

Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung
zum Bebauungsplan
„Naturnaher Spiel- und Aufenthaltsbereich“

Planstand: 08.08.2017

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen	3
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	4
1.5	Ansichten.....	5
2	Städtebauliche und planerische Konzeption - Entwurf	6
3	Inhalt und Festsetzungen	8
3.1	Öffentliche Grünflächen	8
3.1.1	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung; <i>Spiel- und Aufenthaltsbereich</i> sind zulässig:	8
3.2	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
3.3	Verkehrsflächen	9
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
4.1	Einfriedungen	9
4.2	Pkw-Stellplätze.....	9
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	9
6	Immissionsschutz.....	10
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	11
7.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	11
7.2	Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	11
7.3	Quellen	11
7.4	Gebiet für die Grundwassersicherung	11
7.5	Wasserversorgung	11
7.6	Bodenversiegelung	11
7.7	Abwasserbeseitigung	12
8	Altablagerungen und Altlasten.....	12
9	Denkmalschutz.....	12
10	Kampfmittelbelastung	12
11	Bodenordnung	12
12	Kosten.....	13
15	Verfahrensstand.....	13

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Steinbach (Taunus) ist in dem Landesprogramm Soziale Stadt. Die erste Phase des Programms „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ wurde mit der Vorlage des Integrierten Handlungskonzeptes abgerundet. Als eines der ersten Projekte soll die bereits im Stadtentwicklungsplan (2006) angedachte Verbindung zwischen den Wohngebieten und dem Gewerbegebiet insbesondere den hier ansässigen Einzelhandelsbetrieben gestärkt werden. Flankierend zu dem bereits bestehenden und rege genutzten Weg sollen nun bestehende Landschaftsstrukturen und alte Obstbäume aufgewertet und in eine naturnahe Park- und Spielfläche eingebunden werden. Der Kommunikationsbereich soll allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt zur Verfügung stehen und die bestehenden Möglichkeiten abrunden. Der bereits bestehende Parkplatz wird in die Planung einbezogen. Das Projekt wird im Integrierten Handlungskonzept Soziale Stadt Steinbach (Taunus) in den Handlungsfeldern 4. Öffentliche Frei- und Grünflächen, Projekt Nr. 4.4 Modernisierung des öffentlichen Spielplatzes sowie 5. Straßen und Verkehr, Projekt Nr. 5.2 Gestaltung der Wegeverbindung Steinbachau – Gewerbegebiet geführt. Dieser Wegeverbindung wird eine zentrale Bedeutung für das Quartier beigemessen.

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Ein Umweltbericht wird erstellt.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, um das Baurecht für die Errichtung eines Spiel- und Aufenthaltsbereiches mit Wegeverbindung und Spielgeräten zu schaffen. Die bestehenden Obstbäume werden in diesem Zusammenhang freigestellt und in die Planung integriert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flur 5. Nr. 66/2, 67/1, 67/2 und 173 (Weg) und verbindet das Wohngebiet an der Berliner Straße und das Gewerbegebiet miteinander.

Der räumliche Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Gewerbegebiet südöstlich der Bahnstraße
Westen	Ackerland
Süden	Wohnbebauung
Osten	Ackerland

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,6 ha, wobei rd. 0,1 ha auf die bestehenden Wege entfallen.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

