

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“

Vorbemerkung

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Steinbach (Taunus) sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer (05/2013) fortgeschrieben durch Planungsbüro Weiß und Becker, Staufenberg (06/2016 und 01/2017)
- 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
- 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

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans „Im Gründchen / Am Bahnhof“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes trifft die vorliegende Planung verschiedene Festsetzungen, die u.a. mehrreihige Hecken sowie Baumreihen aus heimischen Gehölzen entlang der West- und Ostgrenze, eine bepflanzte Regenmulde im Norden sowie eine Festsetzungen für Baumanpflanzungen, zur 20 %-igen Durchgrünung umfassen. Zudem ist eine extensive Dachbegrünung der Flachdächer im gesamten Gewerbegebiet sowie und der Erhalt der vorhandenen Gehölze nordwestlich der Bahnstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch wird ein Mindestmaß an Grünflächen innerhalb des Plangebietes gewährleistet.
- Die Planung bereitet hinsichtlich der Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt vor allem aufgrund der Größe des Plangebietes Eingriffe mit einem erhöhten Konfliktpotenzial auf einer rd. 6,0 ha großen Fläche (Geltungsbereich Plankarte 1 von rd. 7,0 ha abzgl. vorh. Straßenfläche von rd. 1,0 ha) vor. Damit kommt es zu erheblichen Veränderungen und Einschränkungen für den Boden- und Wasserhaushalt. Insbesondere die derzeit vorhandenen Versickerungs- und Pufferungsfunktionen des Bodens auch bei Starkregenereignissen werden durch die geplanten Versiegelungen stark eingeschränkt. Um trotz der großen beanspruchten Fläche dennoch eine Reduzierung der Erhöhung von Spitzenabflüssen etc. der anschließenden Gewässer zu berücksichtigen und damit steigenden Hochwasserspitzen vorzubeugen, weist die Planung Flächen für die Errichtung einer Regenmulde sowie eines Regenrückhaltebeckens – welches in der zugehörigen Bilanzierung entsprechend berücksichtigt wurde – aus.
- Bezüglich der kleinklimatischen Auswirkungen weisen die ausgewiesenen Gewerbeflächen durch die hohen Versiegelungsgrade ein unausgeglichenes Kleinklima auf, welches aufgrund der Wärmespeicherung der überbauten Bereiche verstärkte Erwärmungsprozesse und eine schnelle Verdunstung mit sich bringt. Somit kommt es insbesondere an heißen Sommertagen zu einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten und zu einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Die neu vorbereiteten Versiegelungen auf großer Fläche führen innerhalb des Plangebietes zu den beschriebenen Erwärmungsprozessen. Die Erwärmungen bleiben voraussichtlich jedoch auf das Plangebiet begrenzt, da keine besonderen Klimafunktionen zur Weiter- oder Ableitung von Kaltluft erkennbar sind und wirken sich voraussichtlich nicht erheblich auf benachbarte Flächen mit Kaltluftproduktions- oder sonstigen lokalklimatischen Funktionen aus. Um die Eingriffswirkungen hinsichtlich des lokalen Kleinklimas zu mindern, ist eine umfangreiche Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes vorgesehen.
- Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen werden die Flächen des Plangebietes zum größten Teil von Ackerflächen eingenommen. Zudem finden sich im Westen Kleingartenbereiche sowie vor allem in den südlichen Bereichen Streuobstflächen und Grünlandbereiche. Die vorhandenen Biotoptypen sind somit von unterschiedlicher Wertigkeit. Die Ackerflächen sind weitgehend durch Struktur- und Artenarmut geprägt. Die Grünlandflächen sowie die Kleingartenbereiche sind von mittlerer Wertigkeit. Hier finden sich Gehölzbereiche sowie Grünlandflächen, die ein höheres Habitatangebot mit sich bringen. Die teilweisen älteren Streuobstbereiche hingegen sind von erhöhter Wertigkeit. Die Bestände weisen teilweise Baumhöhlen oder Ansätze zu Baumhöhlen auf und bieten demnach insbesondere für verschiedene Vogelarten erhöhte Habitatmöglichkeiten. Durch die Planung werden die vorhandenen Biotope auf dem größten Teil der Flächen überplant. Im Gesamten werden somit mittlere bis aufgrund der großen Fläche erhöhte negative Auswirkungen auf die Biotop- und

