

Stadt Steinbach (Taunus)

**Begründung zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA**

Planstand: 24.04.2017

Satzung

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Steinbach (Taunus)



Entwicklungsgesellschaft:

Terramag GmbH
Westbahnhofstraße 36
63450 Hanau

Auftragnehmer:

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Bearbeiterin:

Elisabeth Schade Dipl.-Ing. Städtebauarchitektin AKH, SRL

Auftragnehmer ab 2015:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Plan.ES

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5	Landschaftsplan.....	7
1.6	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.7	Einordnung in bestehende informelle Planungen.....	7
1.8	Zusammengefasste Leitbilder und Perspektiven.....	7
1.9	Städtebauliches Entwicklungskonzept (Stand: 03/2010, Variante 2).....	9
1.10	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
2	Verfahren und Verfahrensstand.....	11
3	Inhalt und Festsetzungen	13
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.2	Gewerbegebiet.....	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung	15
3.4	Grundflächenzahl.....	15
3.5	Geschossflächenzahl.....	15
3.6	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	15
3.7	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	16
3.8	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4	Verkehrerschließung.....	17
4.1	Anbindung an das Fernstraßennetz.....	17
4.2	Äußere Erschließung	17
4.3	Verkehrsuntersuchung	19
4.4	Innere Erschließung.....	23
4.5	Anbindung an den ÖPNV	24
4.6	Fußgängerwegenetz/Radwegenetz	24
5	Immissionsschutz.....	25
6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	25
7	Grünflächen	26
8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
9	Berücksichtigung umweltplanerischer Belange	26
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	28
10.1	Wasserversorgung	28

10.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	28
10.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	28
10.4	Heilquellenschutzgebiet	28
10.5	Bodenversiegelung	29
10.6	Überschwemmungsgebiete.....	29
10.7	Abwasser.....	29
10.8	Oberirdische Gewässer.....	33
10.9	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	33
11	Denkmalschutz	33
12	Sonstige Infrastruktur und Hinweise	34
13	Bodenordnung	36
14	Städtebauliche Vorkalkulation	36
15	Verzeichnis der Gutachten	36
16	Orts- und Gestaltungssatzung	37
16.1	Dachform und Eindeckung.....	37
16.2	Werbeanlagen.....	37
16.3	Einfriedungen	37
16.4	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	38
17	Nachrichtliche Übernahme	38
18	Hinweise	38
19	Verfahrensstand.....	38

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat im Vorfeld zu der hiermit vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ein Städtebauliches Entwicklungskonzept erstellen lassen. Aufgabenstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes war die Entwicklung einer "groben städtebaulichen Rahmenkonzeption" für die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) dargestellte rd. 13 ha umfassende "Gewerbliche Baufläche/Mischbaufläche–geplant" nördlich der Bahnstraße (L 3006). Im Zuge der Entwicklung der Konzeption sollten die Anbindung an die Bahnstraße (L 3006), die bestehenden Grünstrukturen, die Regionalparkroute, die Entwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets, interkommunale Belange sowie die Möglichkeit zur Entwicklung von bedarfsgerechter Abschnitte, insbesondere im Hinblick auf das erforderliche Umlegungsverfahren, Berücksichtigung finden. Der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat die Darstellung im RegFNP aufgegriffen und führt diese parzellenscharf fort. Der Geltungsbereich wurde am 19.11.2009 mit der Stadt Steinbach (Taunus) und der Stadt Oberursel (Taunus) abgestimmt. Im Zuge des Planungsfortschritts sind Änderungen darstellbar. Im Ergebnis sollten die Rahmenbedingungen formuliert werden, innerhalb derer eine städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich erfolgen kann. Die Rahmenkonzeption sollte die Grundlage für die nachfolgenden Fachplanungen (Erschließung, Ver- und Entsorgung, Umweltbelange etc.) sowie für erste Kostenschätzungen und Erwägungen zur interkommunalen Umsetzung des Gesamtbereiches bilden.

Der hiermit vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Bauabschnitt umfasst im Bebauungsplan einen rd. 7 ha großen Teilbereich des o.g. Entwicklungskonzeptes. Planziel ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO₁₉₉₀. Hinzu kommen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet liegt nordöstlich von Steinbach nördlich der Bahnstraße (L 3006) und westlich der Eisenbahnstrecke. Von Nordwesten nach Südosten fällt das Gelände von ca. 181m üNN auf ca. 171 m üNN. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Nordwesten Landwirtschaftliche Flächen

Nordosten landwirtschaftlich genutzte Bereiche (Gewerbliche Bauflächen – geplant im RegFNP)

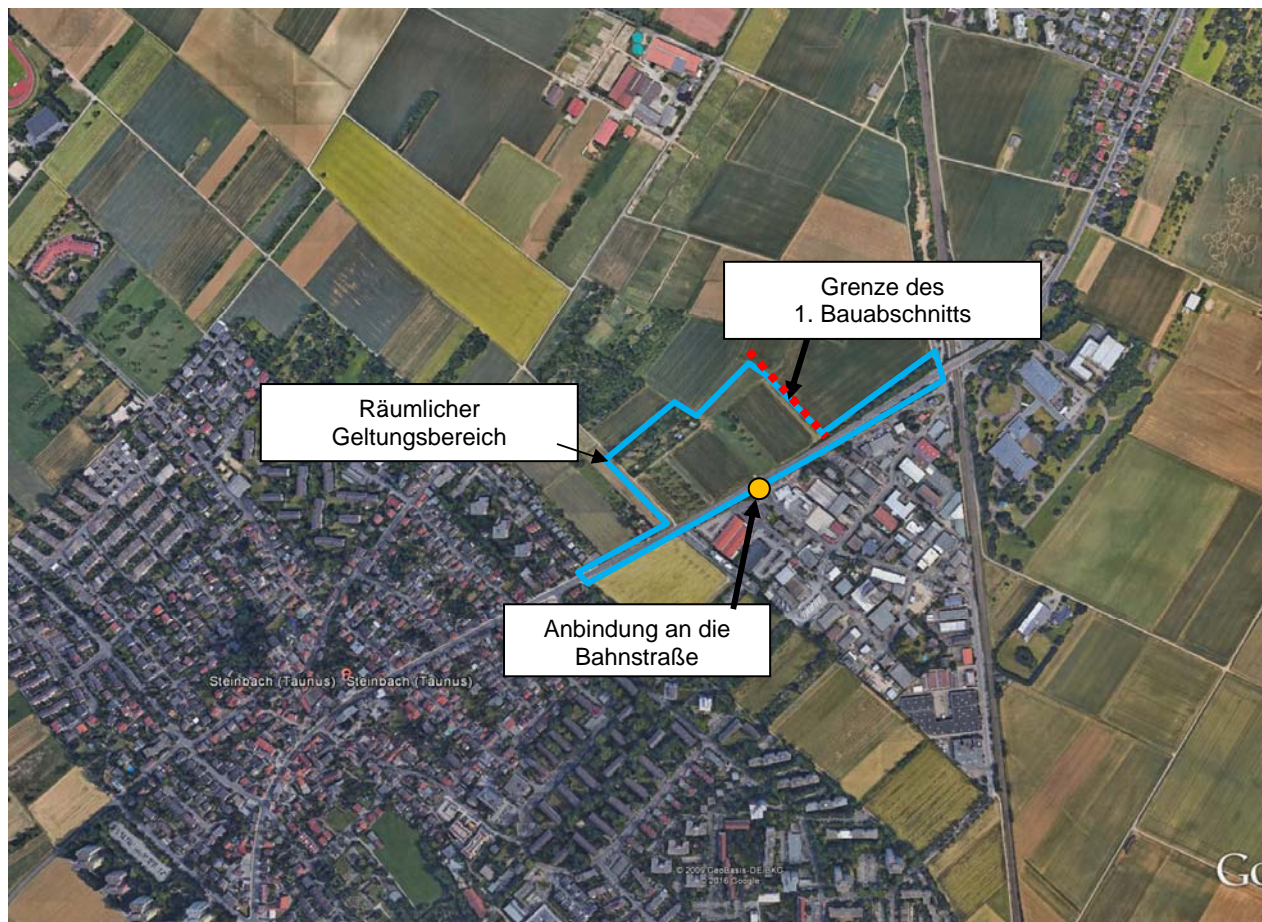
Südosten Bahnstraße (L 3006) im Anschluss daran das bestehende Gewerbegebiet „Südlich der Bahnstraße“

Südwesten Regionalparkroute und die Ortslage von Steinbach

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt insgesamt (Plankarte 1 und 2) eine Fläche von rd. 7,7 ha.

Es entfallen auf das Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO₁₉₉₀ rd. 4,2 ha, die bestehenden/geplanten Verkehrsflächen einschließlich landwirtschaftlicher Wege bzw. Fuß- und Radwege rd. 1,8 ha, die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung einschl. Versickerungsflächen und Obstwiese) rd. 1,2 ha sowie die Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) rd. 0,4 ha.

Abb. Luftbild



Quelle: Google earth, eigene Darstellung 07.06.2016, genordet, ohne Maßstab

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche - geplant“ dar. Überlagert wird die Signatur durch die Darstellung einer Ferngasleitung sowie am südlichen Randbereich durch die Signatur „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“. Der hiermit vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Bauabschnitt gibt es keinen Bebauungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan schafft erstmals Planungsrecht.

1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Planungsverbands stellt in seiner Entwicklungskarte (2000) für den überwiegenden Teil des Plangebietes Siedlungsflächen lt. Flächennutzungsplan dar.

Zudem wird im südwestlichen Anschluss an den Planungsbereich, ein Regionalpark-Korridor, dargestellt. Überlagert werden die genannten Darstellungen durch Signaturen für Grünflächen (im Nordwesten) sowie Streuobst (im Nordosten).

1.6 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

1.7 Einordnung in bestehende informelle Planungen

Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006¹ zeigt die in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) auf. Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, der Stadt Steinbach (Taunus) eine langfristig verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Planvorhaben in den nächsten Jahren zu bieten.

