

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“

Vorbemerkung

Das Planungsgebiet umfasst das „Gewerbe- und Industriegebiet“ der Stadt Steinbach (Taunus) und ist weitgehend bebaut. Die bauliche Nutzung als Gewerbe entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Rhein-Main. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ von 1967, der jedoch nicht mehr angewendet wird sowie im Bebauungsplan „Industriegebiet Plan 2“, „Industriegebiet 1, Erweiterung“ sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Industriestraße 1“. Der Gesamtbereich soll durch die Neuauflistung eines den gesamten Bereich umfassenden Bebauungsplanes an die erforderlichen Planungsziele angepasst werden. Ziele der Überplanung der bestehenden Gewerbeflächen sind:

- die Gliederung des Industrie- / Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Nutzungen,
- der Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der zentralen, verbrauchernahen, innerstädtischen Versorgungsbereiche,
- die Modifikation des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zur Erhöhung der Attraktivität des Gebietes,
- die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung sowie
- die Schaffung einer zusätzlichen Fuß- und Radwegebeziehung von der Ortslage zum Bahnhof.

Ferner werden die Bereiche, die bisher planungsrechtlich nicht gefasst sind, wie z.B. der zur städtebaulichen Ordnung wichtige Bereich zwischen der Landesstraße und dem Plangebiet als Entree zum Bahnhofsbereich sowie die Straße zwischen Gewerbe- und Industriegebiet und Ortslage in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Langfristig ist den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP 2010) folgend nördlich der Landesstraße die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes zwischen Steinbach und Oberursel geplant.

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 17 ha. Hiervon entfallen auf das Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO₁₉₉₀ rd. 0,97 ha, das Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO₁₉₉₀ rd. 11,9 ha, das Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO₁₉₉₀ rd. 1,28 ha, die Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) rd. 0,43 ha und die bestehenden/geplanten Verkehrsflächen einschl. landwirtschaftlichen bzw. Fuß- und Radwegen rd. 2,38 ha.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a). Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit dem Umweltbericht (Planungsbüro Holger Fischer, Stand 03/2013) eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Steinbach (Taunus) sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Bewertung der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

- Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des teils durch Bebauung im Innenbereich entstandenen und teils durch Bebauungspläne geordneten Ortsgefüges Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.
- Bezüglich des Boden- und Wasserhaushaltes sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen neuen Eingriffe zu verzeichnen, da die Böden des Plangebietes durch die bestehende Bebauung derzeit schon größtenteils versiegelt sind. Die vorliegende Planung bereitet demnach eine Umwidmung schon genutzter und bebauter Flächen vor und begrenzt die Bodenversiegelung durch die Befestigung in wasserdurchlässiger Weise. Somit berücksichtigt sie den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Um dennoch einen Beitrag zur Erhöhung des Spitzenabflusses der anschließenden Gewässer zu vermeiden und damit steigenden Hochwasserspitzen vorzubeugen, strebt die Planung über verschiedene Festsetzungen eine Minimierung dieser Auswirkungen an.
- Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen sind die Flächen des Plangebietes wegen der bestehenden Bebauung durch den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltdecken mit einer geringfügig erhöhten Durchschnittstemperatur belastet. Die lokalklimatischen Auswirkungen konzentrieren sich jedoch vor allem auf das Plangebiet selbst und werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Durch verschiedene Festsetzungen werden nun jedoch wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte in die Planung integriert. Insgesamt sind durch das Vorhaben vor allem wegen der bestehenden Bebauung, der Umwidmung der Flächen sowie der neuen, die negativen Effekte minimierenden Festsetzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.
- Bezüglich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist das gesamte Plangebiet durch die bestehende Bebauung mit größtenteils gewerblichen Nutzungen mit sehr geringem Frei- bzw. Grünflächenanteil geprägt. Lediglich vereinzelt finden sich mit größeren Hausgärten oder Grünflächen Bereiche mit einem höheren Durchgrünungsgrad. Die Grünlandflächen werden zumeist von Vielschnittstrassen und die Gehölze vornehmlich von Ziergehölzen, Koniferen und einigen Laubbäumen gebildet. Die vorgefundenen Biotoptypen sind demnach, wo überhaupt noch existent, durch Struktur- und Artenarmut geprägt. Damit weisen die vorliegenden Biotoptypen ein sehr geringes ökologisches Potential auf und sind insgesamt von geringer Wertigkeit. Demnach sind eventuelle neu vorbereitete Eingriffe mit einem sehr geringen Konfliktpotential belastet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhöht sich jedoch wegen des strengeren Regelwerkes der Durchgrünungsgrad des Plangebietes insgesamt. Die noch begrüneten Bereiche genügen bezüglich der faunistischen Lebensraumsprüche lediglich sehr

