



Stadt Steinbach (Taunus)

**Begründung zum Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“**

Planstand: 14.03.2013

**Satzung**

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

- 1 Vorbemerkungen ..... 4
  - 1.1 Veranlassung und Planziel..... 4
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich..... 4
  - 1.3 Übergeordnete Planungen ..... 5
    - 1.3.1 Verbindliche Bauleitplanung ..... 6
    - 1.3.2 Landschaftsplan..... 7
    - 1.3.3 Einordnung in bestehende informelle Planungen..... 7
    - 1.3.4 Ansichten ..... 8
- 2 Inhalt und Festsetzungen ..... 11
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung..... 11
    - 2.1.1 Industriegebiet (Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1967)..... 11
    - 2.1.2 Mischgebiet..... 12
    - 2.1.3 Gewerbegebiet..... 13
    - 2.1.4 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>)..... 14
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 15
    - 2.2.1 Grundflächenzahl..... 17
    - 2.2.2 Geschossflächenzahl..... 17
    - 2.2.3 Baumassenzahl und Gebäudehöhe ..... 17
    - 2.2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse ..... 18
  - 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ..... 19
- 3 Verkehrserschließung..... 20
  - 3.1 Anbindung an das Fernstraßennetz..... 20
    - 3.1.1 Äußere Erschließung ..... 20
    - 3.1.2 Innere Erschließung..... 21
  - 3.2 Anbindung an den ÖPNV..... 21
- 4 Immissionsschutz..... 22
- 5 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange ..... 23
- 6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ..... 23
  - 6.1 Wasserversorgung ..... 23
  - 6.2 Gebiet für die Grundwassersicherung ..... 23
  - 6.3 Trinkwasserschutzgebiet..... 23
  - 6.4 Heilquellenschutzgebiet ..... 23
  - 6.5 Bodenversiegelung ..... 23
  - 6.6 Überschwemmungsgebiete..... 24
  - 6.7 Abwasser..... 24
  - 6.8 Oberirdische Gewässer..... 25

6.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten ..... 25

7 Denkmalschutz ..... 26

8 Sonstige Infrastruktur und Hinweise ..... 26

9 Bodenordnung ..... 28

10 Städtebauliche Vorkalkulation ..... 28

11 Orts- und Gestaltungssatzung ..... 29

    11.1 Werbeanlagen ..... 29

    11.2 Einfriedungen ..... 29

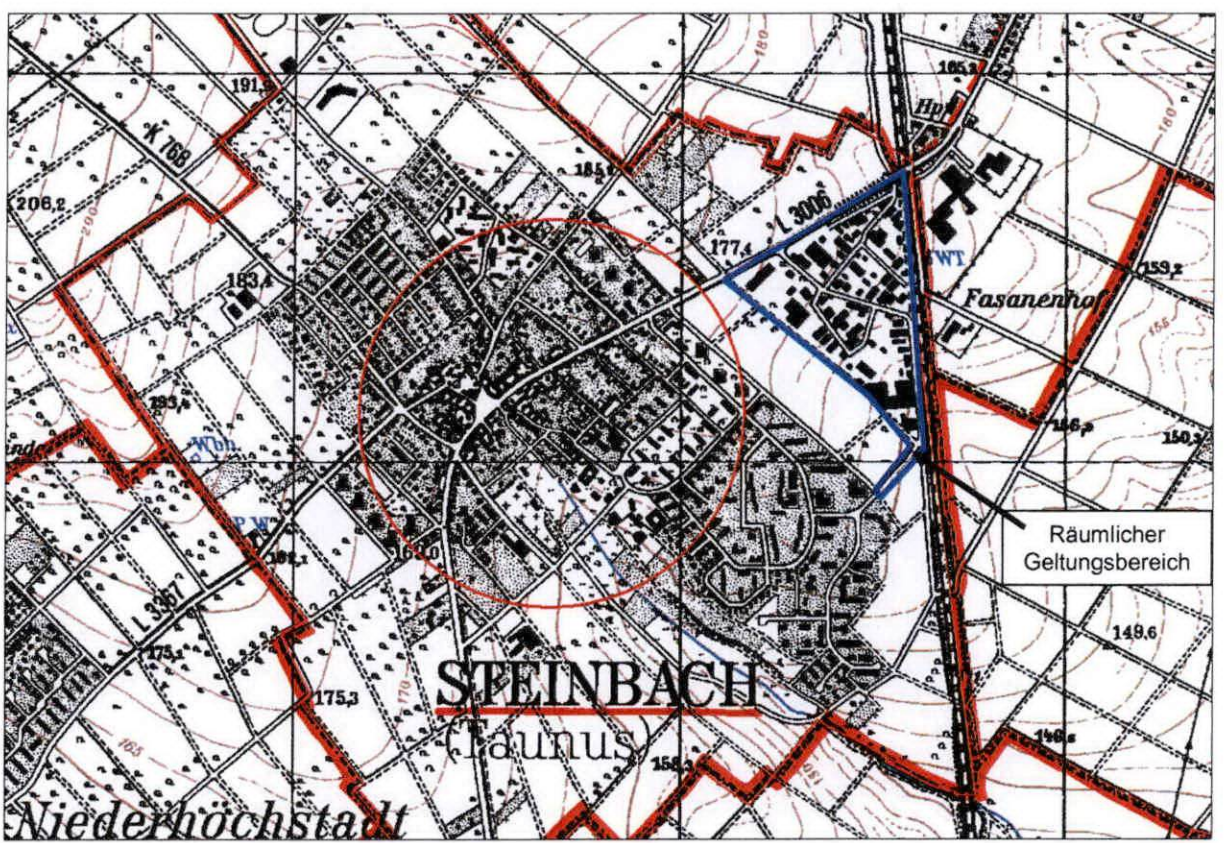
    11.3 Begrünung/Grundstücksfreiflächen ..... 29

12 Nachrichtliche Übernahme ..... 30

13 Hinweise ..... 30

Anlage /

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab



-246-

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

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 Neuaufstellung 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 Entwurfes des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP 2009) folgend nördlich der Landesstraße die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes zwischen Steinbach und Oberursel geplant.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet liegt nordöstlich von Steinbach zwischen der Bahnstraße (L 3006) im Nordwesten, der Eisenbahnstrecke im Nordosten sowie der bestehenden Grünzäsur im Süden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“, umfasst die Flurstücke **Flur 5**, Nr. 47, 120/4, 120/5, 120/6, 162 tlw., 165, 169, 174/2, 251/3, 251/4, 251/5, 251/6, 252, 253/2, 253/3, 253/4, 253/5, 254, 255/1, 255/2, 256, 257, 258, 259/2, 259/1, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266/1, 266/3, 267/1, 267/2, 268/1, 268/2, 268/3, 269, 270, 271, 272/1, 272/2, 273, 274/1, 274/2, 275, 276, 277, 278, 279/1, 279/2, 280, 281, 282, 283, 284/1, 285/1, 286, 287/2, 287/4, 287/5, 389, 390, 392/5, 392/4, 392/1, 392/3, 393/2, 393/3, 394, 395, 397, 398, 399/1, 399/2, 400, 401, 402/1, 402/2, 403/1, 403/2, 404/2, 404/3, 404/4, 405, 406,

**Flur 6**, Nr. 1/1, 4/1, 5, 6, 7/1, 124/13, 124/17, 124/18, 124/19, 124/24, 124/15, 125/17, 125/44, 125/43 tlw., 127, 128/4, 128/3.