Die Fläche „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ ist in Kapitel 2.3.4 „Flächen im Außenbereich“ - in dem die grundsätzlich möglichen Erweiterungsflächen der Stadt hinsichtlich ihrer Eignung für eine zukünftige Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung bewertet werden - als Fläche Nr. 7 (Gewerbe - interkommunal) berücksichtigt. Die zusammenfassende Bewertung gelangt zu der Einschätzung, dass die Fläche sich für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes gut eigne und über einen sehr guten ÖPNV-Anschluss verfüge. Durch die Entwicklung dieser Flächen können auch positive Auswirkungen auf das bestehende Gewerbegebiet entstehen. Defizite werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Stadtentwicklungsplanes (2006) im Anschluss an das überörtliche Straßennetz gesehen. Vor Fertigstellung einer Ortsumfahrung wären zusätzliche Belastungen für die Ortsdurchfahrten in Steinbach (Taunus) und Oberursel (Taunus) zu erwarten. Die Siedlungsentwässerung dieser Fläche wird als aufwändig eingeschätzt. Empfohlen wird die Entwicklung des Gebietes als interkommunales Gewerbegebiet. Ein bedarfsgerechtes schlüssiges Nutzungskonzept sei vorab zu erstellen. Ferner wird auf die teileräumlich im Plangebiet befindlichen Strukturen (z.B. Streuobst) hingewiesen, die in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen seien.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die vorliegende Planung in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes einfügt. Zielkonflikte sind keine erkennbar. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaftsschutz erfolgt im anliegenden Umweltbericht und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

1.8 Zusammengefasste Leitbilder und Perspektiven

Die Leitbilder und Ziele der Siedlungsentwicklung für das Plangebiet „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ werden hier im Sinne einer grundlegenden Aufgabenstellung zusammengefasst:

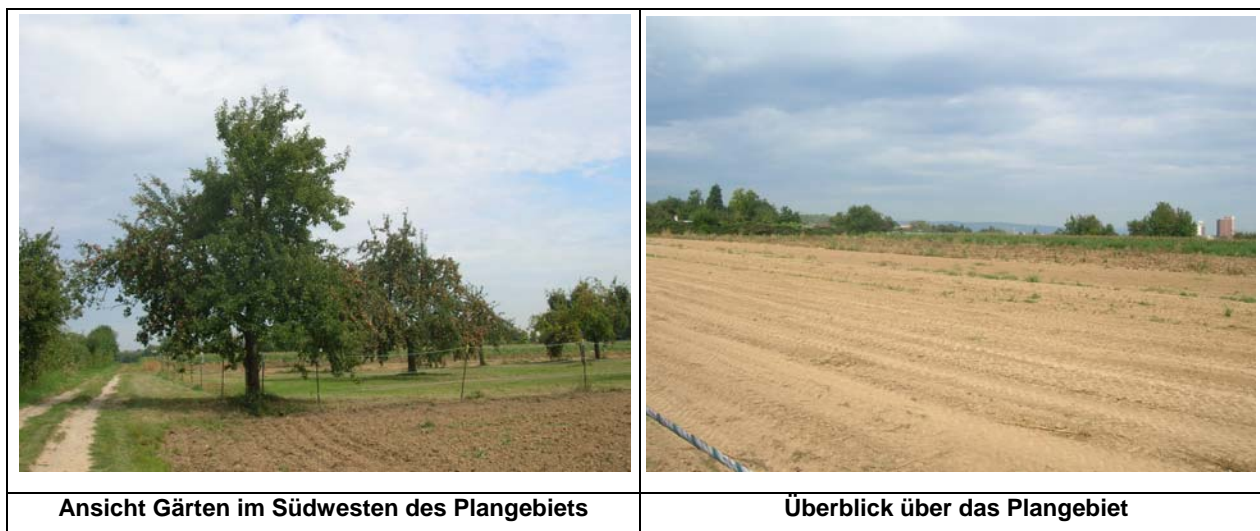
- Die Stadt Steinbach (Taunus) verfügt über keine Gewerbeflächen mehr. Das neue „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ soll dazu beitragen, neuen Bedarf zu induzieren und entsprechend abdecken zu können. Hierbei sollen bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte für die unterschiedlichen Unternehmensgegenstände bereitgestellt werden.

¹ Stadt Steinbach (Taunus) Stadtentwicklungsplanung, Eichler+Schauss+Partner, Darmstadt, 2006

- Die Erschließung des Gewerbegebiets soll über den Ausbau des bestehenden Knotenpunktes Bahnstraße / Industriestraße erfolgen. Eine Ausbildung als Kreisverkehr würde die Verkehrsabwicklung in diesem stark belasteten Straßenabschnitt erleichtern und gleichermaßen dazu beitragen, die Ortseinfahrt in die Stadt Steinbach (Taunus) hervorzuheben und attraktiv zu gestalten.
- Es sollen qualitative bedarfsgerecht zu entwickelnde Mischbauflächen im Bereich des Bahnhofs entstehen (vgl. 2. Bauabschnitt (nicht Gegenstand des 1. BA)).
- Die Entwicklung des Gewerbegebietes soll in interkommunaler Zusammenarbeit zwischen den Städten Steinbach (Taunus) und Oberursel (Taunus) vollzogen werden. Beide Städte prüfen gegenwärtig Rahmenbedingen hierfür. Synergieeffekte für die Optimierung der Ver- und Entsorgung sollen erkannt und genutzt werden.
- Das städtebauliche Leitbild wird ergänzt durch ein ökologisches Leitbild, das neben den bereits angesprochenen Faktoren auch das Ziel hat, Energie zu sparen und, soweit bei einer Gewerbegebietsplanung möglich, den Naturhaushalt zu entlasten.
- Gute Fußgänger- und Radwegeverbindungen, die an den Bestand anbinden, sind zu schaffen.
- Der Standortvorteil der sich aus der guten Anbindung an den ÖPNV ergibt, ist zu nutzen.
- Das „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ bildet den Schwerpunkt für die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) für die nächsten 15 Jahre.

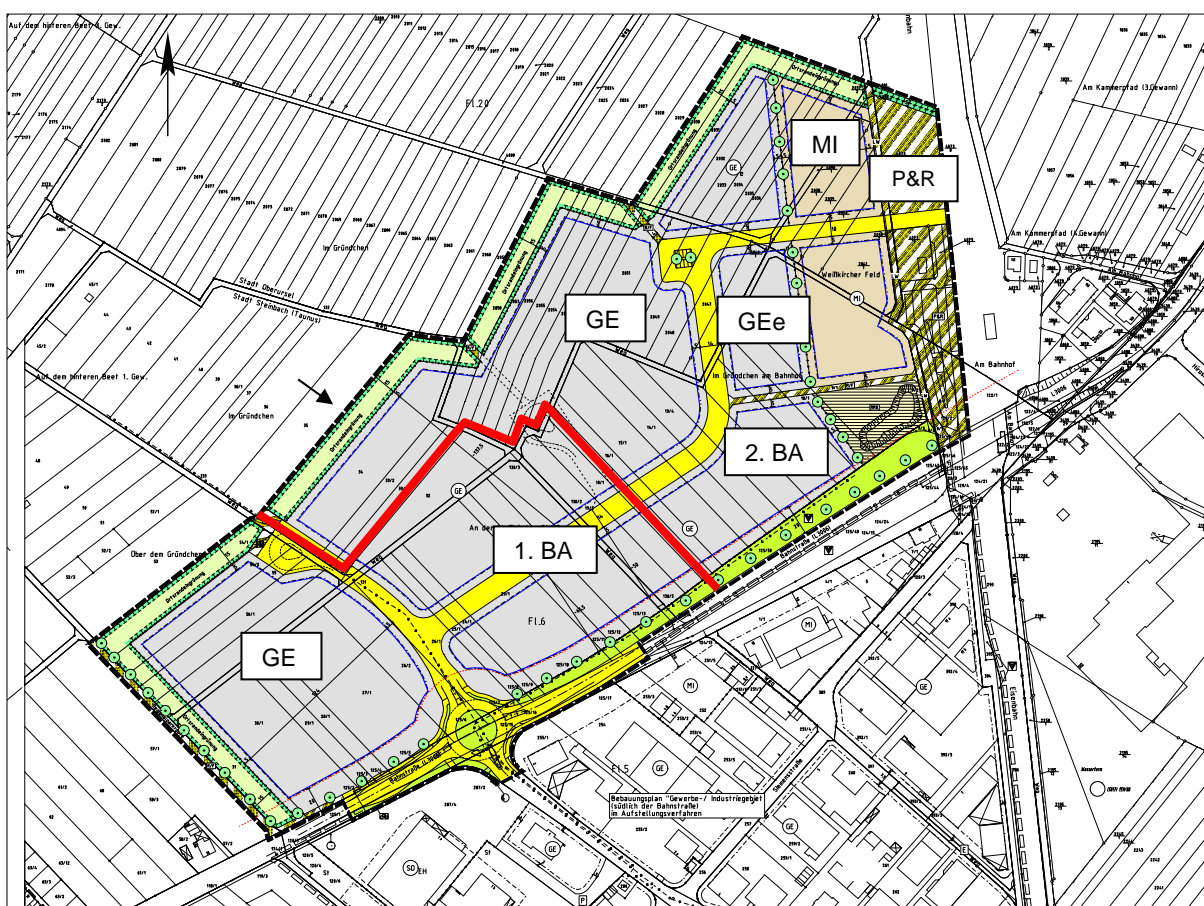
Ansichten

	
<p align="center">Blick entlang der Bahnstraße (L 3006) Links die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes</p>	<p align="center">Blick von der Bahnstraße in die Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet</p>



Eigene Fotos 11/2009 und 09/2011

1.9 Städtebauliches Entwicklungskonzept (Stand: 03/2010, Variante 2)²



genordet, ohne Maßstab

Das rd. 13 ha große Gebiet wurde im Jahr 2010 innerhalb der Grenzen der Darstellungen des RegFNP mit einer Nutzungsverteilung von rd. 61 % Gewerbefläche, rd. 9 % Mischbaufläche und ca. 12 % Grünflächen, bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft überplant.

² Städtebauliches Entwicklungskonzept „Im Gründchen / Am Bahnhof“, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 03/2010

Der Verkehrsflächenanteil einschließlich Fußwege und Park & Ride Parkplatz (neu) beträgt rd. 10 %. Die städtebauliche Weiterentwicklung wurde so geplant, dass die Entwicklung bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten erfolgen kann. Die Ausbildung der Ortsrandeingrünung korreliert mit dem Regionalparkkorridor. Das Kompensationserfordernis, das durch die nachfolgende Bauleitplanung vorbereitet wird, soll durch die Ausbildung einer rd. 10 m tiefen Ortsrandeingrünung innerhalb derer auch artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden soll, möglichst gering gehalten werden.

Die Anbindung an den bestehenden Siedlungsraum erfolgt über das bereits bis zum Plangebiet ausgebaute Straßennetz sowie eine neue Anbindung an die Bahnstraße. Die geplanten Mischgebietsflächen werden über eine Stichstraße erschlossen, die ebenfalls die Verbindung zu dem neuen erweiterten Park & Ride Parkplatz herstellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Bauabschnitt umfasst den in der Grafik auf Seite 9 dargestellten rd. 7 ha großen 1. Bauabschnitt einschließlich der Straßenverkehrsflächen der Bahnstraße, weil dort sowohl ein Fußweg zur Ortslage hergestellt als auch Fahrradwege gekennzeichnet werden sollen. Der räumliche Geltungsbereich wurde an die bestehenden Anforderungen an die verkehrliche Situation, die Ver- und Entsorgung sowie die Grundstücksverfügbarkeiten angepasst. Die Ausweisung des Gewerbegebietes beschränkt sich im 1. Bauabschnitt auf Flächen, die im Stadtgebiet der Stadt Steinbach (Taunus) liegen.

1.10 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. 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 grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Regionalen Flächennutzungsplans für den Bereich der Stadt Steinbach (Taunus). Das hier in Rede stehende Gewerbegebiet entspricht den Darstellungen beider übergeordneter Planungsebenen.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 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.

Innerhalb des bisher einzigen Gewerbegebietes in der Stadt Steinbach (Taunus) „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“, das unmittelbar gegenüber dem hier in Aufstellung befindlichen „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof 1. BA“ liegt, gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Flächenpotenziale mehr. Das Luftbild dokumentiert die bestehende Bebauung.

Abb. Luftbild



Quelle: Google earth, eigene Darstellung 20.06.2016, genordet, ohne Maßstab

Die Stadt Steinbach (Taunus) verzeichnet indes eine zunehmende Nachfrage an Gewerbegrundstücken wie z.B. auf dem Sektor der Medizintechnik.

Insgesamt wird seitens der Stadt ausgeführt, dass es ausreichend Nachfragen gibt, die erwarten lassen, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes zügig erfolgen kann.

