

Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung

zum Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“

Planstand: 02.02.2016

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	5
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010.....	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindungen.....	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	11
3	Verkehrswegebau	11
4	Inhalt und Festsetzungen	12
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1	Grundflächenzahl.....	13
4.2.2	Geschossflächenzahl.....	14
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse	14
4.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	14
4.3	Zulässige Haustypen.....	14
4.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
4.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.6	Flächen für Nebenanlagen.....	15
4.7	Verkehrsflächen	15
4.8	Grünflächen (öffentlich / privat).....	16
4.9	Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen [...].....	16
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	17
5.1	Dachgestaltung	17
5.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	17
5.3	Einfriedungen	17
5.4	Pkw-Stellplätze.....	17
6	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	18
6.1	Verkehrerschließung	18
6.2	Fuß- und Radwegeverbindung	18
6.3	Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV).....	19
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	19
8	Immissionsschutz.....	20
9	Klimaschutz.....	23

10	Baugrund und Boden	23
11	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
11.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	24
11.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	24
11.2.1	Bedarfsermittlung	24
11.2.2	Deckungsnachweis	25
11.2.3	Technische Anlagen	25
11.2.4	Schutz des Grundwassers	25
11.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	25
11.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung	25
11.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser	26
11.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	26
11.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	26
11.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	26
11.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	26
11.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	26
11.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	27
11.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	27
11.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	27
11.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	27
11.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	27
11.4	Abwasserbeseitigung	27
11.4.1	Gesicherte Erschließung	27
11.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	27
11.5	Abflussregelung	30
11.5.1	Abflussregelung	30
11.5.2	Vorflutverhältnisse	30
11.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	30
11.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	30
11.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	30
12	Altablagerungen und Altlasten	30
13	Bergbau	30
14	Kampfmittelräumdienst	31
15	Denkmalschutz	31
16	Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	32
17	Bodenordnung	34
18	Kosten	34
20	Verzeichnis der Gutachten	34
21	Verfahrensstand	35

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Jahr 2006 hat die Stadt Steinbach (Taunus) eine Stadtentwicklungsplanung zur nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführt. Die Planung berücksichtigt unter anderem potentielle neue Wohnbaugebiete bzw. Wohngebietserweiterungen im Stadtgebiet von Steinbach. Der Stadtentwicklungsplan zielt dabei auf eine Stärkung der Qualitäten der Steinbacher „Stadtlandschaft“ und zeigt langfristige stadträumliche Entwicklungsperspektiven auf. Als somit erstelltes Leitbild der Stadtentwicklung dient der Stadtentwicklungsplan auch der Auswahl neuer Baugebiete. Der hier in Rede stehende Bereich, liegt innerhalb der im Stadtentwicklungsplan als Nr. 4 „Am alten Cronberger Weg“ bezeichneten Fläche.

Für den Bereich des Plangebietes „Alter Cronberger Weg“ gibt es keinen Bebauungsplan. Zur Umsetzung des Baugebietes bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planziel Allgemeine Wohngebiete (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO₁₉₉₀.

Im Zuge des Bebauungsplanes soll auch Baurecht für den Radweg Steinbach-Niederhöchststadt bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöchststadt geschaffen werden. Besondere Berücksichtigung finden hierbei darüber hinaus die unmittelbar angrenzenden Flächen, deren Nutzung und deren Eignung.

Das Baurecht für die Errichtung des Radwegs und der flankierenden Maßnahmen an der Straße wird dabei über einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan nach § 33 Abs. 5 Hessisches Straßengesetz (HStrG) geschaffen. Der Bebauungsplan ersetzt das für den Bau des Radwegs erforderliche Planfeststellungsverfahren. Die Aufstellung des rd. 1,9 ha umfassenden Bebauungsplanes erfolgt unter Einbeziehung der Ergebnisse des Entwurfes der Straßenplanung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Cronberger Weg“ umfasst in der Gemarkung Steinbach (Taunus) folgende Flächen:

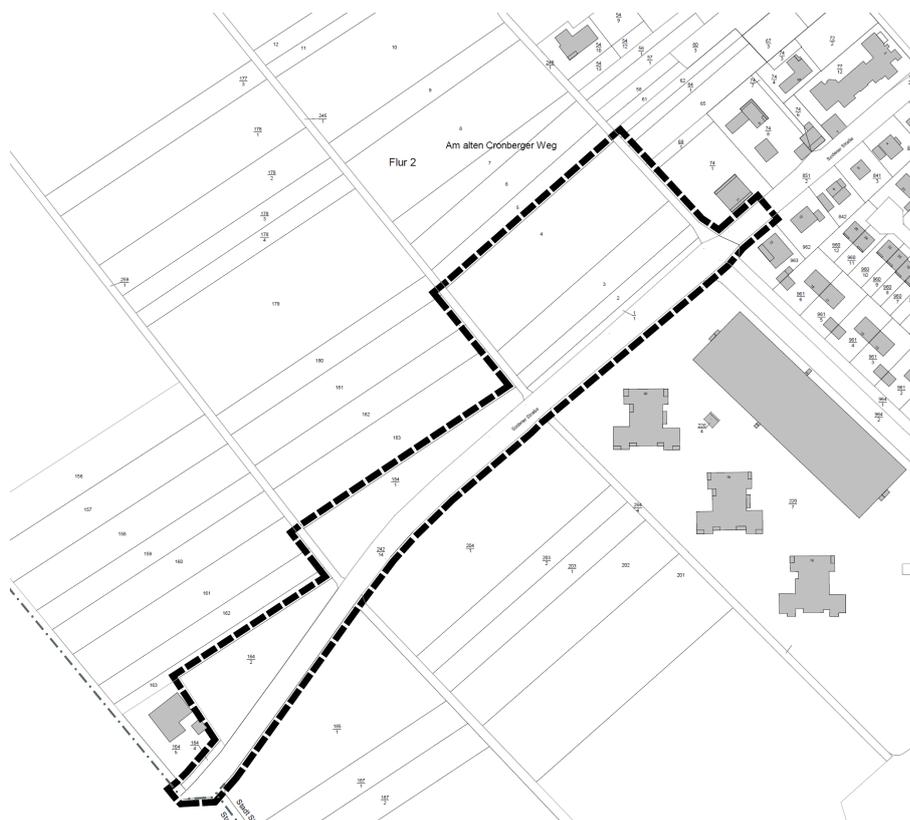


Abb. 1:
Räumlicher Geltungsbereich

genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Landwirtschaftliche Flächen
Osten:	Wohnbebauung
Süden:	Wohnbebauung und Landwirtschaftliche Flächen
Westen:	Landwirtschaftliche Flächen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1,9 ha. Hiervon entfallen nur rd. 0,58 ha auf das Allgemeine Wohngebiet.

Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschließlich geplantem Radweg und Verkehrsbegleitgrün (Bestand und Planung, rd. 0,86 ha), dem Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand (rd. 0,05 ha), den Flächen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft (rd. 0,18 ha), der Fläche für die Landwirtschaft (rd. 0,16 ha) und der Fläche für den Graben (0,03 ha).

Abb. 2: Luftbild (Plangebiet - grüne Markierung)



Quelle: Eigene Darstellung, 2015; Digitales Orthophoto: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abruf: 05.04.2023

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit dem **Regionalen Flächennutzungsplan** (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Wohnbaufläche (Planung)“ dar. Im Bereich nördlich der Sodener Straße wird Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die hiermit vorliegende Planung greift jedoch nur mit der Neuanlage des straßenparallel verlaufenden Radweges kleinräumlich in die Gebiete ein, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010

Die Stadt Steinbach (Taunus) ist als Kleinzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie hat primär die Funktion einer Wohngemeinde und weist eine unterdurchschnittliche Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Die Stadt Steinbach (Taunus) hat eine hohe verkehrliche Belastung.

