

Stadt Steinbach (Taunus)

**Begründung**

**zum Bebauungsplan**

**„Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St. - Avertin - Platz“ 1. Änderung**

Planstand: 26.05.2017

**Satzung**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.1.1	Mischgebiet	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Grundflächenzahl	11
3.2.2	Geschossflächenzahl	12
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4	Verkehrsflächen	13
<b>4</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>15</b>
5.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	15
5.2	Abfall und Wertstoffbehälter	15
5.3	Einfriedungen	15
5.4	Werbeanlagen	15
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Baugrund und Boden</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Flächenwidmungen im Bebauungsplan</b>	<b>18</b>
<b>15</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>18</b>
<b>18</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>19</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

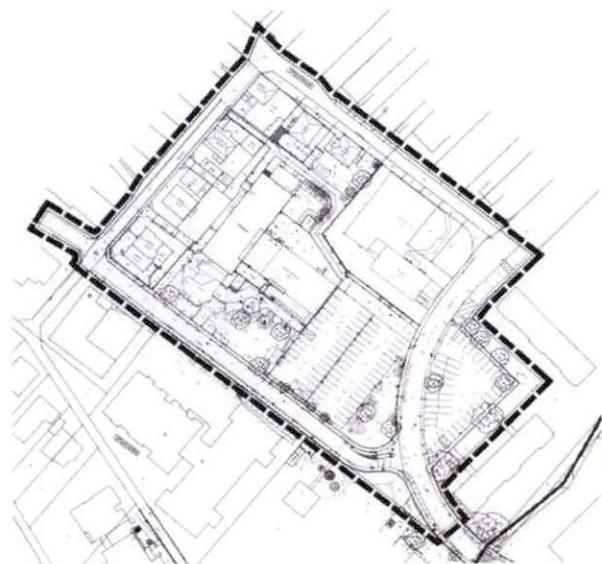
Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin-Platz“ (2013) war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung der Neuen Mitte mit neuem Ladenzentrum, Seniorenwohn- und Pflegeheim sowie einem neuen katholischen Gemeindezentrum. Der Saint-Avertin-Platz sollte als „Neue Stadtmitte“ in seiner Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum gestärkt werden. Der Gestaltung der Straßenräume und der Plätze im Sinne einer Stärkung der Aufenthaltsqualität trotz Bereitstellung eines ausreichenden Parkraumes wurde hierbei besonderer Stellenwert eingeräumt. Daher hat die Stadt Steinbach (Taunus) parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ein Werkstattverfahren durchgeführt, dessen Gegenstand die landschaftsarchitektonische Gestaltung des Gesamtbereichs war. Nachdem die Vorhaben südlich der Untergasse mit dem katholischen Gemeindezentrum und der Einrichtung „Service-Wohnen & Pflege An der Wiesenau“ bereits umgesetzt wurden, soll auch die nördliche Straßenseite attraktiver werden und somit den Bereich der künftigen zentralen Platzanlage stärken. Der Wiederaufbau bzw. die Modernisierung des Bürgerhauses ist ebenso in vollem Gange wie der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Beide Vorhaben werden 2017 fertiggestellt.

Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung an die fortgeschriebene Planung und die tatsächliche Entwicklung. Im Mittelpunkt stehen 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.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