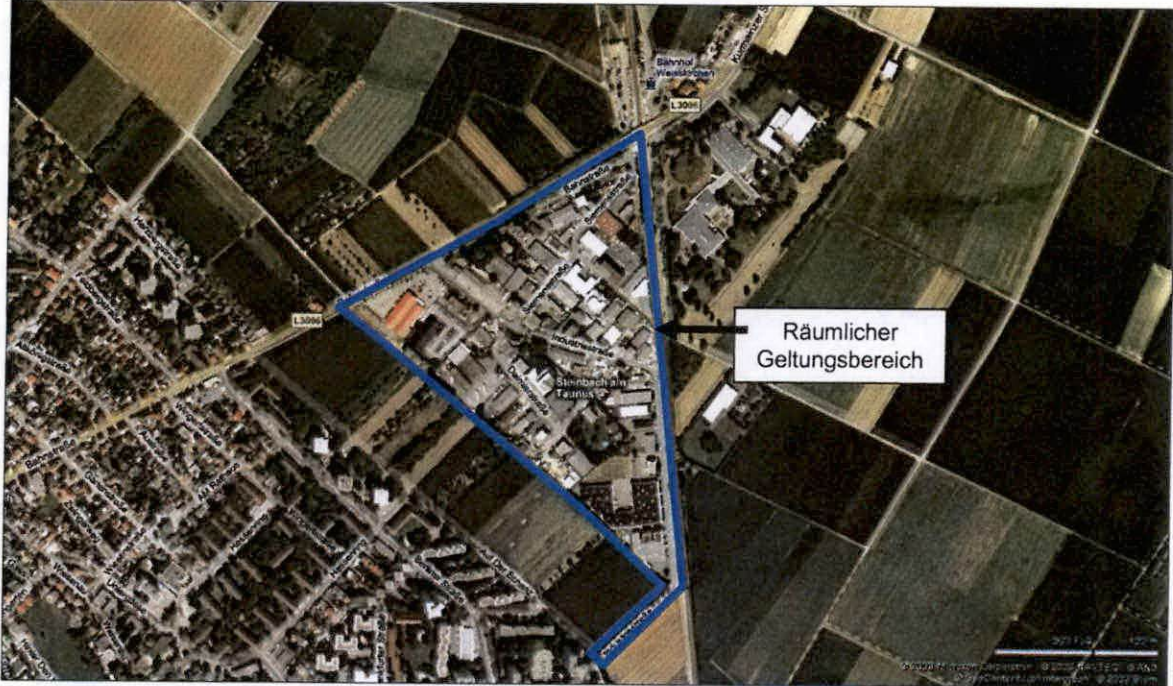
Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Nordwesten	Bahnstraße (L 3006) im Anschluss daran landwirtschaftlich genutzte Bereiche (Gewerbliche Bauflächen – geplant im RegFNP)
Südwesten	Grünzäsur (Freihaltetrasse für die ehem. geplante Ludwig-Landmann-Straße, bzw. die U 6) und die Ortslage der Stadt Steinbach
Südosten	Grünzäsur und die Ortslage der Stadt Steinbach
Nordosten	S-Bahnstrecke „Homburger Bahn“ und Haltepunkt „Oberursel-Weißkirchen / Steinbach“



Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 17 ha. Hiervon entfallen auf das Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO<sub>1990</sub> rd. 0,97 ha, das Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO<sub>1990</sub> rd. 11,9 ha, das Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO<sub>1990</sub> 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.

Abb. Luftbild



Quelle: bing maps, genordet, ohne Maßstab

### 1.3 Übergeordnete Planungen

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

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes gewerbliche Baufläche Bestand, gemischte Baufläche Bestand und Sonderbaufläche Nahversorgung dar. Überlagert wird die Signatur durch die Darstellung der Ferngasleitung sowie am südlichen Randbereich durch die Signatur Vorranggebiet für Regionalparkkorridor. Die Verlängerung der Industriestraße in Richtung Süden ist ebenfalls bereits dargestellt.

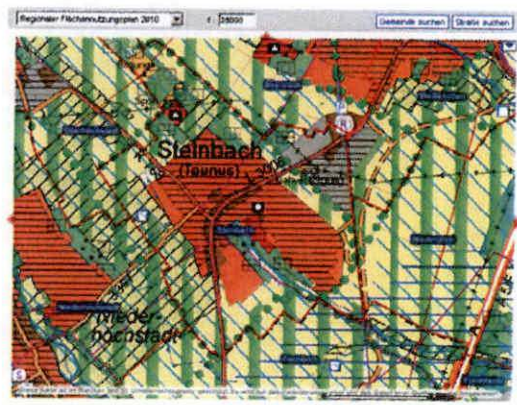


Abb. RegFNP 2010 (Auszug)



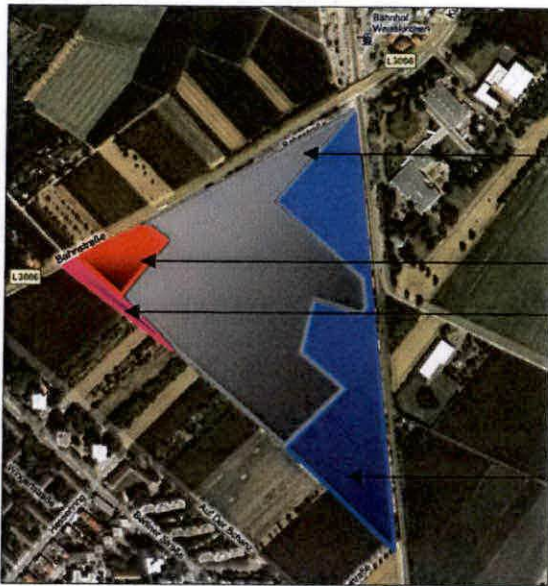
### 1.3.1 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich zwischen Bahnstraße und Bahnlinie liegt im räumlichen Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:

- **„Industriegebiet“**, genehmigt durch den Regierungspräsidenten am 13.07.1967: Umfasst rd. 9,9 ha. Neben den gewerblichen Flächen (Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO<sub>1962</sub>) werden die Verkehrsflächen festgesetzt, der räumliche Geltungsbereich wurde entsprechend den Erfordernissen der Ludwig-Landmann-Straße angepasst. Der Bebauungsplan wird gegenwärtig nicht mehr angewandt, da er voraussichtlich unter einem Bekanntmachungsmangel leidet und daher als nichtig betrachtet wird.
- **„Industriegebiet-Plan 2“**, genehmigt durch den Regierungspräsidenten am 02.04.1976, nach ortsüblicher Bekanntmachung rechtsverbindlich seit 19.06.1976: Umfasst rd. 5,3 ha. Die Flächen wurden nach Neugliederung des Obertaunuskreises 1972 in die Gemarkung Steinbach eingegliedert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ wird durch den „Plan 2“ in Richtung Osten bis zur Eisenbahnstrecke angepasst. Festgesetzt wird Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO<sub>1977</sub>).
- **„Industriegebiet“ 1. Erweiterung**, Satzungsbeschluss am 10.05.1993, rechtskräftig mit Bekanntmachung am 15.11.1993: Umfasst rd. 0,22 ha. Der Bebauungsplan vollzieht nach Umsetzung des o.g. Bebauungsplans die Anpassung an die tatsächliche Grenze (Wegeparzelle 174 tlw.) nach. Die dabei in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke sollen einer Bürobebauung zugeführt werden. Festgesetzt wird Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO<sub>1990</sub>.
- **Vorhaben- und Erschließungsplan „Industriestraße 1“**, Satzungsbeschluss am 18.10.1999, rechtskräftig mit Bekanntmachung am 15.03.2000: Umfasst rd. 0,87 ha. Planziel ist die Schaffung von Baurecht für einen Minimal-, heute REWE-Markt. Festgesetzt wird „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ mit einer max. VK von 1.700 m<sup>2</sup>.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ ersetzt. Das gesamte Plangebiet ist heute überwiegend bebaut.

Abb. Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne



Graue Signatur: Bebauungsplan „Industriegebiet“ von 1967, rd. 9,9 ha

Orange Signatur: Vorhaben- und Erschließungsplan „Industriestraße 1“ von 2000, rd. 0,87 ha

Pinke Signatur: Bebauungsplan „Industriegebiet“ 1. Erweiterung von 1993, rd. 0,22 ha

Blaue Signatur: Bebauungsplan „Industriegebiet“ Plan 2 von 1976, rd. 5,3 ha

genordet, ohne Maßstab

### 1.3.2 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Planungsverband Frankfurt/Rhein-Main, 2000) wird für den Großteil des Plangebiets eine Erhöhung der Durchgrünung und für den südlichen angrenzenden Bereich die Nutzung für den Regionalparkkorridor empfohlen.

### 1.3.3 Einordnung in bestehende informelle Planungen

Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006<sup>1</sup> zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele auf. Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, der Stadt Steinbach (Taunus) eine langfristig verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Planvorhaben in den nächsten Jahren zu bieten:

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

- Verbesserung des weiteren Umfeldes des Bahnhofs „Weißkirchen/Steinbach“
- Schaffung der Voraussetzungen zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen zur Vernetzung innerhalb des Stadtgebiets.

Ziele der zusammengefassten 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.





<sup>1</sup> Stadt Steinbach (Taunus) Stadtentwicklungsplanung, Eichler+Schauss+Partner, Darmstadt, 2006



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. Es erfolgt insofern eine planungsrechtliche Fortschreibung, die den Bestand würdigt und langfristig Investitionssicherheit für Eigentümer und Bauwillige bietet. Es werden also Investitionen gefördert, die gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die vorliegende Planung in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes einfügt. Es sind keine Zielkonflikte erkennbar.

**1.3.4 Ansichten**

	
<p><b>Blick von der Bahnstraße auf die Zufahrt zum Plangebiet</b></p>	<p><b>Blick über die Industriestraße in Richtung Einmündung in die Bahnstraße (L 3006)</b></p>
	
<p><b>Ansicht Aldi-Parkplatz</b></p>	<p><b>Blick entlang der Bahnstraße (L 3006)</b> Links die Flächen, auf denen das Interkommunale Gewerbegebiet „Im Gründchen am Bahnhof“ entwickelt werden soll.</p>

../Teil 2



**Ansichten – Teil 2**



**Zufahrt Siemensstraße**



**Ansicht Industriestraße**



**Fortführung Siemensstraße  
(Zuwegung zum S-Bahnhof)**



**Industriestraße in Richtung Wohnlage Steinbach**



**Verlängerung Industriestraße in Richtung Wohnlage  
Steinbach**


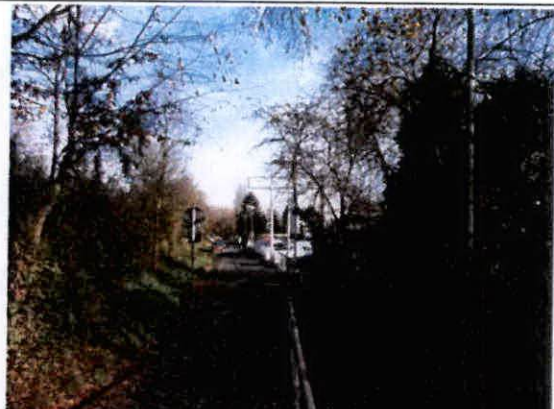






**Ansicht Rad- und Fußweg parallel zu den Gleisen  
(Zuwegung zum S-Bahnhof)**

../Teil 3



**Ansichten – Teil 3**

	
<p><b>Ansicht Einmündung Rad- und Fußweg parallel zur Bahnstraße (Zuwegung zum Bahnhof)</b></p>	<p><b>Fortführung des Rad- und Fußweges</b></p>
	
<p><b>Bestehende (Wohn-)Bebauung parallel zum Weg</b></p>	<p><b>Haltepunkt und Fahrradabstellbereich</b></p>
	
<p><b>Zufahrt und Zugang zum Haltepunkt</b></p>	<p><b>Park &amp; Ride (P &amp; R) Parkplatz am Bahnhof</b></p>

Eigene Fotos 11/2009



## 2 Inhalt und Festsetzungen

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.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne werden fortgeschrieben, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine in den Vorbemerkungen bereits näher beschriebene Fortentwicklung zu schaffen. Ferner dient die Fortschreibung und Zusammenfassung der Bebauungspläne der faktischen Planungssicherheit.