Als langfristiger Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung werden im Hinblick auf eine verträgliche Verkehrsabwicklung die Flächen am südwestlichen Stadtrand einer Entwicklung am östlichen Stadtrand vorgezogen: „Am alten Kronberger Weg“ (ca. 5 ha – 1. Teilbereich hiermit in Planung), westlich der Eschborner Straße (Bebauungsplan „Am Eschborner Weg“ (2007)) sowie zwischen Eschborner Straße und Steinbachhau (Bebauungsplan Taubenzehnter“ (2008), „Taubenzehnter“ 1. Änderung (2012) sowie „Taubenzehnter II“ und „Auf der Beune“ (ca. 13 ha – Taubenzehnter II 1. BA wird kurzfristig entwickelt „Taubenzehnter II“ mittelfristig und „Auf der Beune“ langfristig). Die Gebiete wurden/werden sukzessive geplant und umgesetzt. Der Vollzug ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

Zur Siedlungsentwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Im RegFNP werden Siedlungsflächen (W + M (Anteil) von 2006 bis 2020 von 23 ha vorgesehen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles, durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Zahl der Wohneinheiten (WE) pro ha/Bruttobauland werden dem Plangebiet die Baugrundstücke, die Verkehrsflächen sowie die Fläche für den Lärmschutzwahl-/wand aber ohne die bereits bestehende Sodener Straße oder den geplanten Geh- und Radweg zugeordnet. Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 8.400 m² = ca. 0,84 ha. Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären somit im Baugebiet als obere Dichtegrenze 42 Wohneinheiten und als untere rd. 29 Wohneinheiten zulässig.

Neben der Festsetzung von Teilbereichen mit Einzel- und Doppelhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) und die Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) getroffen.

Im Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“ sind zehn Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser dargestellt (WA1) sowie zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (WA 2) im Westen. Ein wesentlich abweichender Zuschnitt wird durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße nicht ermöglicht (vgl. Ziffer 3 der Textlichen Festsetzungen). Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im WA 1 auf maximal zwei begrenzt. Für die Mehrfamilienhäuser wird keine Limitierung vorgesehen, diese ergibt sich aus der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche verbunden mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Im Ergebnis werden im Baugebiet „Alter Cronberger Weg“ rein rechnerisch maximal rd. 30 WE realisiert werden.

Damit liegt die durch den Bebauungsplan maximal vorbereitete Baudichte mit rd. 35 WE/ha im Bereich der Untergrenze des Regionalplans von 35 WE/ha. Die Ziele der Raumordnung werden insofern nicht berührt, da in keinem Fall eine Überschreitung der maximal zulässigen 50 WE/ha erfolgt.

Die Stadt Steinbach (Taunus) weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe Wohndichte auf. Beispiele hierfür liegen unmittelbar südlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Sodener Straße. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist ungebrochen, sodass die Stadt hier am Siedlungsrand eine zumindest der unmittelbar östlichen Nachbarschaft angepasste Fortentwicklung betreiben möchte.

Ergänzt wird das Spektrum durch zwei Grundstücke auf denen auch Geschosswohnungsbau untergebracht werden kann. Eine mögliche Unterschreitung der Dichtewerte bei einer geringeren Auslastung der Grundstücke ist möglich, wird jedoch von der Stadt Steinbach (Taunus) aufgrund der vorgenannten Ausführungen ausdrücklich als Ausnahme in Kauf genommen.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich „Alter Cronberger Weg“ gibt es keinen Bebauungsplan.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet steigt flach nach Nord/Nord-Westen hin an. So liegt die Höhe im Süd-Westen bei ca. 177,96 m ü. NN, im Süd-Osten bei ca. 177,59 m ü. NN, im zentralen Plangebiet bei ca. 178,83 m ü. NN, im Nord-Westen bei ca. 179,54 m ü. NN und im Nord-Osten bei ca. 179,26 m ü. NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen werden überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, die ökologisch – pflanzensoziologisch wie auch tierökologisch – lediglich eine geringe Wertigkeit aufweisen. Gebäude befinden sich keine im Plangebiet.

1.4.3 Verkehrliche Einbindungen

Steinbach (Taunus) liegt im Ballungsraum Rhein-Main und ist durch ein flächendeckendes Straßennetz mit guten Verbindungen zu Autobahnen, Bus- und Bahnlinien verkehrlich gut erschlossen.

Anbindung an das Straßennetz

Steinbach liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Bad Homburg – Usingen. Über Busverkehr besteht eine Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt Weißkirchen/Steinbach (S 5 Frankfurt – Bad Homburg – Friedrichsdorf). Über die L 3006 besteht Anschluss an die A 5 und die A 66.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die direkte Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Busverbindungen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandenen Bushaltestellen in der Sodener Straße und der Niederhöhnstädter Straße gegeben.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar: Für die privaten Grundstücke liegen notarielle Kaufangebote an die HLG vor. Alle übrigen Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die für den Bau des Radwegs zwischen dem Baugebiet und der Gemarkungsgrenze Eschborn-Niederhöhnstadt notwendigen Grundstücke hat, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum des Landes Hessen oder der Stadt Steinbach befinden, die Stadt Eschborn erworben.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

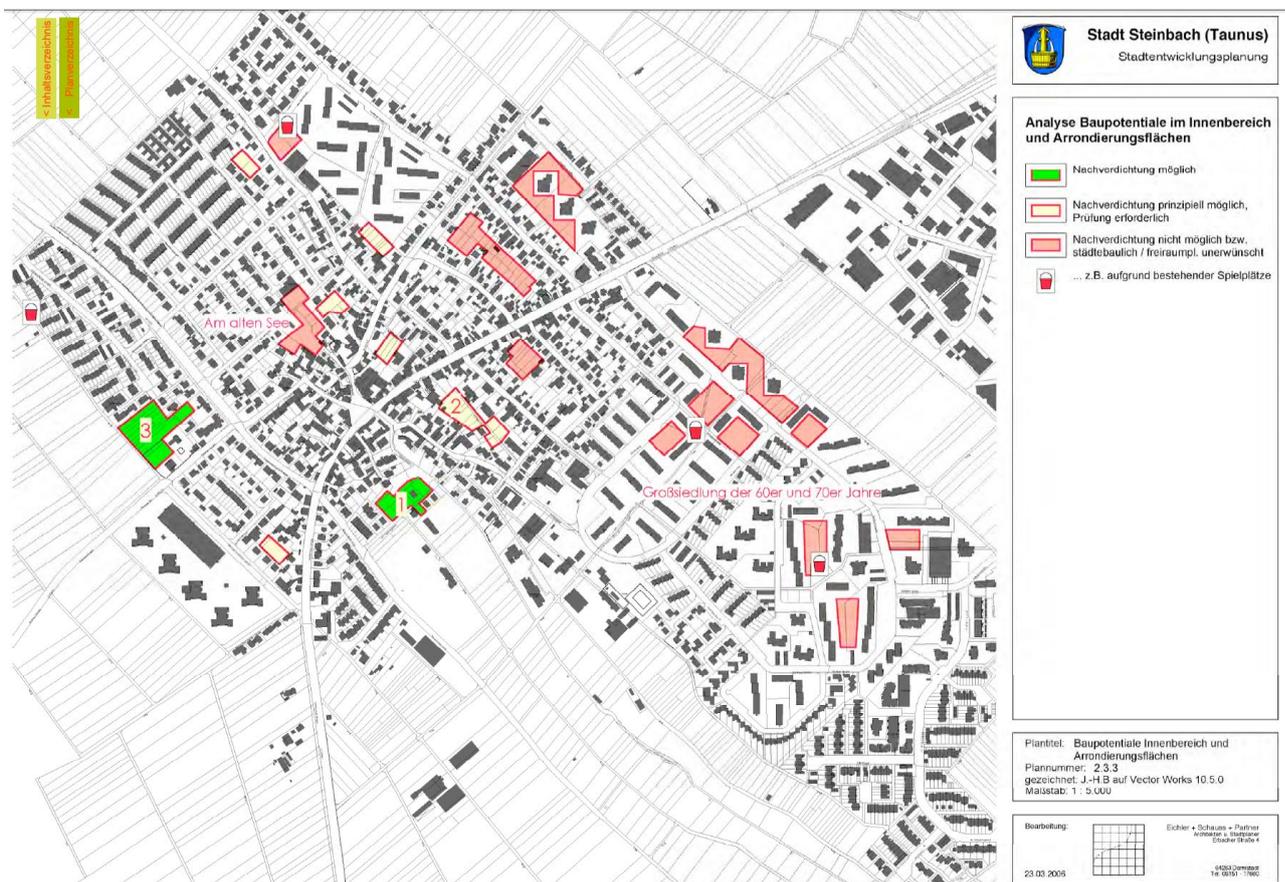
In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Steinbach weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe Wohndichte auf. Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 zeigt nur sehr geringe Nachverdichtungspotenziale auf.

Abb. Auszug Stadtentwicklungsplan (2006, Seite 37)



Die in der Plankarte aufgeführten Nachverdichtungspotenziale sind zwischenzeitlich entweder bereits ausgeschöpft (Fläche 1), in Privatbesitz und z.Zt. einer Bebauung nicht zugänglich (z.B. Flächen 2 und 3) oder aus erschließungstechnischen Gründen einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung nicht zuzuführen.

