

Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung
zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“

Planstand: Mai 2021

Vorentwurf

Bearbeitung:

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete.....	8
1.6	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	8
1.6.1	Topografie.....	8
1.6.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	9
1.6.3	Verkehrliche Einbindung.....	9
1.6.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	10
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.8	Verfahren.....	10
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	11
3	Inhalt und Festsetzungen	13
3.1	Flächen für Gemeinbedarf	13
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.2.1	Gewerbegebiet.....	14
3.3	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3.1	Grundflächenzahl.....	16
3.3.2	Geschossflächenzahl.....	16
3.3.3	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	16
3.3.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	16
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.5	Verkehrsflächen	16
3.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	17
4.2	Werbeanlagen.....	17
4.3	Einfriedungen	17
4.4	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	17
4.5	Abfall und Wertstoffbehälter.....	18
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	18
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	18
7	Immissionsschutz.....	18
8	Klimaschutz.....	19
9	Baugrund und Boden	20

10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	20
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	20
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	22
10.4	Abwasserbeseitigung	23
10.5	Abflussregelung	24
11	Altablagerungen und Altlasten	24
12	Denkmalschutz	25
13	Bodenordnung	25
14	Flächenbilanz	25
16	Verfahrensstand	25

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel


Westlich des Gewerbegebiets „Im Gründchen / Am Bahnhof“ neben Regionalparkroute und Wirtschaftsweg (St.-Florians-Weg) liegen die Flurstücke Flur 6 Nr. 57/1 und 57/2 (Eigentum der Stadt Steinbach) und Nr. 57/2, 58/2 und 58/3 (in Privateigentum).

Während die Stadt Steinbach (Taunus) beabsichtigt auf einem Grundstück neben dem Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ an der Bahnstraße (L 3006) ein neues Gebäude für Feuerwehr und DRK mit Fahrzeughalle und Nebenräumen zu errichten. Beabsichtigt der Privateigentümer seinen bereits seit 17 Jahren auf dem Standort befindlichen Gewerbebetrieb neu aufzustellen und zukunftsfähig zu machen. Da beide Flurstücke lang und schmal sind, haben sich die Stadt Steinbach und der Privateigentümer darüber verständigt, partnerschaftlich den Entwurf, das Aufstellungsverfahren und die Umsetzung des Bebauungsplans zu betreiben und dafür auch die Grundstücke so umzulegen, dass für die jeweiligen Zwecke nutzbare Flächen entstehen. Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen werden in diesem Zusammenhang rückgebaut. Die Einzelheiten werden in einem parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren erstellten Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Steinbach (Taunus) und dem Privateigentümer geregelt.

Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehrstützpunkt sowie eines Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hinzu kommt die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Ergänzung zum Erwerb von Ökopunkten.

Abb. 1: Luftbild (genordet, ohne Maßstab)



 Geltungsbereich

Quelle: GoogleEarth (Stand: 04.05.2021)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

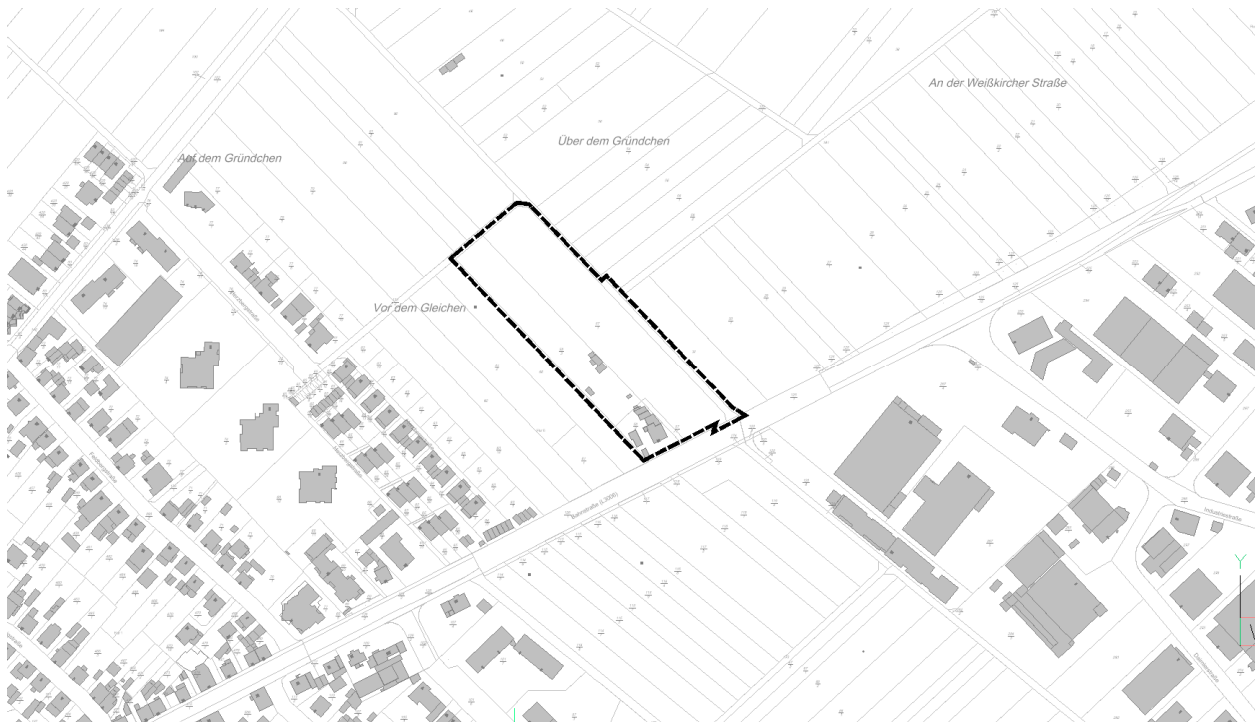
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Flur 6 Flst. Nr. 58/3 und die teilweise betroffenen Flst. 57/1, 57/2 und 58/2.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftliche Fläche
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Bahnstraße (L 3006)
- Osten: Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 0,95 ha.

