

Stadt Steinbach (Taunus)

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan**

**„Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) - St.-Avertin-Platz“ 2. Änderung**

Planstand: August 2022

## **Satzung**

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Dipl.-Ing. Sonja Weiss, Landschaftsarchitektin, AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen .....	8
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete .....	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen .....	9
1.4.1	Topografie.....	9
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur .....	10
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	10
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	10
1.6	Verfahren.....	11
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO).....	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
3.3	Flächen für Nebenanlagen.....	14
3.4	Verkehrsflächen .....	14
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>15</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	15
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	15
4.3	Einfriedungen .....	15
4.4	Pkw-Stellplätze.....	15
4.5	Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder.....	16
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden</b> .....	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Bergaufsicht</b> .....	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>25</b>
<b>15</b>	<b>Flächenwidmungen im Bebauungsplan</b> .....	<b>25</b>
<b>16</b>	<b>Sonstige Belange</b> .....	<b>25</b>
<b>18</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>26</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ (2013) war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung der Neuen Mitte mit Ladenzentrum, Seniorenwohn- und Pflegeheim sowie einem neuen katholischen Gemeindezentrum. Der St.-Avertin-Platz sollte als Neue Stadtmitte in seiner Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum gestärkt werden. Planziele der 1. Änderung des Bebauungsplans (2017) war die Anpassung an die fortgeschriebene Planung und die tatsächliche Entwicklung. Im Mittelpunkt standen die Festsetzung des zentralen Parkplatzes und die entsprechende Anpassung der Baugrenzen, der städtebaulichen Kennziffern sowie die Integration unterschiedlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in das Planverfahren.

Der von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ (2013) betroffene Bereich der evangelischen Kirche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Festgesetzt ist zudem eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6. Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u. U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben (hier: Gemeindezentrum, Diakonie mit Betreutem Wohnen) realisiert werden können. Für die Flächen der evangelischen Kirche lagen zum damaligen Zeitpunkt noch keine konkreten Entwicklungsvorstellungen vor, so dass die Festsetzungen hier allgemein geblieben sind.

Die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung in der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau (ZPV), die Evangelische St. Georgsgemeinde Steinbach und der Evangelisch Kirchliche Zweckverband Ökumenische Diakoniestation im Dekanat Kronberg beabsichtigen, auf dem Gelände der Evangelischen St. Georgsgemeinde Steinbach, Untergasse 29d in 61449 Steinbach ein auf Dauer angelegtes neues diakonisches Angebot zu schaffen, das dem durch den demographischen Wandel in unserer Gesellschaft bedingten erhöhten Gemeinbedarf an barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten begegnen soll. Die Diakoniestation wird durch den Evangelisch Kirchlichen Zweckverband Ökumenische Diakoniestation im Dekanat Kronberg betrieben werden. Bauherr ist die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung in der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau (ZPV). Das Grundstück steht im Eigentum der Evangelischen St. Georgsgemeinde Steinbach. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) –St. Avertin-Platz“ (2013). Der betroffene Bereich ist dort als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Für den Bereich lag zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine konkreten Entwicklungsvorstellungen vor, sodass die Festsetzungen hier zunächst allgemein blieben.

Vorgesehen ist nunmehr die Planung und Errichtung einer neuen Diakoniestation mit Betreutem Wohnen. In dem geplanten Gebäude sollen neben einer Diakoniestation mit ambulantem Pflegedienst, barrierefreie Wohnungen und eine Pfarrdienstwohnung geschaffen werden.

Von der Bauaufsicht des Hoch-Taunus-Kreises wird die Auffassung vertreten, dass die beantragte Nutzung – mit dem dort enthaltenen Wohnanteil – nicht ohne weiteres den Festsetzungen des Bebauungsplans *Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“* entspricht. Um eine Genehmigungsfähigkeit herstellen zu können, wurde die Zweckbestimmung der Flächen für Gemeinbedarf im Rahmen der 2. Änderung konkretisiert.

*Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen, kirchlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen.*

Die Wohnnutzung soll ausschließlich zu kirchlichen bzw. sozialen Zwecken erfolgen. Eine „allgemeine Wohnnutzung“ ist nicht vorgesehen.

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Kirche und der Stadt Steinbach (Taunus) geschlossen.

Die Bauaufsicht des Hochtaunuskreises, konnte jedoch auch diesem Vorschlag nicht folgen und hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Stellungnahme vom 19.07.2021 entsprechend Bedenken vorgetragen.

Es hat am 16.11.2021 ein Abstimmungstermin<sup>1</sup> im Bürgerhaus der Stadt Steinbach (Taunus) stattgefunden mit dem Ziel, die Planung mit Ziel und Zwängen darzulegen und einen gemeinsamen Lösungsweg zu entwickeln, da das Vorhaben als solches sowohl einstimmig von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach beschlossen wurde als auch bei allen Beteiligten auf grundsätzliche Zustimmung stößt.

Es wurden nunmehr unterschiedliche Möglichkeiten diskutiert, wie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden können. Im Ergebnis wurde folgendes besprochen:

1. Es wird festgestellt, dass ein WA aufgrund der Typologie nicht geeignet ist; es fehlt an der schwerpunktmäßigen Nutzung für Wohnungen. In jedem Fall ist für das hiesige Projekt festzustellen, dass das Wohnen im Verhältnis zu kirchlichen und sozialen Nutzungen eine untergeordnete Bedeutung hat.
2. Sodann wurden verschiedene Gebietstypen durchdekliniert und gemeinsam festgestellt, dass eine Einordnung in die Typologie der BauNVO nicht möglich ist.
3. Vor diesem Hintergrund wurde von der Planerin und dem RA dargelegt, dass nach hiesiger Einschätzung und diversen Beispielen in Frankfurt oder auch München die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche durchaus kombiniert mit einer (vertikalen) Anordnung von Wohnnutzungen möglich sei.
4. In Folge wurde auch das Belegungskonzept der Wohnungen besprochen. Insbesondere ein Verteilungs- und Belegungsrecht durch die Kirche spräche zusätzlich für eine kirchliche Nutzung und damit einer Unterordnung der Gemeinbedarfsfläche. Seitens der Bauaufsicht wurde darauf hingewiesen, dass sich bei einer eindeutigen Einordnung als Pflegeeinrichtung die derzeit diskutierten Fragen nicht stellen würden. Nach Abstimmung mit dem Geschäftsführer des Evangelischen Zweckverbandes Ökumenische Diakoniestationen im Dekanat Kronberg wird bestätigt, dass die Heimmindestbauverordnung hier bauaufsichtlich nicht greifen wird, da Pflege als ambulanter 24 Stunden Pflegedienst teilstationär nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) Fünftes Buch (V) und Elftes Buch (XI) angeboten wird. Die Dienstleistung „Pflege“ findet ausschließlich im häuslichen Setting beim Klienten statt. Damit fällt die Einrichtung nicht unter das Heimgesetz, das die vollstationäre Pflege regelt.
5. Schließlich wurde eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB diskutiert, die eine untergeordnete Wohnnutzung festlegen würde. Voraussetzung hierfür wäre ein städtebaulicher Vertrag,

---

<sup>1</sup> Teilnehmer\*innen am 16.11.2021: Herr Bgm. Bonk, Herr Dr. Hirsch (Bauaufsicht HTK), Herr Keller (OKR), Herr Dr. Kemper (RA in Vertretung der Stadt Steinbach (Taunus)), Herr Müller (Bauamtsleiter), Frau Risch (Architektin f.d. Kirche), Frau Schade (PlanES) und Herr Schorr (1. Kreisbeigeordneter) – Protokoll vom 09.12.2021.

der die genauen Belegungsrechte durch die Kirche regelt und zudem ausschließt, dass eine „normale Wohnnutzung“ betrieben wird. Den Bedenken der Bauaufsicht könnte weiterhin durch persönliche Grunddienstbarkeiten oder aber auch einer Baulast begegnet werden.

Die Bauaufsicht sagte zu, die Frage der bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB wohlwollend zu prüfen, gelangte jedoch im Januar dieses Jahrs zu der Auffassung, dass auch dieser Weg nicht mitgetragen werden könne.

Da das Vorhaben der Ergänzung der bestehenden Nutzung auf dem Gelände der Kirche durch barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten Wohnungen nach wie vor als sinnvoll und als ein nun zeitnah zu erreichendes erstrebenswertes Ziel erachtet wird und zudem der Beschlusslage der Stadt Steinbach (Taunus) entspricht, geht die Stadt Steinbach (Taunus) nun einen anderen der vorgeschlagenen Wege und setzt anstelle der Flächen für Gemeinbedarf nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO fest.

### **Sondergebiet Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Sondergebiets „Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen.“ sind zulässig:

- *Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke*
- *Freizeit- und Betreuungseinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren*
- *Mitarbeiterhaus- und Schulungsräume*
- *Gemeindezentrum*
- *Pfarrhaus*
- *Diakoniestation*
- *Wohnungen für betreutes Wohnen*
- *Verwaltung*

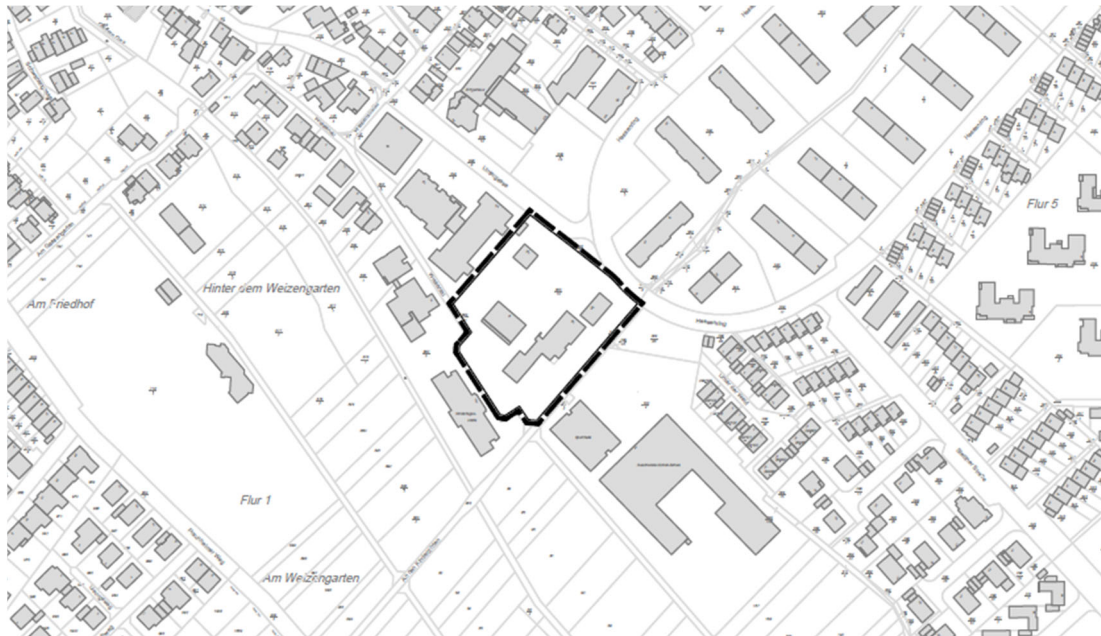
Die festgesetzten Flächen für das Sondergebiet umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat in ihrer Sitzung am 22.02.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentral in Steinbach (Taunus) und umfasst die Grundstücke der Evangelischen Kirche südlich des Hessenrings.

Abb. 1.: Räumlicher Geltungsbereich



Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch das Rathaus, die Stadtverwaltung, das Bürgerhaus, Kindergärten, Schule, Gastronomie; kleinere Läden sowie unterschiedliche Wohngebäude geprägt. Die mehrfach gegliederte Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ist bereits bis auf das hier in Rede stehende Grundstück umgesetzt.