Im Textteil des Stadtentwicklungsplans (2006) wird unter Kapitel 2.3.3 „Innerörtliche Flächenpotenziale und Arrondierungsflächen“ ausgeführt:

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich an den derzeitigen Siedlungsändern ist zunächst zu prüfen, in welchem Ausmaß Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich bestehen. Aus diesem Grund wurden die innerörtlichen Freiflächen Steinbachs hinsichtlich ihrer Eignung für eine Bebauung untersucht:

- a. *In Steinbach (Taunus) gibt es drei Gebiete mit geringen Neubaukapazitäten (Flächen 1 - 3, siehe Karte). Die Fläche 1 wird zurzeit entwickelt hier befinden sich noch etwa 6 freie Bauplätze.*

[Anm.: Die Entwicklung ist zwischenzeitlich abgeschlossen, Bauplätze für Wohngebäude sind keine mehr verfügbar.]

- b. *Die Fläche 2 befindet sich im Innern eines größeren Blocks, vor einer Bebauung müsste hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert werden.*

[Anm.: Sowohl die planungsrechtlichen Festsetzungen als auch die Erschließung sowie die eigentumsrechtliche Situation sprechen gegen z.Zt. gegen eine Entwicklung in diesem Bereich].

- c. *Die Fläche .3 befindet sich am westlichen Siedlungsrand im Außenbereich und ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet.*

[Anm. Die Fläche steht z.Zt. für eine Bebauung noch nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“ trifft jedoch keine Festsetzungen, die einer mittel- bis langfristigen Entwicklung grundsätzlich entgegenstehen].

Es bestehen einzelne Freiflächenpotentiale, hauptsächlich in rückwärtigen Grundstücksbereichen. Eine Bebauung ist jedoch aufgrund einer fehlenden bzw. unzureichenden Erschließung meistens nicht möglich.

Größere zusammenhängende Freiflächen befinden sich auch im Bereich "Am Alten See". Hier ist aber - abgesehen von der schwierigen topografischen Situation und einer fehlenden Erschließung - eine Bebauung aus freiraumplanerischen Gründen nicht wünschenswert. Dieser Bereich sollte entsprechend seiner ursprünglichen Funktion als Quellgebiet des Steinbachs eine grünplanerische Entwicklung und Aufwertung erfahren.

In den Gebieten mit großmaßstäblichen Stadterweiterungen der 60er und 70er Jahre (Geschosswohnungsbau in der Berliner Straße, Hessenring usw.) gibt es ebenfalls größere zusammenhängende Freiflächen. Diese sind aber Bestandteil einer Grünordnungskonzeption, die den Flächen konkrete Funktionen zuweist. Die Flächen werden häufig intensiv genutzt (Kinderspiel, Parkplätze, Containerplätze etc.) oder sind für den Erhalt der Wohnqualität der Geschosswohnungen unverzichtbar (Belichtungsabstände, Schutzabstände). Eine Bebauung ist daher grundsätzlich nicht zu empfehlen.

Insgesamt lassen sich in Steinbach (Taunus) maximal 30 neue Wohneinheiten durch Nachverdichtung realisieren. Dies ist jedoch häufig aus planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen schwierig bzw. langwierig. Durch eine Innenentwicklung von Steinbach (Taunus) sind neue Wohnbau-

flächen in einer nennenswerten Größenordnung nicht realisierbar. Dementsprechend gering ist das Einsparpotential bei eventuellen Siedlungserweiterungen am Siedlungsrand.

Die 2006 im Stadtentwicklungsplan aufgeführten Potenziale haben sich mittlerweile noch verringert. In Steinbach (Taunus) wurde zwischenzeitlich die ehemalige Schulfläche des Hochtaunuskreises im Bereich des Hessenrings (Bebauungsplan „Südlich des Hessenrings“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)) einer Bebauung zugeführt. Nicht zu verkennen ist der Siedlungsdruck darüber hinaus bei den geplanten oder bereits vollzogenen vertikal orientierten Nachverdichtungen z.B. im Bereich des ehem. Penny und Nettomarktes oder auch in der zunehmenden Zahl an Bau- und Umnutzungsanfragen in zweiter und dritter Reihe der Bebauung. Diese partiellen Anfragen nehmen derart zu, dass die Stadt Steinbach (Taunus) im Gegenteil bereits erwägt, hier durch Planung steuernd einzuwirken.

Ein Gebäudeleerstand im Wohnungsbau ist in Steinbach (Taunus) insofern nicht zu verzeichnen, sodass hier kein Potenzial besteht. Auch im Bereich der Wohnsiedlungsflächen im Stadtgebiet von Steinbach (Taunus) gibt es keine größeren Brachflächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen könnten.

Selbst die zuletzt aufgelegten Bebauungspläne „Taubenzehnter“ und „Am Eschborner Weg“ sind bereits voll erschlossen und überwiegend bebaut. Wohnbaugrundstücke sind hier keine mehr verfügbar.

Der Regionalverband Frankfurt RheinMain bietet für die Verbandskommunen gegenwärtig eine Aufnahme der „Innenentwicklungspotenziale Baulücken und geringfügig bebaute Flurstücke der halbautomatischen Potenzialanalyse“ an, in der mit Stand vom 31.12.2014 die geringfügig bebauten Flurstücke (GRZ < 0,15 und die Baulückenpotenziale kartografisch aufgearbeitet wurden. Im Ergebnis kommt diese Erhebung nach Abzug der nicht zur Verfügung stehenden oder anderweitig - z.B. als Spielplätze und Parks - genutzten Flächen zu keinem anderen, als dem o.g. Ergebnis.

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Alter Cronberger Weg“ sind verfügbar: Für die privaten Grundstücke liegen notarielle Kaufangebote an die HLG vor. Alle übrigen Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die für den Bau des Radwegs zwischen dem Baugebiet und der Gemarkungsgrenze Eschborn-Niederhöhnstadt notwendigen Grundstücke hat, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum des Landes Hessen oder der Stadt Steinbach befinden, die Stadt Eschborn erworben.

Für die Entwicklung des Baugebietes und den Bau des Radweges werden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die entsprechend künftig der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Betroffen von der Planung ist ein Pächter. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen kann im Rahmen der vorhergehenden Ausführungen unter Berücksichtigung der sehr eingeschränkten Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) begründet werden.

Im Bebauungsplan-Entwurf werden die Belange des Pächters und somit der Landwirtschaft dahingehend berücksichtigt, dass die geplante Streuobstwiese sowie die Erweiterung der Streuobstwiese entlang des vorgesehenen Radweges nicht mehr festgesetzt wird. Vielmehr soll das von dem Pächter bewirtschaftete Acker- und Extensivgrünland im Bestand erhalten und für nutzbar bleiben.

Die noch bis zum 01.11.2016 gepachteten landwirtschaftlich genutzten Flächen werden für die Wohnbauentwicklung allerdings weiterhin benötigt. Es ist vorgesehen, bereits im Februar 2016 die Flächen in Anspruch zu nehmen. Hintergrund ist eine vor Baubeginn erforderliche archäologische Untersuchung des Gebiets.

Im Gegenzug zu dem Verlust der Landwirtschaftsfläche und der vorzeitigen Inanspruchnahme wurde dem landwirtschaftlichen Betrieb nach mehreren Gesprächen auch schriftlich am 05.11.2015 eine Ersatz-

fläche mit einer Größe von 10.906 m² aus dem Bestand der Domänenverwaltung in Oberursel-Stierstadt zur Pacht angeboten. Der Vertrag würde zunächst für 3 Jahre geschlossen. Darüber hinaus wird dem Landwirt eine Entschädigung für die gegenwärtige Bestellung mit Körnerraps angeboten.

Es wird davon ausgegangen, dem landwirtschaftlichen Betrieb hiermit ein annehmbares Angebot zur Linderung der Nachteile für die Landwirtschaft aus der Entwicklung zu unterbreitet zu haben. Anderweitige Flächen stehen zum Tausch leider gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Die Grundstücke sollen nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Steinbach (Taunus) als Wohngebiet entwickelt werden. Der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohngebietes wird gegenüber einer rein landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Einzelhausbebauung mit insgesamt 12 Baugrundstücken vor. Davon sind 10 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 425 bis 500 m² für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Für die beiden etwas größeren Kopfgrundstücke am Wendehammer am Rande des Baugebietes schlägt das städtebauliche Konzept eine dreigeschossige Einzelhausbebauung vor. Damit wären dort auch Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten als Eigentums- oder Mietwohnungen realisierbar. Die städtebauliche Konzeption folgt damit dem Grundkonzept des Stadtentwicklungsplans, die Ortsrandbebauung in diesem Bereich etwas höher auszubilden – allerdings mit deutlich geringerer Geschossigkeit und Verdichtung als im Stadtentwicklungsplan vorgeschlagen.