2 Verfahren und Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ erfolgt mit Umweltbericht im Regelverfahren und nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

Vom 06.02.2012 bis einschließlich 17.02.2012 wurde für den Bebauungsplan-Vorentwurf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB beteiligt und gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) zu äußern.

In der Sitzung am 26.08.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) den Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu dem o.g. Bebauungsplan gefasst.

Vom 16.09.2013 bis einschließlich 18.10.2013 wurde für den Bebauungsplan-Entwurf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird der Entwurf in einigen Teilbereichen überarbeitet.

Der 2. Entwurf umfasst im Wesentlichen folgende Änderungen / Ergänzungen:

1. Entwässerungskonzept (Ver- und Entsorgung):

Das Entwässerungskonzept (Ver- und Entsorgung) wurde Bezug nehmend auf die konkrete Flächenverfügbarkeit und interkommunale Belange überarbeitet. Die Flächen, die für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung nicht erforderlich sind, werden zum 2. Entwurf hin aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen und die benötigten Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen (z.B. Kaskade und Rückhaltung am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches). Der räumliche Geltungsbereich parallel zur Bahnstraße wird erweitert, da hier Kanäle liegen bzw. erforderlich werden.

Die Ergebnisse der Ver- und Entsorgungsplanung haben Eingang in die Begründung und den Umweltbericht gefunden.

2. Verkehrsuntersuchung / Verkehrsplanung:

Das Verkehrsgutachten wurde vollständig überarbeitet, weil man nach interkommunaler Abstimmung zu der Auffassung gelangt ist, dass nur ein gemeinsames Verkehrsgutachten für die Städte Oberursel und Steinbach (Taunus) in der Lage ist, die Problemlage zu erkennen und umfassend aufzuarbeiten. Als eines der Ergebnisse der VU kann die Dimensionierung des Kreisverkehrs reduziert werden. Ein Bypass ist nicht erforderlich. Die Straßenplanung wurde entsprechend angepasst. Die neue Ausbildung des Knotenpunktes und die daraus resultierende Änderung der Straßenführung wurden in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Stadt Oberursel (Taunus) hat ein Radwegeverkehrskonzept erstellt, das auf Steinbacher Gemarkung fortgeführt werden soll. Um die Grundlage für die Anlage von Radfahrschutzstreifen zu schaffen, wird der räumliche Geltungsbereich bis zur Gemarkungsgrenze im Osten und bis in die Ortslage im Westen erweitert. Festgesetzt wird hier Verkehrsfläche.

3. Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde an die aus 1. und 2. resultierenden Änderungen angepasst.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Die Bilanzierung wird auf den 2. Entwurf angepasst.

Darüber hinausgehend werden in den Bebauungsplan folgende aus den Beteiligungsverfahren resultierende Ergänzungen aufgenommen:

HessenArchäologie: Es sind in dem Bereich historische Grenzsteine bekannt. Vor jeglichen Bodeneingriffen hat eine gezielte Suche nach den im Kulturlandschaftskataster eingetragenen Grenzsteinen zu erfolgen. Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kreisausschuss FB Ländlicher Raum: Ergänzung der Begründung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

UNB: Im Osten des räumlichen Geltungsbereiches wird in Zusammenhang mit dem Entwässerungskonzept eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die auch bei Fortentwicklung des Gewerbegebietes einen Beitrag zur Durchgrünung und Verbesserung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Gewerbegebietes leistet. Es werden Ansätze herausgearbeitet, die zu einer Verbesserung der thermischen und belüftungsdynamischen Situation im Plangebiet führen können. Es wird eine Dachbegrünung festgesetzt, um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung des Abflusses aus dem Plangebiet zu erhöhen. Ferner werden Fledermausquartiere festgesetzt und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz angepasst.

RP Kampfmittelräumdienst: Systematische Überprüfung ist erforderlich und sollte zeitnah vor dem Vollzug des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des Planentwurfs nicht betroffen. Die geänderten / ergänzten Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

3 Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.2 Gewerbegebiet

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

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

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

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

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

2. Darüber hinaus werden sowohl verkehrsentensive Betriebe (z.B. Speditionsbetriebe und Fuhrbetriebe) als auch das Wohnen für Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber ausgeschlossen. Die Ausschlüsse sollen zum Einen sicherstellen, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit der Bahnstraße nicht übersteigt und zum Andern, dass durch den Ausschluss des Wohnens immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere in der Nachtzeit vermieden werden.
3. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausschließlich für die in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist und dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel. Hierdurch wird die Einrichtung von reinen Einzelhandelsverkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente faktisch untersagt.

³ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der BauNVO₁₉₉₀ bestimmt durch

- die zulässige Grundflächenzahl⁴; die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind
- die zulässige Geschossflächenzahl⁵; die GFZ gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind,
- die zulässige Baumassenzahl⁶; die BMZ gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und
- die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

3.4 Grundflächenzahl

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

3.5 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO₁₉₉₀ zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen. Festgesetzt wird eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,6 im Norden und GFZ = 2,0 im Süden, in dem zur Bahnstraße orientierten Bereich in dem auch größere Bauvolumen realisiert werden können.

3.6 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

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

⁴ Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche an Stelle einer GRZ; es gilt die engere Festsetzung. Auf die Festlegung der GRZ kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50% höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der vorgenannten Grenzen abgesehen werden.

⁵ Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände, sind nicht mitzurechnen.

⁶ Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Sofern eine entsprechende Berechnung nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln und maßgeblich.

3.7 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung. Festgesetzt sind für das Plangebiet Gebäudehöhen von $OK_{Geb.}$ max. 14 m. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Der Deckenhöhenplan wird sowohl der Bauaufsicht als auch den jeweiligen Planern zur Verfügung gestellt.

3.8 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

Der Bereich westlich des Kreisverkehrs soll zukünftig als innerhalb der Ortsdurchfahrt gelegen betrachtet werden, so dass beantragt werden soll, die OD-zu verschieben. Unabhängig davon wird aber entsprechend der Abstimmung mit HessenMobil am 14.06.2016 die Baufreihaltezone von 20m bezogen auf den alten Fahrhahnrund berücksichtigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend angepasst.

Wenn die überbaubaren Grundstücksflächen z.B. aufgrund von Teilungen die vollständige Ausschöpfung der Grundfläche nach GRZ nicht zulassen, stellt dies keinen Widerspruch dar. Hier ist auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.07.1999 Bezug zu nehmen⁷, dessen Leitsatz lautet:

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

Zur Begründung ist einerseits darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen erfüllen. Andererseits ist aber auch zu beachten, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche den Umfang der Grundflächen der o.g. baulichen Anlagen limitiert – einschließlich der (Neben-)Anlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen. Darüber hinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die engere Festsetzung gilt.

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

⁷ Az. 4 BN 24.99 BauR^{12/99}, S. 1435

4 Verkehrserschließung

4.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

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

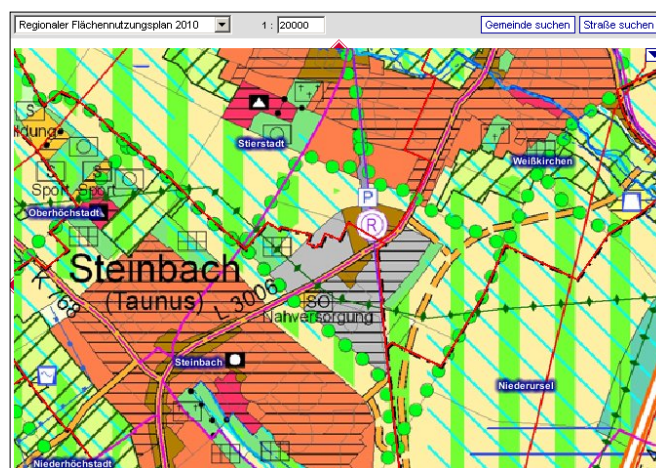
Die Ortsdurchfahrt Steinbach ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet. Insbesondere auf der Eschborner Straße und der Bahnstraße (L 3006) liegt ein Verkehrsaufkommen von rd. 16.000 Kfz am Tag.⁸ Eine Verkehrsanalyse hat ergeben, dass der Durchgangsverkehrsanteil im Ortskern relativ hoch ist. Es bestehen daher Überlegungen, diese Durchgangsverkehre auf eine neue Ortsumfahrung zu verlagern. Für die Trassierung wurden zwei Alternativen entwickelt, die Nord- und die Südumfahrung. Die Trassenführung der Südumfahrung hat bereits Eingang in den Regionalen Flächennutzungsplan (Reg-FNP) 2010 gefunden. Die Umfahrung verläuft ortsfremd östlich der bestehenden Bahntrasse. Die Verkehrsanalyse hat ergeben, dass diese Trasse zu einer hohen Entlastung im Ortskern führen würde. Wann die Umgehungsstraße umgesetzt wird, ist jedoch unklar.

Abgesehen davon besagt die Verkehrsuntersuchung von ZIV – Zentrum für integrierte Verkehrskonzepte vom November 2015, dass die Erschließung der geplanten Gewerbegebiete auch unabhängig von der Ortsumgehung funktioniert. Details können dem Kapitel 4.3 dieser Begründung und der anliegenden Untersuchung entnommen werden.

Abb. genordet, ohne Maßstab



Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan (2006)



Auszug aus dem RegFNP (2010)

4.2 Äußere Erschließung

Die Haupteerschließung des „Gewerbegebietes südlich der Bahnstraße“ erfolgt über einen bestehenden zentralen Verkehrsknoten (LSA) im Bereich Bahnstraße L 3006 / Industriestraße. Zur Anbindung des neuen „Gewerbegebietes Im Gründchen / Am Bahnhof“ ist die Anlage eines ausreichend dimensionierten Kreisverkehrs vorgesehen.

⁸ Stadt Steinbach (Taunus) Stadtentwicklungsplanung, Eichler+Schauss+Partner, Darmstadt, 2006

In allen vier Knotenpunktarmen werden Fahrbahnteiler mit Überquerungshilfen für Fußgänger und Radfahrer angeordnet. Diese verbessern des Weiteren die Erkennbarkeit des Knotenpunktes und verdeutlichen die Wartepflicht. Auf Höhe der Überquerung weisen alle Fahrbahnteiler für den Radverkehr eine Breite von 2,5 Meter auf.

Für die Nachweise zur geeigneten Dimensionierung der Gebietsanbindungen wurde eine eindimensionale Betrachtung nur einer (gewünschten) Knotenpunktsform im Verfahrensablauf von HessenMobil nicht als ausreichend angesehen. Daher wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung von ZIV (Zentrum für integrierte Verkehrssysteme) vom 15.04.2016 der gewünschten Kreisverkehrslösung alternative Anbindungsformen gegenübergestellt, um die für die Genehmigungsfähigkeit und auch für die Zuordnung der Kosten erforderlichen Nachweise zu erbringen. Bei der vergleichenden Bewertung wurden neben der Verkehrsqualität auch die Verkehrssicherheit und der Aufwand abgewogen. Ziel der Untersuchung war u.a. auch die Empfehlung eines geeigneten Anbindungskonzepts und der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung der geplanten Entwicklungsflächen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Beide Anbindungsknotenpunkte an die L3006 sind sowohl als lichtsignalgeregelter Knotenpunkt wie auch als Kreisverkehrsplatz ohne Bypass leistungsfähig mit guter bis befriedigender Verkehrsqualität. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. In beiden Fällen wird die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes empfohlen. Maßgebende Gründe hierfür sind:

- *Bessere Verkehrssicherheit durch Geschwindigkeitsdämpfung*
- *Bessere Bedienungsqualität für Fuß- und Radverkehr*
- *Nahezu verlustzeitenfrei für den Kfz-Verkehr in Schwachlastzeiten*

Die Stadt Steinbach (Taunus) sieht sich insofern in der Wahl der Knotenpunktform bestätigt.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden in Kapitel 4.3 zusammengefasst. Die Verkehrsuntersuchung liegt dem Bebauungsplan-Entwurf als Anlage bei.