Bestehende Situation: Da es sich um ein gewachsenes Gebiet, eine typische Gemengelage handelt, würde nicht nur die tatsächliche Ausnutzung des eigentlich gem. § 9 BauNVO in einem Industriegebiet Zulässigen aufgrund der bestehenden Wohnnachbarschaft ausscheiden (z.B. keine Nachtabsenkung des zulässigen Immissionsrichtwertes von 70 dB(A)), sondern bei strenger Auslegung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch ein Großteil der langjährig in diesem Bereich etablierten Nutzungen in einem Industriegebiet nicht zulässig sein, z.B. das Wohnen und die Büronutzung, die unabhängig von einem Gewerbebetrieb erfolgen bzw. nicht unter die Begrifflichkeit der „freien Berufe“ fallen sowie der Handel. Es handelt sich insofern um einen rechtlich nur schwer zu fassenden Raum.

Um langfristig Planungs- und Investitionssicherheit für die Eigentümer und zukünftigen Bauwilligen herzustellen, bedarf es der planungsrechtlichen Anpassung und Fortentwicklung. Hierbei wurden bestehende Nutzungen geprüft und soweit möglich festgestellt, dass bei einer planungsrechtlichen Anpassung kein Eingriff in tatsächlich ausgeübte Nutzungen erfolgt. Die bundesimmissionsschutzrechtliche Genehmigung von Betrieben wird hiervon nicht berührt.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Industriegebiet (Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1967)

Der Bebauungsplan „Industriegebiet“ von 1967 weist Industriegebiet im Sinne § 9 BauNVO<sub>1962</sub> aus:

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Zusatz der BauNVO<sub>1990</sub>: „Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben...“ ist in der BauNVO von 1962, die hier zu Grunde gelegt werden muss, noch nicht verankert.

Wie unter „Bestehende Situation“ bereits ausgeführt bedarf es einer Neuordnung die auch die Gebiets-typen umfasst. Die überwiegend getroffene Festsetzung eines Industriegebietes i.S. § 9 BauNVO<sub>1990</sub> wird insofern zu Gunsten der Festsetzung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO<sub>1990</sub> ersetzt.

-254-

Ferner erfolgt durch die Festsetzung des Sondergebiets i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO<sub>1990</sub> eine Anpassung an den Bestand und im Bereich des Bahnhofsumfeldes durch die Festsetzung eines Mischgebiets i.S. § 6 BauNVO<sub>1990</sub> eine, den Aufwertungsgedanken für diesen Bereich vollziehende, Anpassung an die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP 2010).

**In den folgenden Ausführungen werden die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung erläutert und begründet.**

### 2.1.2 Mischgebiet

Zur Ausweisung gelangt im Bereich des Haltepunktes „Weißkirchen/Steinbach“ zur Abrundung des Angebotes und zur städtebaulichen Aufwertung ein rd. 9.680 m<sup>2</sup> umfassendes, dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienendes Mischgebiet i.S. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO<sub>1990</sub>).

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen Gebäude und Räume für freie Berufe.

Aus städtebaulichen Gründen werden gem. § 1(6) BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen (s.o.), sowie Vergnügungsstätten<sup>2</sup> ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen aber auch Diskotheken, Amüsierbetriebe, Video-Peep-Shows usw. zählen, wird festgesetzt, um die angestrebte Standortqualität zu gewährleisten.

Städtebauliche Gründe, die einen Ausschluss weiterer allgemein zulässiger und auch zu erwartender Nutzungen begründen könnten, liegen nicht vor.

---

<sup>2</sup> 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 typischen Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.



### 2.1.3 Gewerbegebiet

Die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ i.S. § 8 BauNVO<sub>1990</sub> ersetzt bestandsorientiert die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne als „Industriegebiet“ i.S. § 9 BauNVO<sub>1962, 1977 und 1990</sub>. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- 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.

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

1. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten<sup>3</sup>, 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<sub>1990</sub> 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 Saunacubs 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.

<sup>3</sup> 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.

2. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ 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.

#### 2.1.4 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>)

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen gelangt ein zweifach gegliedertes Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO; hier: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>) zur Ausweisung.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO gilt, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. In Ausführung dieser Grundnorm kommt vorliegend ein entsprechendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zur Ausweisung. Diese teilen sich in der folgenden Weise auf:

- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH 1</sub>): Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil an Randsortimenten wird auf eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH 2</sub>): Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1.900 m<sup>2</sup> für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil an Randsortimenten wird auf eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die Größenordnungen für die einzelnen Nutzungen orientieren sich dabei am genehmigten Bestand sowie an den durch die Marktbetreiber geforderten Standards<sup>4</sup>.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung). Auch die Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, sind der Verkaufsfläche zuzurechnen.

<sup>4</sup> Der bestehende Lebensmitteldiscounter (ALDI) (SO<sub>EH-1</sub>) verfügt gegenwärtig über eine Verkaufsfläche von rd. 900 m<sup>2</sup> und der Lebensmittelvollsortimenter (REWE) (SO<sub>EH-2</sub>) über eine Verkaufsfläche (lt. rechtskräftigem Vorhaben- und Erschließungsplan „Industriestraße 1“ von 2000) von max. 1.700 m<sup>2</sup>.



## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der BauNVO<sub>1990</sub> bestimmt durch

- die zulässige Grundflächenzahl<sup>5</sup>; die GRZ gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind
- die zulässige Geschossflächenzahl<sup>6</sup>; die GFZ gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind,
- die zulässige Baumassenzahl<sup>7</sup>; die BMZ gibt an, wie viel m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und
- die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse<sup>8</sup> sowie ergänzend die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung findet mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes erstmals die BauNVO<sub>1990</sub> Anwendung.

**Die einzelnen Festsetzungen stellen sich in der Gegenüberstellung wie folgt dar:**

---

<sup>5</sup> Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche an Stelle einer GRZ; es gilt die engere Festsetzung. Auf die Festlegung der GRZ kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50% höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der vorgenannten Grenzen abgesehen werden.

<sup>6</sup> Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. HBO<sub>2002</sub> sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände, sind nicht mitzurechnen.

<sup>7</sup> Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Sofern eine entsprechende Berechnung nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln und maßgeblich.

<sup>8</sup> Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¾ der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

**Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne:**

	Bebauungsplan „Industriegebiet“ von 1967	Bebauungsplan „Industriegebiet-Plan 2“ von 1976	Bebauungsplan „Industriegebiet“ 1. Erweiterung von 1993	Bebauungsplan „Industriestraße 1“ (VEP) von 2000
<b>Art d. baul. Nutzung</b>	Industriegebiet Stufe III i.S. § 9 BauNVO <sub>1962</sub>	Industriegebiet i.S. § 9 BauNVO <sub>1977</sub>	Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO <sub>1990</sub>	Sondergebiet Verbrauchermarkt
<b>Maß d. baul. Nutzung</b>				
Grundflächenzahl	GRZ = 0,7	GRZ = 0,7	GRZ = 0,5	GRZ = 1,0
Geschossflächenzahl	-----	-----	GFZ = 1,2	GFZ = 1,0
Baumassenzahl	BMZ = 9,0	BMZ = 9,0	-----	-----
Zahl d. Vollgeschosse	-----	-----	Z= III	Z= I
<b>Bauweise</b>	-----	-----	offen / abweichend (d.h. > 50m)	offen
<b>Besonderheiten / Festsetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Anrechnung von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO auf die GRZ [vgl. § 19 BauNVO 1962]</li> <li>- Orientierung an damals geplanter Orts-umfahrung und bestehender Ferngasleitung</li> <li>- Festsetzungen von Verkehrsflächen und von Baugrenzen ausschließlich zur L 3006 und zur geplanten Ortsumfahrung (Ludwig-Landmann-Straße),</li> <li>- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Obergrenzen des § 17 BauNVO 1962)</li> <li>- Keine sonstigen grundstücksbezogenen Festsetzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Anrechnung von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO auf die GRZ [ vgl. § 19 BauNVO 1968]</li> <li>- Festsetzung zur Begrünung von Vorgartenflächen</li> <li>- Stellplatznachweis auf den Grundstücken</li> <li>- Gebäude über 9 m hohen sind zwingend mit einem Flachdach zu versehen. Max. Dachneigung sonst 30°.</li> <li>- max. Gebäudehöhe 17 m</li> <li>- gem. § 9 BauNVO dürfen keine Wohnungen errichtet werden. Ausnahmen können bis zu 3 WE zugelassen werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der zul. Emissionen auf Schutzgegenstand WA</li> <li>- Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke</li> <li>- Ausschluss von Anlagen für kirchliche (..) Zwecke und Vergnügungsstätten</li> <li>- Begrenzung der mittleren Sockelhöhe</li> <li>- Pflanzfestsetzungen</li> <li>- Dachneigung 0° - 35°</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zulässige Verkaufsfläche max. 1.700 m<sup>2</sup></li> <li>- Pflanzfestsetzungen</li> <li>- Dachform: Satteldach</li> </ul>

Bezugspunkte für die Ermittlung der z.T. in den Bebauungsplänen festgesetzten Gebäudeoberkanten wurden nicht festgesetzt.

**Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ gelten:**

-258-



**2.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl - sie gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind - orientiert sich mit GRZ = 0,8 für die zentralen Teilabschnitte des Gewerbegebietes an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiet. Im Süden wird es bestandsorientiert eingeschränkt.

In der Überleitung zum Bahnhofsbereich und der avisierten Ausweisung eines Mischgebietes im Nordwesten wurde die Grundflächenzahl hier auf GRZ = 0,6 reduziert und die Bebauungsintensität auf das in einem Mischgebiet maximal zulässige Maß begrenzt.

Um im Sondergebiet ungewollte Einschränkungen zu vermeiden, wird ergänzend zu der Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bestandsorientiert bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden darf.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ findet auch die erstmals § 19 Abs. 4 BauNVO<sub>1990</sub> geregelte Limitierung der Zulässigkeit der Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

Anwendung.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO<sub>1990</sub> die Grundflächen der o.g. Anlagen mitzurechnen. Ferner wurde die sogenannte Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 integriert.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl auf GRZ = 0,8 hat insofern keine Relevanz bei der Beurteilung des zulässigen Eingriffs.

**2.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO<sub>1990</sub> 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.

Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen erfolgt ausschließlich im Bereich des südlichen Gewerbegebietes sowie im Bereich des Mischgebietes im Nordosten.

**2.2.3 Baumassenzahl und Gebäudehöhe**

Die Baumassenzahl, sie gibt an, wie viel m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind, eignet sich vor allem für die Festsetzung bei Baugebieten mit unterschiedlichen Geschosshöhen, Hallenbauten usw. das heißt für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Sofern eine entsprechende Berechnung nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln und maßgeblich.

Die Baumassenzahl wird für das Gewerbegebiet einheitlich festgesetzt und folgt in der Größenordnung den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne denen der überwiegend realisierte Bestand zugrunde liegt. Die Baumassenzahlen bleiben mit BMZ = 9,0 hinter den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO<sub>1990</sub> für die genannten Gebietstypen von BMZ = 10,0 zurück.

Dass die getroffene Festsetzung gleichwohl ausreichend ist, wird an folgendem Beispiel erläutert:

*Bei einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück können bei einer Baumassenzahl von BMZ = 9,0 - 9.000 m<sup>3</sup> Baumasse realisiert werden. Sofern das Baugrundstück vollständig überbaut wird, entspricht dies einer Bauhöhe von 9,0 m.*

*Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 können jedoch max. 80% des Baugrundstückes überbaut werden, dies entspricht einer Bauhöhe von bis zu 11,25 m.*

*In der Regel werden jedoch nur wesentlich geringere Teile des Baugrundstücks mit Hochbauten überstellt: Unter der Annahme einer tatsächlich realisierten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 können bereits Bauhöhen von 15 m, bei einer tatsächlich realisierten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 sogar 22,5 m erreicht werden.*

Bei geringeren Versiegelungsgraden, könnten entsprechend auch noch höhere Gebäude entstehen. Es bedarf daher der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante =  $OK_{Geb.}$ ) im Bebauungsplan. Diese Oberkante entspricht bei flach geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attika. Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Gebäudeoberkante hinausreichende untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt.

Die für die einzelnen Teilbaugebiete zum Teil erstmals festgesetzten Gebäudehöhen gehen von einer erhöhten Bebauung im Zentrum und einer Reduzierung zulässiger Gebäudehöhen in den Übergangsbereichen zur Landesstraße oder den Freibereichen aus. Festgesetzt sind für das Plangebiet Gebäudehöhen von  $OK_{Geb.}$  max. 13 m bis max. 16 m. Ausnahmen von der Festsetzung können innerhalb des bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Gebäudebestandes zugelassen werden.

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

**2.2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Der Vollgeschossbegriff ist in der Baunutzungsverordnung nicht definiert. Auf den Bebauungsplan ist insofern die Hessische Bauordnung (HBO) anzuwenden. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

*Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Die vorgenannten Parameter zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich für das südliche Gewerbegebiet und das nordwestlich gelegene Mischgebiet differenziert festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich, da mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die Höhenentwicklung eindeutig bestimmt ist. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse dient in den angesprochenen randlichen Bereichen ausschließlich der Klarstellung der Planungsabsicht.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Erhalt eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte.

Abweichungen sind darüber hinaus nur erforderlich entlang der Bahnstraße (L 3006) aufgrund der Vorgabe des § 23 (1) HStrG für Landes- und Kreisstraßen nach der Hochbauten jeder Art bei Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Wenn die überbaubaren Grundstücksflächen z.B. aufgrund von Teilungen die vollständige Ausschöpfung der Grundfläche nach GRZ nicht zulassen, stellt dies keinen Widerspruch dar. Hier ist auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.07.1999 Bezug zu nehmen<sup>9</sup>, dessen Leitsatz lautet:

*Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) müssen im Bebauungsplan nicht so festgesetzt werden, dass dem Grundstückseigentümer auf der so festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die volle oder eine weitgehende Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten (höchst-)zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) ermöglicht wird.*

Zur Begründung ist einerseits darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen erfüllen. Andererseits ist aber auch zu beachten, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche den Umfang der Grundflächen der o.g. baulichen Anlagen limitiert - Anlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.