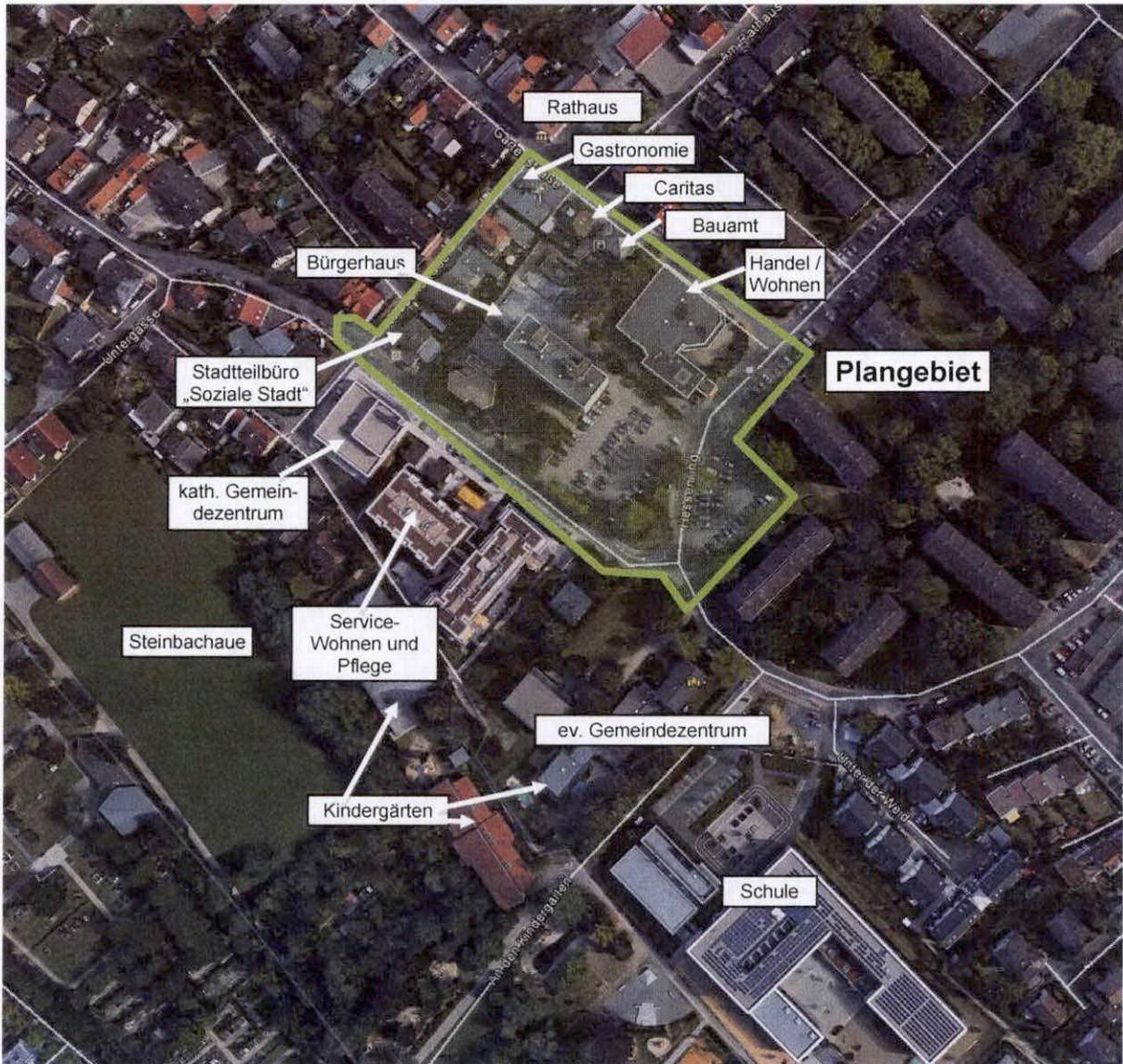
Das Plangebiet befindet sich zentral in Steinbach (Taunus) und umfasst die Bereiche der Gartenstraße, des Hessenrings sowie nördlich der Untergasse. Das nähere Umfeld des Plangebiets ist durch das Rathaus, die Stadtverwaltung, das Bürgerhaus, Kindergärten, Schule, Gastronomie; kleinere Läden sowie unterschiedliche 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 umgesetzt und wird nicht mehr in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen. Im Nordwesten wird ein kleinräumiger Bereich der Straßenverkehrsfläche neu hinzugenommen, um dort eine stetigere Straßenführung am Übergang der Untergasse zum Geltungsbereich zu ermöglichen.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.895 m<sup>2</sup>.