Die Bahnstraße wird mit Linienbussen befahren und im Bereich des Knotenpunktes sollen Haltestellen angelegt werden. In Richtung Oberursel wird die Haltestelle in der Kreiszufahrt unmittelbar vor dem Fahrbahnteiler angeordnet (Haltestellenkap). Ein Überholen des Busses vor dem Kreisverkehrsplatz ist ausgeschlossen. Dadurch werden die ein- und aussteigenden Fahrbahngäste, die die Fahrbahn queren, geschützt zu Lasten eines zeitweiligen Rückstaus. In Richtung Steinbach wird die Haltestelle in der Kreisausfahrt angeordnet. Es wird eine Bushaldebucht erforderlich, die unmittelbar an der Kreisfahrbahn beginnt.

Der Umbau der Eschborner Straße/ Bahnstraße zwischen der Einmündung Niederhöchstädter Straße und der Berliner Straße ist seit 12/2014 umgesetzt. Im Zuge der Maßnahme wurden Schutzstreifen für den Radverkehr abmarkiert und die Gehwege barrierefrei in ausreichender Breite ausgebaut. Ebenfalls werden die vorhandenen Bushaltestellen barrierefrei umgebaut.

Die Maßnahme ist eine Gemeinschaftsmaßnahme mit dem Land Hessen, das einen Teilabschnitt der Ortsdurchfahrt mit einer Deckenerneuerung versieht und die Lichtsignalanlagen an zwei Knotenpunkten erneuert.

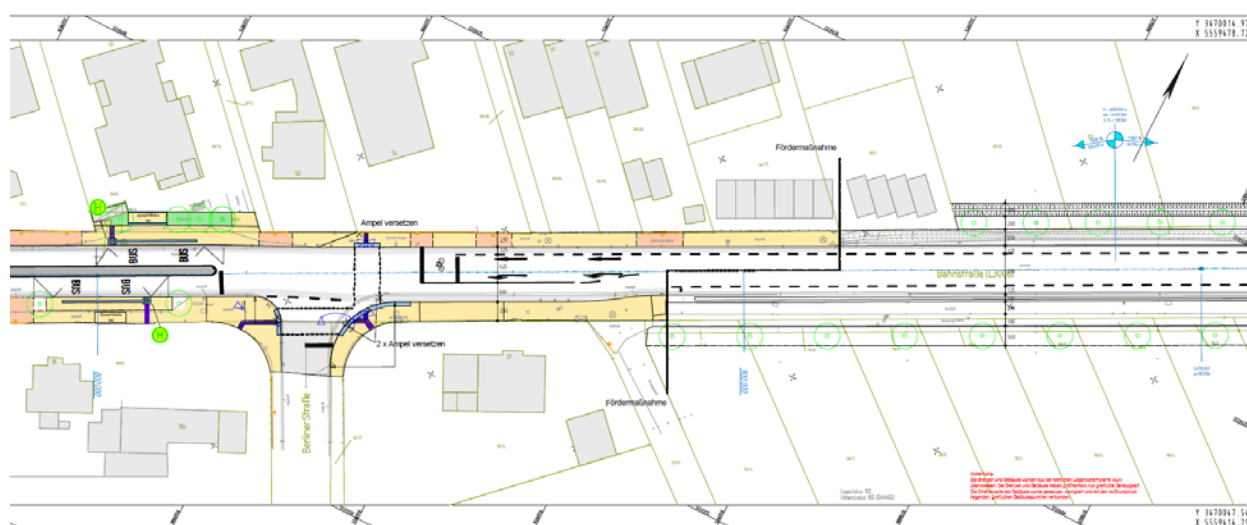
Die Hessische Straßenbauverwaltung hat, die veraltete Signaltechnik im Straßenzug an der Kreuzung Eschborner Straße / Oberhöchstädter Straße und Eschborner Straße /Niederhöchstädter Straße erneuert. Alle Knotenpunkte haben einen barrierefreien Ausbau erhalten.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit des Radverkehrs wurden im Bereich zwischen Niederhöchstädter Straße und Borngasse auf beiden Seiten der Fahrbahn 1,25 m breite Schutzstreifen abmarkiert. An den Knotenpunkten werden für den Radverkehr vorgezogene aufgeweitete Radaufstellstreifen angeboten.

Zur Bevorzugung des ÖPNV dient der Rückbau von Busbuchten an den vorhandenen Haltestellen Pijnacker Platz und Berliner Straße. Die Haltestellen sollen darüber hinaus einen barrierefreien Ausbau erhalten.

Abb.: Lageplan 5,

Bahnstraße / Eschborner Straße Ausbau der Gehwege im Zuge der L 3006 in Steinbach



Entwurfsverfasser, Ing.- Büro Ohlsen, Grünberg, September 2012

Ein weiterer Abschnitt in Richtung des hier in Rede stehenden Gewerbegebietes soll ebenfalls geplant werden. Gegenstand ist u.a. die Schaffung eines Fußweges, der wie die gesamte Verkehrsfläche in den räumlichen Geltungsbereich für den 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden Verkehrsgutachten sowie eine Straßenplanung⁹ erstellt, die in den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA Eingang gefunden haben.

4.3 Verkehrsuntersuchung

Das dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegende Verkehrsgutachten wurde vollständig überarbeitet, weil man nach interkommunaler Abstimmung zu der Auffassung gelangt ist, dass nur ein gemeinsames Verkehrsgutachten für die Städte Oberursel und Steinbach (Taunus) in der Lage ist, die Problemlage zu erkennen und umfassend aufzuarbeiten¹⁰.

⁹ Straßenplanung: Sommer, Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, 65232 Taunusstein-Bleidenstadt

¹⁰ Integrierte Verkehrsuntersuchung zu B-Plänen mit gewerblichen Nutzungen im Bereich Bahnhof Oberursel-Weißkirchen/ Steinbach, ZIV-Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt, Stand 15.04.2015

Als eines der Ergebnisse der VU kann die Dimensionierung des Kreisverkehrs reduziert werden. Ein Bypass ist nicht erforderlich. Die Straßenplanung wurde entsprechend angepasst. Die neue Ausbildung des Knotenpunktes und die daraus resultierende Änderung der Straßenführung wurden in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Abb.: Auszug aus dem Gutachten ZIV, Seite 5 (15.04.2015)

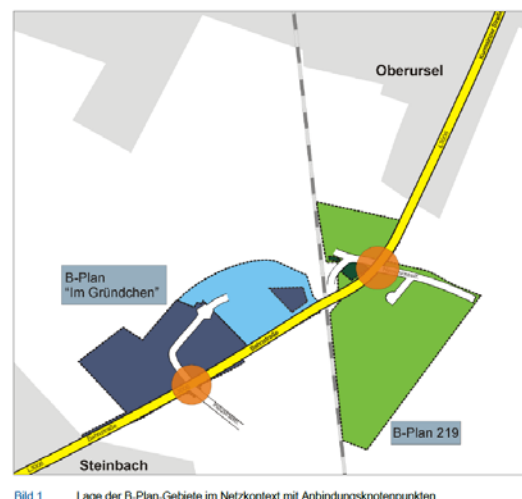


Bild 1 Lage der B-Plan-Gebiete im Netzkontext mit Anbindungsknotenpunkten

Die Verkehrsgutachter beschreiben die Aufgabenstellung wie folgt:

Die Städte Oberursel und Steinbach beabsichtigen, die Gewerbegebietsentwicklung östlich und westlich des Bahnhofs Weißkirchen im Rahmen der B-Pläne „Im Gründchen“ (Stadt Steinbach) und „Am Bahnhof Weißkirchen“ (B-Plan 219, vormals 142, Stadt Oberursel) weiter voranzutreiben.

Als Voraussetzung für die weiterführenden Schritte im Rahmen der Bauleitplanung und des Genehmigungsverfahrens sollen im Rahmen einer integrierten Betrachtung die verkehrlichen Wirkungen der Gebietsentwicklungen beider Städte auf aktuellem Planungsstand untersucht und eine gesicherte verkehrliche Erschließung nachgewiesen werden.

Zu beiden genannten Gewerbegebietsentwicklungen liegen jeweils Verkehrsuntersuchungen von unterschiedlichen Gutachtern (mociety GmbH, Habermehl + Follmann GmbH) vor, die jeweils von verschiedenen Annahmen, Datenständen und Berechnungsverfahren ausgehen. Dies betrifft u.a. folgende Aspekte:

- *Allgemeine Verkehrsprognose im relevanten Straßennetz (sog. „Grundbelastung“):*
- *mociety geht für Steinbach von einer pauschalen Modellprognose 2020 gemäß VDRM aus, die aber die zwischenzeitlich nicht mehr im Bedarfsplan des Landes Hessen verankerte L3006-Ortsumgehung Weißkirchen-Steinbach enthält.*
- *Habermehl + Follmann geht für Weißkirchen – gemäß Vorgabe – von Status-Quo-Belastungen ohne Entlastungswirkung einer L3006-Ortsumgehung aus, berücksichtigt aber keine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2020.*
- *Verkehrliche Auswirkungen der unmittelbar angrenzenden Gebietsentwicklung:*
- *mociety berücksichtigt nicht explizit die Ergebnisse von Habermehl + Follmann für die GE-Entwicklung in Weißkirchen.*
- *Habermehl + Follmann berücksichtigt zwar in seiner ergänzenden Nachfrageberechnung von 03/2013 die Entwicklungen in Steinbach, kommt aber im Vergleich zu mociety zu stark abweichenden Prognosewerten.*

- *Art und Maß der Nutzung: Die aktuellen Planungsüberlegungen der Stadt Oberursel haben sich gegenüber dem letzten Stand der Verkehrsuntersuchung B-Plan 219 (H+F, 03/2013) modifiziert.*
- *Modellgrundlage VDRM: Das Prognosemodell 2020 der VDRM (Stand 2010/ 2011) entspricht bzgl. der Netzstruktur im Untersuchungsgebiet nicht mehr dem aktuellen Sachstand (Ab-stufung der vormals vordringlichen L3006-OU) und berücksichtigt nicht die zu-letzt 2013 ermittelten Nachfrageprognosen der geplanten Gebietsentwicklungen*
- *Dimensionierung und Leistungsfähigkeitsbewertung der Gebietsanbindungen:*
- *mociety verwendet für Steinbach Verkehrsmengen, die von der zuvor ermittelten Verkehrsprognose abweichen und führt damit die Nachweise*
- *Auch die Nachweise von Habermehl + Follmann für die Gebietsanbindung in Weißkirchen beruhen nicht auf belastbaren Prognoseverkehrsmengen*

Es erscheint daher sinnvoll und notwendig, die Verkehrsprognose für das oben genannte Untersuchungsgebiet mit seinen geplanten Entwicklungsflächen, die Dimensionierung der Gebietsanbindungen sowie die Nachweise der gesicherten verkehrlichen Erschließung im Rahmen einer integrierten Verkehrsuntersuchung auf eine aktuelle, methodisch konsistente und abgestimmte Datengrundlage zu stellen.