Darüber hinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die engere Festsetzung gilt.

Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 HBO).

<sup>9</sup> Az. 4 BN 24.99 BauR<sup>12/89</sup>, S. 1435



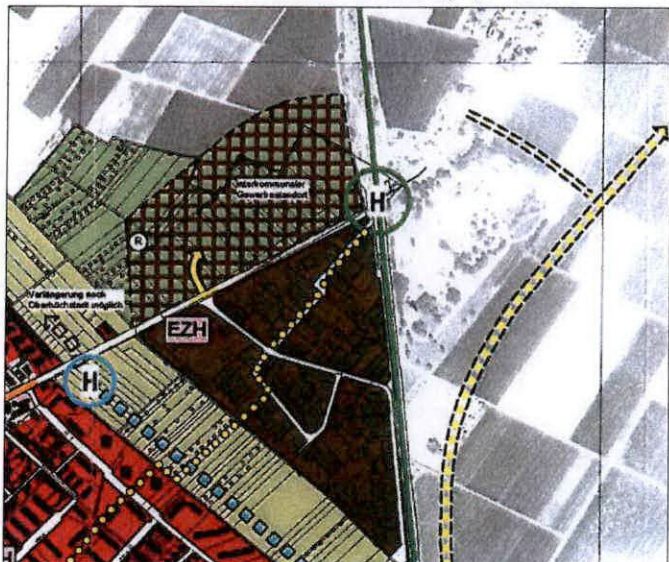
### 3 Verkehrserschließung

#### 3.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

Steinbach liegt verkehrsgünstig. Über die Landesstraße, die zu den Anschlussstellen an die Bundesautobahnen A 5 und A 66 und A 661 führt, wird die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz hergestellt. Darüber hinaus verfügt Steinbach (Taunus) mit der Stadt Oberursel (Taunus) über einen gemeinsamen Bahnhof „Oberursel-Weißkirchen-Steinbach“ an der Homburger Bahn, über den Steinbach an das S-Bahnnetz des Rhein-Main-Verkehrsverbunds (RMV) angeschlossen ist. Mit der Linie S5 können die Städte Oberursel, Bad Homburg und Frankfurt direkt erreicht werden. Der Standort des Gewerbegebietes liegt im Nordosten der Stadt Steinbach (Taunus) verkehrsgünstig unmittelbar an der Landesstraße (L 3006).

Die Ortsdurchfahrt Steinbach ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet. Insbesondere auf der Eschborner Straße und der Bahnstraße (L 3006) liegt ein Verkehrsaufkommen von rd. 16.000 Kfz am Tag.<sup>10</sup> Eine Verkehrsanalyse hat ergeben, dass der Durchgangsverkehrsanteil im Ortskern relativ hoch ist. Es bestehen daher Überlegungen, diese Durchgangsverkehre auf eine neue Ortsumfahrung zu verlagern. Für die Trassierung wurden zwei Alternativen entwickelt, die Nord- und die Südumfahrung. Die Trassenführung der Südumfahrung hat bereits Eingang in den Regionalen Flächennutzungsplan (Reg-FNP) 2010 gefunden. Die Umfahrung verläuft ortsfrem östlich der bestehenden Bahntrasse. Die Verkehrsanalyse hat ergeben, dass diese Trasse zu einer hohen Entlastung im Ortskern führen würde.

Abb. Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan der Stadt Steinbach (Taunus)



genordet, ohne Maßstab,  
Stand 2006

#### 3.1.1 Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung des „Gewerbegebietes südlich der Bahnstraße“ erfolgt über einen bestehenden zentralen Verkehrsknoten (LSA) im Bereich Bahnstraße L 3006 / Industriestraße.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ berücksichtigt bei der Darstellung der Verkehrsflächen durch eine geringfügige Erweiterung der Aufweitung in Richtung Nordosten die optionale Möglichkeit zur Anlage eines ausreichend dimensionierten Kreisverkehrs.

<sup>10</sup> Stadt Steinbach (Taunus) Stadtentwicklungsplanung, Eichler+Schauss+Partner, Darmstadt, 2006

Abb. Planungsbeispiel:



Kreisverkehr 40 m Durchmesser  
Planungsbüro Holger Fischer  
(05/2010)

Die Anbindung berücksichtigt bereits die geplante Gewerbegebietentwicklung „Im Gründchen am Bahnhof“ im nördlichen Anschluss an die Bahnstraße.

Darüber hinaus wird durch die Einbeziehung der Verlängerung der Industriestraße nach Steinbach (Taunus) zu den Wohngebieten, bestandsorientiert das Planungsrecht für diese Verkehrsfläche geschaffen.

### 3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist Bestand und wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich durch eine Verlängerung der das Plangebiet im Norden von Westen nach Osten querenden Straße, (zwecks Verbesserung der Erschließung des Flst. Nr. 393/3) sowie der Industriestraße in Richtung Südwesten in Richtung des Freibereiches an die gegenwärtigen Erfordernisse angepasst.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Die Änderungen in Art und Maß der Nutzung gegenüber dem Bestand bzw. dem bisher Zulässigen lassen keine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs erwarten. Aufgrund der Planung sind also weder relevante Auswirkungen auf die Verkehrsmengen im übergeordneten Straßennetz (insbesondere in den Ortsdurchfahrten der L 3006 in Steinbach und in Oberursel-Weißkirchen) noch auf die äußeren und inneren Erschließungsanlagen zu erwarten.

### 3.2 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

**Bus:** Über die Haltestellen im Bereich des am nördlichen Rand des Plangebiets gelegenen S-Bahn Haltepunktes Oberursel-Weißkirchen / Steinbach ist das Gewerbegebiet an die Buslinien 251 (Frankfurt-Nordwestzentrum - Kronberg) und 252 (Oberursel - Frankfurt-Rödelheim) angebunden.

**Bahn:** Der S-Bahnhof Oberursel Weißkirchen-Steinbach, der im 15-Minuten-Takt bedient wird (Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof rd. 12 Minuten) schließt sich unmittelbar nördlich an das Plangebiet an und ist von hier aus fußläufig gut zu erreichen. Eine Anbindung an das eigentliche Stadtgebiet und die Wohngebiete erfolgt über zwei Buslinien.