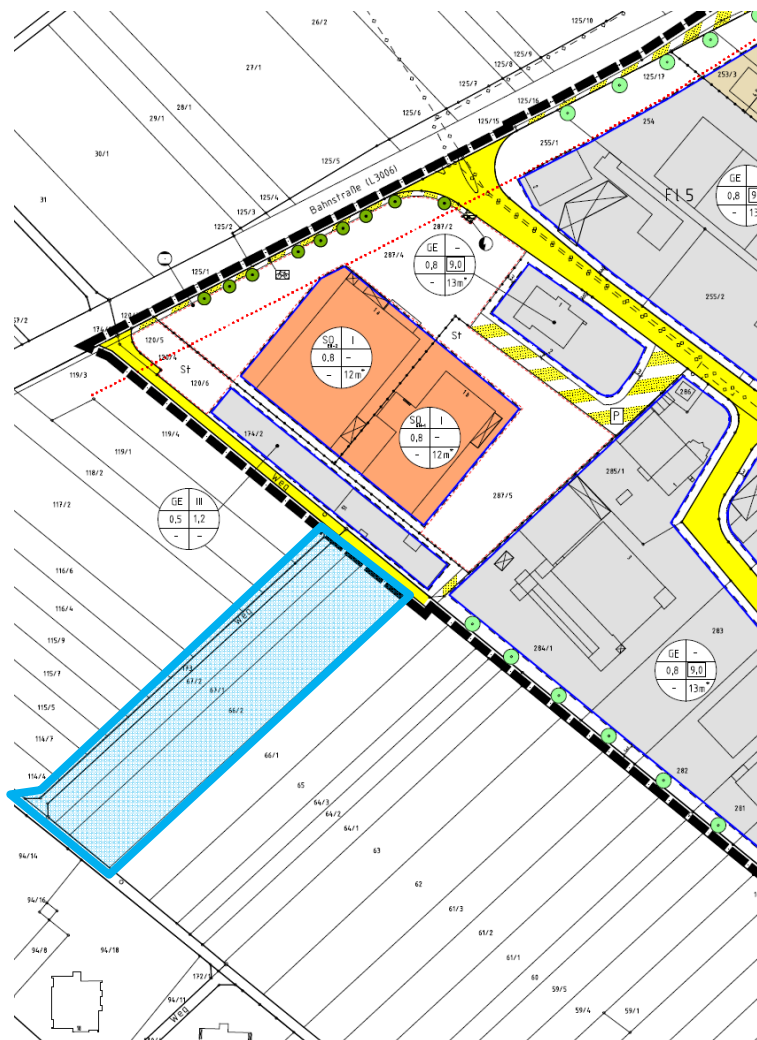
Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt. Am nordöstlichen Rand verläuft ein „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“.

Die vorgesehene Bebauungsplan-Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spiel- und Aufenthaltsbereich“ betrifft aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 0,6 ha) und der extensiven, naturnahen Gestaltung mit Sicherung des Obstbaumbestandes nicht die Grundzüge der Planung und kann als an die Entwicklungsziele angepasst angesehen werden. (vgl. Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain v. 05.08.2016 und Regierungspräsidium Darmstadt v. 18.08.2016)

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Nördlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ (2013) an. In diesem Bebauungsplan wurden die Zuwegung sowie die fußläufige Anbindung an das Gewerbegebiet bereits vorgesehen.

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“ (2013)



genordet, ohne Maßstab

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Es liegt zum Vorentwurf noch keine Vermessung für den Bereich vor. Das Gelände weist jedoch keine größeren Geländeversprünge auf sondern ist weitgehend eben.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche wird im Norden kleinräumig als Parkplatz genutzt und im Nordwesten befindet sich ein rege genutzter Fußweg, der die Wohnbebauung mit dem Gewerbegebiet und den Einkaufsmöglichkeiten (u.a. ALDI und REWE-Markt) verbindet. Auf der verbleibenden Fläche finden sich ältere Obstbäume, die stark von Brombeeren überwachsen sind. Gebäude sind keine auf der Fläche.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die An- und Einbindung ist Bestand. Weitergehende Maßnahmen sind nur zur Verbesserung des Rad- und Fußwegeverkehrs vorgesehen. Der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg, der für die Erschließung der Flurstücke 119/4 bis 114/4 erforderlich ist, erfüllt für die auf diesen Flächen erfolgende ackerbauliche Nutzung neben der Erschließungsfunktion auch die Funktion des Wendewegs. Zur Wahrung der Belange der Landwirtschaft wird der Weg im Entwurf des Bebauungsplans als „landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Festsetzung als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg widerspricht dabei nicht der beabsichtigten Verbindungsintention zwischen den Baugebieten, wie die derzeit schon bestehende Nutzung bestätigt.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich in Streubesitz. Gespräche mit den Eigentümern haben jedoch bereits stattgefunden.