Abb.2: Kataster mit Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: PlanES

1.3 Übergeordnete Planungen

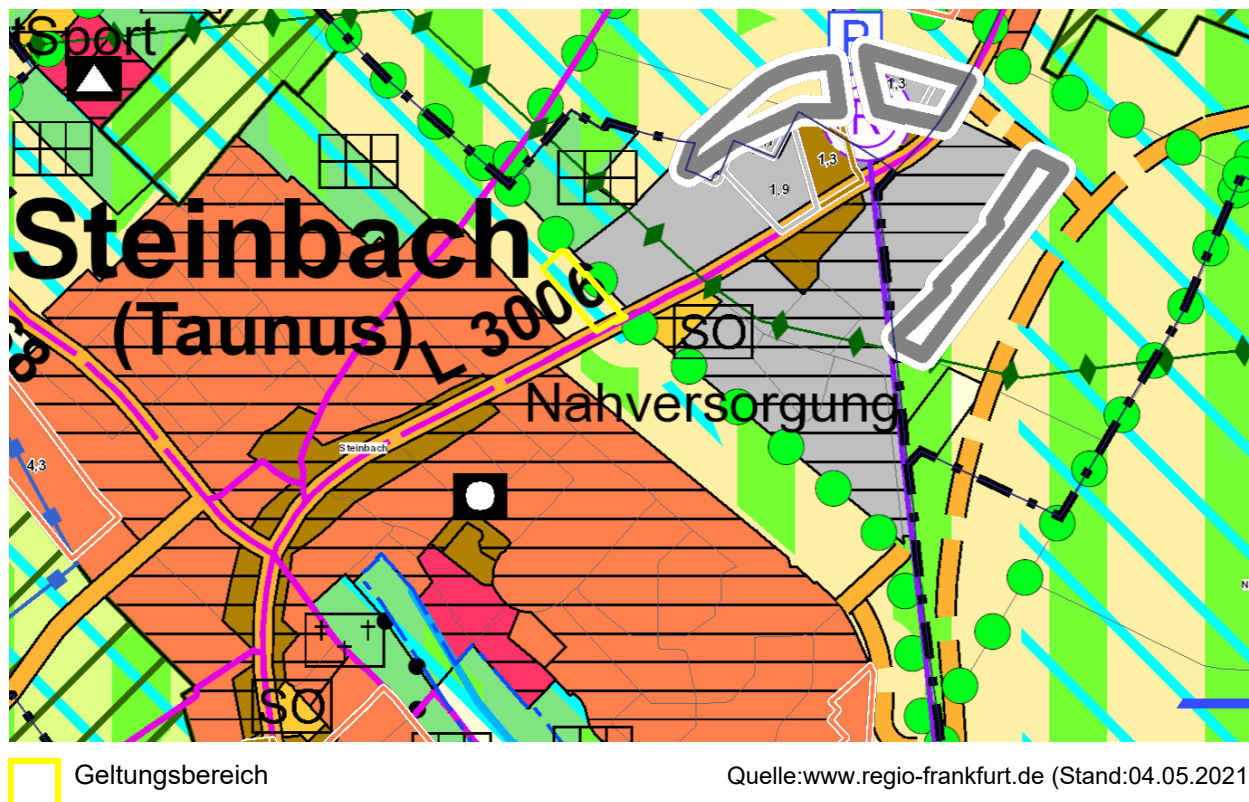
1.3.1 Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der RPS 2010 / RegFNP 2010 stellt für den Bereich des Plangebiets „Vorrangfläche für die für Landwirtschaft“ dar, die mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert wird.