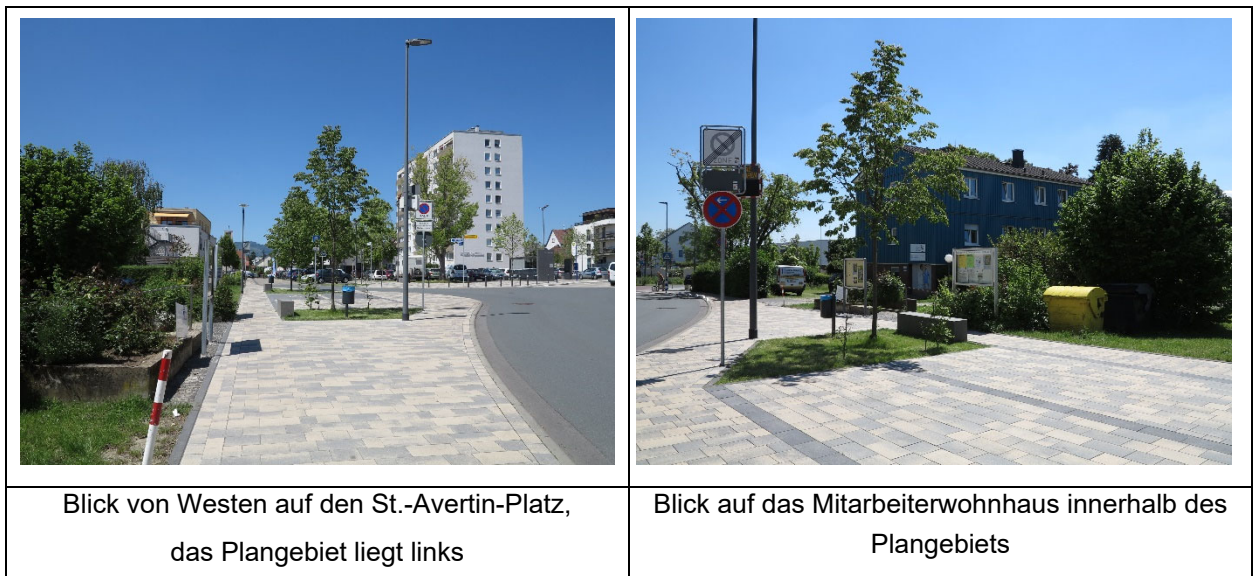
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,78 ha.

Abb. 2: Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung auf Basis von <http://googlemail.com> (15.03.2017) - genordet, ohne Maßstab

Abb. 3.: Fotos





Eigene Fotos: Juni 2021

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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

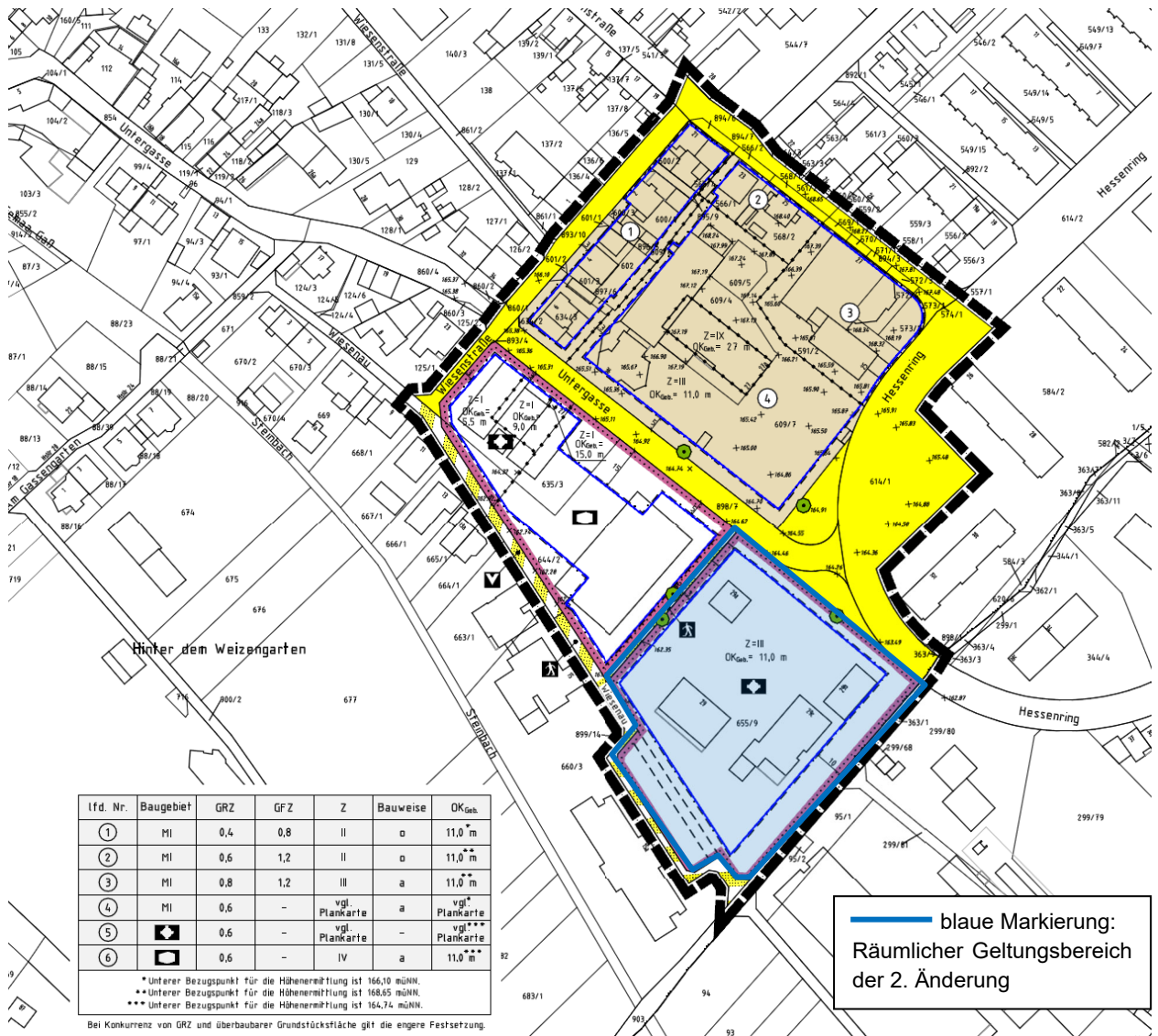
Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) stellt für den räumlichen Geltungsbereich Flächen für Gemeinbedarf dar. Eine Berichtigung des RegFNP wird aufgrund der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) nunmehr erforderlich.