störungstoleranten und insgesamt allgemein und weit verbreiteten Arten. Die ökologischen Funktionen für die innerhalb des Plangebietes betroffenen allgemein verbreiteten Vogelarten werden einerseits im aktuellen Stand erhalten und können zudem im direkten Umfeld weiterhin erfüllt werden, da sich hier weiträumige Freilandbereiche anschließen. Zudem treffen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Nisthilfen bzw. der Abholz- bzw. Abrisszeitpunkte Vorsorge, um evtl. Einschränkungen begegnen zu können. Bezüglich des Feldhamsters bleibt abschließend festzustellen, dass, trotz der Darstellung einer Population in der Verbreitungskarte, Vorkommen des Feldhamsters innerhalb des Plangebietes anhand der aufgenommenen Strukturen und der Tatsache, dass lediglich minimale Teilflächen des Plangebietes unbebaut sind, sehr unwahrscheinlich sind. Demnach sind mit der vorliegenden Bestandssicherung bzw. Umwidmung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Fauna verbunden.

- Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt von der Lage innerhalb des dicht besiedelten Rhein-Main-Ballungsraumes. Die direkt umliegenden Flächen sind durch 150 – 1.500 m breite Feldflurflächen mit Ackerschlägen gegeben. Daran anschließend folgen jedoch in jeder Richtung dicht bebaute Bereiche, welche zusätzlich zu der im Plangebiet vorhandenen industriellen bzw. gewerblichen Anlagen das Landschaftsbild bestimmen. Durch die Umwidmung und Überplanung der schon bebauten Bereiche entstehen somit keine neuen negativen Auswirkungen auf das so oder so durch intensivste dichte Bebauung geprägte Umfeld.
- Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Die nächsten FFH-Schutzgebiete befinden sich in ca. 2,2 – 4,0 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5717-304 „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ und die weiter entfernten FFH-Gebiete 5817-303 „Sauerbombsbachtal bei Schwalbach a. T.“ und 5817-302 „NSG Hinterste Neuwiese und NSG Waldwiesenbach bei Oberhöchstadt“. Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb des Schutzgebiets stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an das Schutzgebiet reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets gegeben.
- Die Belange von Wohnen bzw. Siedlung werden durch die vorliegende Planung lediglich peripher tangiert. Das ausgewiesene Industrie- bzw. Gewerbegebiet befindet sich in einiger Entfernung zu den besiedelten Bereichen von Steinbach. Innerhalb des Plangebietes befindet sich lediglich vereinzelt Wohnbebauung. Die vorliegende Planung widmet einen Teil der Flächen um, um die Nutzungsbestrebungen städtebaulich sinnvoll lenken zu können. Es sind also keine Einschränkungen bezüglich der Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten. Die Flächen des Plangebietes weisen hinsichtlich des Naherholungspotentials lediglich ein sehr geringes bis nicht vorhandenes Naherholungspotential auf. Die nördlich angrenzenden Streuobst- und Freizeitgartenbereiche werden zur Naherholung genutzt und sind gleichzeitig von der Planung nicht bzw. nur indirekt betroffen. Demnach sind keine Einschränkungen bezüglich der Naherholung durch die vorliegende Planung zu erwarten.
- Bezüglich der Eingriffs- Ausgleichsplanung verbleibt unter Berücksichtigung der verschiedenen Schutzgüter wegen des gegenseitigen Aufhebens der negativen und positiven Wirkungen kein Defizit über die vorliegende Planung. In der Summe entsprechen die aufwertenden Wirkungen den abwertenden Wirkungen zumindest, wenn sie diese nicht sogar überwiegen. Zudem nehmen die Flächen von Nachverdichtung einerseits und Reduktion der bebaubaren Fläche durch Anrechnung der Nebenanlagen etc. ein ähnliches Ausmaß an, weshalb die Beurteilung der Auswirkungen zu dem Schluss kommt, dass die Eingriffe über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans als voll ausgeglichen zu betrachten sind und somit kein externer Ausgleich erforderlich wird.