1.5 Ansichten



Ansicht Straße parallel zum Gewerbegebiet mit der angrenzenden Bebauung (u.a. Schießstand und Medizinlabor)



Blick über das Plangebiet in Richtung Süden



Bestehender Fußweg in Richtung Süden









Bestehender Parkplatz im Norden des Gebiets

Eigene Bilder: Mai 2016

2 Städtebauliche und planerische Konzeption - Entwurf



PLANERLÄUTERUNG

-  Baum Bestand: Obstgehölz
-  Baum neu: Obstgehölz
-  Strauchpflanzung Bestand/ergänzen
-  Rasen/Spielwiese
-  Blumenwiese
-  Wassergebundene Wegedecke
-  Pflaster
-  Betonplatten
-  Fallschutz Holzhacksel
-  Asphalt NEU
-  Wegebelag Bestand
-  Parkplatzfläche Schotter
-  Bruchsteine in Reihen
-  Bruchsteine
-  Findlinge
-  Baumstamm liegend
-  Holzpodest
-  Palisaden stehend
-  Beleuchtung
-  Streetballständer
-  Lümmelsitzer
-  Sitzbank
-  Picknickckecke
-  Sitzstange
-  Abfalleimer
-  Flurstücksgrenze
-  Biotopschutzfläche

Planungsidee

Entwurfsverfasser: Schellhorn, Landschaftsarchitekten

Stand 12/2016

Auszug aus der Vorhabenbeschreibung

Ziel der Neuplanung ist es, Kindern und Jugendlichen naturnahe Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im unterversorgten Stadtteil anzubieten. Neben den Bewegungsangeboten sollen auch Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Der tangierende Verbindungsweg ist der Hauptweg zwischen den Wohnsiedlungen und Einkaufsorten. Dieser Weg wird zusätzlich mit Verweilplätzen aufgewertet. Eingang und Ausgang der Fläche bzw. des Fuß- und Radweges bilden Platzflächen, die vom Autoverkehr abschirmen.

Das Grundstück besteht aus drei Flurstücken. Das mittlere Flurstück wird eine Biotopschutzfläche aus Landschaftsschutzgehölzen erhalten. Diese Fläche beinhaltet auch die vorhandenen Apfelbäume, welche erhalten bleiben. Die beidseitig angrenzenden Flurstücke werden ebenfalls mit überwiegend einheimischen Pflanzen ausgestattet und bilden eine natürliche Insel in der umliegenden Landschaft. Ergänzt wird die Pflanzung durch die Neupflanzung weiterer Apfelbäume, welche besonders durch ihren Blühaspekt im Frühjahr und Früchte im Herbst zur Geltung kommen.

Die Naturspielfläche gliedert sich in verschiedene Spielzonen, die sich wie folgt gliedern.

1. Neuer Verbindungsweg

Der neue Verbindungsweg bildet einen Teilabschnitt des neuen Wegekonzeptes in Steinbach. Er verbindet das Gewerbegebiet mit Supermärkten mit dem Wohngebiet. Der Weg hat Platzsituationen am Ein- und Ausgang sowie drei integrierte Verweilplätze besonders auch für ältere Generationen.

2. Bewegungsband am Weg

Neben dem Weg verläuft ein extensives „Spielband“, welches verschiedene Bewegungsangebote beinhaltet. Zwei Schaukeln laden zum kurzzeitigen Verweilen ein und die wegebegleitende Balancierstrecke ermöglicht eine neue Erlebbarkeit auf dem Weg zum Einkaufen.

3. Aufenthaltsbereich für Jugendliche

Neben dem Parkplatz, aber dennoch abgeschirmt davon, befindet sich im Norden der Fläche der Jugendbereich. Verschiedene Sitzelemente, teilweise mit Überdachung, laden zum Verweilen und Chillen ein. Ein Streetballplatz animiert zu Bewegung.

4. Freie Spielwiese

Eine Grünzone mit Spielwiese, integriert naturnah verschiedene Verweilmöglichkeiten wie Podeste und Bruchsteine. Ein Weidenbauwerk soll als ein natürlicher Dom und als Naturkunst Rückzug ermöglichen.

5. Biotopschutzfläche

Zwischen Jugendbereich und Bewegungsband befindet sich eine Pufferzone, welche wie ein grünes Band die Fläche durchzieht. Die vorhandenen Apfelbäume erhalten einen Saum aus einheimischen Gehölzen. Ergänzt werden einzelne Flächen durch die Einsaat von Wiesenblumen.

9. Parkplätze

Der vorhandene Parkplatz wird neu angelegt und durch Bepflanzung gefasst. So werden die Aufenthaltsbereiche vom Verkehr abgeschirmt.