#### 1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der von der 2. Änderung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ (2013) betroffene Bereich der evangelischen Kirche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ von 2013 als Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.



Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) - St.-Avertin-Platz“



Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin - Platz“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin- Platz“ ersetzt.

### 1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

## 1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Topografie

Das Gelände fällt vom Untergasse/ Hessenring Richtung Wiesenu um ca. 3 m (3,27 m) von 164,63 auf 161,36 mÜNN.

### **1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur**

Das Stadtbild wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt, wobei das Hochhaus den angrenzenden St.-Avertin-Platz klar dominiert. Der Platz wird überwiegend als Pkw-Stellplatz genutzt und auch als Solcher vom Betrachter wahrgenommen. Wertgebende und prägende Grünstrukturen für das Stadtbild sind die vorhandenen Bäume.

Die konzeptionellen Bausteine „Neubau der katholischen Kirche“ und „Neubau Service-Wohnen & Pflege An der Wiesenau“ wurden bereits ab 2013 umgesetzt. Auch die Gestaltung der dazugehörenden privaten Freiflächen folgt den, durch den Entwurf von Sommerlad-Haase-Kuhli vorgegebenen Leitdetails. Das Bürgerhaus wurde wieder aufgebaut und auch das Projekt „Living Steinbach“, durch das 31 Eigentumswohnungen und vier Gewerbeeinheiten realisiert wurden ist fertiggestellt und bezogen. Der Entwurf der Freiflächengestaltung, durch den die Stadtmitte von Steinbach (Taunus) in der Örtlichkeit deutlich ablesbar gemacht werden soll, wurde, unterstützt durch das Landesprogramm Soziale Stadt, ebenfalls umgesetzt. Auf dem Grundstück der Evangelische Kirche befinden sich bereits vier Gebäude der Kirchengemeinde, ein Gemeindezentrum, das Mitarbeiterhaus, ein Pfarrhaus und der Kindergarten der Evangelischen Kirchengemeinde.

### **1.4.3 Verkehrliche Einbindung**

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand und erfolgt über das bestehende Straßennetz.

### **1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Evangelische St. Georgsgemeinde Steinbach im Evangelischen Dekanat Hochtaunus.

## **1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

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

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

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

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

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und die Ergebnisse dokumentiert. Der hier in Rede stehende Bereich liegt mitten im Ortsgrundriss. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich. Gemeinsam mit den bereits angesprochenen flankierenden Planungen und Projekten – z.B. die Altenpflege- und Wohneinrichtung „Service-Wohnen & Pflege An der Wiesenau“, das Wohn- und

Geschäftsgebäude Living-Steinbach sowie der Wiederaufbau des Bürgerhauses und die umfassende Freiflächengestaltung - die z.T. im Rahmen des Landesprogramms „Soziale Stadt“ durchgeführt werden, gelingt es hier ein tragfähiges städtebauliches Konzept für die Gesamtentwicklung festzuschreiben (vgl. die Ausführungen unter Ziffer 2).

## **1.6 Verfahren**

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist aber nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Vorliegend bleibt der Schwellenwert deutlich unterschritten. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h. es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

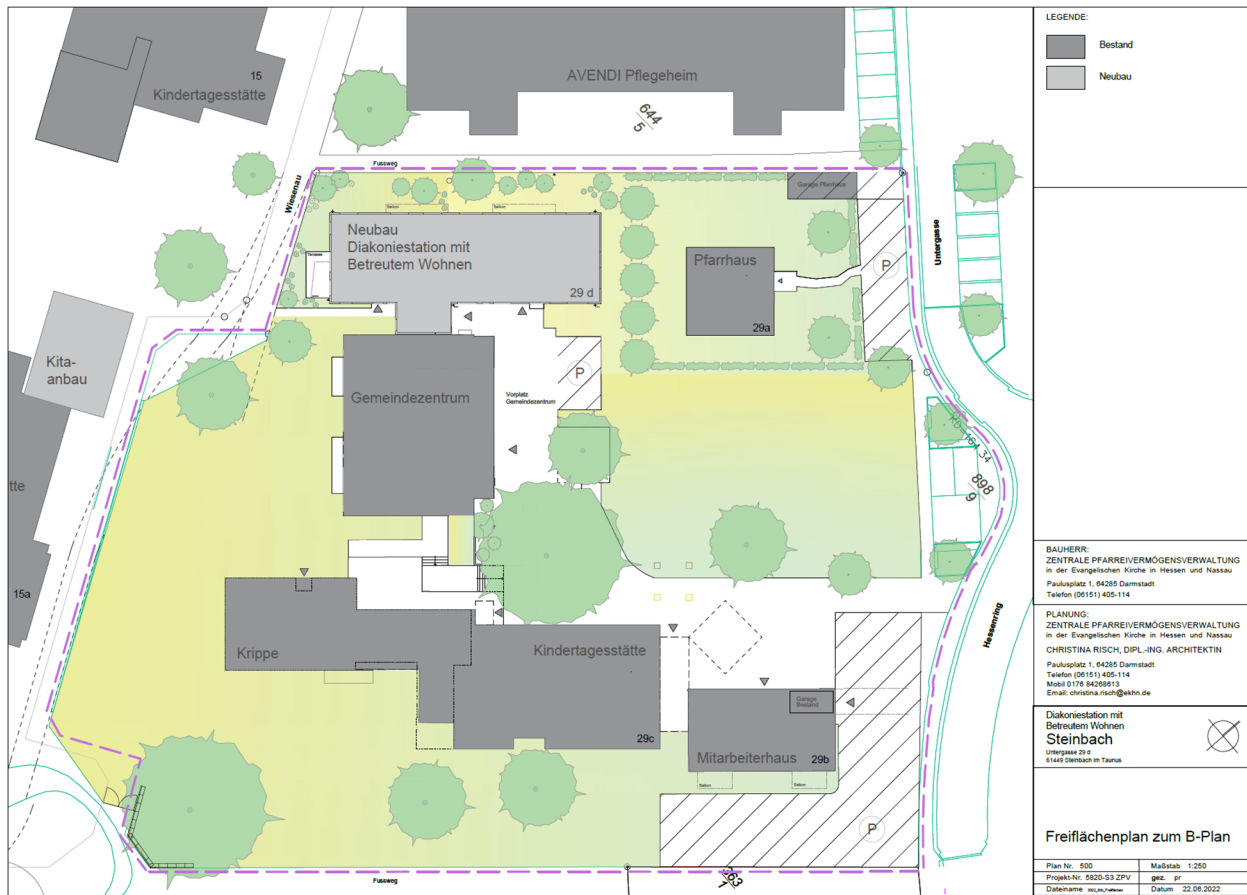
Durch die in den Vorbemerkungen eingehend beschriebene Änderung der Art der baulichen wird eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich.