Abb. 2: Plangebiet im Luftbild



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

Abb. 3: Fotos



Kath. Gemeindezentrum, Untergasse

Service-Wohnen und Pflege an der Untergasse



### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

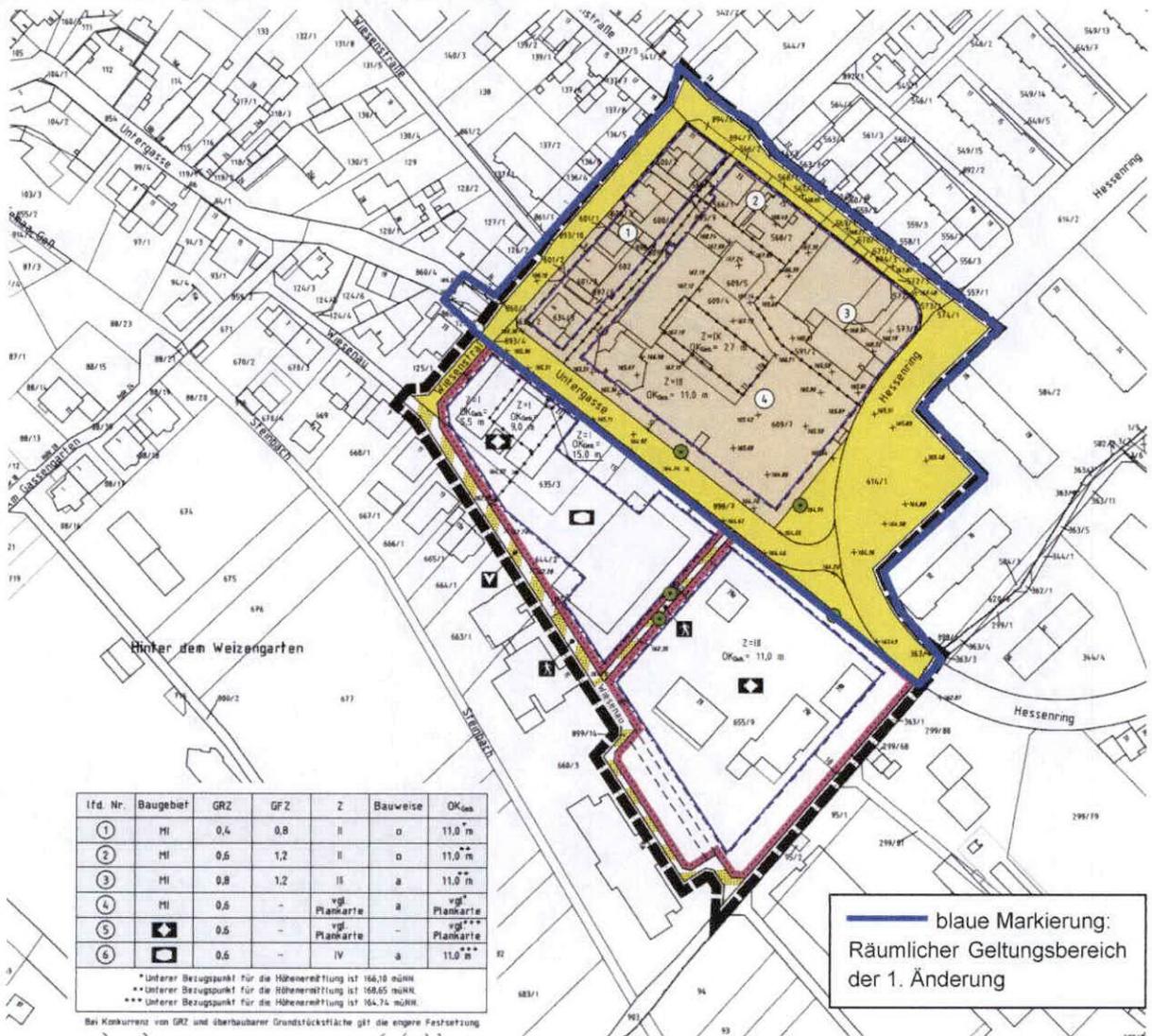
Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein/Main als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein/Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung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

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein/Main (2010) stellt das Plangebiet bereits als Gemischte Baufläche Bestand, Wohnbaufläche Bestand und Fläche für den Gemeinbedarf Bestand dar. Eine Anpassung des wirksamen FNP's kann im Wege der Berichtigung erfolgen.

#### 1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neue Stadtmitte Steinbach (Taunus) – St.-Avertin- Platz“ von 2013. Im Bereich des Plangebiets sind vier Mischgebiete (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,2 ausgewiesen. Ferner werden Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die südlich gelegenen Flächen für den Gemeinbedarf werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Mit Inkrafttreten der 1. 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 ist weitgehend eben und liegt zwischen 168 mÜNN im Nordwesten und 164 mÜNN im Südosten. Eine Vermessung liegt als Grundlage der Planung vor.