- Nutzungstypen vorbereitet, die jedoch über eine Ausgleichsplanung entsprechend ausgeglichen werden können.
- Die im Plangebiet auf den Flurstücken 24/1, 25/1 (beide tlw.) und 30/1 („An der Weißkircher Straße“, Flur 6, Gemarkung Steinbach i. Taunus) vorhandenen Streuobstbereiche sind als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 13 HAGBNatSchG einzuordnen. Die Bereiche nehmen eine Gesamtfläche von 5.344 m² ein. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sind diese Bereiche funktional auszugleichen. Hierzu wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in Teilplan 2 eine 7.204 m² große (Acker-)Fläche aufgenommen, die mit 4.264 m² zum Großteil als extensive Streuobstwiese neu angelegt werden soll. Das verbleibende (biotopschutzrechtliche) Ausgleichsdefizit von 1.080 m² soll durch die Umwandlung eines Kleingartengebiets in eine Streuobstwiese erfolgen. Konkret handelt es sich hierbei um das Flurstück 73, Flur 3, Gemarkung Steinbach, das insgesamt eine Fläche von 1.486 m² umfasst. Somit können insgesamt die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen geschützter Biotope ausgeglichen werden.
Für die erforderliche Beseitigung der gesetzlich geschützten Streuobstbestände wird eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises beantragt.
 - Zur Prüfung der Artenschutzrechtlichen Fragen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser basiert auf den im Zeitraum von März bis August 2011 vorgenommenen tierökologischen Erhebungen der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und des Feldhamsters. Weitere Kontrollbegehungen wurden im Mai und Juni sowie August und September 2016 durchgeführt und auch das Vorkommen von Bilchen (Haselmaus) untersucht. Diese Artengruppen wurden als potentiell betroffene Artengruppen bestimmt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen des Bebauungsplanes können für die nachgewiesenen Tierarten Übertritte der Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden.
 - Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild befindet sich das Plangebiet innerhalb des dicht besiedelten Rhein-Main-Ballungsraumes. Die direkt umliegenden Flächen sind durch weiträumige Feldflurflächen mit Ackerschlägen gegeben. Daran anschließend folgen jedoch in jeder Richtung dicht bebaute Bereiche, welche zusätzlich zu der im Plangebiet vorhandenen industriellen bzw. gewerblichen Anlagen das Landschaftsbild bestimmen. Durch die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in der Nähe schon bebauter Bereiche entstehen somit keine neuen negativen Auswirkungen auf das so oder so durch intensivste dichte Bebauung geprägte Umfeld. Durch die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes mit Baumreihen und Heckenstrukturen wird landschaftsgerechter Übergang zur angrenzenden Offenlandschaft hergestellt.
 - Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen. Die nächsten Natura 2000-Schutzgebiete befinden sich in mehr als 2 km Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 5717-304 „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“. Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb des Schutzgebiets stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an das Schutzgebiet reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets gegeben.
 - Die Belange von Wohnen bzw. Siedlung sind von der vorliegenden Planung lediglich eingeschränkt betroffen. Die nächsten Siedlungsbereiche schließen sich in westlicher Richtung in mehr als 100 m Entfernung an das geplante Gewerbegebiet an. Die Planung beinhaltet weiterhin jedoch auch Eingrünungen in süd- und nordwestlicher Richtung. Diese können bei einer entsprechenden Ausgestaltung als mehrreihige Baum-Strauch-Hecke neben der Einschränkung von Sichtbeziehungen auch einen Anteil zur Reduzierung des Lärmpotenzials erbringen. Somit sind derzeit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Belange Wohnen zu erwarten.

- Die Flächen des Plangebietes weisen hinsichtlich des Naherholungspotentials lediglich ein geringes Naherholungspotential auf. Die nordwestlich gelegenen (nicht legalen) Kleingartenbereiche werden zur Naherholung genutzt und werden jedoch im Zuge der Planung vollständig überplant. Diese Fläche gehen somit für die örtliche Naherholung verloren. Ebenso kommt es zu einer Reduzierung der frei zugänglichen Feldwege, welche für örtliche Naherholungsspaziergänge, Fahrradfahrten etc. verwendet werden. Weitere Wegestrukturen bleiben jedoch im Umfeld erhalten, so dass diesbezüglich keine erheblichen Einschränkungen zu erwarten sind. Die Regionalparkroute bleibt bestehen und wird durch die geplante Grünfläche gestärkt. Durch die Planung werden somit lediglich geringe Einschränkungen der örtlichen Naherholung vorbereitet, die jedoch voraussichtlich im Gesamten nicht zu einer erheblichen Veränderung des Naherholungspotenzials führen.
- Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsplanung werden im Zuge der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Rahmen der Planung wurden diese über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit bei der Ausweisung dicht bebauter Gewerbeflächen möglich reduziert. Dennoch verbleibt für die im Rahmen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit von 382.836 Biotopwert-Punkten. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden die in Teilplan 2 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Höhe von 100.984 Biotopwertpunkten sowie weitere 290.000 Biotopwertpunkte aus Maßnahmen des Bebauungsplans „Steinbachau“ zugeordnet.

