



Stadt Steinbach (Taunus)

**Begründung zum Bebauungsplan  
„Südlich des Hessenrings“**

Planstand: 22.09.2011

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Geogr. Julian Adler

**Inhalt**

**1 Vorbemerkungen ..... 3**

1.1 Veranlassung und Planziel..... 3

1.2 Räumlicher Geltungsbereich..... 3

1.3 Übergeordnete Planungen..... 4

1.4 Verfahren..... 4

**2 Inhalt und Festsetzungen ..... 5**

2.1 Art der baulichen Nutzung..... 5

2.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 6

2.2.1 Grundflächenzahl..... 6

2.2.2 Geschossflächenzahl..... 6

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse ..... 6

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung..... 7

2.3 Zulässige Haustypen..... 7

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 7

2.5 Grünflächen..... 7

**3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung..... 7**

**4 Berücksichtigung umweltschützender Belange..... 8**

**5 Immissionsschutzrechtliche Belange ..... 11**

**6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... 11**

**7 Altablagerungen und Altlasten..... 13**

**8 Sonstige Infrastruktur und Hinweise..... 13**

8.1 Leitungsinfrastruktur..... 13

8.2 Kampfmittel ..... 14

**9 Bodenordnung ..... 14**

**10 Städtebauliche Vorkalkulation ..... 14**

**11 Orts- und Gestaltungssatzung ..... 15**

11.1 Gebäudegestalt..... 15

11.2 Pkw-Stellplätze..... 15

11.3 Begrünung von Grundstücksfreiflächen..... 15

**12 Kennzeichnungen und Hinweise..... 15**

**13 Verfahrensstand..... 16**

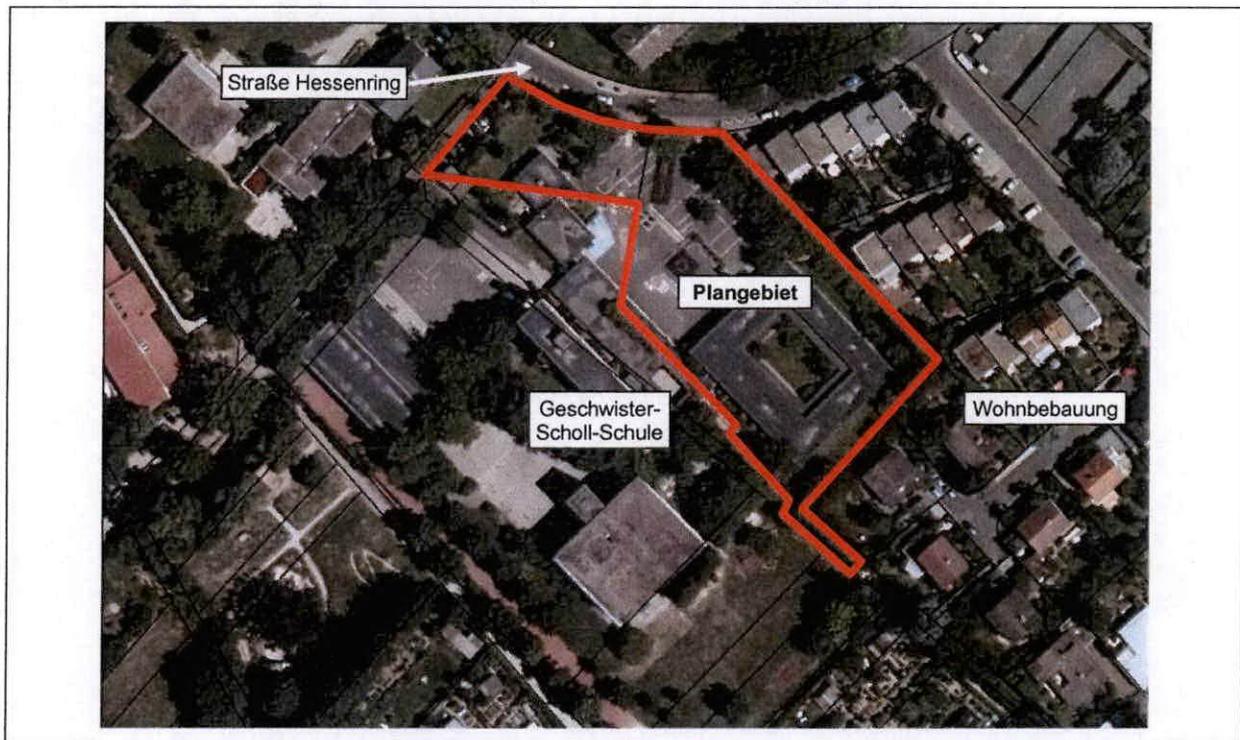
/Anlagen

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Steinbach (Taunus) wird im Bereich südlich der Straße Hessenring gegenwärtig die Geschwister-Scholl-Schule mit Betreuungszentrum und Mensa neu errichtet sowie die Sporthalle grundsanziert. Im Zuge der Planungen wird die Zuordnung der Schulgebäude gegenüber dem ehemaligen Schulbau modifiziert, sodass im nordöstlichen Teil des Grundstückes in den Übergangsbereichen zur angrenzenden Wohnbebauung Raum für weitere Nutzungen verbleibt. Vorhaben auf der hier in Rede stehenden Fläche unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen des § 34 BauGB. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben immer dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der vorgesehenen Ergänzung durch Wohnbebauung in der Fortführung der vorhandenen Umgebungsbebauung im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung vorliegend eindeutig. Zu thematisieren ist aber das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche, um ein Nachverdichten im Bereich der ehemals durch die Schule genutzten Fläche zu ermöglichen.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Steinbach (Taunus) (08.09.10)