#### 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 umgesetzt. Auch die Gestaltung der dazugehörigen privaten Freiflächen folgt den, durch den Entwurf von Sommerlad-Haase-Kuhli vorgegebenen Leitdetails. Das Bürgerhaus befindet sich gerade im Wiederaufbau und das Projekt „Living Steinbach“, durch das 31 Eigentumswohnungen und vier Gewerbeeinheiten realisiert werden sollen, schreitet in der Bauphase deutlich sichtbar voran. Der Entwurf der Freiflächengestaltung, durch den die Stadtmitte von Steinbach (Taunus) in der Örtlichkeit deutlich ablesbar gemacht werden soll, wird, unterstützt durch das Landesprogramm Soziale Stadt, ebenfalls umgesetzt.

#### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand und erfolgt im Wesentlichen über das Straßennetz. Ein weiterer Ausbau ist nur zur Umsetzung der Freiflächengestaltung geplant, z.B.:

- Untergasse: Barrierefreier Ausbau, „Stadtteppich“ (Leitdetail aus der Freiflächenplanung, vgl. Ziffer 2 der Begründung)
- Bürgerhausvorplatz: Schaffung eines Platzes zwischen Seniorenzentrum und Bürgerhaus mittels definierter Grünzone und gestalteter Aufenthaltsqualität.
- Hessenring: Beibehaltung der Trasse und Anlage von zwei barrierefreien Bushaltestellen.

#### 1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Planbereiches befinden sich im Streubesitz, wobei der überwiegende Anteil der Stadt Steinbach (Taunus) gehört.

#### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

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

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

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 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, wie die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zeigen. 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.

## 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die, im Zuge einer parallel zum Bauleitplanverfahren „Neue Mitte Steinbach (Taunus) – St. Avertin – Platz“ von der Stadt Steinbach (Taunus) durchgeführten Planungswerkstatt, entwickelte Leitidee des Entwurfs von Sommerlad-Haase-Kuhli, Gießen (2013) ist die Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mittels einer starken, möglichst homogenen stadtgestalterischen Grundebene. Diese soll gebildet werden aus Wege- und Platzflächen, die eine einheitliche Oberflächenbefestigung aus Betonpflaster und –platten erhalten. Dieser „Stadtteppich“ dehnt sich über die Rahmen gebenden Straßen hinaus aus bis zu den Neubauvorhaben an der Untergasse über den Hessenring hinweg zur Vervollständigung des St.-Avertin-

Platzes und bis zum Rathaus jenseits der Gartenstraße. Er soll perspektivisch fortgeführt werden in der Untergasse bis zum Pijnacker-Platz.

In die Oberfläche wird ein Liniennetz als Muster eingefügt. Die Modulgröße entspricht den Abmessungen eines Stellplatzes. Die auf der Basis des Moduls hergestellten Flächen sind multifunktional als Parkplatz, als Stadtplatz, Marktplatz und als Kerbeplatz nutzbar. Die einzelnen Module dienen als Parkplätze, Baumscheiben, Grünflächen, Bushaltestellen, Fahrradparker, Spielobjekte usw.