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

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt:

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 06.02.2012 bis einschließlich 17.02. 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.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- HessenArchäologie (28.10.2013): Hinweis darauf, dass damit zu rechnen sei, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S. von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können, da im Planbereich historische Grenzsteine bekannt sind. Vor jeglichen Bodeneingriffen ist eine Suche nach den im Kulturlandschaftskataster eingetragenen Steinen durchzuführen.
- HessenMobil (21.10.2013): Hinweis darauf, dass die Wahl der Knotenpunktform (hier Kreisverkehr) zu begründen ist und bitte um Prüfung, ob der durch den geplanten Haltestellencup

verursachte zeitweilige Rückstau vor dem Kreisverkehr im Hinblick auf die Verkehrsqualität vertretbar ist. Die Baufreihaltezone ist zu berücksichtigen und straßenbegleitendes Verkehrsgrün bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

- Hochtaunuskreis: Fachbereich Ländlicher Raum (11.10.2013): Hinweis darauf, dass das Erfordernis der Planung auf landwirtschaftlichen Flächen weitergehend zu begründen sei und das mit der Entwicklung des 2. Bauabschnittes erst begonnen werden soll, wenn der 1. vollumfänglich in Anspruch genommen worden ist.
- Hochtaunuskreis: Umwelt, Wasser und Bodenschutz (11.10.2013): Hinweis darauf, dass das zwischen dem 1. und dem 2. Bauabschnitt eine Ortsrandeingrünung vorgesehen werden soll. Es sind strahlungsarme Lampen zu verwenden und eine Beleuchtung von Flächen, die nicht dem fußläufigen bzw. motorisierten Verkehr dienen sollte unterbleiben. Es ist ein Mindestanteil von Dachflächen zur Begrünung vorzusehen. Die Auswirkungen des Oberflächenabflusses sind zu beschreiben. Ferner sollten Aussagen darüber getroffen werden, ob die gebietsinterne Erschließung zu Konflikten mit Fahrradverkehr führt. Zur Verbesserung des Quartierangebots für Fledermäuse, sollte eine Festsetzung zur Installation von Fledermausquartieren integriert werden. Der Pflanzabstand der Baumreihen soll verkleinert werden und die Bewertung des Zuschlages bei der Neuanlage der Streuobstwiese begründet werden.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (21.10.2013): Hinweis darauf, dass das Plangebiet an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst sei und das weder Schutzgebiete noch die Belange der Bergaufsicht betroffen sind.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (14.10.2013): Hinweis darauf, dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen grundsätzlich auszugehen ist und dass eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich sei.
- Regionalverband Frankfurt RheinMain (15.10.2013): Hinweis darauf, dass seitens des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, dass aber nachzuweisen sei, dass keine Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich i.S. von Nachverdichtungspotenzialen bestehen. Die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz sollten mit in die Betrachtungen einbezogen werden.
- Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt (10.10.2013): Hinweis darauf, dass sich auch unter Berücksichtigung des Baugebietes keine Abflussverschärfung für den Urselbach ergeben darf.
- Stadt Oberursel (16.10.2013): Hinweis darauf, dass aus verkehrlicher Sicht Bedenken bestehen und dass die Verkehrsplanungen beider Gemeinden aufeinander abzustimmen seien. Darüber hinaus erwägt Stadt Oberursel (Taunus) die Rücknahme der Gewerbegebietsflächen auf Oberurseler Gemarkung. Im Hinblick auf die Abwasserentsorgung seien entsprechende Abstimmungen mit der Stadt Oberursel erforderlich.
- Stadtwerke Oberursel (10.10.2013): Hinweis darauf, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann.
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind insbesondere zu dem Thema Verkehr und Verkehrsbelastung eingegangen.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie eines Gerichtsurteils und der Änderung einer Berechnungsvorschrift wurde der Entwurf in einigen Teilbereichen überarbeitet.