Die Verkehrsprognose für den zu untersuchenden gebietsübergreifenden Netzabschnitt im Bereich der Kurmainzer Str. (L3006) wird neben den geplanten Nutzungen der genannten B-Pläne auch maßgeblich mitbestimmt von den künftig geplanten Maßnahmen im klassifizierten Straßennetz. Dies sind im Wesentlichen:

- *Netzschluss Nassauer Str. bis Weingärtenumgehung (Baurechtsverfahren laufend)*
- *L3006-Ortsumgehung Weißkirchen-Steinbach (im Bedarfsplan des Landes Hessen enthalten, nach Neubewertung voraussichtlich nicht mehr prioritär)*

Während vom Netzschluss Nassauer Str. nach den vorliegenden Modellrechnungen (Habermehl + Follmann, 2010/ 2012) kein maßgeblicher Einfluss auf die Verkehrsverteilung im relevanten Netzabschnitt zu erwarten ist, gehen von einer möglichen Realisierung der L3006-Ortsumgehung Weißkirchen/ Steinbach erhebliche Verlagerungswirkungen aus.

Mit Hessen Mobil wurde bzgl. des Verkehrsmodells abgestimmt:

- *Das Verkehrsmodell Oberursel (Stand 2010) kann als Modellgrundlage verwendet werden, allerdings ist der Analyse-Nullfall für den Netzabschnitt L3006 mit aktuellen Zählwerten abzugleichen.*
- *Beim Prognosemodell ist zunächst von einem Netz ohne L3006-Ortsumgehung Steinbach-Weißkirchen auszugehen. Für die interne Verwendung wäre optional eine zusätzliche Betrachtung einer Teilumfahrung Weißkirchen denkbar.*
- *Es sollen 3 Prognosefälle – d.h. als Nullfall ohne Neuverkehre der B-Pläne und zwei Prognoseszenarien für die Realisierung der B-Plangebiete im Bereich Bahnhof Steinbach/ Weißkirchen (nur 1. Bauabschnitt bzw. 1. + 2. Bauabschnitt) – gerechnet werden, um die verkehrlichen Wirkungen der Gewerbegebietsentwicklungen auf die Ortsdurchfahrten darzustellen.*
- *Die gesicherte verkehrliche Erschließung für die zu untersuchenden B-Pläne beruht wesentlich auf ausreichend dimensionierten Gebietsanbindungen, die mit entsprechenden verkehrstechnischen Berechnungsverfahren bzgl. ihrer Funktionsfähigkeit nachzuweisen sind. Dies soll für das Maximalszenario (1. + 2. Bauabschnitt) erfolgen.*

Daher ist bei der Erstellung der Verkehrsprognose die zeitliche Verteilung der Neuverkehre der geplanten Entwicklungsflächenfachlich korrekt zu berücksichtigen. Verkehrsmodelle bilden werktägliche Gesamtbelastungen ab, die in erster Linie auf Querschnitte im klassifizierten Netz geeicht sind, für die Bemessung der Verkehrsanlagen sind aber knotenstromfeine Spitzenstundenbelastungen maßgebend.

Es empfiehlt sich daher eine Methodik, die aus den Verkehrsmodellrechnungen die allgemeinen Verkehrszuwächse bzw. Belastungsänderungen im Netz zunächst ohne neue Entwicklungsflächen ableitet und diese zur Ermittlung der Prognose-Grundbelastung auf die spitzenstundenbezogenen Knotenstrombelastungen überträgt. Anschließend erfolgt die Berücksichtigung der Neuverkehre der geplanten Entwicklungsflächen additiv für die Hauptverkehrszeiten unter Verwendung der nutzergruppenspezifischen Tagesganglinien. Eine solche spitzenstundenbezogene Betrachtung könnte alleine von einem Verkehrsmodell nicht geleistet werden.

Für die Nachweise zur geeigneten Dimensionierung der Gebietsanbindungen ist eine eindimensionale Betrachtung nur einer (gewünschten) Knotenpunktsform im Verfahrensablauf nicht als ausreichend anzusehen. Daher sind der in beiden Fällen gewünschten Kreisverkehrslösung alternative Anbindungsformen gegenüber zu stellen, um die für die Genehmigungsfähigkeit und auch für die Zuordnung der Kosten erforderlichen Nachweise zu erbringen.

Bei der vergleichenden Bewertung sind neben der Verkehrsqualität auch die Verkehrssicherheit und der Aufwand mit abzuwägen. So ist z.B. bei der Dimensionierung einer Kreisverkehrslösung aus Sicht der Kostenteilung relevant, ob ein Bypass tatsächlich verkehrstechnisch notwendig ist oder lediglich „nice to have“.

Ziel der Untersuchung ist die Empfehlung eines geeigneten Anbindungskonzepts und der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung der geplanten Entwicklungsflächen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Folgende wesentliche Arbeitsschritte sind durchzuführen:

- Verkehrserhebungen an beiden relevanten Anbindungs-Knotenpunkten im Zuge der L3006*
- Aktualisierung der Verkehrsnachfrageberechnung für die B-Plan-Gebiete in Weißkirchen und Steinbach*
- Verkehrsmodellrechnungen auf Basis der VDRM zur Ermittlung der Prognosebelastungen für den zu untersuchenden Netzabschnitt L3006*
- Variantenuntersuchung und Nachweis Gebietserschließung B-Plan „Im Gründchen“ Steinbach*
- Variantenuntersuchung und Nachweis Gebietserschließung B-Plan 219 Oberursel-Weißkirchen*
- Vergleichende Bewertung und Empfehlung zur Anbindung der Entwicklungsflächen im Netzkontext*

Die Gutachter fassen die Ergebnisse in Kapitel 6 des Gutachtens zusammen und formulieren folgende Empfehlungen:

Sowohl der B-Plan „Im Gründchen“ in Steinbach (1. + 2. BA) als auch der B-Plan 219 in Oberursel-Weißkirchen führen jeweils zu ca. 3.000 Kfz-Fahrten täglich als Neuverkehre (Summe von Quell-/ Zielverkehr)

Als verkehrliche Auswirkungen der Gebietsentwicklungen ergeben sich:

- Mehrverkehre auf den unmittelbar angrenzenden Querschnitten der L3006-Ortdurchfahrten von jeweils ca. 2.000 Kfz/ 24h (ca. + 15%)*

- *Abnehmende Auswirkungen im weiteren Streckenverlauf, d.h. im Bereich der L3004 (Frankfurter Landstr.) in Weißkirchen bzw. ab der Einmündung der L3367 (Kronberger Str.) in Steinbach nur geringe Zunahmen*
- *Verdrängung von ca. 2.000 Kfz-Fahrten von der L3006 in das übrige Straßennetz. Eine messbare Mehrbelastung einzelner Netzabschnitte in der Region ist allerdings nicht feststellbar.*
- *Beide Anbindungsknotenpunkte an die L3006 sind sowohl als lichtsignalgeregelter Knotenpunkt wie auch als Kreisverkehrsplatz ohne Bypass leistungsfähig mit guter bis befriedigender Verkehrsqualität. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.*

In beiden Fällen wird die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes empfohlen. Maßgebende Gründe hierfür sind:

- *Bessere Verkehrssicherheit durch Geschwindigkeitsdämpfung*
- *Bessere Bedienungsqualität für Fuß- und Radverkehr*
- *Nahezu verlustzeitenfrei für den Kfz-Verkehr in Schwachlastzeiten*

Für den Kreis in Weißkirchen wird wegen der starken Dominanz der Verkehrsströme im Zuge der L3006 eine großzügige Gestaltung mit deutlich abgesetzten Zu- und Ausfahrten in der Hauptrichtung empfohlen.

Das Gutachten liegt dem 2. Bebauungsplan-Entwurf als Anlage bei und wird im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt.

4.4 Innere Erschließung

Der Straßenquerschnitt der Haupteerschließungsstraßen wird in einer Breite von 12,5 m, festgesetzt und erlaubt einen Ausbau mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m, beidseitig angelegten Fußwegen von 1,75 m und einem einseitigen Parkstreifen mit einer Breite von rd. 2,5 m (Längsparker). Die für den Schwerlastverkehr dimensionierte Straße mündet östlich vor dem folgenden Bauabschnitt in eine Wendeanlage. Die Wendeanlage ist ausgelegt für Schwerlastverkehr und dient gleichermaßen als Überleitung zum nächsten Bauabschnitt.

Abb: Straßenquerschnitt, Haupteerschließungsstraße

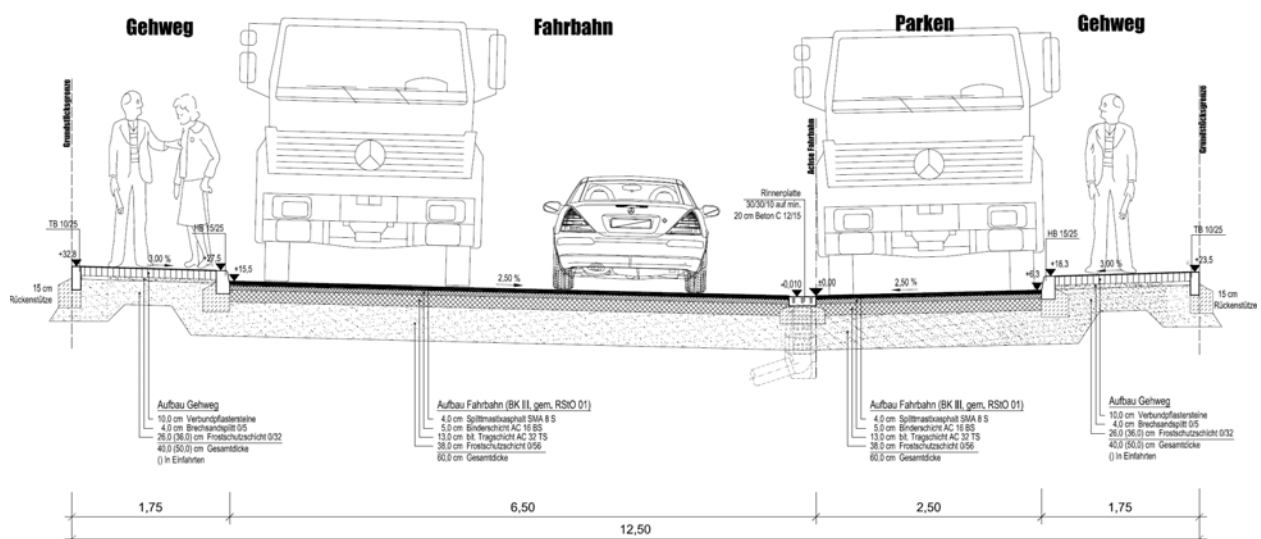
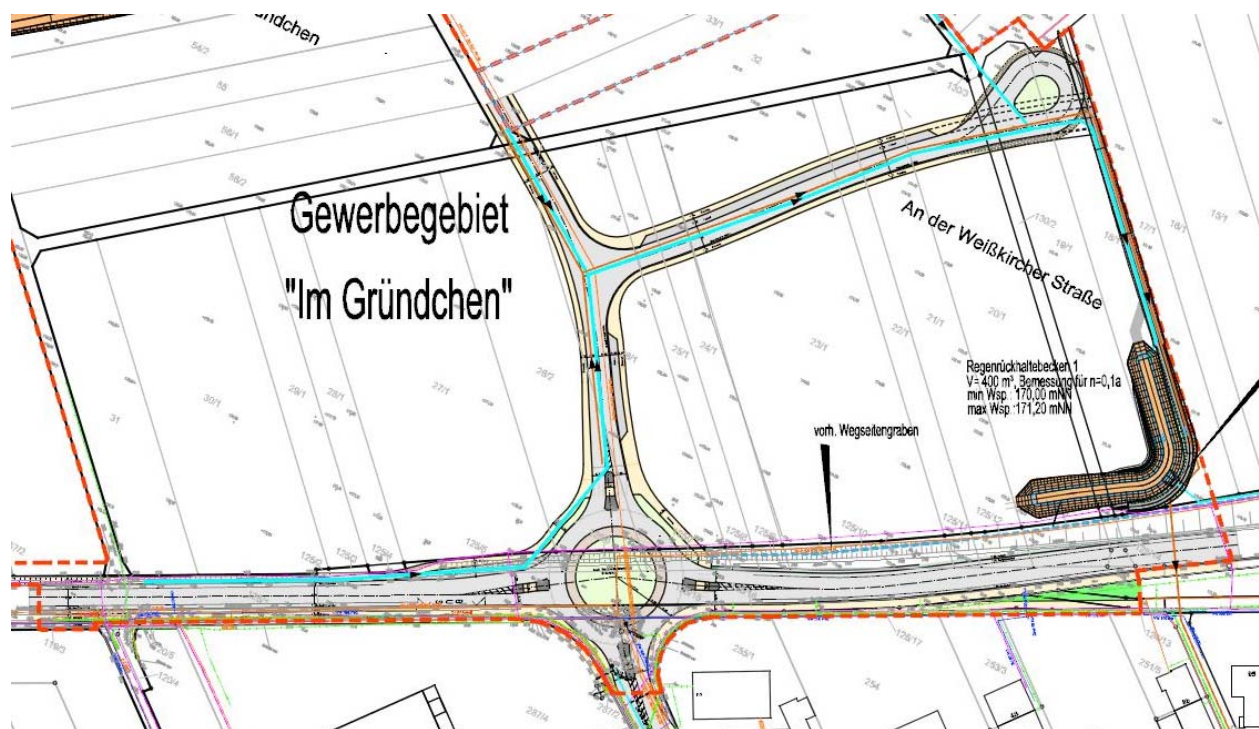