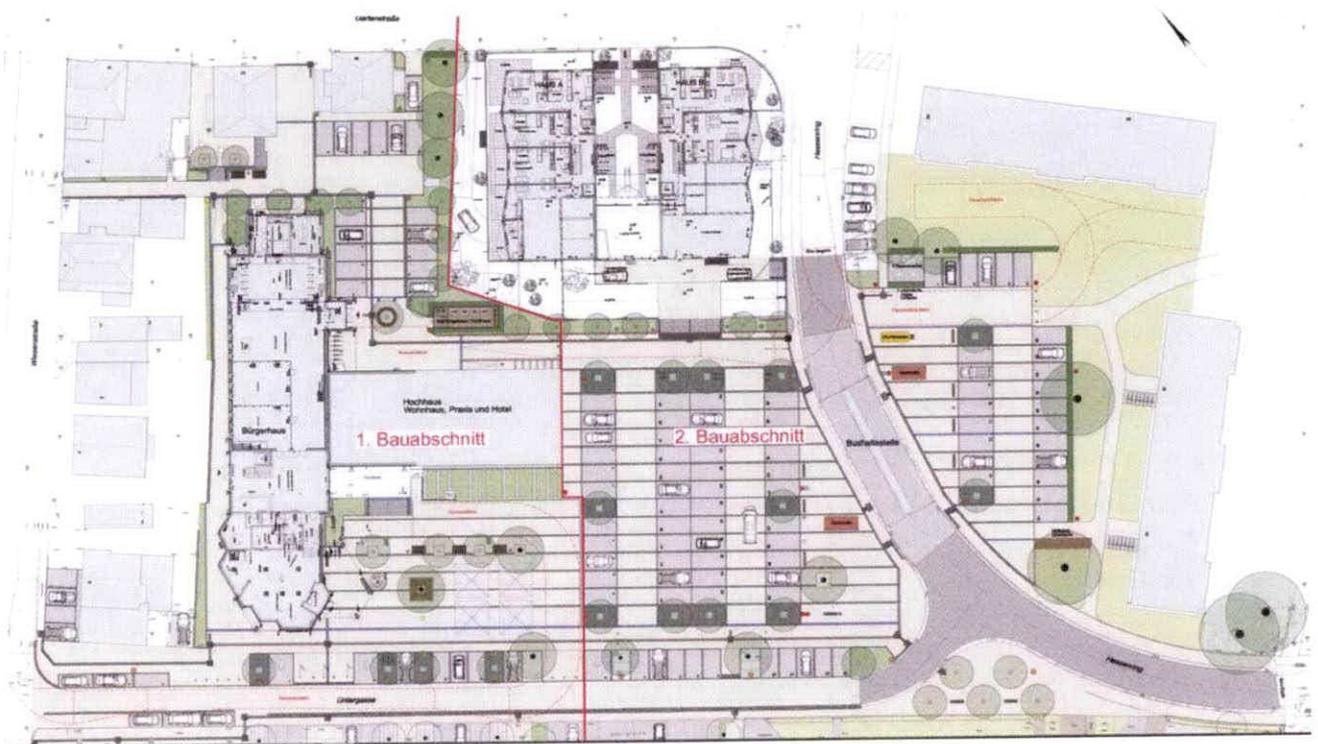
Die Bäume – in ausreichenden Pflanzgruben – werden so angeordnet, dass sie einerseits die heterogene Struktur filtern und andererseits einen grünen Rahmen für den St.-Avertin-Platz bilden, der zumindest was die Schaffung von Aufenthaltsqualität anbetrifft zwischen Bürgerhaus und Seniorenwohnheim gesehen wird.

Der Entwurf behält die gegebene Zonierung grundsätzlich bei, bildet aber eine eindeutige stadtgestalterische Grundebene innerhalb derer klare Wegebeziehungen und Zuordnungen hergestellt werden können.

Der Entwurf bildet mit der Leitidee des „Stadtteppichs“ als starker, homogener stadtgestalterischer Grundebene ein Raster, in dem flexibel und multifunktional auf die jeweiligen Bedürfnisse reagiert werden kann. Die Planung bildet klar definierte Stadträume. Vorgesehen sind die Verwendung von gleichen Ausstattungselementen (z.B. Pflaster, Bänke, Leuchten) und eine durchgängige Begrünung in Form von flankierenden und akzentuierenden Bäumen. Ergänzend wird ein differenziertes Beleuchtungskonzept vorgeschlagen.

Das Gesamtkonzept ist in Bauabschnitten umsetzbar und äußerst flexibel.

Abb. 5: Freiflächengestaltung – Sommerlad – Haase – Kuhli, Entwurf von 2016



ohne Maßstab

### 3 Inhalt und Festsetzungen

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

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.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1 Mischgebiet

Im Bereich nordöstlich der Untergasse gelangt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO zur Ausweisung. Das Mischgebiet ist dabei vierfach gegliedert (lfd. Nr. 1 bis Nr. 4), um somit das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Teilbereichen hinreichend steuern zu können. Die Ausweisung eines Mischgebiets erfolgt überwiegend bestandsorientiert und in Anlehnung an die ausgeübten Nutzungen. Ferner sollen Entwicklungsspielräume für die Stadt Steinbach (Taunus) im Hinblick auf die Entwicklung der „Neuen Mitte“ offen bleiben.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

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

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

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Mischgebiets die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Zur Erläuterung und Begründung kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Sämtlichen Vergnügungsstätten ist zunächst gemein,

dass diese zwar in unterschiedlichem Umfang und Ausmaß, aber doch regelmäßig insbesondere die Wohnruhe in entsprechend durch Wohnnutzung geprägten Quartieren beeinträchtigen können – etwa durch den verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr auch zur Nachtzeit, musikalische Darbietungen sowie nicht zuletzt auch durch das Verhalten der Besucher von Vergnügungsstätten selbst.

