimmt, weil sich Nachbargebäude auf dem gleichen Geländeneiveau befinden und zu große Unstimmigkeiten in der (Trauf-) bzw. Gebäudehöhe deutlich auffallen.

### Gebäudeanordnung auf den Grundstücken

Die Gebäudeanordnung auf den Grundstücken ist einheitlich gestaltet und erfolgt auf den Straßen zugewandten Grundstückshälften. Einzige Ausnahme bildet die Bebauung Rombergstraße 3 und 3a. Hier wurde ein Garagenhof im Anschluss an den Verkehrsraum gesetzt und die Gebäude „in zweiter Reihe“ errichtet. Die Grundstücke Obergasse 36 und 38 sind im Vergleich zu den anderen Grundstücken im Quartier sehr groß und sehr gering bebaut. Hier sollte erwogen werden, ob und in welcher Form sich hier eine Verdichtung i.S. einer behutsamen Innenentwicklung umsetzen lässt.

### Baumassen und Freiflächen

Im vorhandenen Geltungsbereich sind die Gebäude überwiegend zweigeschossig gestaltet.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst 10.312 m<sup>2</sup>. Die überbaute Fläche in dem Gebiet beträgt 2.356 m<sup>2</sup>, sodass das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche 1 zu 4,38 ist. Das bedeutet ca. ¼ der gesamten Fläche des Geltungsbereichs sind bebaut und ca. ¾ sind als Freifläche gestaltet. Dieses Verhältnis sorgt für eine ausreichende Begrünung des Gebiets.

Die Untersuchung beruht auf dem aktuellen Kataster der ©Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation des Landes Hessen, einsehbar unter [http://: gds.hessen.de](http://gds.hessen.de) (abgerufen am 24.04.2023).

### 3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Unterscheidung von Gebäuden und Räumen für freie Berufe: Kennzeichnend für ein Gebäude im Sinne der Baunutzungsverordnung ist, dass es selbstständig benutzbar ist. Dies kann auch auf einen Anbau zutreffen, wenn dieser über einen eigenen Zugang verfügt und baulich sowie funktional selbstständig nutzbar ist. Räume im Sinne des § 13 BauNVO sind Teile eines überwiegend anders genutzten Gebäudes; dabei muss es sich nicht zwingend um ein Wohngebäude handeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (\*) handelt es sich solange um Räume im Sinne des § 13 BauNVO, wie die Anzahl der freiberuflich genutzten Einheiten und auch deren Geschossfläche insgesamt weniger als die Hälfte der Gesamtheit des Gebäudes betragen. Bei Hochhäusern und Wohnblocks muss ihr Anteil wesentlich geringer sein. Jedenfalls muss der spezifische Gebietscharakter auch für einzelne Gebäude gewahrt bleiben. Wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, können in größeren Gebäuden auch ganze Wohnungen als Räume im Sinne der BauNVO gewertet werden.

(\*Vgl. BVerwG, Urt. v. 18.05.2001 – C 8.00 -, juris Rn. 15 ff. OVG Lüneburg, Beschl. v. 17.08.2007 –1 LA 37/07 -, juris Rn. 4 ff. OVG Magdeburg, Beschl. v. 10.10.2018 – 2 M 53/18 -, juris Rn. 46 ff.)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden darüber hinaus die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete und die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Die Festsetzung orientiert sich am gebauten Bestand und ermöglicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Gebäude.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Oberkasse / Rombergstraße“ findet die erstmals § 19 Abs. 4 BauNVO geregelte Limitierung der Zulässigkeit der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Anwendung. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen der o.g. Anlagen mitzurechnen. Ferner wurde die sogenannte Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 integriert, die vorliegend jedoch keine Relevanz hat.

#### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest, bleibt damit unter den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung aber innerhalb des in der städtebaulichen Analyse definierten Bereichs. Die Fläche von Garagengeschossen (Tiefgaragen) ist nicht auf die GFZ anzurechnen.

#### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer*

*Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes bleibt ausschließlich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig. *Garagengeschosse (Tiefgaragen)* sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

### **3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet insofern noch nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Hierfür bedarf es der ergänzenden Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

Der Bezugspunkt ist jeweils bestimmt, so dass die zukünftige Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes im Ergebnis eindeutig festgelegt ist. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5m überschritten werden, dabei sind aufgeständerte Anlagen nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen stellt sicher, dass auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird und durch das Zurücksetzen sind die Anlagen optisch nicht unmittelbar wahrnehmbar.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Die Festsetzungen werden grundstücksbezogen getroffen, orientieren sich am Bestand und lassen Erweiterungsmöglichkeiten für kleinere Neubauten zu. Zudem werden auch hier grundstücksbezogen bauliche Möglichkeiten in der sogenannten 2-Reihe eröffnet. Die Erschließung dieser Flächen muss jedoch über die an die jeweilige erschließende Straße angrenzenden Grundstücke erfolgen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnitts

überschritten werden, sofern diese die nach HBO vorgesehenen Tiefen der Abstandsflächen zur Nachbargrenze einhalten.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

### **3.4 Zulässige Haustypen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Steinbach (Taunus) Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der bestehenden Struktur des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

Als ein Wohngebäude zählen das Einzelhaus sowie die Doppelhaushälfte. Bauliche Maßnahmen sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln.

### **3.5 Flächen für Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sowie Standorte für Wertstoffbehälter wird im Plangebiet geregelt.

Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in einem Abstand bis zu 6 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig. Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich insofern nicht zulässig und sie dürfen maximal 50% des Vorgartenbereichs überdecken.

### **3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich überwiegend Baukörper (Einzel- und Doppelhäuser) mit ein bis zwei Wohneinheiten. Diese Typologie sollte auch bei Neubauten weitergehende Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplan setzt insofern fest, dass je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich mögliche Wohnbebauung an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und bereits planungsrechtlich eine Nutzungsdichte verhindert wird, die die Nachbarschaft beeinträchtigen könnte. Diese Festsetzung gestattet bereits eine Fortentwicklung bei der Bebauung.

### **3.7 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsflächen fest. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Verkehrsinfrastruktur bzw. über die Obergasse, die Rombergstraße und die Stufenstraße.

### **3.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die

eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Zudem sind alle Dächer der neu errichteten Nebengebäude sowie Tiefgaragen zu begrünen, die Beleuchtung insektenfreundlich zu gestalten und auf eine Vorgartengestaltung mit Steingärten und Geovlies zu verzichten.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem **Umweltfachbeitrag** und dem **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** entnommen werden.

#### **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung (hier insb. die Vorgabe des geneigten Daches bei Hauptgebäuden), die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

##### **4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Der Bebauungsplan überplant einen bereits nahezu vollständig bebauten Bereich. Die hier getroffenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gründen insofern darauf, dass auch bei einer baulichen Fortentwicklung der Rahmen dafür geschaffen wird, dass ein insgesamt harmonisches Gestaltungsbild erhalten wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zum Erhalt des ruhigen Erscheinungsbilds der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Das beinhaltet auch die Vorgabe, Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

##### **4.2 Abfall und Wertstoffbehälter**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

##### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung



gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Zulässig sind Einfriedungen, Mauern und Stützmauern als massive Sockel bis zu einer max. Höhe von 0,5 m. Mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,5 m (inklusive Mauer) zulässig. Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig. Pfeiler sind zur Gliederung zulässig.

#### 4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

### 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung ist Bestand ein weitergehender Ausbau ist weder geplant noch erforderlich. Die Erschließung der neu geschaffenen „Baufenster“ erfolgt ebenfalls über eine Anbindung an die bestehenden Straßen.

### 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein **Umweltfachbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** erstellt, deren Ergebnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Insgesamt sind gem. dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt im Eingriffsgebiet aufgrund der Kleinräumigkeit als gering zu bewerten. Die betroffenen Hausgärten werden zwar vermutlich von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt, eine Betroffenheit von essentielltem Jagdlebensraum ist jedoch nicht zu erkennen, da im Umfeld ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden sind und nach Umsetzung des Bebauungsplans die Flächen zumindest teilweise wieder als Jagdhabitat in vergleichbarer Qualität zur Verfügung stehen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist zudem eine Bauzeitenregelung (V01) einzuhalten und vor notwendigen Baumfällungen und Gebäudeabrissen im neuen Baufenster ist eine Kontrolle auf Besatz mit Fledermäusen oder Schlafmäusen durchzuführen (V02). Sollte durch Bauvorhaben eine Entnahme von Totholz erforderlich werden, so ist dieses fachgerecht zu sichern und in nahen ungestörten Bereichen abzulegen (V03). Vorhandener Baumbestand außerhalb des

direkten Eingriffsbereichs ist während Bauphasen fachgerecht zu schützen (V04). Zum Schutz potentiell im zusätzlichen Baufenster lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Blindschleiche) ist eine Umweltbaubegleitung vorzusehen (V05). Bei Verlust von Baumhöhlen oder durch Gebäudesanierung verlorene Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln sind entsprechende künstliche Quartiere für Vögel und Fledermäuse als Kompensationsmaßnahme auszubringen (K01).