Eine Änderung des RegFNP wird voraussichtlich erforderlich und wird in Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain durch die Stadt Steinbach (Taunus) beantragt.

Abb. 3: Auszug RegFNP (2010) (genordnet, ohne Maßstab)



Die als Vorrangfläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche umfasst rd. 0,9 ha.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat im Jahr 2019 eine ausführliche Alternativenprüfung zur Standortwahl für die neue Feuerwehr durchgeführt. Im Ergebnis verblieb nur dieser Standort, der sich im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus) befindet, der den Kriterien am ehesten genügte. Auch sind rd. 3.800 m² der Flächen (Flst. Nr. 57/2, 58/2 und 58/3) bereits seit dem Jahr 2004 durch einen Gewerbebetrieb mit Wohn- und Gartennutzung¹ in Anspruch genommen, der in Steinbach (Taunus) bleiben und sich neu aufstellen möchte.

Eine erhebliche Betroffenheit des ehemaligen Flächenbewirtschafters der verbleibenden rd. 5.400 m² umfassenden städtischen Fläche durch die Planung, kann insofern nicht konstatiert werden. Die Stadt hat mit dem ehemaligen Flächenbewirtschafters einvernehmlich einen Pachtauflösungsvertrag geschlossen.

Gleichwohl erfolgt nunmehr eine Auseinandersetzung mit den **maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**:

Die in Kapitel 4 des RPS 2010 „Siedlungsgebiete“ Z3.4.1-3 bis Z3.4.1-5 niedergelegten Ziele bedürfen zunächst einer weitergehenden Würdigung. Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen ist insofern die Prüfung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die eine Anpassungspflicht begründenden Ziele

¹ Die RP Brandschutz-Automatik-Automation GmbH, Bahnstraße 78, 61449 Steinbach ist ein familiengeführter Betrieb seit über 25 Jahren und hat ihren Schwerpunkt in den Bereichen: Technischer Service und Wartungsservice für elektro-mechanische Anlagen (Automatikschiebetüren, Drehflügelantriebe, Fluchttürsysteme, Schrankenanlagen und vieles mehr), Beratung, Wartung und Instandsetzung komplette Tür- und Fenstertechnik, Vorbeugender Brandschutz/ Komplettservice für Brandschutzanlagen (Feuerlöscher, Rauchabzugsanlagen, Hydranten).

und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung gemäß den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010.

Industrie- und Gewerbegebiete (3.4.2)

Z3.4.2-4

Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

Z3.4.2-5

In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Z3.4.2-7

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden. Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.

Der RPS/RegFNP 2010 weist der Stadt Steinbach (Taunus) einen Gewerbeflächenbedarf von 10 ha zu (RegFNP Fläche G in ha). Durch die hier in Rede stehende Entwicklung (+ rd. 0,3 ha) wird dieses Gesamtkontingent nicht überschritten, zumal es sich in dem Sinne hier um keine Neuausweisung, sondern eine Veränderung des Grundstückszuschnitts handelt.

Landwirtschaft (10)

10.1-10 (Z)

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

In der Begründung zu den raumordnerischen Vorgaben in Kapitel 10.1 des Textteils zum Regionalplan wird diesbezüglich ausgeführt, dass Vorranggebiete für Landwirtschaft Flächen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegten Bereiche sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Grundlage der Festlegung „Vorranggebiete für Landwirtschaft" ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ wurden die Stufen 1a und 1b der Ge-

sambewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion und Schutzfunktion zusammen.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, von denen rd. 0,95 Hektar als Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10) ausgewiesen sind. (ohne dabei die bestehende gewerbliche und wohnbauliche Nutzung zu berücksichtigen)

Mit der geplanten Flächenausweisung ist in diesem Bereich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verbunden, die in dieser Form nicht vollständig auszugleichen ist. Die Stadt Steinbach (Taunus) sowie der Privateigentümer sind bereits im Eigentum dieser Flächen. Es lässt sich feststellen, dass die geplante Entwicklung insofern zulasten bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgen kann, ohne dass betriebswirtschaftliche Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten sind, denen nicht abgeholfen werden kann. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind bekannt, aber angesichts des hohen Bedarfs an Baufläche auch in der Stadt Steinbach (Taunus) unvermeidlich.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Inanspruchnahme von Vorrangflächen für die Landwirtschaft wird davon ausgegangen, dass Raumordnerische Belange nicht in abwägungsbeachtlicher Weise betroffen sind.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „St. Florian-Weg“ schafft erstmals das Baurecht. Die bestehenden Nutzungen sind genehmigt, werden jedoch erstmals durch einen Bebauungsplan gefasst. Teilräumlich greift der Bebauungsplan in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Gründchen/Am Bahnhof“ sowie dessen 1. Änderung ein, um durch Einbeziehung und Erweiterung des Wirtschaftswegs die Möglichkeit einer ausreichenden Erschließung zu schaffen. (vgl. Abb. 2 und 5)

1.4 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Umlandverband Frankfurt, 13.12.2000) weist in Anlehnung an die bisherige Nutzungsform die Flächen im Südosten des Geltungsbereichs als Siedlungsbereich aus, der Großteil ist jedoch Fläche für die Landbewirtschaftung /Acker. Im Nordwesten ist eine kleine Fläche als Baumreihe ausgewiesen (Abb. 4). Auch der Regionalparkkorridor ist eingezeichnet und zudem liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen, die aus klimatischen Gründen freizuhalten sind.