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB) und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte nach dem Baugesetzbuch (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in großen Zügen dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- die Anregung des ASV Frankfurt zur Klarstellung, dass im 40 m Bereich der L 3006 das ASV (heute Hessen Mobil) im Einzelfall zu beteiligen ist
- die Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes auf die Vermeidung einer Gefährdung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs
- die Anregung der Stadt Oberursel, die Lage der geplanten Ortsumfahrung entsprechend des gegenwärtigen Kenntnisstandes in der Begründung darzustellen
- die Hinweise der DB Service Immobilien GmbH auf die Vermeidung einer Gefährdung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs und die erforderliche Beteiligung der DB Services Immobilien GmbH bei Baugenehmigungsverfahren, evtl. vorhandene Kabel und Leitungen, Zuleitung von Wasser in das Bahngelände, Störungen von elektrischen Geräten entlang der elektrifizierten Bahnstrecke, Störungen durch Gleisbaumaschinen, Tyfone und Signalhörner bei Bauarbeiten sowie die Abweisung von Entschädigungsforderungen durch Immissionen an bestehenden Bahnlinien
- der Hinweis der Abteilung Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt auf die Lage des Planungsraumes innerhalb eines Erlaubnisfeldes zur gewerblichen Aufsuchung von Erdwärme und Sole „Südtaunus“
- die Hinweise der Abteilung Bodenschutz auf die im hessischen Altlastenkataster verzeichneten Altstandorte in Gebiet für die allerdings keine Belastung oder Verunreinigung des Bodens bekannt sind
- der Hinweis des Kampfmittelräumdienst darauf, dass die Auswertung vorliegender Luftbilder keinen Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und dass dieser zu verständigen sei soweit bei Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- die Anregung des Hochtaunuskreises auf das vorgezogene Anbringen von Nisthilfen für den Haussperling, da sich die Empfehlungen im Gutachten auf eine langfristige Sicherung von Brutplätzen beziehen, um den Erhaltungszustand der Population zu sichern (sog. FSC-Maßnahmen). Durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan wird diesem Umstand ausreichend Sorge getragen; die Deklaration als FSC-Maßnahme ermöglicht außerdem die Anbringung bzw. Integration der Nisthilfen an den im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäuden.

- die Anregung des Hochtaunuskreises ebenfalls für Fledermäuse Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, da im Zuge der Begehungen im Bereich des Gebäudebestandes soweit möglich auf gebäudebrütende Arten geachtet wurde. Dabei wurden keine Hinweise auf Vorkommen des Mauerseglers wie auch bspw. der Mehlschwalbe aufgenommen. Die vorlaufende Installation von Nistkästen einzig basierend auf einem potenziellen Vorkommen entbehrt demnach einer fachlichen Grundlage und wird deshalb nicht festgesetzt. Der Gebäudebestand soll nicht verändert werden, weshalb zukünftige Änderungen, Renovierung etc. durch die Hinweise zur Beachtung des Artenschutzes im Zuge der notwendigen Bauanträge ausreichend ist, um potenzielle zukünftige Verluste zu beachten. Gleiches gilt für potenziell vorkommenden Fledermausarten. Die Zwergfledermaus bspw. nutzt in vielen Bereichen die innerörtlich verfügbaren Spalten an Gebäuden.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung der Planung kommt es kurzfristig – im Rahmen der Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans – zur Umgestaltung bzw. vorrangig zur Umwidmung der Flächen des Plangebiets. Durch den in hohem Maße versiegelten, genutzten und überprägten Bestand sind insgesamt für die Schutzgüter keine schwerwiegenden negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Eingriffswirkungen belaufen sich auf einer geringen Intensität und können über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen teilweise aufgefangen und über die externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Zudem weisen die Flächen des Plangebietes kein naturschutzfachlich begründetes Aufwertungspotential auf.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Plangebiet mit seinen derzeitigen Nutzungen erhalten. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die unregelmäßige Nutzung, welche bisher Bestand hat, mit negativen Auswirkungen verbunden und eine geregelte Nutzung mit eingriffsminimierenden Festsetzungen wird begrüßt. Die Planung ist somit vor allem bezüglich städtebaulicher Regelungen von Interesse.

Für die vorliegende Planung spricht die unmittelbare Einbettung in vorhandene bzw. bereits rechtskräftig geplante Industrie- bzw. Gewerbestrukturen. Die Planung ist durch die Umwidmung derzeit schon genutzter Flächen nicht mit Eingriffen in den Außenbereich verbunden, womit auch ein Beitrag zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs geleistet wird. Zum derzeitigen Planstand sind demnach keine Alternativstandorte für eine derartige Planung bekannt. Die gesamte Planung zielt auf eine städtebaulich sinnvolle und geregelte Gestaltung des vollständig überbauten und genutzten Bereiches.

Auch von der betroffenen Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Varianten aufgezeigt.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) in der Sitzung am 17.06.2013 als Satzung beschlossen.