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt. Es besteht für keine der potenziell zu erwartenden Arten ein Ausnahmeverfordernis.

Der **Umweltfachbeitrag** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen dem Bebauungsplan als Anlagen bei.

## 7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Durch den Bebauungsplan „Obergasse / Rombergstraße“ wird nicht in die bestehenden Nutzungen eingegriffen. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen wird dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen.

## 8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Diese vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze wurden überarbeitet und in einem Regelwerk (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verschmolzen<sup>3</sup>. Dabei ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Es wird insofern für zulässig erachtet, zunächst hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **9 Baugrund und Boden**

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988)<sup>4</sup> zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflandes, zur Haupteinheit Main-Taunusvorland in der Teileinheit Nordöstliches Main-Taunusvorland. Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 183 m ü. NHN.

Die Böden innerhalb der Ortslage werden gem. Umweltfachbeitrag im Bodenviewer nicht dargestellt. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet in den Randbereichen der Aue des Steinbaches liegt. Die Böden im Plangebiet werden demnach geprägt durch die Lage in den ehemaligen Auenbereichen des Steinbaches. Aus den carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten haben sich Auengleye mit Gleyen gebildet.

---

<sup>3</sup> Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Eine weitere Änderung ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent). Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

<sup>4</sup> KLAUSING, OTTO (1988): Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Hessen. Heft Nr. 67.

Im Eingriffsgebiet selbst ist entsprechend den umliegenden Böden von einem mittleren Funktionserfüllungsgrad auszugehen. Hinzu kommt die bestehende anthropogene Überprägung in Teilbereichen des Plangebietes. Die Bebauung und damit einhergehende Versiegelung von Teilbereichen im Plangebiet führt teils zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Besonders hervorzuheben sind die als Gartenanlagen genutzten Freiflächen im Plangebiet. Hier ist zwar ebenfalls von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen, insgesamt kann jedoch angenommen werden, dass die Funktionen des Bodens hier zumindest weitestgehend intakt sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt lediglich in kleinräumigen Teilbereichen zu einer zusätzlichen Versiegelung.

Der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad kann damit Rechnung getragen werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Boden kann unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Hinweise aufgenommen. Weitergehende Ausführungen zum vor- bzw. nachsorgenden Bodenschutz sind dem anliegenden Umweltfachbeitrag zu entnehmen.

## **10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist Bestand und erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

Die überdeckenden Schichten haben eine geringe bis sehr geringe Schutzfunktion (GruSchu, Abfrage vom 12.07.2023). Es ist auf besondere Umsicht bei der Handhabung von grundwassergefährdenden Stoffen zu achten und die Vermeidungsmaßnahme VB 3 ist einzuhalten. Unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen kann eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser ausgeschlossen werden.

(VB3: Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase: Um baubedingte Schadstoffeinträge in Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden, sind die Schutzbestimmungen für Lagerung und Einsatz von wasser- und bodengefährdenden Stoffen, z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe, zu beachten. Die Lagerung dieser Stoffe ist auf befestigte Flächen zu beschränken.)

### **10.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist Bestand.

#### **10.4 Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

#### **10.5 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II“ welches sich im Festsetzungsverfahren befindet. Die entsprechende Trinkwasserschutzverordnung ist einzuhalten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Heilquellenschutzgebieten.

#### **10.6 Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Heilquellenschutzgebieten.

#### **10.7 Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren z.B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen usw.. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

Bei der getroffenen Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

#### **10.8 Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

#### **10.9 Abwasser**

Die Abwasserableitung ist bis auf die Hausanschlüsse der neu geschaffenen „Baufenster“ Bestand.

### **11 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Steinbach (Taunus) nicht bekannt.

## 12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden. Ist jedoch weder erforderlich noch geplant.

## 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 27.02.2023, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

### /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Stand: 29.08.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Stand: 29.08.2023

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan|ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 634-0