## **2 Städtebauliche und planerische Konzeption**

Vorgesehen ist die Planung und Errichtung einer neuen Diakoniestation mit Betreutem Wohnen. In dem geplanten Gebäude sollen neben einer Diakoniestation mit ambulantem Pflegedienst, 15 barrierefreie Wohnungen und eine Pfarrdienstwohnung geschaffen werden. Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich nach der Hessischen Bauordnung um ein Gebäude der Gebäudeklasse 4 bestehend aus 3 Vollgeschossen, einem Unter-/Gartengeschoss und einem Staffelgeschoss.

Die Diakoniestation wird im Erdgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> als selbständige Einrichtung mit eigenen Geschäftsräumen für die Pflegedienstleitung und Verwaltung errichtet.

Abb. 5: Baukonzept



Entwurfsverfasserin: Christina Risch, Dipl.-Ing. Architektin, 64285 Darmstadt, 22.06.2021

Neben der Diakoniestation im Erdgeschoss sind rd. 15 barrierefreie Wohnungen als Wohnungen für „Betreutes Wohnen“ geplant. Zweck dieser Wohnform ist es älteren Menschen zu ermöglichen unabhängig zu bleiben und selbstständig ihren Haushalt zu führen. Die in sich abgeschlossenen Wohnungen sollen sowohl Singlehaushalten als auch älteren Paaren durch ihren unterschiedlichen Zuschnitt und Größe bezahlbaren Wohnraum bieten. Das Angebot richtet sich an ältere und behinderte Menschen.

Die von der Diakoniestation angebotene professionelle und ehrenamtliche Betreuungs- und Pflegeleistung, kann je nach Bedarf abgerufen werden. Das selbständige Wohnen und die eigenständige Haushaltsführung vor dem Hintergrund größtmöglicher Sicherheit stehen im Vordergrund. Demnach wird hier eine Lebenssituation der Mieter geschaffen, die keine „heimmäßige“ Betreuung und Versorgung anbietet und demzufolge kein Angebot im Sinne des Heimgesetzes ist. Durch die Sicherstellung von baulichen Erleichterungen bzgl. der Lage, dem Zuschnitt und der Ausstattung der Wohneinheiten und das gleichzeitig garantierte Angebot ambulanter sozialer Dienstleistungen erhalten die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, ihren privaten Haushalt solange wie möglich selbstbestimmt und eigenverantwortlich zu führen.

Alle Wohnungen werden über einen Aufzug erschlossen. Im Untergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung, die als Pfarrwohnung genutzt werden soll, sowie Technik- und Kellerräume.

Der Neubau wird im nord-westlichen Bereich des Grundstückes errichtet und über das Treppenhaus barrierefrei mit dem Gemeindezentrum verbunden.

Die Details zu Bau- und Nutzung werden in einem parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erstellten Städtebaulichen Vertrag der zwischen der Stadt Steinbach (Taunus), der Evangelische St. Georgs-gemeinde Steinbach im Evangelischen Dekanat Hochtaunus und der Zentrale Pfarreivermögensverwaltung in der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau (ZPV) verhandelt wird, geregelt.

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

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

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

Die Änderung gegenüber der Planfassung vom 08.06.2021 bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung, die in der 2. Änderung als Sonstiges Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird. Die sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans (2. Entwurf) setzt in Folge der o.g. Ausführungen folgendes fest:

*Sondergebiet Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)*

*Innerhalb des Sondergebiets „Gemeindezentrum, Diakoniestation mit Betreutem Wohnen.“ sind zulässig:*

- *Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke*
- *Freizeit- und Betreuungseinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren*
- *Mitarbeiterhaus- und Schulungsräume*
- *Gemeindezentrum*
- *Pfarrhaus*
- *Diakoniestation*
- *Wohnungen für betreutes Wohnen*
- *Verwaltung*

*Die festgesetzten Flächen für das Sondergebiet umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.*

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets sowie zur möglichen Errichtung einer Tiefgarage.

Als max. zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6**, eine Zahl der zulässigen Vollgeschosse von **Z = III** und eine maximale Gebäudehöhe von **OK<sub>Geb</sub> = 11,0 m** gemessen ab einem unteren Bezugspunkt von 164,74 m ü. NN festgesetzt. Es wird zudem bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Voraussetzung ist die Begrünung der Tiefgarage.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt, jedoch zu Gunsten des dauerhaften Erhalts der zentral gelegenen Freifläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

### **3.3 Flächen für Nebenanlagen**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, um hieraus möglicherweise resultierende städtebauliche Konflikte zu minimieren. Stellplätze, ausgenommen Behindertenstellplätze, sind nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig. Auf der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen sind unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Die Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über Anbindungen an den Hessenring bzw. die Untergasse. Die äußere verkehrliche Erschließung ist insofern Bestand und bedarf keines weiteren Ausbaus. In den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden insofern keine Verkehrsflächen aufgenommen.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken.