Abb. Städtebaulicher Gestaltungsplan



Entwurf: Planungsbüro Holger Fischer, November 2014, genordet, ohne Maßstab

3 Verkehrswegebau

Planung des Radweges zwischen Niederhöhnstadt und Steinbach

Die Trasse des nordwestlichen Radweges liegt parallel zur L 3367, beginnt an der Gemarkungsgrenze Niederhöhnstadt verläuft unterhalb der Pumpstation für die Wasserversorgung entlang der L 3367. Vor dem Baugebiet bei Station 0+253,28 rückt die Trasse von der L3367 ab.

Die Trassierung berücksichtigt dabei, dass für zukünftige Erschließungen gemäß den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für den Bereich der Stadt Steinbach (Taunus), ein weiterer leistungsfähiger Knoten gebaut werden kann. Ab Stat. 280 verläuft die Trasse entlang des Baugebietes zwischen der geplanten Lärmschutzwand und der „Sodener Straße“ (L 3367).

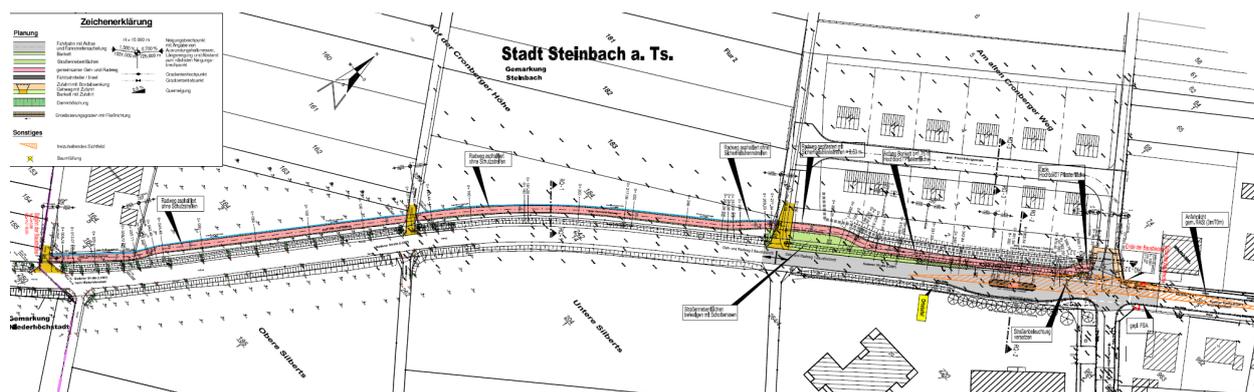
Bei Stat. 0+392 endet der Radweg mit Anbindung der geplanten Erschließungsstraße des Baugebietes. Der Radweg wird bei Stat. 0+140 und Stat. 0+275 von 2 Wirtschaftswegen gekreuzt.

Die Trasse des südöstlichen Geh- und Radweges beginnt im Kreuzungsbereich Sodener Straße/ Niederhöchstädter Straße und verläuft parallel zur Sodener Straße über eine Länge von 113 Meter und endet an der Einmündung eines asphaltierten Wirtschaftsweges.

Der gemeinsame Geh- und Radweg wird nach RASt 06 nach Tabelle 27 in Verbindung mit Tabelle 28 mit einer Breite von 2,50 m ausgeführt. Der geplante Geh- und Radweg soll für Radfahrer in beide Richtungen nutzbar sein. Im Bereich des Baugebietes wird der Geh- und Radweg beidseitig der L 3367 zusätzlich mit einem 50 cm breiten Sicherheits-trennstreifen zur Fahrbahn ausgeführt. In dem Trennstreifen ist die Breite des Hochbordes enthalten. Die geplanten Geh- und Radwege entwässern mit Quergefällen von 2,5 bis 3,0 % zur „Sodener Straße“ bzw. zur L 3367.

[Anm.: Auszug aus der Erläuterung zum Verkehrswegebau]¹

Abb. Anlage eines kombinierten Rad- und Gehwegs mit Querungshilfe - Lageplan



Entwurfsverfasser: Sommer, Beratende Ingenieurgesellschaft, Taunusstein, August 2015

Der Entwurf wird durch den dem Bebauungsplan anliegenden „Erläuternden Beiplan“ Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

4 Inhalt und Festsetzungen

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

¹ Sommer, Beratende Ingenieurgesellschaft, Taunusstein, August 2015

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“ die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

4.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8 bis 1,2** fest und bleibt insofern überwiegend unter dem nach der Baunutzungsverordnung Zulässigen zurück.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II bis III**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine 2-geschossige Bebauung sowie am Siedlungsrand eine 3-geschossige Bebauung, zuzüglich Staffelgeschossen oder auch Dach- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig.

4.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. In den Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“ wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) eine Höhenbegrenzung aufgenommen, die die Höhe der künftigen Bebauung eindeutig bestimmt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante jeweils auf ein Maß von OK_{Geb.} = 9,80 m bis 11,80 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist 178,84 m ü.NN.

4.3 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Steinbach (Taunus) Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet (Nr. 1) je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als eigenständiges Wohngebäude. Für die Mehrfamilienhäuser wird keine Limitierung vorgesehen, diese ergibt sich aus der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche verbunden mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der östlich anschließenden Bebauung angepasst ist.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Errichtung von Garagen und Stellplätzen durch Festsetzungen näher bestimmt und festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet, außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, nur offene und überdachte Stellplätze bis zu einer Tiefe von 6,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig sind.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten haben im Allgemeinen Wohngebiet zudem einen seitlichen Mindestabstand zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen von 1,50 m einzuhalten. Mit den Festsetzungen kann somit einer ungeordneten Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücksfreiflächen entgegengewirkt werden.

4.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus wird im Bereich der Sodener Straße eine Verkehrsfläche festgesetzt, die in ihrer Breite die Anlage von Rad- und Gehwegen berücksichtigt.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Straßenplanung erstellt, die sowohl die Knotenpunkte als auch den geplanten Radweg in Richtung Eschborn umfasst. Die Ergebnisse der Straßenplanung haben Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden. Der Bebauungsplan wird für den Radweg planfeststellungsersetzend. Die Planung wird auf dem, dem Bebauungsplan anliegenden, „Erläuternden Beiplan“ entsprechend dargestellt.

Die neue Erschließungsstraße des Allgemeinen Wohngebietes wird an die „Sodener Straße“ (L 3367) plangleich angebunden. Bei der geplanten Erschließungsstraße handelt es sich gemäß RAS 06 um eine Erschließungsstraße ES mit kleinräumiger Verbindungsfunktionsstufe V. Die Straßenbreite beträgt 6 und 7,5 Meter und wird als Mischfläche ausgebildet. Bei 6,0 m Meter ist die Begegnung Lkw/Lkw mit eingeschränkten Spielräumen möglich. Für die Anlieger bedeutet eine Fahrbahnbreite von 6,0 Metern, dass bei Senkrechtaufstellung der Parkstände auf dem Grundstück, komfortabel vorwärts und rückwärts eingeparkt werden kann.

Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug) nach RAS 06, Bild 56, angeordnet. Die Freihaltezonen von 1,0 m rund um den Hammer werden mit ausgebaut. Von Station 0+140,60 bis 0+153,80 wird ein Gehweg, Breite 1,50 m, als zusätzliches Element angeordnet.

Die Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die „Sodener Straße“ (L 3367) erfolgt über Korbbögen. Auf der nordöstlichen Seite wird ein Gehweg angeordnet, der an den bestehenden nordwestlichen Gehweg in der „Sodener Straße“ (L 3367) anschließt.

Zwischen Geh- und Radweg und den Bauplätzen im Baugebiet soll gemäß Schallschutzgutachten eine 2,0 bis 2,5 m hohe Lärmschutzanlage errichtet werden.

Nordöstlich der Kreuzung und Anbindung der geplanten Erschließungsstraße soll im Zuge der Maßnahme eine Fußgängersignalanlage installiert werden.