Abb.: Straßenplanung (vorläufiger Planstand)



Entwurfsverfasser: Sommer Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, 65232 Taunusstein Stand: März 2013 / ohne Maßstab

Ergänzt wird das Verkehrswegenetz durch die landwirtschaftlichen Wege, die auch nach Vollzug des Bebauungsplanes eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sicherstellen sollen.

4.5 Anbindung an den ÖPNV

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

Bus: Über den nordöstlich des Plangebiets gelegenen S-Bahn Haltepunkt Oberursel-Weißkirchen / Steinbach ist das Gewerbegebiet an die Buslinien 251 (Frankfurt-Nordwestzentrum - Kronberg) und 252 (Oberursel - Frankfurt-Rödelheim) angebunden. Es ist vorgesehen im Zuge der geplanten Entwicklung eine weitere Haltestelle an der Bahnstraße einzurichten. Das Plangebiet wäre insofern ideal an den ÖPNV angebunden.

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

4.6 Fußgängerwegenetz/Radwegenetz

Der Fuß- und Radweg parallel zur Bahnstraße soll im Rahmen der geplanten Attraktivierung des Bahnhofsumfeldes ausgebaut werden und findet seine Fortführung in Richtung Westen zur Verbesserung der Anbindung des eigentlichen Stadtgebietes. Auch der Stadtentwicklungsplan schlägt den Ausbau attraktiver Radrouten vor. Diese sollen die Steinbacher Siedlungsbereiche verknüpfen.

5 Immissionsschutz

Hingewiesen sei auf den § 50 BImSchG der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen seien, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

Nordwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nordöstlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Gewerbegebiet-Planung (2. BA) an.

Südöstlich grenzt die Landesstraße L 3006 an und

Südwestlich schließen sich die Freibereiche (ehem. geplante Ludwig-Landmann-Straße) an. Die Ortslage beginnt vom Gewerbegebiet aus erst in rd. 160 m. Ausgenommen hiervon ist ein gewerblich genutztes Gebäude, RP, Brandschutzautomation in rd. 60 m Entfernung vom Plangebiet (Flst. Nr. 58/2). Die Profession der Firma sind Brand- und Sicherheitstechnik, Türen und Automatik, Industrie- und Gebäudetechnik, Antriebs- und Steuerungstechnologie sowie Schranken und Absperrtechnik. Vom Grundsatz her wäre diese Firma ebenfalls in einem Gewerbegebiet zulässig.

Es grenzen insofern keine schutzwürdigen Nutzungen an, so dass festgestellt werden kann, dass durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA voraussichtlich keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.

6 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.

Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist insbesondere 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).

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Bebauung nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird jedoch vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist auch ohne weitere Festsetzungen zulässig. Darüber hinaus wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht

verwendet werden dürfen, festzusetzen. Zur Vermeidung von Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie ist als Hauptenergieträger zu Heizzwecken Erdgas vorzusehen. Sonstige fossile Brennstoffe sind dagegen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Weiterhin 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 Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderungen von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

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

7 Grünflächen

Innerhalb des Baugebietes wird parallel zur Bahnstraße eine Fläche für „Verkehrsbegleitgrün“ dargestellt. Lage und Planung orientieren sich an der Planung für die Bahnstraße. Die Festsetzung wird im Bereich der Böschung überlagert mit der Signatur „Umgrenzung von Flächen zum Erhalt [...]“. An dem Status quo sind hier keine Veränderungen geplant. Der Bereich der bestehenden und nachrichtlich in den Plan übernommenen Gas-Leitung wird entsprechend ausgespart.

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

Im Norden, Westen und Osten des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen [...] festgesetzt. Entlang der neuen Siedlungsråder werden hierdurch Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung vorgesehen. Die Flächen sollen neben der Ortsrandeingrünung und der Bildung von Leitstrukturen für Fledermäuse auch der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers, von den nördlich anschließenden Ackerflächen sowie der Kompensation der durch den nachfolgenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe dienen (Plankarten 1 und 2).

9 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1 (6)7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht¹¹ integriert (vgl. **Anlage**).

Die **artenschutzrechtlichen Betrachtungen** umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden. Hierzu wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von 2011 (FISCHER MIT PLAN Ö 2013) in einer Vorauswahl Vögel, Fledermäuse, Feldhamster und Reptilien als potentiell betroffene Artengruppe bestimmt. Die faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen der oben genannten Tiergruppen erfolgten durch Erfassungen von März bis August 2011. Zur Validierung der Ergebnisse wurden 2016 im Mai und Juni sowie aufgrund der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde und eines Verbandes nochmal im August und September ergänzende Erfassungen durchgeführt. Die erhobenen Faunadaten wurden ergänzt und bewertet. Hierbei wurde das Plangebiet zunächst im Hinblick auf die Eignung für Bilche (Haselmaus) und im Weiteren insbesondere im Bereich der Kleingärten auf das Vorkommen von Schlingnatter, Zauneidechse untersucht. Auch weitere Vogelarten wie z.B. Goldammer, Gartenrotschwanz oder auch die Saatkrähe wurden ebenso betrachtet wie die Umgebung des Plangebiets auf das Vorkommen von Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel untersucht wurde.

Zur Ergänzung wurde zudem eine Kartierung der Baumhöhlen inkl. der Überprüfung deren Eignung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im zugänglichen Bereich des Geltungsbereichs vorgenommen. Es konnten acht Baumhöhlen sicher nachgewiesen werden. Diese waren potentiell als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeignet. Es wurden jedoch nur in drei Baumhöhlen Hinweise auf frühere Nester festgestellt. Baumhöhlen mit einer Eignung für den Steinkauz oder Spechte wurden nicht festgestellt.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten die folgenden Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling, Saatkrähe und Stieglitz sowie die Fledermausarten Bartfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Im Ergebnis wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgestellt:

Vögel und Fledermäuse

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach Prüfung für Feldsperling (1 Revier), Gartenrotschwanz (max. 2 Reviere), Goldammer (k.A.), Haussperling (max. 3 Reviere) und Stieglitz (1 Revier) bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden. Gleiches gilt im Grunde für die Fledermäuse, hier sind im Umfeld sind an einer unbeleuchteten Stelle vier Fledermaus-Nistkästen (z.B. Fledermaus-Universalhöhle 1FFH) vor Beginn von Höhlenbaumfällungen anzubringen.

¹¹ Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Bauabschnitt, Planungsbüro Holger Fischer, Linden (05/2013) und Planungsbüro Weiss + Becker, Staufenberg (06/2016 und 01/2017)

Die Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag¹² liegt der Begründung als Anlage bei.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

10.1 Wasserversorgung

Südlich des Baugebietes, in der Bahnstraße, verläuft eine Versorgungsleitung DN 200 der Wasserversorgung Steinbach. Die Wasserversorgung Steinbach ist eine 100%iges Tochterunternehmen der Stadtwerke Oberursel. Für Gewerbegebiete mit einer Geschossflächenzahl >1 wird gemäß DVGW ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h gefordert. Es wird davon ausgegangen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Gewerbegebiet über die vorhandene Leitung gedeckt werden kann. Die geplante Trinkwasserleitung wird in die öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet verlegt. Im 1. Bauabschnitt wird diese als Sticheitung mit Endhydranten verlegt. Für die kommenden Bauabschnitte wird zur hydraulischen Optimierung empfohlen, südöstlich des Beckens, wieder eine Einbindung an die vorhandene Versorgungsleitung DN 200 (Ringschluss) vorzunehmen.

Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der parallel zu dem vorliegenden Aufstellungsverfahren erstellten Ver- und Entsorgungsplanung¹³.

10.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

10.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Brunnen Praunheim II der Stadt Frankfurt. Für die Festsetzung des Wasserschutzgebiets ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 Grundwasser / Bodenschutz Ost, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt zuständig.

10.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

¹² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“ in Steinbach, PlanÖ, Biebortal (05/2013) mit Fortschreibung vom Juni 2016 und Dezember 2016.

¹³ Ver- und Entsorgungsplanung, Sommer, Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, 65232 Taunusstein, März 2013

10.5 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherefähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, z.B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

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

10.6 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

10.7 Abwasser

Die Entwässerung des betrachteten Gesamtbereiches ist anspruchsvoll. Möglichkeiten wurden bereits im Stadtentwicklungsplan der Stadt Steinbach (Taunus) untersucht. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse zumindest oberflächennah außerordentlich problematisch. Zur Abwasserableitung haben Gespräche mit dem BSO (Stadt Oberursel (Taunus)) und dem Regierungspräsidium Darmstadt stattgefunden.

Das zukünftige Baugebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ sollte ursprünglich eine Fläche von insgesamt 13 ha aufweisen. Topografisch fällt das Gelände von Westen nach Osten. An der nordwestlichen Baugebietsgrenze befindet sich ein Außengebiet von rund 53 ha. In dem Außengebiet anfallendes Oberflächenwasser wird entsprechend der Topographie in Richtung Osten auf das Baugebiet treffen. Der Tiefpunkt des zukünftigen Baugebietes und des gesamten Außengebietes liegt im Osten an der Kreuzung der Eisenbahn mit der Bahnstraße unmittelbar am Bahnhof.