1.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem besonders geschützten Bereich. In der Umgebung finden sich mehrere Streuobstwiesen und in ca. 2,2 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ (Gebiets-Nr. 5717-304). In ca. 0,7 km Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Gebiets-Nr. 2412001). Eine funktionale Beziehung zum Plangebiet und damit mögliche Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf die Streuobstbestände, das FFH- und Landschaftsschutzgebiet sind lt. Umweltbericht nicht erkennbar.

1.6 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.6.1 Topografie

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

1.6.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ an und liegt außerhalb der eigentlichen Ortslage von Steinbach. Ein Teil der Fläche wird bereits durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung in Anspruch genommen. Somit bestehen nicht unwesentliche Vorbelastungen, während potentiell beeinträchtigte Wohngebiete nicht direkt anschließen. Der Standort ist somit für die geplante Nutzung als Feuerwehrstützpunkt mit Blick auf entstehende Lärmemissionen günstig gelegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohngebiete durch die geplante Nutzung kann ausgeschlossen werden.

Abb.4: Ist-Zustand (nicht genordet, ohne Maßstab)



Blickrichtung Nordwesten

Quelle: PlanES, April 2021

1.6.3 Verkehrliche Einbindung

Die Erschließung des Plangebiets ist im Bereich des Gewerbebetriebs Bestand und erfolgt unmittelbar über die Bahnstraße. Die Erschließung für beide geplanten Nutzungen soll über den auszubauenden St.-Florian-Weg erfolgen, der unmittelbar an die Bahnstraße (L 3006) anschließt.

Die Erschließung wird insofern über den St. Florian-Weg sowie durch eine unmittelbare Ausfahrt für die Feuerwehr auf die Bahnstraße abgewickelt.

1.6.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Der Nachbar² ist derzeit der Eigentümer der Flurstücke Nr. 57/2, 58/2 und 58/3 mit einer Gesamtgröße von 3.796[...] m². Die Gemeinde ist derzeit Eigentümerin des Flurstücks Nr. 57/1 und 57/2 mit einer Gesamtgröße von 5.378[...] m². Die Parteien wollen partnerschaftlich den Entwurf, das Aufstellungsverfahren und die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens betreiben und dafür auch die Grundstücke umlegen; die Parteien regeln das Verfahren und die Kostentragung in einem Städtebaulichen Vertrag.

1.7 Innenentwicklung und 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.

Im Jahr 2019 hat die Stadt eine Machbarkeitsstudie für einen erweiternden Neubau des Feuerwehrgerätehauses am bestehenden Standort in der Innenstadt neben dem Rathaus erstellen lassen. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass am bisherigen Standort keine den heutigen Bedürfnissen und aktuellen Richtlinien gerecht werdende Lösung für ein neues Feuerwehrgerätehaus möglich ist und empfiehlt daher eine Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort.

Die Stadt hat mehrere Standortbereiche für ein neues Feuerwehrgerätehaus untersucht und den nunmehr geplanten Standort als am Geeignetsten eingestuft. Die weiteren untersuchten Standorte lagen so weit außerhalb oder am Rande der Stadt, dass die Einhaltung der 10-Minuten-Hilfsfrist für die Feuerwehr nur sehr eingeschränkt möglich gewesen wäre.

1.8 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „St.-Florian-Weg“ erfolgt mit Umweltbericht im Regelverfahren und nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