Der gemeinsame Geh- und Radweg wird nach RAST 06 nach Tabelle 27 in Verbindung mit Tabelle 28 mit einer Breite von 2,50 m ausgeführt. Der geplante Geh- und Radweg soll für Radfahrer in beide Richtungen nutzbar sein. *[Anm.: Auszug aus der Erläuterung zum Verkehrswegebau]²*

Baufreihaltezone

Die Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG) von 20m wird nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Der im Bebauungsplan-Vorentwurf angestrebten Reduzierung der Baufreihaltezone auf 15m und der Begründung mit dem Erfordernis zur Anlage einer Lärmschutzanlage innerhalb des Baufreihaltbereiches und der darin liegenden Möglichkeit die Grundstückflächen besser nutzen zu können, zudem Beeinträchtigungen für die Leichtigkeit des Verkehrs hierdurch keine zu erwarten seien, konnte seitens HessenMobil nicht gefolgt werden.

Für den Lärmschutzwall / - wand ist von Hessen Mobil eine Ausnahme vom Anbauverbot in Aussicht gestellt worden³. Vorbehaltlich der Flächenverfügbarkeit wird einer Ausnahme vom Anbauverbot für den Lärmschutzwall / - wand seitens Hessen Mobil zugestimmt. Die Kosten für den Bau des Lärmschutzwalles sind von der Stadt zu tragen. Die Baulast für den Lärmschutzwall liegt bei der Stadt.

Nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger wird im Bebauungsplan zeichnerisch ein Bereich festgesetzt, der innerhalb der Bauverbotszone liegt. Innerhalb der schraffierten Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Eine Ausnahme vom Anbauverbot kann nur in Einzelfallprüfung und Zustimmung durch Hessenmobil im Rahmen eines Bauantragsverfahrens erteilt werden.

4.8 Grünflächen (öffentlich / privat)

In Nord-Süd-Richtung zur Sodener Straße, im Bereich der geplanten Wendeanlage setzt der Bebauungsplan zur Sicherung einer angemessenen Begrünung des Straßenraumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB jeweils öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ als Freihaltetrasse fest, sodass auch ein Beitrag zur Erhöhung der Wohnumfeld- und Freiraumqualität im Plangebiet geleistet werden kann. Auf den Flächen des „Verkehrsbegleitgrün“ soll eine naturnahe Grünlandansaat erfolgen.

4.9 Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen [...]

Für die Radwegeplanung werden die Flurstücke Nr. 164/2 und 184/1 jeweils tlw. in Anspruch genommen. Die verbleibenden Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ (Nr. 164/2) sowie bestands- und bewirtschaftungsorientiert als Fläche für die Landwirtschaft (Nr. 184/1) ausgewiesen.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft ist § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und die für die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt [...] ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Zulässigkeit von Nutzungen beurteilt sich allein nach diesem Plan; landwirtschaftsfremde Nutzungen, die ansonsten im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zulässig sind bzw. zugelassen werden können, werden damit ausgeschlossen. Die Festsetzung verfolgt den städtebaulichen Grund die Flächen von weiteren Nutzungen und einer Bebauung freizuhalten und sichert eine weitergehende Bewirtschaftung der Flächen.

² Sommer, Beratende Ingenieurgesellschaft, Taunusstein, August 2015

³ Stellungnahme von HessenMobil zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 29.07.2015.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

5.1 Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe bei Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

5.2 Abfall und Wertstoffbehälter

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

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt nur für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer Länge von 4 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

5.4 Pkw-Stellplätze

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

6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

6.1 Verkehrserschließung

In einer Verkehrsuntersuchung⁴ wurden sowohl die Verkehrserzeugung des geplanten Wohngebietes im Ziel- und Quellverkehr ermittelt als auch die Anschlussmöglichkeiten des geplanten Baugebiets an die Sodener Straße (L 3367) geprüft. Der seit langem geplante Radweg entlang der L 3367 nach Niederhöhnstadt wurde ebenso einbezogen, wie die Schaffung einer sicheren Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die Sodener Straße im Bereich der Einmündung der Niederhöhnstädter Straße. Seitens Hessenmobil war gefordert, eine Lösung für die Verkehrsanbindung des Gebietes an die L 3367 zu finden, die auch denkbare Baugebietserweiterungen im Rahmen der im RegFNP dargestellten, wesentlich größeren Wohnbauweiterungsflächen berücksichtigt.

Hierzu ist anzumerken, dass sich alle denkbaren Anbindungsmöglichkeiten des geplanten Baugebietes an die Sodener Straße (L 3367) rechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden, d.h. auf der freien Strecke – auch die bestehende Einmündung Niederhöhnstädter Straße. Dies hat i.d.R. deutlich höhere Anforderungen an die Ausgestaltung der Anbindung zur Folge – i.d.R. Schaffung von Linksabbiegestreifen. Der bestehende Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöhnstädter Straße ist aufgrund der geometrischen Randbedingungen und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit allerdings nicht oder nur mit erheblichem Kosten und Eingriffen in private Grundstücksflächen zum Ausbau geeignet, insbesondere wenn die geforderten Leistungsfähigkeitsreserven für eine Baugebietserweiterung berücksichtigt werden müssen. Mit der Verkehrsuntersuchung konnte belegt werden, dass aufgrund der sehr geringen Verkehrserzeugung des geplanten Baugebietes eine Anbindung des Baugebietes an den bestehenden Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöhnstädter Straße in Gegenlage zur Niederhöhnstädter Straße möglich ist, ohne dass wesentliche Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt notwendig werden.

Die im Städtebaulichen Gestaltungsplan auf Seite 9 dieser Begründung dargestellte, bereits mit Hessenmobil vorabgestimmte Lösung, sieht aufgrund der Anforderung, weitere im RegFNP als Wohnbaufläche (Planung) dargestellte Flächen anschließen zu können, Flächenreserven für einen vollumfänglichen Anschlussknoten am westlichen Baugebietsrand Richtung Niederhöhnstadt vor. Die für einen Ausbau benötigten Flächen sollen mit dem Bebauungsplan zwar (mit „Verkehrsbegleitgrün“) planerisch gesichert werden, ein tatsächlicher Ausbau ist aber derzeit nicht notwendig. Die Führung des geplanten Radweges und die Lage des Lärmschutzwalls wurden in diesem Bereich an die Knotenpunktplanung angepasst.

Die Verkehrsuntersuchung liegt dieser Begründung als **Anlage 3** bei.

6.2 Fuß- und Radwegeverbindung

Der seit langem gewünschte Radweg entlang der L 3367 Steinbach-Niederhöhnstadt bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöhnstadt wird in die Planung einbezogen. Für die Fußgänger und Radfahrer werden auf Höhe des Baugebietes entlang der „Sodener Straße“ (L3367) straßenbegleitende gemeinsame Geh- und Radwege angeordnet. Diese sollen auch vom Radverkehr in beide Richtungen befahrbar sein.

Der gemeinsame Geh- und Radweg vom Baugebiet bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöhnstadt wird durch den vorhandenen Entwässerungsgraben und einem geplanten Grünstreifen von der Fahrbahn der L 3367 getrennt. Die Planung sieht am Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöhnstädter Straße als gesicherte Querungsmöglichkeit für Fußgänger eine Lichtsignalanlage vor.

⁴ Stadt Steinbach, Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand 29.10.2014 sowie die Ergänzung vom 22.01.2015 und die hier anliegende Fortschreibung vom 02.04.2015.

Die An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Umfeld des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung insofern nicht nur sichergestellt sondern auch deutlich verbessert.

6.3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr sind bestehende Bushaltestellen fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandenen Bushaltestellen in der Sodener Straße und der Niederhöchstädter Straße gegeben.

6.4 Ruhender Verkehr

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) zu führen.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

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

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag liegt der Begründung als **Anlage 1** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Der Umweltbericht führt zur Kompensationsplanung folgendes aus:

Unter der Prämisse einer landwirtschaftlichen Nutzung der im Bebauungsplan gelegenen Kompensationsflächen, die laut Stellungnahme des Hochtaunuskreises (Fachbereich Ländlicher Raum) vom 23. Juli 2015 bei der Entwicklung einer Streuobstwiese kaum noch gegeben sein wird, wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes das Entwicklungsziel geändert und auf die Entwicklung von Extensivgrünland (Flst. 164/2) beschränkt. Somit ist die Nutzung des Grasaufwuchses auf den verbleibenden, relativ kleinen Flächen technisch noch möglich. Das Flst. 184/1, das derzeit als Acker bewirtschaftet wird, soll auch weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und wird daher als Fläche für die Landwirtschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Flst. 164/2 wird derzeit intensiv als Frischwiese bewirtschaftet (Bestandaufnahme/Artenspektrum siehe Kap. 2.3). Geplant ist es, die rd. 1.700 m² große Wiese durch eine extensive Bewirtschaftung zu einer artenreicheren Frischwiese zu entwickeln. Hierzu ist das Grünland als ein- bis zweischürige Wiese zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Düngung und chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die Übernahme der Kompensation der noch verbleibenden durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss gemäß § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung (KV) von der Agentur (HLG – Ökoagentur für Hessen) verbindlich durch Freistellung erklärt.

Ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, wurde ebenfalls erarbeitet. Das Gutachten untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen werden. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Gutachter führt aus:

Insgesamt sind durch die Veränderung Auswirkungen auf die Tierwelt anzunehmen. Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung konnten in einer Vorprüfung Vögel, Feldhamster und Reptilien als potentiell betroffene artenschutzrechtlich relevante Artengruppen identifiziert werden. Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde das mögliche Vorkommen dieser Tiergruppen untersucht und entsprechend geprüft.

In Ergebnis wird festgestellt, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden. Der Gutachter hat darüber hinaus noch Empfehlungen ausgesprochen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage 5** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

8 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Vorliegend bedürfen jedoch insbesondere die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (L 3367) einer besonderen Berücksichtigung. Daher wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft; Bensheim⁵ für das geplante Vorhaben ein Immissionsgutachten eingeholt.

⁵ Schalltechnische Untersuchung „Am alten Cronberger Weg“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt-Bericht Nr. 13-2412, Stand: 17.03.2013

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Sodener Straße (L 3367) auf das Plangebiet. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

*Mit der in **Abb. 1.0** im Anhang dargestellten, insgesamt **mindestens 140 m langen Lärmschutzanlage, deren östliche Hälfte eine Höhe von mindestens 2 m und deren westliche Hälfte eine Höhe von mindesten 2,5 m über Gelände besitzt** (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB, straßenseitig hochabsorbierend) sowie unter Berücksichtigung der in **Kap. 6.3** angegebenen, ergänzenden **passiven Schallschutzmaßnahmen** (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /4/, schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer) sind im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.*

Insbesondere werden mit der o. g. Lärmschutzanlage in Erdgeschosshöhe die Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen) ausreichend geschützt

Das Kapitel 6.3 beleuchtet zunächst auch weitere Möglichkeiten des Lärmschutzes, z.B. die Einhaltung eines Mindestabstandes von 50 m zur Sodener Straße, eine weitere Erhöhung der Schallschutzanlage, eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit oder auch die Festsetzung eines Mischgebietes und gelangt insgesamt zu der Auffassung, dass hierdurch im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnen städtebaulich sinnvoll nicht auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden kann.

Insofern wird die Möglichkeit zu ergänzenden passiven Schallschutzmaßnahmen geprüft.

Gemäß den Abbildungen x.3 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung betragen unter Berücksichtigung der o. g. Lärmschutzanlage im Plangebiet nach DIN 4109 /4/ die Lärmpegelbereiche I bis V, wobei der Lärmpegelbereich V lediglich in den oberen Geschossen unmittelbar entlang der Sodener Straße auftritt. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /4/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der Schalldämmung von z. B. Fenstern. Beim Schallschutznachweis gegen Außenlärm kann die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt werden.

Die Lärmpegelbereiche stellen sich in der Immissionshöhe 2. OG / DG - also dem „worst-case Szenario“ - wie umseitig abgebildet dar.

Übersichtskarte: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Hinsichtlich des passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Räume wird demnach festgesetzt, dass in den gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Übersichtskarte als Lärmpegelbereiche III bis V festgelegten Bereichen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen müssen. Die DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Steinbach (Taunus) eingesehen werden.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

Wohnnutzung: Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
 Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
 Lärmpegelbereich V erf. $R'_{w,res} = 45$ dB

Für die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Die Schalltechnische Untersuchung „Am alten Cronberger Weg“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Bericht Nr. 13-2412, Stand: 17.03.2013 ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage 3** beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung wurden seitens des Gutachters Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

9 Klimaschutz

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

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

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

10 Baugrund und Boden

Das im Vorfeld der Bauleitplanung eingeholte Bodengutachten⁶ gelangt zu folgendem Ergebnis: Das Untersuchungsgelände liegt gemäß der Planungskarte zur DIN 4149: 2005-04 [A5] in der **Erdbebenzone 0** und der empfohlenen **Geologischen Untergrundklasse T**. Aufgrund der Bodenansprache ist die **Baugrundklasse C** anzusetzen.

Im geplanten Baugebiet sind oberflächennah recht mächtige organische Böden ausgebildet. Auf der Grundlage einer Detailuntersuchung der Glühverluste lässt sich eine Oberbodenstärke von rd. 0,3 m ableiten. Der darunter folgende Unterboden ist noch bis in eine Tiefe von 0,7 – 0,8 m unter GOK schwach

⁶ Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht 14-286 Steinbach/Ts., Erschließung des Baugebietes "Alter Cronberger Weg", bgm Baugrundberatung, Hungen, Stand 03.11.2014

humos. Darunter folgt als Hauptbodentyp Löss, der mehr oder weniger stark verlehmt ist. Die Zustandsform der bindigen Böden ist meist steifplastisch, ab ca. 4 m unter GOK durch Grundwassereinfluss jedoch weichplastisch.

11 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

11.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

11.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist, nach der Erschließung des Baugebietes mit einer Trinkwasserversorgungsleitung, im 300 m Umkreis gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert. Die Erschließung soll dabei vom nordwestlich gelegenen derzeitigen Feldweg aus erfolgen, über den auch die verkehrliche Erschließung geplant ist.

Südlich des Baugebietes, in der Sodener Straße, verläuft eine Versorgungsleitung DN 400 des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus. Die Unterhaltung der Leitung erfolgt durch die Stadtwerke Oberursel.

Hier wurde bereits im Vorfeld mit dem Bauamt der Stadt Steinbach eine Einigung dahingehend erzielt, die Lage der Transportleitung unverändert zu belassen, diese jedoch durch einen Inliner zu sanieren, sodass auch bei eventuell später erforderlichen Unterhaltungsarbeiten keine Tiefbauarbeiten im Bereich des Erdwalls erforderlich werden.

Die Stadtwerke Oberursel weisen darauf hin, dass im weiteren Verlauf dieser Leitung, in südwestlicher Richtung parallel zur Sodener Straße, die bestehende Rohrtrasse im Bereich der geplanten Hecke liegt. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass diese mindestens 2,5 m von der Leitung entfernt gepflanzt werden. Im Bereich der Leitungstrasse würde die dort geplante Hecke künftige Unterhaltungsmaßnahmen, wie beispielsweise eine Rohrbruchsuche mit akustischen Verfahren, mindestens erschweren, wenn nicht gar unmöglich machen. Insofern wird angeregt, die Hecke in einem Abstand von 1,5 m hinter der Leitungssachse zu pflanzen und die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze und dem Beginn der Hecke mit niedrig wachsenden Gewächsen (Wiese, Gräser, Bodendecker, etc.) zu bepflanzen.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt.

11.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 10 Baugrundstücken mit max. je 2 Wohneinheiten und 2 Baugrundstücken mit max. 6 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 4.380 cbm/a.

Löschwasserbedarf: Für reine Wohngebiete mit einer Zahl der Vollgeschosse ≤ 3 und einer Geschossflächenzahl $\leq 0,7$ wird ein Löschwasserbedarf von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 h gefordert. Sofern eine feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen für die Bebauungen festgesetzt werden, kann der Löschwasserbedarf auf $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über 2 h heruntergesetzt werden (siehe DVGW Arbeitsblatt W 405).

11.2.2 Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist, nach der Erschließung des Baugebietes mit einer Trinkwasserversorgungsleitung, im 300 m Umkreis gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert. Die Erschließung soll dabei vom nordwestlich gelegenen derzeitigen Feldweg aus erfolgen, über den auch die verkehrliche Erschließung geplant ist.

11.2.3 Technische Anlagen

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist, nach der Erschließung des Baugebietes mit einer Trinkwasserversorgungsleitung, im 300 m Umkreis gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert. Die weiteren vorhandenen technischen Anlagen sind zur Trinkwasserversorgung ausreichend.

11.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

11.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebietes (WSG-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Die zukünftigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

11.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

11.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss festgehalten werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser durch den vorhandenen Boden, Lößlehm (Bodengruppe nach DIN 18196 UL-TL, TM), nur sehr bedingt möglich ist.