Der 2. Entwurf umfasst nach entsprechender Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung im Wesentlichen folgende Änderungen / Ergänzungen:

- 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.
- 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 Radfahrerschutzbereichen zu schaffen, wird der räumliche Geltungsbereich bis zur Gemarkungsgrenze im Osten und bis in die Ortslage im Westen erweitert. Festgesetzt wird hier Verkehrsfläche.
- Räumlicher Geltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde an die aus 1. und 2. resultierenden Änderungen angepasst.
- 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 wurden vom 11.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016, erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der erneuten Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a(3) Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- HGON (11.08.2016):
Hinweise darauf, dass nach eigener Auffassung der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag gravierende Lücken aufweise. Diese beziehen sich insbesondere auf die im Plangebiet anzutreffende Avifauna. So seien z.B. die Reviervögel, die Nahrungsgäste nicht vollständig erfasst und zudem die Kulissenwirkung des zukünftigen Gewerbegebiets für Bodenbrüter nicht ausreichend bewertet. Der Bebauungsplan wird abgelehnt.
Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde fortgeschrieben und die geforderten Artengruppen betrachtet und bewertet. Das Ergebnis hat sich jedoch nicht verändert.
- HessenMobil (11.08.2016)
Hinweise auf die zu erwartenden Belastungszuwächse in den Ortslagen von Steinbach (Taunus) und Oberursel, Weißkirchen sowie der Wunsch, dass die Qualitätsnachweise nach neuem HBS 2015 erstellt werden.
Die Qualitätsnachweise nach neuem HBS 2015 wurden nachgereicht. Sie weisen für die Kreisel die gleiche Beurteilung (gut bzw. befriedigend) und für die Lichtsignalanlagen eine etwas ungünstigere Beurteilung (ausreichend) auf, führen jedoch zu den gleichen Schlussfolgerungen: Leistungsfähigkeit gegeben, verkehrliche Erschließung gesichert, Kreisel besser als Lichtsignalanlage.
Darüber hinaus wird auf die Problematik von Haltestellencup und Kreisverkehr hingewiesen.
In der Zufahrt Bahnstr, West (L3006) liegen die Prognosebelastungen aber bei ca. 850 Kfz/h in der Morgenspitze, so dass hier die von den EAÖ angegebenen geeigneten Einsatzbereiche nicht mehr eingehalten sind. Die Stadt Steinbach (Taunus) wird die Planung entsprechend modifizieren und mit HessenMobil abstimmen. Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan hat das indes nicht, so dass einer Beschlussfassung hier nichts entgegensteht.
Ferner wird darauf hingewiesen, dass das geplante RRB und die geplante Entwässerung keine negativen Auswirkungen auf die Straßenentwässerung haben.
Die vorgetragenen Hinweise wurden jedoch bereits bei der Planung berücksichtigt. Die Details werden in der zwischen der Stadt Steinbach (Taunus) und HessenMobil zu schließenden Verwaltungsvereinbarung geregelt.
- Hochtaunuskreis (11.08.2016)
 - 1.) Landwirtschaft: Hinweis darauf, dass überwiegend ackerbaulich genutzte, hochwertige landwirtschaftliche Flächen der Nutzung entzogen werden. Der Geltungsbereich 2 soll an das Gewerbegebiet gelegt werden. Mit dem 2. Bauabschnitt soll erst begonnen werden, wenn der 1. Bauabschnitt vollumfänglich baulich in Anspruch genommen ist.
 - 2.) Bauaufsicht: Hinweis darauf, das Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn gesichert ist, dass ab Beginn der Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen

ausreichender Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt in ausreichender Breite zu einer solchen Verkehrsfläche hat. Ferner werden Hinweise zur Verbesserung der Lesbarkeit des Plans vorgebracht und darum gebeten, dass der Deckenhöhenplan der Bauaufsicht zur Verfügung gestellt wird.

3.) Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung: Hinweis auf das Erfordernis eines Antrags auf Ausnahme nach § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG für die Rodung von Streuobstflächen.

Der Antrag wurde seitens der Stadt Steinbach (Taunus) beim Fachbereich Umwelt gestellt.