geordnet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Nachverdichtung mit Wohngebäuden planungsrechtlich abgesichert. Das Planziel des Bebauungsplanes liegt in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. des § 4 BauNVO.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

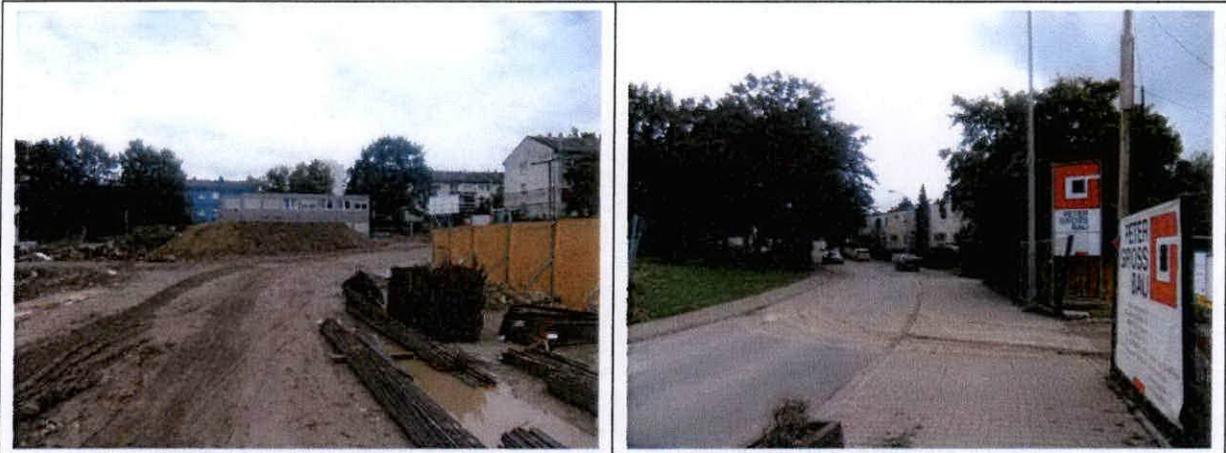
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Steinbach, Flur 4, die Flurstücke Nr. 299/68 tlw. , 299/79, 299/80 tlw. , 299/82 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Straße „Hessenring“, mit Geschosswohnungsbau auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie Reihenhausbebauung entlang der Straße „Hessenring“
- Westen: Straße „An den Kindergärten“
- Süden: Bereich der Geschwister-Scholl-Schule
- Osten: Wohnbebauung südwestlich der Stettiner Straße

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,5 ha.

Plangebiet und Baufeld Geschwister-Scholl-Schule

Bereich der Straße Hessenring



Quelle: Eigene Aufnahmen (07/2010)

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Die Fläche ist im wirksamen **Regionalplan Südhessen 2000/2004** als Siedlungsbereich (Bestand) dargestellt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (Stand: 2009) des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt (UVF) stellt für den Bereich des Plangebietes Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle dar.

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sollen für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst werden.

Der **Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes 2009** stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche (geplant) dar.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main weist in der Stellungnahme vom 01.12.2010 darauf hin, dass gegen die Planung keine Bedenken bestünden. Die Planung ist aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ im zukünftigen Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt. Im wirksamen FNP des früheren Umlandverbandes ist das Plangebiet als „Gemeinschaftsfläche Schule“ dargestellt. Eine Anpassung des ggf. noch wirksamen FNP's erfolgt im Wege der Berichtigung sofern der Bebauungsplan vor dem RegFNP wirksam wird.