Am Tiefpunkt des Baugebietes, im Kreuzungspunkt der Erschließungsstraße/ mit der Sodener Straße wird die Drossel des Stauraumkanals angeordnet. Für die Speicherbemessung wird von einer 10-jährigen Sicherheit ausgegangen. Die Drosselung erfolgt durch ein wasserstandsabhängiges Regelorgan. Als Notentlastung dienen die Schachtabdeckungen.

Ein Regenrückhaltebecken ist aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes und dem mit der Anlage einhergehenden Flächenverbrauch nicht vorgesehen.

11.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände liegen im Plangebiet gemessen: zwischen 1,5 -3,6 m unter GOK.

11.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

11.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

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

11.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden. Auch das vorliegende Bodengutachten trifft hierzu keine Aussagen.

11.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

11.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

11.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

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

11.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Über Mulden an der nordwestlichen Baugebietsgrenze und über den Wegseitengraben der Sodener Straße wird das vom Außengebiet kommende Regenwasser gesammelt und zu dem Stauraumkanal geleitet. Der geplante Graben wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund des Wegfalls des Straßengrabens entlang der L 3367 für den Bau des Radwegs muss zusätzlich Rückhaltevolumen für die Entwässerung der Landesstraße und des Radwegs geschaffen werden. Dieses wird bei der Ver- und Entsorgungsplanung entsprechend berücksichtigt.

11.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

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

11.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Kompensation des durch den hiermit vorliegenden Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“ vorbereiteten Eingriffs erfolgt nicht durch Maßnahmen am Gewässer.

11.4 Abwasserbeseitigung

11.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 9 und 11 dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wurde parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

11.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

11.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Südöstlich des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“ liegen ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal der Stadt Steinbach in der Sodener Straße. Das Einzugsgebiet des Regenwasserkanals mit einer Größe von rund 25 Hektar erstreckt sich in nordwestliche Richtung über die Gemarkung Steinbach. In diesem Einzugsgebiet liegt auch das Baugebiet „Alter Cronbacher Weg“.

Der vorhandene Schmutzwasser- und Regenwasserkanal gewährleistet für die geplante Baugebietsentwässerung die Vorflut. Im geplanten Baugebiet werden die zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem getrennt gesammelt. Das anfallende Schmutzwasser wird direkt in den Schmutzwasserkanal der Stadt Steinbach eingeleitet.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Sodener Straße geht im weiteren Verlauf in einen Mischwassersammler über. Der Mischwassersammler verläuft zur Entlastungsanlage RÜB 1. An der Entlastungsanlage RÜB 1 wird der Drosselabfluss zur Kläranlage nach Frankfurt geführt und im Entlastungsfall die abgeschlagene Mischwassermenge in den Steinbach eingeleitet.

Durch die Versiegelung der Flächen im Baugebiet wird sich die anfallende Regenwassermenge erhöhen. Eine Erhöhung der Regenwassermenge kann zu Überlastungen des vorhandenen Regenwassersystems führen. Die im Baugebiet durch die Versiegelung anfallende Mehrmenge an Regenwasser wird durch die Anlage eines Stauraumkanals aufgefangen und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Der vorhandene Regenwasserkanal schließt im weiteren Verlauf an die Bachverrohrung am Pijnacker Platz an und endet südöstlich der „Gemaagass“ im Steinbach.

Zur Rückhaltung der Regenwassermengen im Baugebiet „Alter Cronberger Weg“ ist ein Stauraumkanal geplant.

Über Mulden an der nordwestlichen Baugebietsgrenze und über den Wegseitengraben der Sodener Straße wird das vom Außengebiet kommende Regenwasser gesammelt und zu dem Stauraumkanal geleitet.

Der Stauraumkanal verläuft durch das gesamte Baugebiet und dient neben der Speicherung auch zum Transport des Regenwassers.

Am Tiefpunkt des Baugebietes, im Kreuzungspunkt der Erschließungsstraße/ mit der Sodener Straße wird die Drossel des Stauraumkanals angeordnet. Für die Speicherbemessung wird von einer 10-jährigen Sicherheit ausgegangen. Die Drosselung erfolgt durch ein wasserstandsabhängiges Regelorgan. Als Notentlastung dienen die Schachtabdeckungen.

Damit ist die Entsorgung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aus dem Baugebiet gesichert.

Bei Versagen des Systems tritt Wasser aus den Abdeckungen aus und läuft oberflächlich in Richtung Südosten die Sodener Straße ab.

11.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

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

11.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

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

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss festgehalten werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch den vorhandenen Boden, Lößlehm (Bodengruppe nach DIN 18196 UL-TL, TM) nur sehr bedingt möglich ist. (vgl. Ausführungen unter Ziffer 11.2.7)

11.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Die für einen Anschluss des Baugebiets infrage kommenden Kanäle in der Sodener und der Niederhöchstädter Straße wurden auf ihren baulichen Zustand hin untersucht und es wurde eine Vorplanung für die Entwässerungsanlagen des Baugebiets erstellt. Hiernach ist es möglich, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und an die in der Sodener Straße vorhandenen Regen- bzw. Schmutzkanäle anzuschließen. Es ist jedoch erforderlich, im Baugebiet für die durch zusätzliche Versiegelung anfallenden Regenwassermengen Rückhaltevolumen zu schaffen, um hydraulische Engpässe im nachfolgenden Kanalnetz zu vermeiden und den Spitzenabfluss im Steinbach nicht zusätzlich zu erhöhen.

Aufgrund des Wegfalls des Straßengrabens entlang der L 3367 für den Bau des Radwegs, muss zusätzlich Rückhaltevolumen für die Entwässerung der Landesstraße und des Radwegs geschaffen werden.

Ziel ist es, durch die geplante Entwässerung die vorhandene Entwässerungssituation sogar zu verbessern. Das anfallende Oberflächenwasser auf der Erschließungsstraße wird in der seitlich angeordneten Entwässerungsrinne gesammelt. Von dort wird es über Straßeneinläufe gefasst und dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet. Die geplanten Geh- und Radwege auf Höhe des Baugebietes werden auf die Flächen der vorhanden Entwässerungsgräben und -mulden gebaut. Daher werden an den Fahrbahnrändern der „Sodener Straße“ Entwässerungsrinnen mit Straßeneinläufen angeordnet bzw. ergänzt. Die Straßeneinläufe werden über Entwässerungsleitungen an den Regenwasserkanal der Stadt Steinbach angeschlossen. Der geplante Geh- und Radweg vom Baugebiet zur Gemarkungsgrenze Niederhöchstädt entwässert in den Wegseitengraben der L3367.

11.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Regenrückhaltung, die über einen Staukanal im Gebiet und einen Staukanal entlang der Landesstraße erfolgen soll, sehr hoch. Ein überproportionaler Teil der Erschlie-

ßungskosten entfällt daher auf die Entwässerungsanlagen. Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr/Sommer 2016.

11.5 Abflussregelung

11.5.1 Abflussregelung

Die Entwässerungsplanung sieht ein Rückstauvolumen vor, das über den vom Baugebiet verursachten Bedarf deutlich hinausgeht. Fast die Hälfte des geplanten Rückstauvolumens dient als Rückstaureserve dazu, Außengebietswässer, die zurzeit ungedrosselt dem städtischen Kanalnetz zufließen, bei Starkregenereignissen zurückzuhalten und gedrosselt weiterzuleiten, um Abflussspitzen im nachfolgenden Netz (Sodener Straße, Kirchgasse, Pijnackerplatz) und im Bachlauf des Steinbachs zu mindern und trägt damit zu einer Verbesserung der Gesamt-Entwässerungssituation Steinbachs bei.

11.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter geführt und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse dargestellt. Durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet ist nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen.

11.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

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

11.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

11.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege), Entwicklung eines Konzeptes zur (oberirdischen) Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (vgl. auch die Ausführungen unter Ziffer 11.2.7).