Die einzelnen Angebote der neuen Naturspielfläche sind stark landschaftlich geprägt. Der neue Freiraum wirkt wie ein großer Garten, in dem Menschen aller Generationen Natur erleben und ungezwungen spielen können. Die einzelnen Angebote fügen sich sanft in die Umgebung ein.

Im Laufe des weiteren Verfahrens wurden die Planungen konkretisiert und weitergehend aufeinander abgestimmt. Die Ergebnisse haben Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden.

3 Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermöglicht die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung. Für die Festsetzung entscheidend ist, dass es sich um städtebaulich funktionelle Grünflächen handelt. Je nach Zweckbestimmung sind auf den Grünflächen solche baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen zulässig, die sich im Rahmen der Zweckbestimmung halten, auch wenn sie nicht erforderlich, sondern nur zweckmäßig sind. Als Grünflächen - wobei es sich aufgrund der geplanten Nutzungen ausschließlich um öffentliche Grünflächen handelt – wird „Spiel- und Aufenthaltsbereich“ ausgewiesen. Die vorhandenen Obstbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

3.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung; Spiel- und Aufenthaltsbereich sind zulässig:

Spielplätze für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche sowie Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Mindestens 60 % der Gesamtfläche ist als naturnahe Gehölzflächen anzulegen bzw. zu erhalten. Die Flächen nach 2.2 sind hierauf anzurechnen (zur Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen vgl. Ziffer 2.6).

Funktionsgebäude sind im räumlichen Geltungsbereich nicht zulässig.

3.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die Zulässigkeit sowie die Beschaffenheit von Wegen und Plätzen regeln. Zudem wird Mitten im Gebiet eine Fläche für Maßnahmen [...] festgesetzt. Die Fläche umfasst den Bereich, in dem der überwiegende Anteil an alten Obstbäumen steht, deren Lage durch eine Vermessung bestimmt wurde. Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft bezeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mit Ausnahmen einer Wegeverbindung zwischen den Kommunikationsbereichen von baulichen Anlagen nach 2.1 freizuhalten. Sie sind in der Unterkultur von Gehölzaufwuchs freizuhalten und ein zweimal jährlich im Juni und September unter Abfuhr des Schnittguts zu mähen, ersatzweise einmal jährlich im September zu mulchen. Die Anlage und Unterhaltung von Rasenflächen ist unzulässig.

Darüber hinaus wird eine Festsetzung zum Anbringen von Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und für Fledermäuse in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Durch diese Festsetzung wird insbesondere den Vorgaben des durch den Bebauungsplan „Im Gründchen / Am Bahnhof“ vorbereiteten Eingriffs Rechnung getragen (vgl. TF. 2.2.3 und 2.2.4 des Bebauungsplans „Im Gründchen / Am Bahnhof“).

3.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist Bestand. Mit Ausnahme der planungsrechtlichen Absicherung des Schotterparkplatzes im Nordosten des Gebietes sind keine Bereiche vorgesehen, die mit dem PKW befahren werden können. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt es sich ausschließlich um Flächen für Radfahrer und Fußgänger sowie für die Landwirtschaft.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich auf die wasser-durchlässige Befestigung von Stellplätzen und Wegen sowie von Einfriedungen.

4.1 Einfriedungen

Einfriedungen können Trennwirkungen begründen. Solche das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass Einfriedungen unzulässig sind.

4.2 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.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

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

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

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6 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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die vorgesehenen Nutzungen der Spiel- und Freizeiteinrichtung immissionsverträglich mit der benachbarten Bebauung errichtet werden können.

- Im Norden schließt sich das Gewerbegebiet im Südöstlich der Bahnstraße an. Errichtet wurden im unmittelbaren Anschluss an die Fläche Lebensmitteleinzelhandel, eine Apotheke und ein medizinisches Institut. Hier sind keine Störwirkungen zu erwarten.
- Im Westen und Osten schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier ist ebenfalls keine Störwirkung zu erwarten.
- Im Süden ist Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau). Da Spielplätze auch im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, wird hier ebenfalls kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt erwartet zudem kein Bolzplatz angelegt wird.