Neben einer potenziellen Lärmbelästigung können zudem verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere sog. „trading-down“-Effekte gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht auch gewachsene Versorgungsbereiche oder sonstige Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen kann und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann. Zudem kann auch die unmittelbare Nachbarschaft von Spielhallen etwa zu sozialen oder kirchlichen Einrichtungen zu städtebaulich unverträglichen Situationen führen, die insofern einer planerischen Bewältigung bedürfen. Vor diesem Hintergrund bedarf es eines Ausschlusses der in Mischgebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

*Die im rechtskräftigen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO integrierten Ausschlüsse von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleiben bei der 1. Änderung unverändert bestehen.*

### **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, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich überwiegend eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Mit der Festsetzung erfolgt somit eine Orientierung an den Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht darüber hinaus die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Dichte, welche der Lage des Plangebietes gerecht wird. Mit der Festsetzung erfolgt darüber hinaus auch eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand.

Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet mit der lfd. Nr. 3 wird bestandsorientiert auf eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt. Zu der Überschreitung gibt es an dieser Stelle keine wirkliche Alter-

native wenn die geplanten Nutzungen auf diesem „Schlüssel-Grundstück“ umgesetzt werden sollen. Bedingt dadurch, dass die Freifläche „St.-Avertin-Platz“ unmittelbar an das Grundstück angrenzt, ist nach wie vor sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ebenfalls vermieden werden.

*Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Grundflächenzahl bleiben bei der 1. Änderung bis auf eine bestandsorientierte Anpassung im MI 1 unverändert bestehen.*

### **3.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt die Geschossflächenzahl auf ein Maß von GFZ = 0,8 bis 1,2 fest. Mit der Festsetzung erfolgt somit eine Orientierung an den Obergrenzen für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit der gewählten Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die innerhalb des Teilbaugebietes gemäß der städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung ermöglicht werden kann.

Mit den Festsetzungen erfolgt eine Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand, während zugleich auch die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung ermöglicht werden kann.

*Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Geschossflächenzahl bleiben bei der 1. Änderung unverändert bestehen.*

### **3.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

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

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

Für das Mischgebiet setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse differenziert für die geplanten Haustypen auf ein Maß von Z = II bis Z = IX fest (siehe Vermerk in der Planzeichnung), sodass die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung ermöglicht werden kann.

*Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse bleiben bei der 1. Änderung unverändert bestehen.*

### 3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Entsprechend des bestehenden Höhenverlaufs der Straßenverkehrsflächen wurden im zugrundeliegenden Bebauungsplan insgesamt drei untere Bezugspunkte mit einer Höhe in Meter über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt. Von diesem Bezugspunkt aus gemessen darf die Oberkante der Gebäude (OK<sub>Geb.</sub>) 11,0 m nicht überschreiten. Darauf basierend werden die maximalen Höhen im vorliegenden Entwurf mit konkreten Angaben der Höhe m ü NN angegeben: im MI<sub>1</sub> liegt diese bei +177,10 m ü NN, im MI<sub>2</sub> bei +179,65 m ü NN, im MI<sub>3</sub> bei +179,65 m ü NN und im MI<sub>4</sub> bei +177,10 m ü NN bzw. für das Hochhaus bei +194,25 m ü NN, das damit eine Ausnahme von den 11,0 m bildet.

*Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur maximalen Gebäudehöhe bleiben vom Grundsatz her bei der 1. Änderung unverändert bestehen.*