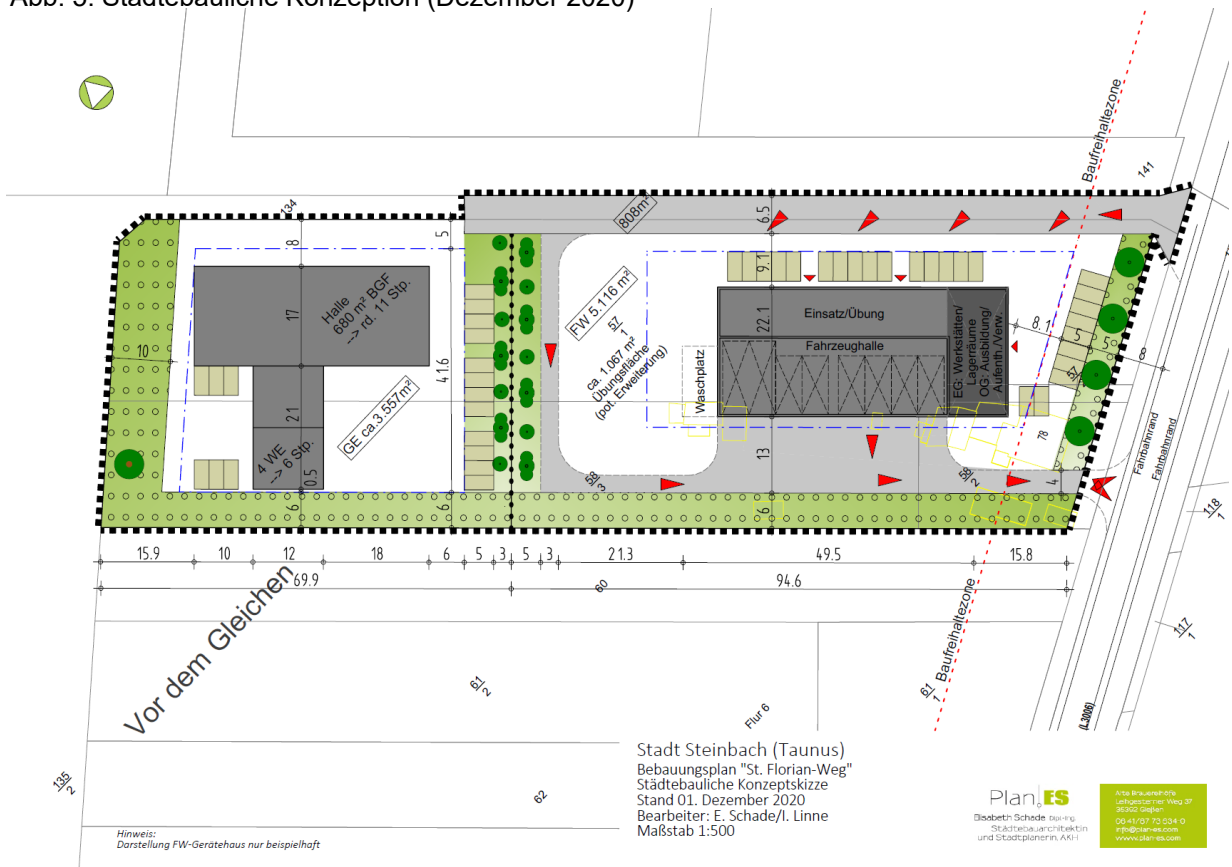
² RP Automation GmbH

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die Stadt Steinbach (Taunus) beabsichtigt auf einem Grundstück neben dem Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ an der Bahnstraße (L 3006) ein neues Gebäude für Feuerwehr und DRK mit Fahrzeughalle und Nebenräumen zu errichten. Vorgesehen sind insgesamt acht Fahrzeugstellplätze, Einsatz- und Übungsbereich, Ausbildungs-, Aufenthalts- und Verwaltungsräume und rund 1.100 m² Übungsfläche zur Schaffung eines neuen zukunftsfähigen Standortes für den Brandschutz der Stadt Steinbach (Taunus). Insgesamt werden rd. 1.350 m² BGF benötigt. Die Feuerwehr soll ein Fördervorhaben gemäß der „Brandschutzförderrichtlinie (BSFRL) des Landes Hessen“ werden. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird gegenwärtig eine Machbarkeitsstudie erstellt, welche dem Grunde nach die Anforderungen an eine Entwurfsplanung im Sinne der Leistungsphase 3 zu § 34 HOAI 2021 einschließlich Kostenberechnung erfüllt und als Grundlage für den Förderantrag dient. Die Ergebnisse werden bis Mitte Juni 2021 erwartet, so dass diese in den Entwurf des Bebauungsplans Eingang finden können.

Der Privateigentümer, die RP Brandschutz-Automatik-Automation GmbH gehört zu den kleinen prosperierenden Unternehmen, die sich gerade jetzt schon den vorausschauenden, negativen wirtschaftlichen Prognosen entgegentreten möchte. Kleinere Betriebe können durch ihre Flexibilität den Markt besser bedienen. Die Sparten Intronic, Brandschutz und Metallverarbeitung bieten hierzu alle Möglichkeiten. Eines zeichnet sich jetzt schon markttechnisch ab, dass Investitionen noch stärker Reparaturen beinhalten. Mit dem Neubau einer teilbaren Halle und der Anlage von bis zu vier Wohnungen ergeben sich die besten Möglichkeiten für die Firma den Erfolg weiter fortzusetzen. Die Gewerke Intronic in der Ersten und die Metallverarbeitung in dem zweiten Hallenbau, ergänzen den Weg zurück zum Handwerk und deren Ursprung. Die Moderne braucht auch die Vergangenheit. Um Beides zu bewältigen sind soziale Komponenten zu beachten und einzubinden. Der zu schaffende Wohnraum, dient ausschließlich den Mitarbeitern der RP GmbH. Hierdurch entsteht eine feste Bindung für die beiderseitigen zukünftigen Aufgaben von Personal und Geschäftswandel. (Auszug aus der Projektbeschreibung der RP GmbH).