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher einzelne bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

### **4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebiets ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird.

### **4.2 Abfall und Wertstoffbehälter**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und das Ortsbild auswirken. Für den Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

Gerüche emittierende Anlagen sind dem Stand der Technik nach so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 kommt.

### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,75m und nur im Südwesten und Südosten des Grundstücks zulässig sind. Im Nordosten (in Richtung St.-Avertin-Platz) und im Nordwesten (in Richtung Fußweg zum Seniorenpflegeheim) sind Einfriedungen unzulässig. Die bestehenden Einfriedungen zum Pfarrhaus und zum Kindergarten sind hiervon unbenommen. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Ausgenommen hiervon werden Geländer als Absturzsicherungen.

### **4.4 Pkw-Stellplätze**

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

#### **4.5 Ausstattung, Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Abstellplätze für Fahrräder**

Abweichend von der wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) vom 21.10.2019, wird bestimmt, dass § 4 Abs. 1 Zahl der Stellplätze und Garagen i.V.m. der Anlage 1 Nr. 1.2 der Stellplatzsatzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wie folgt ergänzt wird: Zahl der Stellplätze für PKW im Betreuten Wohnen: 0,7 Stellplätze je Wohnung (einschl. Besucherstellplätze). Die Reduktion begründet sich durch den geringen Bedarf an Stellplätzen durch die Mieterschaft.

Mit Reduzierung der Stellplätze, ist eine weitere Reduzierung durch Fahrradabstellplätze, die durch die HBO (§ 52 Abs.4) ermöglicht wird, nicht zulässig. Die übrigen Regelungen des § 52 bleiben dabei unberührt.

#### **5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung soll über das bestehende Straßennetz erfolgen. Besonderes Augenmerk ist auf die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen zu richten.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

#### **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wurden die Belange vorliegend betrachtet:

##### Lage und Nutzung des Plangebietes/Eingriffsbereich

Der geplante Standort des Neubaus der Diakoniestation mit betreutem Wohnen befindet sich im südwestlichen Teil der Freifläche des ev. Gemeindezentrums. Aktuell wird dieser primär als Rasenfläche genutzt. In den südwestlichen sowie nördlichen Rand befinden sich freiwachsende Baum- und Strauchhecken. Vom westlich angrenzenden Gehweg führt ein rd. 2 m breiter, geschotterter Weg zum Gemeindezentrum, der sich ebenfalls im Eingriffsbereich befindet. Die zu errichtenden PKW-Stellplätze zum Neubau sind am nordöstlichen Rand der Freifläche geplant. Dort befinden sich aktuell überwiegend Rasenflächen sowie befestigte Zuwegungs- und Zufahrtbereiche zur Untergasse und zum Hessenring.



Um den offenen und grünen Charakter der Gesamtanlage zum Hessenring zu bewahren und die bisherige Nutzung als „grünen Festplatz“ (Veranstaltungen mit Zeltaufbau etc.) weiterhin zu ermöglichen, ist geplant die in Zentrum der Anlage vorgesehene Tiefgarage flächig zu begrünen. Gemäß der textlichen Festsetzung ist hier eine Substratüberdeckung von mind. 80 cm vorgesehen. Zudem die Anpflanzung von mind. 6 Bäumen geplant, wobei das Substrat in diesen Bereichen auf mind. 1 m erhöht werden soll.

Abb. 6: Eingriffsbereiche des geplanten Neubaus sowie der PKW-Stellplätze, Luftbildaufnahme 03.07.2021 Google Earth