Von dem Ingenieurbüro Sommer, Taunusstein wurde bereits ein Entwurf der Entwässerung für das gesamte Gewerbegebiet, das in interkommunaler Zusammenarbeit zwischen den Städten Steinbach (Taunus) und Oberursel (Taunus) vollzogen werden sollte, aufgestellt.

Nach Aufstellung des Entwurfes hat die Stadt Oberursel entschieden, vorerst keine Entwicklung von Gewerbegebieten „Im Gründchen“ auf ihrer Gemarkung durchzuführen.

Mit dem Wegfall der Flächen auf der Gemarkung Oberursel und der Tatsache, dass im 2. Bauabschnitt Flächen nicht zur Verfügung standen, wurde von der Stadt Steinbach entschieden, dass damit auch nur der 1. Bauabschnitt auf der Gemarkung Steinbach umgesetzt werden soll.

Für die Umsetzung nur des 1. Bauabschnitts haben sich die Eingangsgrößen und Randbedingungen für die geplante Entwässerung geändert.

Die Entwässerungsplanung (Vorplanung) wurde dahingehend geändert, dass der geänderten Entwässerungskonzeption zur Umsetzung des 1. Bauabschnitts Rechnung getragen wird.

Der erste Bauabschnitt des geplanten Gewerbegebietes „Im Gründchen“ besteht aus Gewerbeflächen mit Grundflächenzahlen von 0,8. Insgesamt umfasst die Fläche des 1. Bauabschnittes 6,5 ha (Gewerbefläche).

Es ist geplant, das Baugebiet in einem Trennsystem zu entwässern. Die Vorflut für das Schmutzwasser aus dem gepl. Gewerbegebiet ist der vorhandene Schmutzwasserkanal der Stadt Steinbach in der Siemensstraße. Der geplante Schmutzwasserkanal aus dem Gewerbegebiet wird unter der Bahnstraße (L3006) in geschlossener Bauweise durchgepresst und in offener Bauweise durch einen Weg bis zum Anschluss in die Siemensstraße verlegt. Optional kann auch Schmutzwasser von einem Teilbereich des Gewerbegebietes über den geplanten Kreisverkehrsplatz in den Schmutzwasserkanal der Industriestraße eingeleitet werden.

Die Vorflut für das Regenwasser ist der vorhandene Mischwasserkanal DN 800 der Stadt Oberursel, westlich des Bahnhofs. Vorgabe der Baugebietsentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser auf den zukünftig verdichteten Baugebietsflächen gedrosselt in den Kanal einzuleiten.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass mehrere Variantenbetrachtungen ergeben haben, dass eine Entwässerung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet über die Kanalisation der Stadt Steinbach technisch umsetzbar wäre aber wirtschaftlich in keiner Relation zu einer Entwässerung über die Stadt Oberursel steht.

Bemessungsgrundlagen:

Für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens für das geplante Gewerbegebiet ist nach Vorgabe des Auftraggebers gemäß den Empfehlungen des DWA-Arbeitsblattes A 117 bzw. der DIN EN 752-2 für Neuplanungen eine Überflutungshäufigkeit von $n = 0,1$ (1/a) angesetzt worden.

Für das Gewerbegebiet wird im 2. Entwurf des Bebauungsplans eine Begrünung der Dachflächen festgeschrieben.

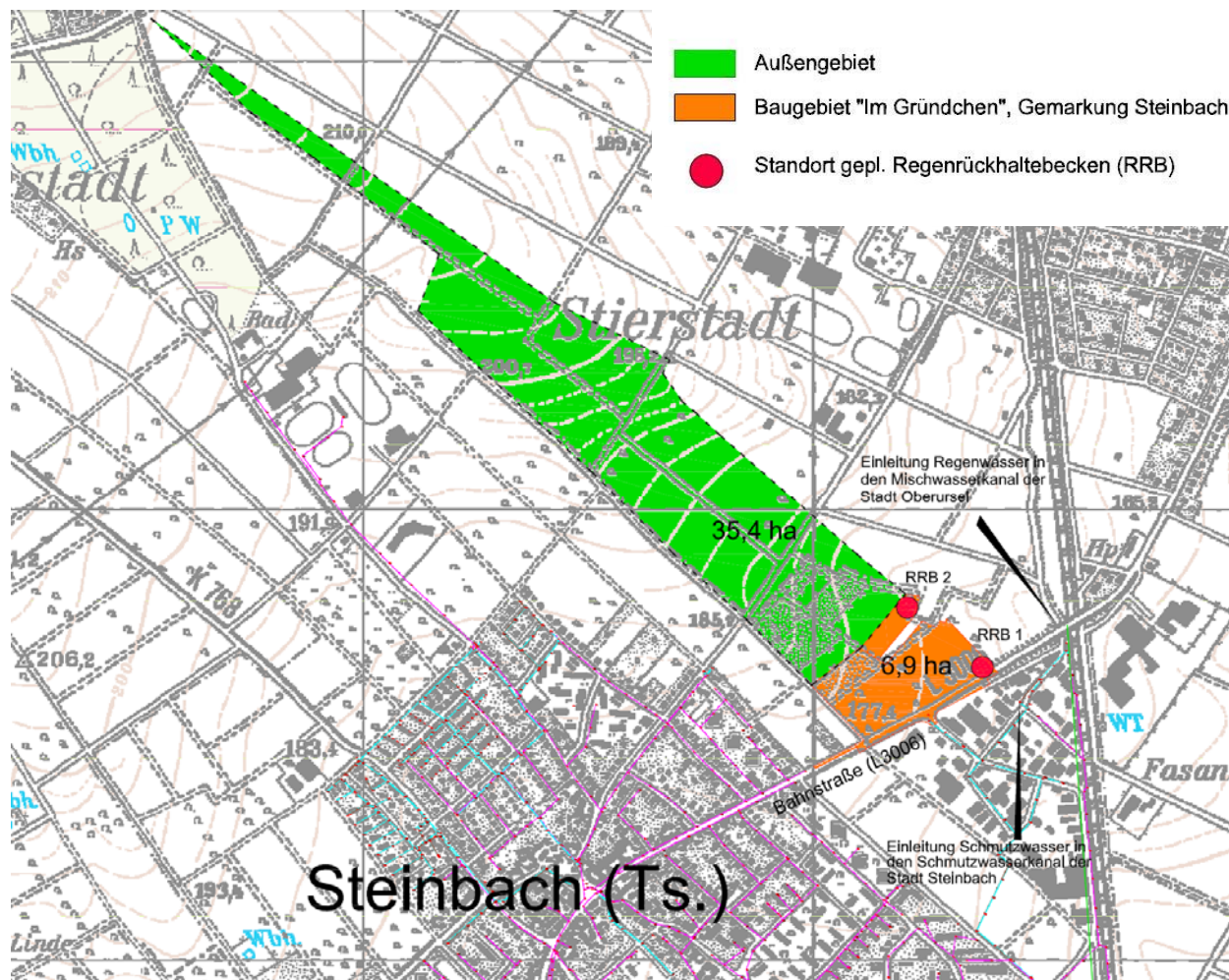
In den hydraulischen Berechnungen der Stadt Oberursel wurde das Außengebiet westlich der Bahn und nördlich der L3006 mit einer Gesamtfläche von rund 66 ha mit einer Abflussmenge von rund 800 l/s berücksichtigt. Daraus folgt ein Abfluss von $800 \text{ l/s} / 66 \text{ ha} = 12,12 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$ bezogen auf die Fläche. Die Stadtentwässerung der Stadt Frankfurt am Main fordert sogar eine Drosselung des Abflusses auf $10 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$ von den Baugebieten und den Außengebieten.

Zur Rückhaltung der Regenwassermengen des Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“ sind zwei Rückhaltebecken erforderlich. Insgesamt beträgt das Einzugsgebiet der 2 geplanten Regenrückhaltebecken:

7, 1 ha Baugebiet und 35,4 ha Außengebiet = 42,5 ha. Damit ist der Abfluss aus dem Baugebiet auf $42,5 \text{ ha} \times 10 \text{ l/(s} \times \text{ha)} = 425 \text{ l/s}$ zu begrenzen.

Aus verschiedenen Betrachtungen wie z.B. Qualität der Flächeninanspruchnahme, mögliches Schadenspotential bei Überflutungen und optimiertes Speichervolumen wurde der Drosselabfluss für das Regenrückhaltebecken 1 mit der Baugebietsfläche auf 275 l/s und für das Regenrückhaltebecken 2 mit der restlichen Außengebietsfläche auf 150 l/s festgelegt.

Abb.: Entwässerung. Übersichtslageplan



Verfasser: Sommer Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, 65232 Tausstein Stand: November 2015 / ohne Maßstab

Die zwei Rückhaltebecken (RRB 1 und RRB 2) werden südöstlich und nordöstlich des Baugebietes angeordnet. Über Mulden an der nördlichen Baugebietsgrenze wird das vom Außengebiet kommende Regenwasser gesammelt und zu den Becken transportiert. Nur das Oberflächenwasser aus den nördlich und nordwestlich gelegenen Außengebieten -und aus dem geplanten Baugebiet selbst- läuft den geplanten Becken zu. Der Drosselabfluss der beiden Becken wird in den geplanten Regenwasserkanal des Baugebietes eingeleitet.

Sämtliche Rückhaltebecken sollen aus wirtschaftlichen Gründen und vorbehaltlich den Ergebnissen aus dem Bodengutachten, als offene Erdbecken ausgeführt werden. Zur Abdichtungen der Sohlen und Böschungen sollte der anstehende Boden nur mit Zementbinder aufbereitet werden.