12 Altablagerungen und Altlasten

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

13 Bergbau

Die Bergaufsicht des RP Darmstadt führt in der Stellungnahme vom 31.07.2015 folgendes aus:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe, Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

14 Kampfmittelräumdienst

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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

15 Denkmalschutz

Im 1. und 2. Jahrhundert nach Christus war das Vortaunusland Bestandteil des römischen Reiches. Geschützt durch den neu errichteten Limes entwickelte sich hier ein bescheidener Wohlstand. Ein dichtes Wegenetz mit zahlreichen bäuerlichen Betrieben diente in erster Linie der Versorgung der römischen Truppen. Diese Bauernhöfe befanden sich im Abstand von 1-2 km zu einander und wurden häufig von pensionierten Soldaten betrieben. 1988 wurden Teile der Überreste einer solchen „Villa“ in Steinbach im nördlichen Teil der Gewanns „Am alten Cronberger Weg“ ausgegraben. Bis zur Klärung des weiteren Umgangs mit dieser Fundstelle ist die Grabungsstelle wieder aufgefüllt worden⁷. Die Fundstelle befindet sich zwar außerhalb des Plangebietes liegt aber rd. 300 m nördlich des geplanten Baugebietes.

hessenArchäologie führt entsprechend in der Stellungnahme von 25.06.2015 aus:

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o.g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung (Geophysikalische Prospektion) gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung wurde seitens der Stadt Steinbach (Taunus) vor weiteren Planungsschritten beauftragt und durchgeführt, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

⁷ Eichler+Schauss+Partner (2006): Stadtentwicklungsplanung der Stadt Steinbach; Anlage 1: Steinbach in der Früh- und Vorzeit

PZP, Posselt & Zickgraf Prospektionen hat am 26.08.2015 eine Magnetometerprospektion durchgeführt. Die Gutachter formulieren in dem Abschlussbericht die Aufgabenstellung und das Ergebnis wie folgt:

Wesentliches Ziel der Untersuchung war die Detektion archäologischer Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse sollten der bodendenkmalpflegerischen Beurteilung dienen. Im nordwestlichen Umfeld des zu untersuchenden Areals waren zwischen 1985 und 1997 Reste einer römischen Villa ergraben worden⁸. Zur Klärung der Fragestellung wurde eine Magnetometerprospektion auf einer Fläche von 0,92 Hektar durchgeführt⁹.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mittels Magnetometerprospektion zahlreiche archäologische Strukturen identifiziert wurden. Auf Grundlage der Ergebnisse ist von einem hohen archäologischen Potential des Areals auszugehen. Ein Zusammenhang mit der im Nordwesten gelegenen Fundstelle einer römischen Villa erscheint naheliegend, kann jedoch letztlich nicht sicher nachgewiesen werden.

Die Grabungen, die nach dem o.g. Ergebnis erforderlich sind, werden von der Hessen Archäologie durchgeführt. Ein entsprechender Vertrag wird voraussichtlich im Dezember 2015 geschlossen. Die Grabungen sollen ab Februar / März 2016 beginnen und dauern maximal 4 Monate an. Hierbei werden in den ersten beiden Monaten die für die Erschließung benötigten Flächen freigelegt, so dass mit den Erschließungsarbeiten entsprechend eher begonnen werden kann (2 Monate laufen Grabungs- und Erschließungsarbeiten parallel).

Unabhängig davon wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

16 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

Deutsche Telekom Technik GmbH (21.07.2015)

Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

⁸ Schreiben Dr. Udo Recker (hessenARCHÄOLOGIE, Wiesbaden) vom 25.06.2015 an Dipl.-Ing. Elisabeth Schade (Plan ES, Gießen).

⁹ Telefonische Auskunft Herr Dr. Udo Recker, hessenARCHÄOLOGIE, Wiesbaden, vom 24.08.2015; siehe auch: Fundberichte Hessen 31, 1991, 348f. und Fundberichte Hessen 41, 2001, 333.

NetzDienste RheinMain (23.07.2015)

Gegenüber dem Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wird jedoch folgender Hinweis gegeben:

Gas-Hochdruck:

Innerhalb der ausgewiesenen Bebauungsplangrenze ist der Bestand der Gas-Hochdruckleitung Nr. 1011 gegeben. Die Trasse der Gas-Hochdruckleitung verläuft innerhalb der südlich der L3367 gelegenen Wegeparzelle des Flurstücks 262. Nach der Querung der Landesstraße 3367 führt die Leitungstrasse weiter im nördlich der L3367 verlaufenden Weg, Flurstück 259/1.

Sofern Straßenbauarbeiten ausgeführt werden sollten, ist im Vorfeld dieser Arbeiten im Bereich der Leitungskreuzung mittels Suchschachtungen die genaue Leitungsüberdeckung zu bestimmen. Die Suchschachtungen sind durch autorisiertes NRM-Personal überwachungspflichtig.

Nachrichtlich beträgt die Leitungsdeckung ca. 1,0 m.

Für den uneingeschränkten Bestand und Betrieb der Gas-Hochdruckleitung ist, unter Anwendung geeigneter Schutzmaßnahmen, während gegebener Straßenbauarbeiten eine Mindestdeckung von 0,60 m einzuhalten. Die Schutzmaßnahmen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen.

In dem ausgewiesenen Bereich sind von unserem Haus derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden sollte und Verlegungen weiterer Versorgungsleitungen notwendig werden, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen.

Wir bitten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova- Trassen erforderlich wird.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Die Bestandspläne /-unterlagen für Ihre Planungen erhalten Sie unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/dienstleistungen/netzauskunft/online-anfrage.html

Für die Gas- Hochdruckleitung der NRM Netzdienste besteht aktuell kein Leitungsrecht. Hier ist festzuhalten, dass falls bauliche Änderungen aus dieser oder auch aus zukünftigen Baumaßnahmen der Stadt Steinbach/Ts. an der Gas- Hochdruckleitung erforderlich werden diese im Auftrag und zu Lasten der NRM Netzdienste durchzuführen sind.

Wassertransportleitung DN 400

Im Baugebiet, in der geplanten Erschließungsstraße von Station 0+116 bis Station 0+150 befindet sich eine Wassertransportleitung DN 400 und eine Gasleitung zur Versorgung der Grundstücke in der „Königsteiner Straße“. Im weiteren Verlauf verläuft die Wassertransportleitung parallel der „Sodener Straße“ (L3367) zum Pumpwerk an der Gemarkungsgrenze zu Niederhöhnstadt. Dabei wird die Transportleitung DN 400 an der südwestlichen Baugebietsgrenze von der Lärmschutzanlage (Wall) und dem Geh- und Radweg überbaut. Eine Regelung zwischen dem Eigentümer der Wassertransportleitung, dem Wasserbeschaffungsverband Taunus, und dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks, der Stadt Steinbach, ist in Arbeit.

Ergänzend weisen die Stadtwerke Oberursel in der Stellungnahme vom 21.01.2016 darauf hin, dass sowohl das Pumpwerk II an der Sodener Straße als auch der dahinter liegende Trinkwasserbehälter HB I, derzeit in den Straßengraben entwässern. Insbesondere die Ableitung des Wassers des (Not-)Überlauf des Trinkwasserbehälters muss auch im worst-case-Fall jederzeit sichergestellt sein.

Untere Naturschutzbehörde, HTK (26.01.2016)

Wünschenswert wäre eine Festsetzung zur Gestaltung der Garagen. Eine dauerhafte Begrünung der Dächer sowie der Fassaden trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei und bietet zusätzlich vielfältige positive Auswirkungen auf die Naturschutzgüter (z.B. lokales Klima, Wasser, Arten und Lebensräume). Ebenso können an geschlossenen Fassaden von Baukörpern Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel angebracht werden. Es kann sich dabei um baulich integrierte Nischen oder Nistkästen handeln.

17 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

18 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

19 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Lage im Wasserschutzgebiet
- die Vorgaben zur Errichtung von Doppelhäusern
- die Belange des Artenschutzes

Nachrichtlich übernommen wird:

- Baufreihaltezone gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG)

20 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Anlage 1: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Planungsbüro Weiß und Becker, Staufenberg, November 2015

- Anlage 2: Stadt Steinbach, Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand 02.04.2015
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung „Am alten Cronberger Weg“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Bericht Nr. 13-2412, Stand: 17.03.2013
- Anlage 4: Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht 14-286 Steinbach/Ts., Erschließung des Baugebietes "Alter Cronberger Weg", bgm Baugrundberatung, Hungen, Stand 03.11.2014
- Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebertal, August 2015
- Anlage 6: Erläuternder Beiplan, PlanES, September 2015

21 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 09.02.2015, Bekanntmachung: 18.06.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 29.06.2015 – 31.07.2015 Bekanntmachung: 18.06.2015

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 22.06.2015, Frist: 31.07.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 28.12.2015 – 01.02.2016, Bekanntmachung: 17.12.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 17.12.2015, Frist: 01.02.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 11.04.2016

aufgestellt:

aufgestellt:


PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

/Anlagen (Gutachten sofern beiliegend)