Der als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Naturnaher Spiel- und Aufenthaltsbereich festgesetzte Bereich ist als öffentliche Fläche zu verstehen, die nicht eingefriedet ist und seitens der Stadt Steinbach (Taunus) als Park betrachtet wird. Der Park dient dem Aufenthalt von Personen im öffentlichen Raum und soll in seinen Öffnungszeiten nicht beschränkt werden. Neben dem Parkplatz, aber dennoch abgeschirmt davon, befindet sich im Norden der Jugendbereich mit einem kleinen Streetballfeld. Dies ist die einzige Fläche von der möglicherweise Emissionen ausgehen könnten und diese wurde soweit wie möglich im Norden und insofern auch so weit wie möglich von bestehender Wohnbebauung entfernt positioniert. Nördlich der Fläche liegen, wie bereits erwähnt, ein Parkplatz und anschließend ein Gewerbegebiet. Bereits bei der Gestaltung der Parkanlage haben insofern dadurch, dass die Aktivität der Jugendlichen in Richtung Norden gelenkt wird auch immissionsschutzrechtliche Belange und die Vermeidung möglicher Konflikte Berücksichtigung gefunden. Die Stadt Steinbach (Taunus) erwägt zudem, diesen Abschirmungseffekt durch Geländemodulation noch zu verbessern. Die zur Beurteilung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte hier einzig heranziehbare Freizeitlärmrichtlinie mit dem darin liegenden Anlagenbegriff („Freizeitanlage“) passt für den geplanten Park nicht. Nur das kleine Streetballfeld könnte als „Anlage“ gewertet werden. Die Nutzung des Spielfelds wird auf die Tagzeit beschränkt. Entsprechende Hinweisschilder werden aufgestellt. Die verbleibenden Flächen werden als gestalteter öffentlicher Raum angesehen und keineswegs als Anlage, die unter die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) fällt gewertet.

Mit der geplanten Zuordnung der Nutzungen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Die Abteilung Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt führt in der Sammelstellungnahme vom 18.08.2016 aus, dass der vorgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft wurde und die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken bestehen.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

7.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

7.2 Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III des im Feststellungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnen Praunheim II der Stadt Frankfurt. Für die Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost zuständig. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

7.3 Quellen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt weder Quellen noch quellige Bereiche.

7.4 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

7.5 Wasserversorgung

Für den Bereich der naturnahen Spiel- und Freizeitfläche ist keine Wasserversorgung geplant.

Die Stadtwerke Oberursel, Wasserversorgung Steinbach führen in der Stellungnahme vom 08.08.2016 aus, dass sich im Plangebiet keine Wasserversorgungsanlagen der Wasserversorgung Steinbach befinden. Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 im 300 m Umkreis gesichert.

7.6 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

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

Ziffer 2.1 der Textlichen Festsetzungen

In der öffentlichen Grünfläche sind Wege und Plätze ausschließlich als Schotter- oder Kieswege und -flächen mit wassergebundener Deckschicht oder als unbefestigte Flächen mit natürlicher Substratauf-lage (Rindenmulch, Hackschnitzel, Rasen) herzustellen. Der Anteil an Wege- und Platzflächen darf maximal 20 % der Fläche betragen. Ausgenommen hiervon sind ggf. erforderliche kleinflächige Befes-tigungen im Bereich von Spielgeräten oder Parkmöblierungen, die bei Bedarf in wasserdurchlässiger Weise mit z. B. Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder Rasenwaben zu befestigen sind.

7.7 Abwasserbeseitigung

Für den Bereich der naturnahen Spiel- und Freizeitfläche ist keine Abwasserbeseitigung geplant.

8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Steinbach (Taunus) nicht be-kannt.

9 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies hessenArchäologie (Abt. Ar-chäologische Denkmalpflege) 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).

10 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf sol-chen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwen-dig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersu-chungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. (Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen v. 17.08.2016)

11 Bodenordnung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Durchführung einer Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB.

12 Kosten

Welche Kosten für die Maßnahme entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

13 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)

14 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, (08/2017)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, (08/2017)

15 Verfahrensstand

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 08.08.2016 – 26.08.2016, Bekanntmachung: 30.07.2016 in der Taunuszeitung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 28.07.2016, Frist: 26.08.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 17.05.2017 – 20.06.2017, Bekanntmachung: 08.05.2017

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 11.05.2017, Frist: 20.06.2017

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 28.08.2017

/Anlagen (sofern beiliegend – siehe Gutachten)

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