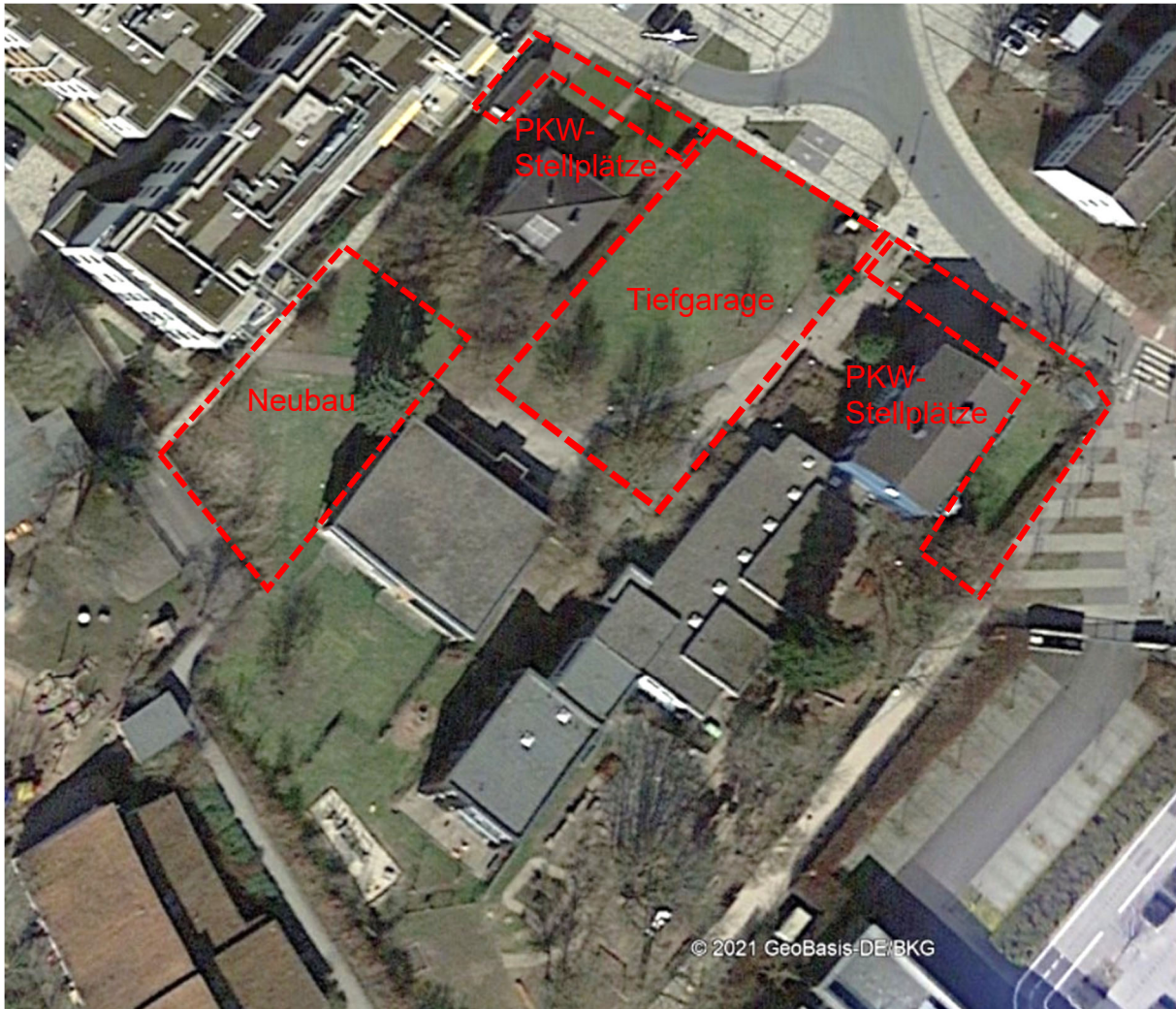


Abb. 7: Westlicher Eingriffsbereich seitlich des Bestandsgebäudes



Abb. 8: Westlicher Eingriffsbereich Richtung Gehweg (Hintergrund Avendi Pflegeheim)



Abb. 9: Blick vom Hessenring auf die Freifläche vorm ev. Gemeindezentrum  
(links Mitarbeiterhaus, Untergasse 29b)



Abb. 10: Blick vom Hessenring auf die Freifläche vorm ev. Gemeindezentrum  
(rechts Pfarrhaus Untergasse 29 a)



### Boden und Wasser

Durch die vorhandene Bebauung und die intensive Nutzung des Bereichs liegt eine stärkere Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor. Natürlich gewachsene Bodenprofile der ursprünglich vorkommenden Lössböden (Pararendzinen mit Parabraunerden) sind durch die Beeinträchtigungen nur im geringen Umfang zu erwarten, so dass insgesamt mit geringen Eingriffswirkungen zu rechnen ist.

Im Boden-Viewer des Landes Hessen<sup>2</sup> ist der Boden im Bereich des Plangebietes nicht bewertet.

Durch die vorliegende Planung kommt es zur Bebauung sowie zur Neuversiegelung vor allem im Bereich der vorhandenen Grünflächen. Betroffen ist hierbei primär die Retentionsfunktion des Bodens, weniger jedoch die Grundwasserneubildung.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan eingriffsmindernde Festsetzungen wie z.B. Oberflächenbefestigung in wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Begrünung der Grundstücksfreifläche. Insbesondere die geplante Dachbegrünung der Tiefgarage ist eine wirksame eingriffsmindernde Maßnahme, die dazu beiträgt, die Eingriffe auf die Retentionsfunktion zu kompensieren.

### Klima und Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Um die Eingriffswirkungen hinsichtlich des lokalen Kleinklimas zu mindern, sind der Erhalt sowie die Anpflanzung von Bäumen geplant und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Anlage der Tiefgarage führt zunächst zum Verlust einer kleinklimatisch wirksamen innerstädtischen Grünfläche, die aktuell überwiegend von Rasen eingenommen wird. Durch die geplante extensive Dachbegrünung der Flachdächer sowie der Dachbegrünung der Tiefgarage, können die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima (Aufheizung, geringe Luftfeuchtigkeit, keine Standort für Pflanzen-Schattenspende/Verdunstung etc.) deutlich abgemildert werden.

### Pflanzen und Biologische Vielfalt

Im Eingriffsbereich befinden sich überwiegend intensiv gepflegte Rasenflächen, die eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen. Die vorhandene naturnahen Baum- und Strauchhecken mit begleitenden Staudensaum am südwestlichen Rand wird durch die Bautätigkeit im Zuge Neubaus in Teilbereichen beeinträchtigt werden. Hier sieht das Baukonzept (Abb. 5) eine dichte Eingrünung mit Sträuchern vor. Der dort stockende Spitzahorn sowie weiterer Bestandsbäume des Plangebietes sind zum Erhalt festgesetzt. Die naturnahe Baum- und Strauchhecke im Übergang zum Pfarrhaus, die älteren Fichten seitlich des Gemeindezentrums sowie die vorhandenen Bäume im Bereich der geplanten Tiefgarage können nicht erhalten werden.

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Pflanzen und Biologischen Vielfalt zu erwarten. Um die Eingriffswirkungen des Vorhabens zu minimieren sind gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes 100% Grundstücksfreiflächen als Garten oder naturnahe Grünfläche anzulegen. Auch geplante Begrünung der Tiefgarage trägt zur Erhöhung der Struktur- und

---

<sup>2</sup> HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen,

Boden-Viewer : <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>

Artenvielfalt im Plangebiet bei und es können Habitat- und Lebensraumfunktionen zum Teil kompensieren werden.<sup>3</sup>

### Stadtbild

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner anthropogenen Überformung eine nur geringe bis mittlere Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes bzw. Stadtbildes. Als wertgebende und prägende Grünstrukturen für das Stadtbild sind die vorhandenen Bäume zu nennen. Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der vorhandenen Bäume im Süden und Südwesten vor. Zudem sind dort zwei Baumpflanzungen geplant.