### 1.4 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. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und das Gelände zudem bereits bebaut ist.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, wie die Ausführungen unter Punkt 4 der vorliegenden Begründung zeigen, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a 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 § 2a 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 Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Südlich des Hessenrings“ aufgenommen worden.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 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).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht insofern dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegen stehen können, ein erhöhtes Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zur Folge haben oder im Kontext der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung bzw. der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 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.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die max. zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt.

### 2.2.1 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. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

Mit der Festsetzung erfolgt eine Orientierung an den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung ermöglicht somit auch eine Bebauung, die in ihrer Dichte an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

### 2.2.2 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. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO<sub>2011</sub>) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¾ der Bruttogrundfläche 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.*

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf  $Z = II$  fest, da in Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung künftig eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden soll.

#### 2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses „nach oben hin“ unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

#### Oberkante Gebäude

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf  $OK_{max} = 12,0 \text{ m}$  fest, sodass auch die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen und ein Übergang zu den hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung im Vergleich größer dimensionierten Gebäuden der Geschwister-Scholl-Schule geschaffen werden kann.

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.

#### 2.3 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches **nur Einzelhäuser und Doppelhäuser** zulässig sind. Die Festsetzung verhindert somit eine Bebauung in einer Dichte, die der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

#### 2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich eine **offene Bauweise** i.S. des § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Erschließung und Bebauung.

#### 2.5 Grünflächen

Im westlichen Bereich des Plangebietes gelangt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün zur Ausweisung, sodass zwischen dem Vorplatz des Schulgeländes bzw. den dortigen Verkehrsflächen und den Straßen An den Kindergärten und Hesserring ein entsprechender Übergang geschaffen werden kann.

### 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Landes- und Kreisstraßen sowie die Bundesautobahnen A5, A66 und A 661 eine überörtliche Anbindung erfolgen kann.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die nördlich des Plangebietes angrenzende Straße Hessenring. Das Plangebiet ist somit unmittelbar an die Ortslage von Steinbach (Taunus) angebunden und zugleich auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar.

Die nächstgelegene Haltestelle des schienengebundenen Personenverkehrs befindet sich in Richtung des Oberurseler Stadtteils Weißkirchen nördlich des Gewerbegebietes in rd. 1.050 m Luftlinie; hier besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S5.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Anlage einer Stichstraße, welche von der Straße Hessenring abzweigt und eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage umfasst. Der für den Anschluss an die Straße Hessenring vorgesehene Bereich dient darüber hinaus zugleich der verkehrlichen Erschließung und Anbindung der Geschwister-Scholl-Schule, sodass der Bebauungsplan Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Vorplatz Schulgelände und Erschließung des angrenzenden Wohngebietes festsetzt. In Anlehnung an die Straßenbau-Vorplanung ist in diesem Bereich die Anlage einer vom Hessenring abzweigenden, gepflasterten Fahrbahnschleife als Teil des Vorplatzes vorgesehen, in deren Mitte sowie südlich angrenzend jeweils einzelne Sitzquader mit Beleuchtungselementen angebracht werden sollen. Im östlichen Bereich des Vorplatzes zweigt die geplante Stichstraße ab, für die der Bebauungsplan Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festsetzt. Westlich ist darüber hinaus eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen. Im südlichen Teil des Plangebietes wird im Bereich der dortigen Wegeparzelle schließlich eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg ausgewiesen.

Das planinduzierte Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist vornehmlich wohnbezogen, sodass auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes davon ausgegangen werden kann, dass die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur durch den Vollzug des Bebauungsplanes nicht überstiegen wird.

#### **4 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. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig.

Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden (vgl. Ausführungen unter Kapitel 1.4). Jedoch werden die umweltschützenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen entsprechend gewürdigt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist vorliegend der Fall.

Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

#### **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima**

Das Plangebiet beansprucht den nordöstlichen Teilbereich des Schulgeländes mit Gebäuden, versiegelten Hofbereichen sowie randlichen - aus Vielschnittrasen und Gehölzstrukturen - bestehenden Grünflächen. Das allseitig in die bebaute Ortslage eingebettete Plangebiet zeichnet sich damit bereits durch eine starke anthropogene Überformung aus. Die vorhandenen Biotopstrukturen beschränken sich auf allgemein verbreitete Biotoptypen ohne besondere naturschutzfachliche Wertigkeit. Im Zuge einer Umsetzung der vorliegenden Planung sind mithin keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden und Wasser zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Besiedlung durch Tiere ergibt sich aufgrund der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Strukturen lediglich ein eingeschränktes Spektrum an Habitaten. Mögliche Vorkommen beschränken sich voraussichtlich auf einzelne störungstolerante und häufige Vogelarten des Siedlungsraumes, welche die Flächen des Plangebietes als Nahrungsgäste aufsuchen und die vorhandenen Gehölze potenziell als Niststrukturen nutzen. Eventuell im Zuge einer Umsetzung der Planung verlorengehende Brutplätze können durchaus in den umliegenden Flächen als Ersatz gefunden werden, so dass die ökologische Funktion im direkten Umfeld weiterhin erhalten bleibt.

Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten. Die erforderliche Herausnahme von Gehölzen sollte allerdings zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Vogelindividuen und ihres Nachwuchses außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden. Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) verbietet deshalb in § 39 Abs. 5 Nr. 2 Gehölzrodungen zwischen dem 1. März und 30. September. Von diesem Tabuzeitraum kann in Abstimmung mit den Behörden abgewichen werden, sofern dargelegt ist, dass dadurch keine artenschutzrechtlichen Konflikte entstehen. In den Bebauungsplan wird entsprechend folgender Hinweis aufgenommen:

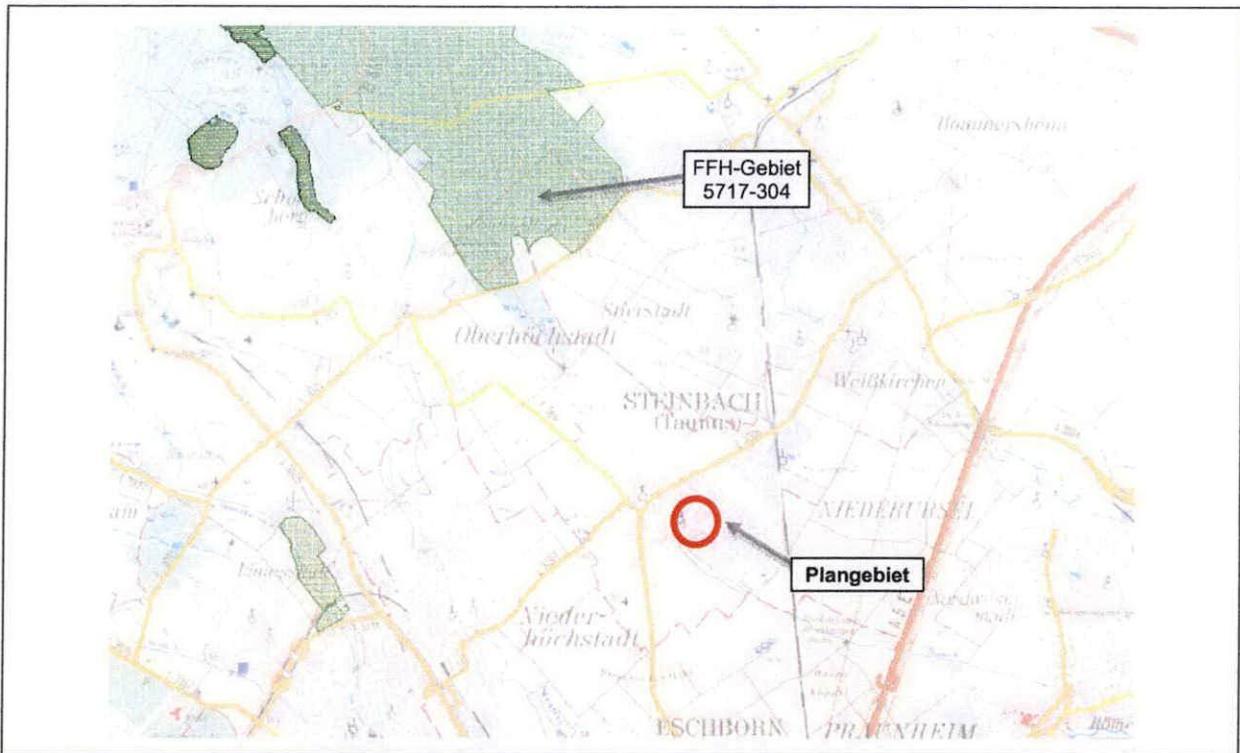
*Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Abriss von Gebäuden ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.*

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, sodass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### **Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes**

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das nächste Natura 2000-Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 5717-304 „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ in ca. 2.700 m Entfernung.

### Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes und den nächsten Natura 2000 – Schutzgebieten



Eigene Darstellung auf Basis von <http://hessenviewer.hessen.de> (07.09.10)

genordet, ohne Maßstab

Da die Planung jedoch weit genug entfernt von dem FFH-Gebiet stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an das Schutzgebiet reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes gegeben. Zudem befindet sich das Plangebiet in direkter Ortslage anschließend an bestehende Bebauungen.

#### Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Der Bebauungsplan bereitet eine städtebauliche Nachverdichtung mit Wohngebäuden in der Fortführung der vorhandenen Umgebungsbebauung planungsrechtlich vor, sodass nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in diesem Sinne nicht zu erwarten sind.

#### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die hierfür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

#### Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes können zumindest Emissionen aus dem wohnbezogenen Anliegerverkehr nicht ausgeschlossen werden, die in ihrem Umfang jedoch insbesondere aufgrund der begrenzten Anzahl an Baugrundstücken begrenzt sein werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur Zulässigkeit der aktiven Nutzung von erneuerbaren Energien (Solar- und Fotovoltaikanlagen).

#### **Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

#### **5 Immissionsschutzrechtliche Belange**

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. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG jedenfalls entsprochen werden. Im Übrigen kann auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 4 verwiesen werden.

#### **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

##### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

##### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist.

Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

**§ 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.*

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, 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, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

**Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

**Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

**Bodenversiegelung**

Von zunehmender 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. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. 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 und Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

-93-

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, 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.*

### **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

### **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## **7 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Stadt Steinbach (Taunus) nicht bekannt.

## **8 Sonstige Infrastruktur und Hinweise**

### **8.1 Leitungsinfrastruktur**

Die Deutsche Telekom AG weist in der Stellungnahme vom 16.12.2010 darauf hin, dass zur teletelekomunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Kommunikationsanlagen erforderlich ist.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sei es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn bekannt gegeben werden. [...]

Die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH führt in ihrer Stellungnahme v. 07.12.2010 aus, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung bestehen.

In dem ausgewiesenen Bereich sind derzeit von NRM Netzdienste keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden sollte und Verlegungen weiterer Versorgungsleitungen notwendig werden, ist die NRM Netzdienste GmbH in die Planungen einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen die NRM Norm, die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und –anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient (Norm 5.01.002), einzuhalten ist. Diese Norm kann unter [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft\\_als .pdf](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft_als_pdf) Download unter dem Titel „Anweisung zum Schutz von Versorgungseinrichtungen der Mainova“ heruntergeladen werden. Die Technischen Bedingungen zum

Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabeln der Mainova sind hierbei zu beachten.

Bei zukünftig als Grünfläche ausgewiesenen Bereichen ist zusätzlich die Vorgabe des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen [...].

Die Unitymedia Hessen GmbH & CoKG führt in ihrer Stellungnahme v. 18.11.2010 aus, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Unitymedia Hessen GmbH & CoKG. Diese liegen im Bereich des Hessenrings. Das vordere Schulgebäude hat einen Breitbandanschluss, welcher im Bereich der Erschließung des angrenzenden geplanten Wohngebiets liegt.

Neu- und Umverlegungen sind nicht geplant. Eine Versorgung der entstehenden Neubauten wäre möglich. [...]

## 8.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (RP Darmstadt) weist in seiner Stellungnahme vom 08.11.2010. Darauf hin, dass die Auswertung vorhandener Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonst keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Fläche vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuchung nicht erforderlich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, sollte entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen sei.

## 9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## 10 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Steinbach (Taunus) entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## **Teil B**

### **11 Orts- und Gestaltungssatzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Südlich des Hessenrings“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt, die Ausführung und Gestaltung von Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

#### **11.1 Gebäudegestalt**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit auch vor dem Hintergrund der im Umfeld bereits bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

#### **11.2 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.

#### **11.3 Begrünung von Grundstücksfreiflächen**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Durch die Vorgaben soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt und damit auch die Wohnumfeld- und Freiraumqualität erhöht werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

## **12 Kennzeichnungen und Hinweise**

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Lage des Plangebietes innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes sowie die entsprechenden Schutzbestimmungen
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)

-96-

### 13 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 04.10.2010, Bekanntmachung<sup>1</sup>: 30.10.2010.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: - entfällt -

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: - entfällt -

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 08.11.2010 – 10.12.2010, Bekanntmachung am 30.10.2010.

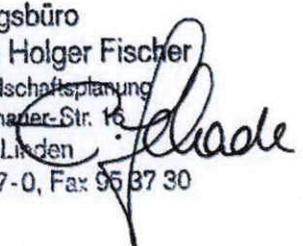
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:  
Anschreiben 01.11.2010, Frist 10.12.2010

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 30.01.2012.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



<sup>1</sup> Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgen in der *Taunus Zeitung*.