Hinweis auf einzelne noch zu optimierende Annahmen bei der Eingriffsregelung und zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde in einzelnen Punkten ergänzt, so hat z.B. eine Aufnahme und Überprüfung sowie Bewertung der Baumhöhlen stattgefunden.

- Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. (12.08.2016): Hinweis darauf, dass die Inanspruchnahme von 7,7 ha hochwertigen Ackerflächen kritisch gesehen wird. Eine Begründung warum das Gewerbegebiet erforderlich ist wurde nicht in ausreichendem Maße dargelegt. Für die Kompensation sollen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Der 2. Bauabschnitt soll erst angegangen werden, wenn alle Flächen des 1. BA in Anspruch genommen wurden. Hinweis darauf, dass sich noch ein Landwirt melden wird, der ggf. in der Existenz bedroht ist.
- Stadt Oberursel (10.08.2016): Hinweis darauf, dass trotz eines gemeinsamen Verkehrsgutachtens für die Entwicklung der beiden Gewerbegebiete unterschiedliche Voraussetzungen vorlägen. Ferner sei eine Verwaltungsvereinbarung zwischen den beiden Kommunen zum Thema Abwassergebühr und Kanalauswechsellung zur Beseitigung des Engpasses in der Kurmainzer Straße zu schließen. *Der Vertragsentwurf liegt zur Abstimmung vor.*
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (05.08.2016): Darlegung der grundsätzlichen Zustimmung zur Planung und Hinweis darauf, dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss.
- Regionalverband Frankfurt RheinMain (26.07.2016): Darlegung der grundsätzlichen Zustimmung zur Planung und Hinweis darauf, dass die Umgehungsstraße nicht mehr im Bedarfsplan enthalten ist.
- Ortslandwirt (02.09.2016): Hinweise darauf, dass die Inanspruchnahme von Ackerflächen kritisch gesehen wird, dass die Kompensation nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen soll und dass die Verkehrszunahme einer Belastung für Steinbach führen kann.
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zu dem zweiten Bebauungsplanentwurf haben sich aus der Stellungnahme des Hochtaunuskreises / Untere Naturschutzbehörde (Az. 60.00.02 vom 09.08.2016) neben redaktionellen Klarstellungen Ergänzungen der Planunterlagen ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Im Rahmen einer eingeschränkten erneuten Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde die Untere Naturschutzbehörde als von den Änderungen betroffener Träger öffentlicher Belange um eine erneute Stellungnahme gebeten.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

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

Bei Durchführung der Planung sind insgesamt durch die vorbereiteten hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrade eines Gewerbegebietes für die Schutzgüter mittelschwere negative Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Eingriffswirkungen belaufen sich vor allem bezüglich der Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, auf die Biotoptypen sowie auf die Fauna des Plangebietes in einem erhöhten Ausmaß. Die Auswirkungen können jedoch weitestgehend über die eingriffsminimierenden Maßnahmen teilweise aufgefangen und über die externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzungen (Ackerland, Streuobstwiesen, Kleingärten etc.) des beplanten Bereichs fortauern wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht zumindest in Teilbereichen ein erhöhtes Entwicklungspotenzial, so z.B. in den vorhandenen Streuobstbereichen oder den eher extensiv genutzten Flächen des Plangebietes. Gleichzeitig wird das Gebiet jedoch auch intensiv landwirtschaftlich genutzt, was das naturschutzfachliche Potenzial der Flächen einschränkt. Bei Nicht-Durchführung werden vorerst auch keine neuen Gewerbegebietsflächen für Steinbach zur Ausweisung kommen.

Alternative Standorte für ein ähnliches Vorhaben sind zumindest zum derzeitigen Planstand nicht bekannt. Für die vorliegende Planung spricht jedoch die direkte Angrenzung an die südlich vorhandenen Industrie- bzw. Gewerbestrukturen. Die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen sind aufgrund der hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrade immer mit erhöhten negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Bei der Planung derartiger Flächen bietet sich somit auch bezüglich der negativen Auswirkungen eine Bündelung an bestimmten Bereichen sowie gleichzeitig eine Schonung anderer Bereiche an. Die gesamte Planung zielt auf eine städtebaulich sinnvolle Bündelung der Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Steinbach.

Hinsichtlich eines Monitorings kann die Stadt Steinbach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies sollte einleitend nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bzw. nach Abschluss eventueller Bauarbeiten und weitergehend alle zwei Jahre kontrolliert werden.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Im Gründchen / Am Bahnhof“ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) am 24.04.2017 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.