Im Bestand stellt die große Rasenfläche mit einzelnen Bäumen vor dem ev. Gemeindezentrum eine wertvolle Grünstruktur innerhalb eines dicht bebauten Bereichs dar. Durch geplante Begrünung der Tiefgarage, bleibt diese prägende Grünfläche für das Stadtbild erhalten. Zudem kann durch eine attraktive Umgestaltung dieses Bereiches eine Aufwertung für das Stadtbild erzielt und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Insgesamt sind keine nachteiligen Wirkungen auf das Stadtbild durch das Vorhaben zu erwarten.

### Schutzgebiete/ Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete /

Durch das Vorhaben sind keine Schutzgebiete (z.B. NSG, WSG, Ü-Gebiete) oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen. Auch kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

### Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung geht eine Fläche verloren, die aufgrund ihrer Nutzung und Struktur nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung besitzt. Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase etc.) können sich zeitweilig auf die Wohnfunktion der angrenzenden Bebauung negativ auswirken. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich jedoch für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens. Auch Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

---

<sup>3</sup> Die Festsetzung wird wie folgt verstanden: 100% der Grundstücksfreifläche (=nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten oder natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mind. 25 % als Gehölzfläche anzulegen und zu erhalten (siehe Artenliste D1 und D2). Es gilt ein Laubbaum je 25 m<sup>2</sup> und ein Strauch je 5 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden. Bei einer maximalen überbaubaren Fläche von 80 % (GRZ 0,6, zzgl. einer Überschreitung gemäß § 19 BauNVO von 50 % = max. 80 % überbaubare Fläche) ergibt sich eine Grundstücksfreifläche von 20 %.

## Fauna - Artenschutz

Zur Prüfung der Artenschutzrechtlichen Fragen wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Dr. René Kristen, PlanÖ, Stand 3.8.2016). Aus der Analyse des Fachbeitrages sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten Haussperling, Stieglitz, Wachholderdrossel und Zwergfledermaus hervorgegangen. Die Ergebnisse der Erhebungen sowie der nachfolgenden Artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

### Vögel

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 diese Arten bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

- Von einem Abriss der Gebäude und Gehölzrodungen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern in diesem Zeitraum Abrissarbeiten notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren. Hierbei ist jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte durch drei Kolonienistkästen zu ersetzen.

Für die weiteren vorkommenden Vogelarten sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz und guten Anpassungsfähigkeiten ohnehin keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

### Fledermäuse

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen, sind diese durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ) zu kompensieren.

Aufgrund der artspezifischen Ansprüche ist der Gebäudebestand als Winterquartier ungeeignet. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind für die synanthrope Zwergfledermaus sowie die Große und die Kleine Bartfledermaus aufgrund der hohen Anpassungsfähigkeit und der geringen Lebensraumsprüche nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

## 7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander beziehungsweise der Modifikation der innerhalb der Fläche zulässigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung und gemischten Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

## 8 Klimaschutz

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

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Die vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze wurden überarbeitet und in einem Regelwerk (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verschmolzen. Dabei ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Die Anforderungen an den energetischen Standard des Gebäudes finden sich nun in § 10 Abs. 1 GEG. Die Anforderungen an den Errichter eines Gebäudes hinsichtlich Nutzung erneuerbarer Energien finden sich in § 10 Abs. 2 GEG.

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

## 9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage und ist bereits zum Teil bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenprofile sind nur noch in kleinen Teilbereichen der Freifläche zu erwarten. Durch die baulichen Eingriffe und die intensive Nutzung des Bereichs liegt eine starke Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor. Im Boden-Viewer des Landes Hessen ist der Boden im Bereich des Plangebietes nicht bewertet.

## 10 Altablagerungen und Altlasten

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

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen. (STN Regierungspräsidium Darmstadt v. 20.07.2021)

## 11 Bergaufsicht

Anhand der vorhandenen Datenlage wird seitens der Bergaufsicht, Regierungspräsidium Darmstadt (STN 20.07.2021) wie folgt Stellung genommen:

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
- Aktuelle Betriebe: Es finden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

## 12 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilt in seiner Stellungnahme vom 08.07.2021 mit, dass die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Bilder ergeben habe, dass sich, dass im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfsgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 13 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige



im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

#### **14 Bodenordnung**

Der Bebauungsplan lässt die Durchführung einer Baulandumlegung i.S. der §§ 45 ff. BauGB zu.

#### **15 Flächenwidmungen im Bebauungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 0,8 ha.

#### **16 Sonstige Belange**

Zu den sonstigen Belangen – Wasserwirtschaft, Grundwasser, Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung, Bergbau usw. – gelten die Ausführungen in der Begründung zu dem Bebauungsplan „Neue Mitte Steinbach (Taunus) – St. Avertin – Platz“ von 2013 unverändert fort.

Die aus den vorgenannten Themenbereichen resultierenden Detailfragen, werden darüber hinaus im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Die **NRM Netzdienste** weisen in der Stellungnahme vom 04.08.2022 darauf hin, dass sich in der ausgewiesenen Fläche innerhalb des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Betrieb und Bestand zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und zu gewährleisten. Im einzelnen wird hier aufgeführt: Zwei Hausanschlüsse 29a und 29b sowie eine Versorgungsleitung. Die Versorgungsleitung ist bei Bedarf umzulegen, mit der hierfür vorgesehenen Kostenteilung. Im 3-m Bereich Richtung Haus 27b befindet sich ein Baum auf der Versorgungsleitung, dieser ist zu entfernen. Vertriebsseitig sind aktuell keine weiteren Maßnahmen geplant.

#### **17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III 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)
- die Belange des Artenschutzes

## 18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 22.02.2021, Bekanntmachung: -----

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 21.06.2021 – 23.07.2021,

Bekanntmachung: 15.06.2021 in der Taunuszeitung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a**

**BauGB**: Anschreiben: 17.06.2021, Frist: 23.07.2021

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 04.07.2022 – 05.08.2022, Bekanntmachung: 24.06.2022

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**

**i.V.m. § 13a BauGB**: Anschreiben: 30.06.2022, Frist: 05.08.2022

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 07.11.2022

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