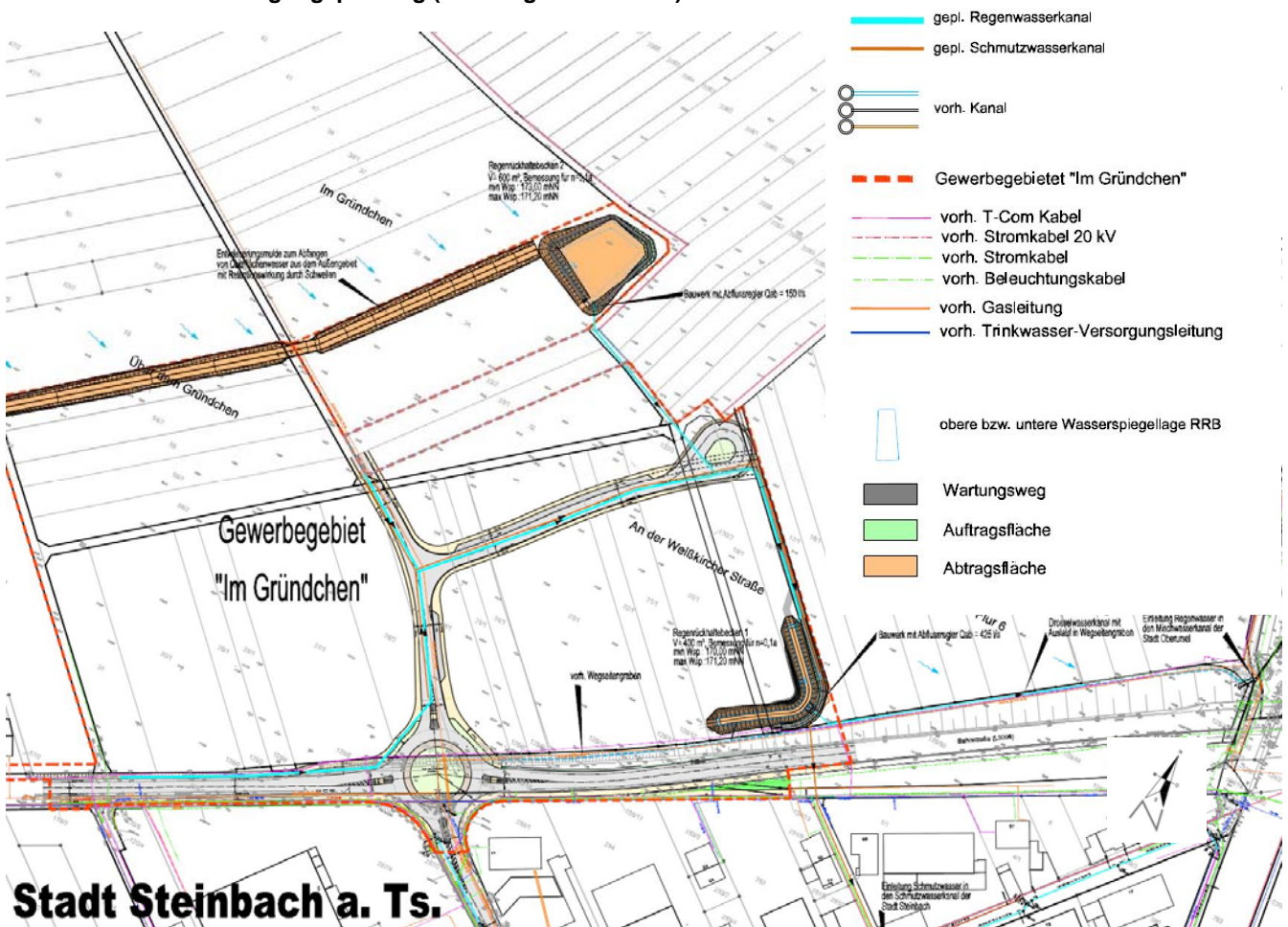
Die Drosselung erfolgt durch wasserstandsabhängige Regelorgane (z.B. Hydroslide-Regler, einfache Montage, Regelung der Drosselwassermenge auch nachträglich). Die Becken erhalten einen Notüberlauf. Da an die Becken ein hoher Anteil an Außengebieten hängt, wird die Anordnung von Sandfängen empfohlen.

Am Ende des Wegseitengrabens ist ein Einlaufbauwerk anzuordnen, dass die anfallenden Wassermengen (Drosselabfluss Becken 1 zuzüglich direktes Einzugsgebiet des Grabens vom Baugebiet bis zum Bahnhof) fasst und in den Mischwasserkanal ON 800 der Stadt Oberursel zuleitet.

Die in das Mischwassersystem der Stadt Oberursel eingeleiteten Schmutz- und Regenwassermengen aus dem Baugebiet werden als Mischwasser zur Kläranlage „Weißkirchen“ transportiert und behandelt bzw. bei entsprechenden Regenereignissen über den Regenüberlauf (RÜ21) in den Urselbach abgeschlagen.

Damit ist die Entsorgung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aus dem Baugebiet gesichert. Das Entwässerungskonzept wurde bereits mit dem Betreiber der Oberurseler Entwässerungsanlagen (BSO) abgestimmt.

Abb.: Ver- und Entsorgungsplanung (vorläufiger Planstand)



Entwurfsverfasser: Sommer Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, 65232 Taunusstein Stand: November 2015 / ohne Maßstab

Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der parallel zu dem vorliegenden Aufstellungsverfahren erstellten Ver- und Entsorgungsplanung¹⁴.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Es gelten:

§ 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.

und

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

10.8 Oberirdische Gewässer

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

10.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten sind keine bekannt.

11 Denkmalschutz

Im beplanten Bereich sind hessenArchäologie Kulturdenkmale (historische Grenzsteine) bekannt. Es ist sicherzustellen, dass durch die geplante Bebauung keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Vor jeglichen Bodeneingriffen ist eine gezielte Suche nach den im Kulturlandschaftskataster des Regionalverbands Frankfurt RheinMain eingetragenen Grenzsteinen nach Abstimmung mit dem Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit hessenArchäologie abzustimmen.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies gemäß § 21

¹⁴ Sommer, Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, 65232 Taunusstein-Bleidenstadt

HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

12 Sonstige Infrastruktur und Hinweise

Nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurde die Ferngasleitung der **Netzdienste Rhein-Main**. NRM Netzdienste weist in der Stellungnahme vom 22.02.2012 darauf hin, dass bei der weiteren Planung folgendes zu berücksichtigen sei:

1. Gas-Niederdruck

Es befinden sich keine Gas-Niederdruck-Leitungen innerhalb Ihrer Flächennutzung des 1. Bauabschnitts. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden sollten, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:

Frau Susanne Litz

Email: S.Litz@nrm-netzdienste.de

Tel.: 069 - 213 26259

2. Gas Hochdruck

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen die Gas-Hochdruckleitungen Nr. 1001 und Nr. 1125, einschließlich der zugehörigen Armaturen. Durch den Verlauf der genannten Gas-Hochdruckleitungen ist der Leitungsbestand durch die ausgewiesene Flächennutzung des Bebauungsplanes betroffen. Die bestehenden Leitungsrechte sind bei Eigentümerwechsel der betroffenen Grundstücke oder deren Teile im Grundbuch umzuschreiben.

Die Aufweitung des Verkehrsknotens Bahnstraße L 3006 / Industriestraße in Richtung Norden durch die Neuanlage eines Kreisverkehrs beeinflusst den Bestand und Betrieb der Gas-Hochdruckleitungen Nr. 1001 und Nr. 1125. Die vorliegenden Unterlagen zum Kreisverkehr erfordern die Umlegung der Gas-Hochdruckleitungen aus dem Kern des Kreisels an deren Peripherie. Weitere Anpassungen (z.B. Schiebergruppe, Armaturen etc.) die aus dem Verlauf und der zukünftigen Geländehöhe der Erschließungsstraße erforderlich werden, sind mit der NRM frühzeitig abzusprechen.

*Es wird **Einspruch** gegen die geplanten Baumstandorte im vorliegenden Bebauungsplan erhoben. Die Standorte scheinen zu dicht an der Gas-Hochdruck-Trasse geplant zu sein. 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. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandspläne unterlagen an, die sie über unsere Netzauskunft unter folgender Telefonnummer 069 213-26633 oder online unter folgendem Link über das Internet www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft beziehen können.

Die **Syna GmbH** weist in der Stellungnahme vom 03.02.2012 auf Folgendes hin (*kursiv*):

Gegen Ihre Projektierung melden wir vorsorglich Bedenken an. Von der Projektierung ist eine Ortsnetzfreileitung an der südwestlichen Grenze des Plangebietes betroffen, welche in ihrem Bestand erhalten bleiben muss. Im

beiliegenden Planauszug ist diese blau dargestellt. Zu unseren Ortsnetzfrequenzen ist ein Abstand gemäß DIN VDE 0211 Punkt 14.1 und 14.2 einzuhalten. Den geplanten Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen in diesem Bereich können wir daher nicht zustimmen.

Im Bebauungsplan-Entwurf werden die geplanten Baumstandorte um 5 m nach Osten versetzt.

Von den Änderungen im Bereich der Bahnstraße (L 3006) und des geplanten Kreisverkehrs sind unter Umständen weitere Versorgungsanlagen betroffen (Mittelspannungs-, Ortsnetz- und Straßenbeleuchtungskabel sowie Beleuchtungsmaste). Sollten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Umlegungen und/oder Versetzungen von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns die entstehenden Kosten zu erstatten. Die Kostentragung richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

Für die Stromversorgung des Plangebietes müssen voraussichtlich eine oder mehrere Ortsnetzstationen neu errichtet werden. Der flächenmäßige Bedarf beträgt rund 16 m² (ca. 4 m x 4 m) pro Station. Wir bitten Sie daher, ausreichend Flächen vorzuhalten. Genaue Angaben zu Anzahl und Lage der Stationen können wir erst liefern, wenn uns exakte Angaben über den Leistungsbedarf vorliegen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundament nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Wir weisen auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer vorhandenen bzw. geplanten, unterirdischen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Kopie des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

Die **Deutsche Bahn AG** weist in der Stellungnahme vom 08.02.2012 auf Folgendes hin (*kursiv*):

Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der OB AG keine Bedenken.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 3611 nicht gefährdet werden.

Wir bitten Sie uns im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beteiligen.

Zur Berücksichtigung bei Bauplanung und –ausführung - wobei im 1. Bauabschnitt keine Flächen mehr an die Flächen für Bahnanlagen grenzen werden die nachfolgenden Hinweise in die Begrünung aufgenommen:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten

Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von OB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen, die Lage von OB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Parkplätze und Zufahrten/Wege müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist vorgesehen und wird durchgeführt.

14 Städtebauliche Vorkalkulation

Die Kosten aus dem Vollzug des Bebauungsplanes werden durch die Entwicklung des künftigen Baugebietes gedeckt.

15 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Anlage 1: Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer (05/2013) fortgeschrieben durch Planungsbüro Weiß und Becker, Staufenberg (06/2016 und 01/2017)
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Ausweisung des Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“ in Steinbach, PlanÖ, Biebertal (05/2013) fortgeschrieben im Juni 2016 und im Dezember 2016

- Anlage 3: Integrierte Verkehrsuntersuchung zu B-Plänen mit gewerblichen Nutzungen im Bereich Bahnhof Oberursel-Weißkirchen/ Steinbach, ZIV-Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt, Stand 15.04.2015

Teil B

16 Orts- und Gestaltungssatzung

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

16.1 Dachform und Eindeckung

Die Gebäude sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass im Gewerbegebiet ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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

16.2 Werbeanlagen

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

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

HessenMobil weist darauf hin, dass sie bei Werbeanlagen im 40 m Bereich der L 3006 im Einzelfall zu beteiligen sind.

16.3 Einfriedungen

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

16.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

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

Neben der Dachbegrünung werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

17 Nachrichtliche Übernahme

Als nachrichtliche Übernahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- die Vorgaben des HStrG zu Baufreihaltezonen und Werbeanlagen

18 Hinweise

Hingewiesen wird auf

- die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus)
- die Belange des Denkmalschutzes
- die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III A und B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes sowie die entsprechenden Schutzbestimmungen
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- Altlasten
- die Belange des Artenschutzes
- Anforderungen an den Bodenaushub
- Kampfmittelbelastung

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 04.10.2011, Bekanntmachung: 21.10.2011 in der Taunuszeitung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 06.02.2012 – 17.02.2012, Bekanntmachung: 28.01.2012

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 17.01.2012, Frist: 24.02.2012

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 16.09.2013 – 18.10.2013 (einschließlich), Bekanntmachung am 06.09.2013 in der Taunuszeitung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 10.09.2013, Frist: 18.10.2013

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 11.07.2016 – 12.08.2016 (einschließlich), Bekanntmachung am 24.06.2016 in der Taunuszeitung

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:
Anschreiben: 06.07.2016, Frist:12.08.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 24.04.2017

/Anlagen (vgl. Ziffer 15 Gutachten - sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt:


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