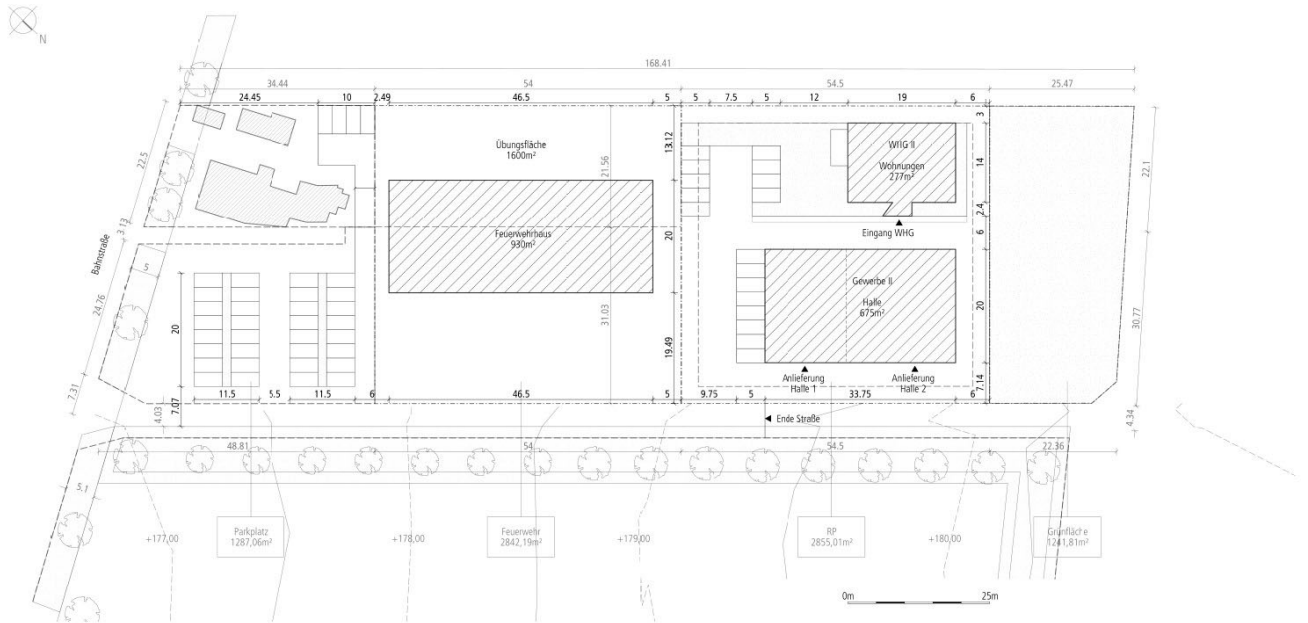
Abb. 5: Städtebauliche Konzeption (Dezember 2020)