Fußgängerwegenetz/Radwegenetz: Der Fuß- und Radweg parallel zur Bahnstraße soll im Rahmen der geplanten Attraktivierung des Bahnhofsumfeldes, ausgebaut werden. Die übrigen Fuß- und Radwege im Plangebiet werden ausschließlich bestandsorientiert festgesetzt. Die Möglichkeiten zur Verbesserung der Fußgängersicherheit auch durch Schaffung zusätzlicher Stellplätze werden parallel zu dem hier vorliegenden Aufstellungsverfahren geprüft.

Auch der Stadtentwicklungsplan schlägt den Ausbau attraktiver Radrouten vor. Diese sollen die Steinbacher Siedlungsbereiche verknüpfen. Die z.T. bereits bestehende Wegeverbindung zwischen dem Gewerbegebiet und den neuen Siedlungsbereichen „Steinbach-Südwest“ sollte gestalterisch und funktional als zentraler Radweg gestärkt werden. Dieser Weg bindet die neuen Siedlungsbereiche an das Steinbachtal sowie die neue Mitte am St.-Avertin-Platz an und stellt eine kurze Verbindung zum S-Bahnhof dar.

#### 4 Immissionsschutz

Bei dem Standort handelt es sich aufgrund der seit mehreren Jahrzehnten hier ansässigen Gewerbebetriebe um einen Standort, der die Voraussetzungen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes bereits berücksichtigt.

Hiernach 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 auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden:

**Nördlich** grenzt die Landesstraße L 3006 an.

**Südwestlich** schließen sich die Freibereiche (ehem. geplante Ludwig-Landmann-Straße) an

**Östlich** liegt die S-Bahnstrecke „Homburger Bahn“.

**Südlich** schließen sich nach den Freibereichen die Wohngebiete der Stadt Steinbach(Taunus) an.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes, dessen primäres Ziel die Sicherung und Fortentwicklung einer bestehenden Gewerbeansiedlung ist, ist mit keiner Erhöhung der Lärmemissionen zu rechnen. Zusätzliche Konflikte sind insofern nicht zu erwarten.

Da in dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ wegen des vergleichsweise hohen Anteils bereits bestehender „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ diese ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht ausgeschlossen ist, wird festgesetzt:

Ziffer 2.3 der Textlichen Festsetzungen:

*Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume: Als Mindestforderung an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gelten die Werte, die in der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, in Abhängigkeit von der Raumnutzung definiert werden.*

*Für Schlaf- und Kinderzimmer in ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind generell schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z.B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmlüfter).*



## 5 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 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 Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. Anlage 1).

## 6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

### 6.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

### 6.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

### 6.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

### 6.5 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. 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.

Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) hinzuweisen, die bestimmt, dass Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder anderen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind. Bei der getroffenen Festsetzung in der vorliegenden Satzung handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

## 6.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## 6.7 Abwasser

Die Abwasserableitung ist Bestand und erfolgt im Mischsystem. Die Abwasserableitung des Plangebietes gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

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 § 42 Abs. 3 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.

6.8 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein oberirdisches Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

6.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Bodenschutz teilt in der Stellungnahme vom 02.11.2011 mit, dass eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) und [meiner] Akten folgende Altstandorte im Gebiet des Bebauungsplanes ergeben hat (Auszug aus der Stellungnahme):

ALTIS Nr.	Straße	Firma
434.010.000-001.013	Daimlerstraße 4	Barth Galvanik GmbH
434.010.000-001.014	Industriestraße 7a	Bergmann Kabelwerke AG
434.010.000-001.017	Industriestraße 13	BP Beton Produktions GmbH
434.010.000-001.021	Daimlerstraße 7	Demuth (Schreinerei)
434.010.000-001.025	Siemensstraße 6	Dresser Europe S.A. (Herstellung u. Vertrieb, Wartung u. Service v. Baumaschinen)
434.010.000-001.026	Daimlerstraße 21 (heute Gartengrundstück zu Hsnr. 21a)	Foerst Thermoplast. Erzeugnisse (Kunststoffverarbeitung, Herstellung v. thermoplast. Erzeugnissen) Schrod GmbH (Werkzeugbau)
434.010.000-001.028	Industriestraße 10	Friz (Herstellung v. Displays u. Siebdruck)
434.010.000-001.038	Industriestraße 6	Hellinger (Auto-An- u. Verkauf, kl. Reparaturen)
434.010.000-001.041	Siemensstraße 2	Hoeck + Zdralek Isolarglas GmbH (Isolarglasfabrikation, Leichtfassaden, Fugentechnik)
434.010.000-001.042	Siemensstraße 8	Huefner (Industrielackiererei) Zubrod (Industrielackiererei)
434.010.000-001.047	Daimlerstraße 17	Mechler Transformatoren GmbH (Herstellung v. Transformatoren) Voran Kunststoffherzeugnisse GmbH (Kunststoffverarbei- tung)
434.010.000-001.048	Siemensstraße 17	Meffert Mechanik GmbH (Bau v. Werkzeugen aller Art)
434.010.000-001.049	Industriestraße 8	MORSE Controls GmbH (Entwicklung, Produktion u. Vertrieb v. mechan. u. sonstigen Steuerungssystemen)



Im Hessischen Altlasteninformationssystem (ALTIS) sind für o. g. Grundstücke Altstandorte mit den angegebenen Nutzungen eingetragen. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist daher das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser/Bodenschutz - zu beteiligen. Weitere altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten sind keine bekannt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

## 8 Sonstige Infrastruktur und Hinweise

Nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurde die Ferngasleitung der Netzdienste Rhein-Main. NRM Netzdienste weist in der Stellungnahme vom 21.05.2010 darauf hin, dass bei der weiteren Planung folgendes zu berücksichtigen sei:

### 1. Gas-Niederdruck

*Bitte beachten Sie, dass bei dem Pflanzen der Bäume darauf zu achten ist, dass diese in einem ausreichenden Abstand zu den Gashausanschlüssen/-versorgungsleitungen gesetzt werden (Bahnstraße). Die norm zum Schutz unterirdischer Leitungen ist einzuhalten.*

*Sollten Umliegungen wegen der neuen Straßenführung erforderlich werden, richten sich die zu tragenden Kosten nach den derzeit gültigen Konzessionsverträgen. Eventuelle Umliegungen in diesem Bereich sind rechtzeitig mit der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH abzustimmen.*

### 2. Gas Hochdruck

*Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen die Gas-Hochdruckleitungen Nr. 1001 und Nr. 1125, einschl. der zugehörigen Armaturen. Durch den Verlauf der der genannten Gas-Hochdruckleitungen innerhalb der bestehenden Industriestraße, ist der Leitungsbestand nicht mittelbar durch die ausgewiesenen Bau-fenster des Bebauungsplanes betroffen. Die bestehenden Leitungsrechte sind bei Eigentümerwechsel der betroffenen Grundstücke oder deren Teile im Grundbuch umzuschreiben.*