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als offene und als abweichende festgesetzt. Die offene Bauweise besagt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Mischgebiet der Nr. 3 und 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese besagt, dass auch Gebäude über 50 m Länge errichtet werden dürfen. Darüber hinaus gelten die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB jedoch fest, dass die nach Landesrecht zu wahren Mindestabstände der Hessischen Bauordnung (HBO) zwischen den Mischgebieten Nr. 3 und 4 unterschritten werden dürfen. Der Abstand zwischen den Gebäuden in diesem Bereich darf das Maß von 10,0 m nicht unterschreiten. Mit der Festsetzung kann somit gewährleistet werden, dass die in diesem Bereich gemäß der städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung ermöglicht werden kann, ohne dass landesrechtliche Abstandsregelungen entgegenstehen. Das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird mit der angestrebten Herstellung eines Blockrandes im Bereich der Ecke Gartenstraße und Hessenring sowie dem sozusagen mitten auf dem St.-Avertin-Platz positionieren IX – geschossigen Wohngebäude mit Hotel und Gastronomie begründet.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden demnach Baugrenzen festgesetzt, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand sowie an der geplanten Erschließung und Bebauung gemäß der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

### 3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebiets überwiegend bestandsorientiert Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier Parkplatz sowie Park- und Quartiersplatz fest.

Die verkehrliche Erschließung soll über das bestehende Straßennetz erfolgen. Über den zentralen Parkplatz wird auch das angrenzende Baugrundstück (MI 4) erschlossen (vgl. die bestehenden Baulasten und Zufahrten) und über die differenziert festgesetzten Rechte erfolgt auch die zusätzliche Sicherung des Feuerwehranfahrtswegs bzw. der Feuerwehraufstellfläche für die Bebauung. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

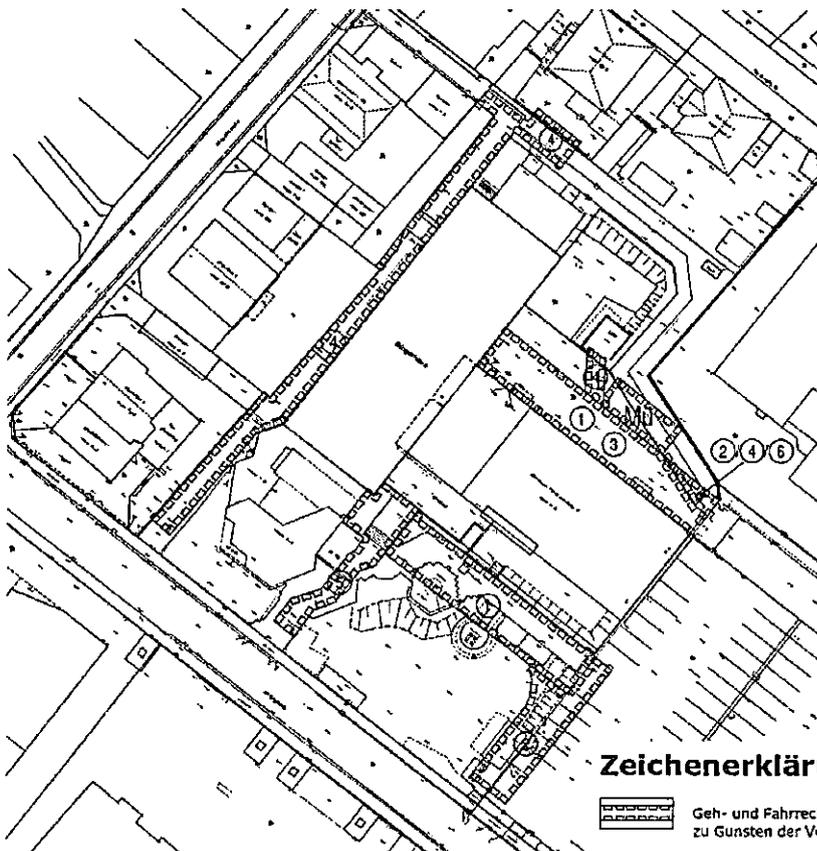
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Begünstigten (Allgemeinheit, einzelne Personen und Versorgungsträger) werden hinreichend genau bezeichnet.

Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Dagegen ist die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in anderen Rechtsgrundlagen geregelt, so dass eine Sicherung von Geh- und Fahrrechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist, jedoch zur Klarstellung im vorliegenden Fall gleichwohl durchgeführt wird.

Festsetzungen von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte haben bodenrechtlichen Charakter; sie gelten zeitlich unbeschränkt. Die Festsetzungen wurden im Falle der Betroffenheit von privaten Grundstückseigentümern mit diesen abgestimmt.