und Fortentwicklung

Projekt A_2002 - Bahnstraße 78
15.04.2021 von Peter Mudrony

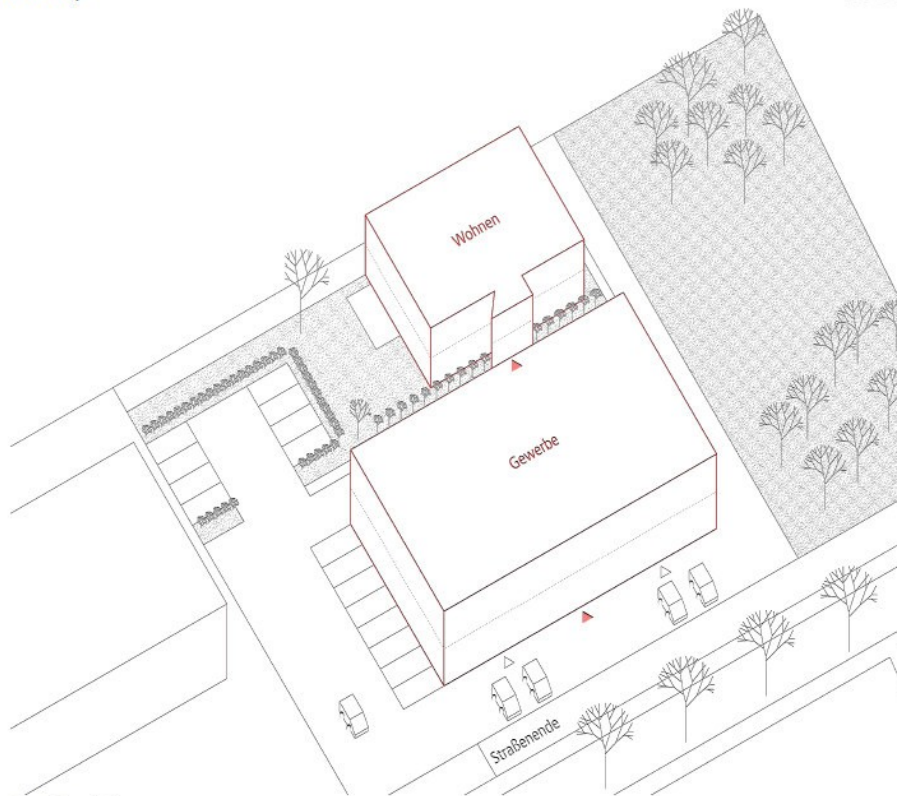
MudronyArchitekt



Lage

Projekt A_2002 - Bahnstraße 78
15.04.2021 von Peter Mudrony

MudronyArchitekt



Lageplan Axonometrie | maßstablos

3 Inhalt und Festsetzungen

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 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 (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

3.1 Flächen für Gemeinbedarf

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplans muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Bebauungsplan setzt in Ausführung dieser Vorgabe fest:

Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehrstützpunkt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehrstützpunkt.“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- *Einrichtungen für Feuerwehr und DRK*
- *Fahrzeughalle und Nebenräume*
- *Fahrzeugstellplätze*
- *Einsatz- und Übungsbereich*
- *Ausbildungs-, Aufenthalts- und Verwaltungsräume*

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen nebst Übungsflächen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Bahnstraße.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort am Ortsrand verträgliches Maß zu begrenzen. Festgesetzt werden insofern die Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), die Geschossflächenzahl (GFZ = 1,2), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z = II) und die maximale Gebäudehöhe (OK_{Geb.} = max. 13m). Zudem werden einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert.

Weitergehende Festsetzungen sind an dieser Stelle keine erforderlich. Auf die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Baugebiet i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Doppelfestsetzung wird entsprechend verzichtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Stadt Steinbach (Taunus) lässt parallel zum Bauleitplanverfahren eine Machbarkeitsstudie für den Bau des Feuerwehrstützpunktes erstellen, die mit den maßgeblichen Behörden sowie natürlich mit der Feuerwehr als späterer Nutzer abgestimmt wird. Die Ergebnisse dieser Planung, die in der Detailschärfe eines architektonischen Entwurfs ausgearbeitet werden soll, liegen im Juni 2021 vor und werden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u.U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben (u.a. Bau einer Feuerwehrzentrale) realisiert werden können.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Gewerbegebiet

Im Plangebiet gelangt Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Maximal vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig (TF 2.1.4)

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen bis auf folgende Ausnahmen nicht vor:

1. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten³, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen, auszuschließen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst.

Das Bedürfnis (Groß-)Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen sowie sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie z.B. Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen), Domina-Studios sowie der Ausübung verschiedener Formen der Prostitution dienenden Einrichtungen, wie Bordelle, bordellartige Betriebe, einschließlich sog. Terminwohnungen, Wohnungsprostitution, Swinger-Clubs sowie nicht-medizinische Massagesalons und Saunaclubs als verdeckte Bordelle wegen ihres „Störgrades“ in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Stadt Steinbach, das vorhandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe zu sichern.

2. Darüber hinaus werden sowohl verkehrsintensive Betriebe (z.B. Speditionsbetriebe und Fuhrbetriebe) ausgeschlossen. Der Ausschluss soll sicherstellen, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit der Bahnstraße nicht übersteigt.
3. Für den Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausschließlich für die in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist und dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel. Hierdurch wird die Einrichtung von reinen Einzelhandelsverkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente faktisch untersagt.

3.3 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 Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

3.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl - sie gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind - orientiert sich mit GRZ = 0,8 an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiet.

3.3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen. Festgesetzt wird eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2.

3.3.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Der Vollgeschossbegriff ist in der Baunutzungsverordnung nicht definiert. Auf den Bebauungsplan ist insofern die Hessische Bauordnung (HBO) anzuwenden. Von einer Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im vorliegenden Bebauungsplan abgesehen, da mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die Höhenentwicklung eindeutig bestimmt ist.

3.3.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung. Festgesetzt sind für das Plangebiet Gebäudehöhen von $OK_{\text{Geb. max.}} = 10 \text{ m}$ (Gewerbegebiet).

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

3.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen fest. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine Einsatzausfahrt für die Feuerwehr festgesetzt. Die Detailabstimmung erfolgt im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie. Die Ergebnisse der Abstimmung finden Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans.