*Innerhalb des ausgewiesenen Bebauungsplangebietes sind keine leitungstechnischen Maßnahmen notwendig, die durch den Bestand der Gas-Hochdruckleitungen begründet wären.*

*Für Neuanpflanzungen Von Bäumen im Bereich unserer unterirdischen Versorgungsleitungen gelten die Bestimmungen der „Technischen Mitteilung, Hinweis GW 125“.*

*Die in Punkt 3.1.1 „Äußere Erschließung“ beschriebene Erweiterung der Aufweitung des Verkehrsknotens Bahnstraße L 3006/Industriestraße in Richtung Norden durch die Neuanlage eines Kreisverkehrs würde zu einer wesentlichen Beeinflussung von Bestand und Betrieb der Gas-Hochdruckleitungen Nr. 1001 und Nr. 1125 führen. Die vorliegenden Unterlagen zum Kreisverkehr bedingen die Umliegung der Gas-Hochdruckleitungen aus dem Kern des Kreisels an deren Peripherie.*

Bei allen Baumaßnahmen ist die NRM-Norm, die den Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und –anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient, einzuhalten ist. Diese Norm kann unter [www.nrm-netzdienste.de](http://www.nrm-netzdienste.de) 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.

Die **Deutsche Telekom AG** weist in ihrer Stellungnahme v. 25.05.2010 auf Folgendes hin:

*Im Planbereich liegen mehrere Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.*

*Der Bauträger wird gebeten, sich mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom, Technikniederlassung Mitte, Ressort PTI 23, Alter Rückinger Weg 55 in Hanau, Tel. 06181-89 8188 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.*

*Es wird darum gebeten, bereits in der Planungsphase das entsprechende Bauzeitenfenster einzukalkulieren, damit die Arbeiten von T-Com bzw. durch von T-Com beauftragte Unternehmen durchgeführt werden können. Eine Mitverlegung seitens der Deutschen Telekom ist nicht vorgesehen.*

*Sollten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme die Gehwege ausgebaut werden, beabsichtigt die Deutsche Telekom AG die Mitverlegung von zwei Leerrohren DN 100.*

Das **Eisenbahn-Bundesamt** bittet in der Stellungnahme vom 16.12.2009 um die Berücksichtigung folgender Hinweise:

*Es muss sichergestellt sein, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. So muss beispielsweise – ohne dass hier Kenntnisse der Geländetopografie vorliegen – mindestens sichergestellt sein, dass*

- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,*
- die Standsicherheit des Bahndammes gewährleistet wird,*
- die Sicht der Triebfahrzeugführerinnen und Triebfahrzeugführer auf Signale gewährleistet ist,*
- Bepflanzungen der Böschung nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 – 7,0 m)*
- Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass die die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.*

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die der Einhaltung der Hinweise und Bestimmungen entgegen stehen.

Die **DB Services Immobilien GmbH** bittet in der Stellungnahme vom 02.12.2011 um die Berücksichtigung folgender Hinweise:

- Durch die Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 3611 nicht gefährdet werden. Wir bitten Sie uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen. Grenzbebauungen stimmen wir nicht zu. Es sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten. Ggf. sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Die dafür anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers, der Bauherren bzw. seiner Rechtsnachfolger.*
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisen-*

*bahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.*

- *Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.*
- *Auf oder im unmittelbaren Bereich von OB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von OB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.*
- *Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.*
- *Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.*
- *Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.*

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die der Einhaltung der Hinweise und Bestimmungen entgegen stehen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes mit:

- *Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.*
- *Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.*

## **9 Bodenordnung**

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

## **10 Städtebauliche Vorkalkulation**

Welche Kosten der Stadt Steinbach (Taunus) durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend genau beziffert werden.



## Teil B

### 11 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

#### 11.1 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 zu Autobahn und Bundesstraße 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 und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

Das Amt für Straßen und Verkehrswesen Frankfurt weist in seiner Stellungnahme vom 22.04.2010 darauf hin, dass das ASV bei Werbeanlagen im 40m Bereich der L 3006 im Einzelfall zu beteiligen sei.

#### 11.2 Einfriedungen

Für die beiden Baugebiete gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig sind, 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.

#### 11.3 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Bei den im Gewerbebau üblichen großen Wandflächen empfiehlt sich eine Begrünung; diese wird festgesetzt<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> Nach § 81 Abs. 5 HBO kann auch die Begrünung von baulichen Anlagen nach Art, Ort und Umfang bestimmt werden. Hierzu zählt auch die Fassadenbegrünung, worunter die vollständige oder teilweise Bedeckung senkrechter Wandflächen mit Kletterpflanzen zu verstehen ist.

Die Fassadenbegrünung eignet sich aufgrund ihres geringen ebenerdigen Flächenbedarfs insbesondere für beengte Bereiche. Sie zielt vor allem auf die Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im unmittelbaren Bereich des Baukörpers. Hinzu kommt die allgemeine Steigerung des Grünanteils, gestalterische Aussagen und die Mithilfe bei der Integration dominanter Baukörper in das Landschaftsbild. Aus tierökologischer Sicht kommt die Funktion als Insektenweide und Nahrungsraum für Vögel hinzu.

Da die Fassadenbegrünung für den Naturhaushalt nur von nachrangiger Bedeutung ist, sind es vor allem die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, die die Festsetzung begründen. In der Abwägung mit der Gestaltungsfreiheit des Architekten wird die Vorschrift auf Gebäudeaußenseiten mit geringem Anteil an Öffnungen begrenzt.

-272-

Ausgenommen sind ausschließlich Gebäude, bei denen sich aufgrund ihrer Nutzung eine Fassadenbegrünung verbietet.

Festgesetzt wird ferner bei neu errichteten Gebäuden die extensive Dachbegrünung auf 30 % der Fläche bei flach geneigten Dächern. Fürsprechend ist darauf hinzuweisen, dass sich nach aktuellem Erkenntnisstand auch bei großen Hallenbauten Dachbegrünungen ohne besonderen statischen Mehraufwand realisieren lassen, während ihr für die Entwässerung eine besondere Bedeutung zukommen: Das Niederschlagswasser wird in erhöhtem Maße verdunstet, vor allem aber auch mit größerem Zeitversatz abgeleitet, was sich wiederum positiv auf die Dimensionierung der nachfolgenden Elemente des Entwässerungssystems auswirken kann.

Schließlich wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

## Teil C

### 12 Nachrichtliche Übernahme

Als nachrichtliche Übernahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- die Vorgaben des HStrG zu Baufreihaltezonen und Werbeanlagen

## Teil D

### 13 Hinweise

Hingewiesen wird auf

- die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus)
- die Belange des Denkmalschutzes
- 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) zur Verwertung von Niederschlagswasser

/Anlagen (sofern beiliegend)

### Anlage 1 – Umweltbericht (Planungsbüro Holger Fischer)

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