Abb. 6: Festsetzung von Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten (Stand 01/2017)



ohne Maßstab

#### Zeichenerklärung

	Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
①	hier: Gehrecht zu Gunsten Allgemeinheit
②	hier: Feuerwehrezufahrt zu Gunsten Hochhaus
③	hier: Leitungsrecht zu Gunsten Bürgerhaus, Versorgungsunternehmen und öffentl. Kanal
④	hier: Leitungsrecht zu Gunsten Versorgungsunternehmen
⑤	hier: Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten Hochhaus
⑥	hier: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Hochhaus
Mü	hier: Müllsammelplatz (privat) mit Dienstbarkeit zur (Mit)-Nutzung für Hochhaus

## **5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

### **5.1 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.

### **5.2 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 schutz-bedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 kommt.

### **5.3 Einfriedungen**

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

### **5.4 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Mischgebiet geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes begründen die Notwendigkeit bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes aufzunehmen. Die Festsetzungen erfolgen zur Vermeidung der Entstehung von gebietsunverträglichen Werbeanlagen, die aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.

## 6 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.

Der Bebauungsplan-Entwurf stellt Verkehrsflächen dar, deren Ausbildung im Zuge der Freiflächen- und Straßenraumgestaltung weitergehend bestimmt wird.

## 7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. 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.

Zum Bebauungsplan „Neue Mitte Steinbach (Taunus) – St. Avertin – Platz“ 1. Änderung“ wurden ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## 8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander beziehungsweise der Ausweisung eines Mischgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung und gemischten Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Was z.B. das Glockengeläut anbetrifft, so wurden Messungen durch einen Glockensachverständigen durchgeführt. Die Neuplanung wurde so gestaltet, dass die Geräuschentwicklung durch das Glockengeläut nicht über das bereits seit vielen Jahren Bestehende hinausgeht. Die Details wurden im Rahmen des Bauantragsverfahrens bestimmt und entsprechend umgesetzt.

Für den Wiederaufbau des Bürgerhauses Steinbach wurde auf der Grundlage der Planung, die sich gegenwärtig in der Umsetzung befindet am 20.05.2016 die Baugenehmigung erteilt (Az. 612-100-BA-2646-14-16). In der Baugenehmigung wurden Auflagen insbesondere zum Immissionsschutz gegeben. So wurde z.B. bestimmt, dass vor Inbetriebnahme des Bürgerhauses der Parkplatz auf dem Flst. 609/7 nach dem Hess. Straßengesetz (HStrG) als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden muss.

Der Auflage wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche; Zweckbestimmung Parkplatz gefolgt.

Ferner wurden Auflagen ausgesprochen, die insbesondere den Bau- und den Betrieb des Bürgerhauses betreffen. So beziehen sich diese z.B. auf Empfehlungen zur Ausbildung der Außentüren mit schleusen- oder windfangartigen Einrichtungen, von Fenstern der Schallschutzklasse III, zur Beschaffenheit der Lüftungs- und Klimatechnik sowie zur Beschränkung des Aufenthalts von Personen die dem Bürgerhaus zuzuordnen sind zur Nachtzeit vor dem Gebäude.

Insgesamt kann für die hiermit vorliegende Planung davon ausgegangen werden, dass es hier zu keinen Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung kommen wird. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht hier indes kein weiterer Handlungsbedarf.

## 9 Klimaschutz

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

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

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

## 10 Baugrund und Boden

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage und ist zum größten Teil bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenprofile sind daher nicht 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<sup>1</sup> ist der Boden im Bereich des Plangebietes nicht bewertet.

## 11 Altablagerungen und Altlasten

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

## 12 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).

## 13 Bodenordnung

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

## 14 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 1,69 ha. Hiervon entfallen rd. 0,74 ha auf die Mischgebiete (MI 1 bis 4), rd. 0,34 ha auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz, Quartiersplatz, Gehwege), rd. 0,55 ha auf Verkehrsflächen und rd. 0,05 ha auf Grünflächen.

## 15 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.

---

<sup>1</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>

## 16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die 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

## 17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekturbüro Weiß + Becker, Staufenberg (05/2017)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebental (08/2016)

## 18 Verfahrensstand

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 18.04.2017 – 22.05.2017, Bekanntmachung: 08.04.2017 in der Taunuszeitung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: 13.04.2017, Frist: 22.05.2017

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 26.06.2017

---

/Anlagen

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gleßen  
06 41/87 73 634-0