3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Norden des Plangebiets sind Flächen für Maßnahmen [...] festgesetzt zudem werden im Westen Flächen für Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen sollen neben der Ortsrandeingrünung und der Bildung von Leitstrukturen für Fledermäuse auch der Kompensation der durch den nachfolgenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe dienen.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Dachformen und -eindeckungen, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

4.1 Dachform und Eindeckung

Die Gebäude sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass im Gewerbegebiet ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Die Flachdächer im Gewerbegebiet sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft mit einer Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen (vgl. TF Ziffer B 1.1.1)

Der fachgerechte Aufbau einer extensiven Dachbegrünung mit einer Kräuter- und Grasmischung beinhaltet einen Mindestaufbau von 10 cm. Es wird von einer flächigen Begrünung des Daches ausgegangen.

Neben den positiven Aspekten für den Naturschutz und das Landschaftsbild beeinflusst eine begrünte Dachfläche wesentlich die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers bzw. die Einleitung in den Kanal und damit auch die künftig anfallenden Abwassergebühren. Neben anderen positiven Faktoren bringt eine begrünte Dachfläche insofern auch einen wirtschaftlichen Vorteil. Gegengerechnet müssen nur die Erstellungskosten sowie der Pflegeaufwand, der sich bei einer extensiven Begrünung jedoch in engen Grenzen hält.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zur Landesstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die tatsächliche Traufhöhe der Gebäude zu begrenzen. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind ebenso wie Blink- und Wechsellichtwerbung und Skybeamer unzulässig.

4.3 Einfriedungen

Im Plangebiet sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegründung zu gewährleisten.

4.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen: In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit

standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht. Neben der Dachbegrünung werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

4.5 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung wird über den St. Florian-Weg sowie durch eine unmittelbare Ausfahrt für die Feuerwehr auf die Bahnstraße erfolgen. (vgl. Ausführungen zu Ziffer 3.4)

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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

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.

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

- Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Fläche an,
- Im Süden die Bahnstraße (L 3006) und im
- Osten das Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“

Zudem schließen sich im Westen die Freibereiche (ehem. geplante Ludwig-Landmann-Straße) an. Die Ortslage beginnt vom Gewerbegebiet aus erst in rd. 100 m.

Es grenzen insofern keine schutzwürdigen Nutzungen an, so dass festgestellt werden kann, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.

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. Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Verordnung zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend wird festgeschrieben, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist.

Diese vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze wurden überarbeitet und in einem Regelwerk (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verschmolzen. 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.

Insofern wird es für zulässig erachtet, 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 liegt in der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland in der Teileinheit Nordöstliches Main-Taunusvorland (Umweltatlas 2020⁴). Der Boden im Geltungsbereich wird von Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley mit Haftpseudogley aus Löss (z.T. Lössfließerde) geprägt. Dadurch neigt er zu Staunässe, einer niedrigen Durchlässigkeit und hohem Speichervermögen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

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 erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Bedarfsermittlung

Welcher zusätzliche Bedarf aus der Planung resultiert, kann zum gegenwärtigen Planzeitpunkt noch nicht bestimmt werden.

⁴ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, Hrsg.): Umweltatlas Hessen. Abgerufen am 27.02.2020

Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Stadtwerken gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

Schutz des Grundwassers

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 geplanten Vorhaben das Grundwasser beeinträchtigen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets (WGS-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Auf dieser Fläche ist aufgrund der Lage im Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage sorgsam mit gefährlichen Stoffen umzugehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In diesem Plangebiet wurden noch keine Grundwasserstände gemessen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Steinbach (Taunus) sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Versorgung und Unterkellerung) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aus-sagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wird nicht an Gewässern stattfinden.

10.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Netze. Details werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt Reduzieren der Abwassermenge

Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen sowie von Pkw-Stellplätzen. Weiterhin sind Flachdächer extensiv zu begrünen, was ebenfalls einer Reduzierung der einzuleitenden Niederschlagswassermengen dient.

Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Entwässerung in Trennsystem

Das Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ wird im Trennsystem entwässert. Gleiches gilt auch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“. Im Süden des räumlichen Geltungsbeereichs wird entsprechend eine Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt

Kosten und Zeitplan

Die anfallenden Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst/Winter 2022.

10.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Es ist geplant, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

11 Altablagerungen und Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten sind keine 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 nicht erforderlich. (vgl. Ausführungen zu Ziffer 1.6.4).

14 Flächenbilanz

Der Gesamtgeltungsbereich umfasst rd. 0,95 ha. Hiervon entfallen auf die Flächen für Gemeinbedarf rd. 0,43 ha, das darauf liegende RRB rd. 0,01 ha, das Gewerbegebiet rd. 0,28 ha, die Verkehrsflächen rd. 0,7 ha, die Flächen für Maßnahmen rd. 0,12 ha sowie Flächen für Verkehrsbegleitgrün.

15 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Mai 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Mai 2021

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: __. __. ____ – __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____ 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**: __. __. ____

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

