

Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung
zum Bebauungsplan
„Kindertagesstätte St. Bonifatius“

Planstand: März 2018

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) .	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie.....	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	7
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6	Verfahren.....	8
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	8
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Flächen für den Gemeinbedarf	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Grundflächenzahl.....	11
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	11
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	11
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	12
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4	Verkehrsflächen	12
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	13
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	13
4.3	Einfriedungen	13
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	13
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	13
7	Immissionsschutz.....	14
8	Klimaschutz.....	14
9	Baugrund und Boden	15
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	15
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	15
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	16
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	16

10.2.2	Deckungsnachweis.....	16
10.2.3	Technische Anlagen	16
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	16
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	16
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	16
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	17
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	17
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	17
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	17
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	17
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	18
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	18
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	18
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	18
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	18
10.4	Abwasserbeseitigung.....	18
10.4.1	Gesicherte Erschließung	18
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	18
10.5	Abflussregelung	20
10.5.1	Abflussregelung	20
10.5.2	Vorflutverhältnisse	20
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	20
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	20
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	20
11	Altablagerungen und Altlasten.....	20
12	Denkmalschutz.....	20
13	Bergbau	21
14	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	21
15	Bodenordnung	21
16	Flächenwidmungen im Bebauungsplan.....	21
17	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	21
18	Verzeichnis der Gutachten	22
19	Verfahrensstand.....	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die katholische Pfarrei St. Ursula, Steinbach / Oberursel beabsichtigt die Kindertagesstätte St. Bonifatius im Nordwesten von Steinbach westlich der Waldstraße zu ertüchtigen und die Freiflächen in Richtung Außenbereich zu erweitern. Die bestehende Kindertagesstätte aus dem Jahr 1973 befindet sich in einem energetisch sanierungsbedürftigen Zustand und weist bauliche und funktionale Mängel auf. Die Kita soll zudem um zwei zusätzliche U3-Gruppen erweitert werden. Dies ist im Bestandsgebäude nicht möglich. Nach dem Rückbau des bestehenden Kindergartens sollen die Unterbringung und der Betrieb der Kindertagesstätte bis zum erfolgten Neubau in Containern auf dem nördlich anschließenden Flst. Nr. 151 erfolgen. Für die Umsetzung der Planung einschließlich des Ausbaus der Erschließung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Festsetzung einer *Fläche für Gemeinbedarf* mit der *Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen*.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes *Wohnbaufläche (Bestand)* sowie im Bereich des Flst. Nr. 151 (rd. 1.680 m²) *Vorrangfläche für die Landwirtschaft* dar. Im unmittelbaren nördlichen Anschluss ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Fläche für Kleingärten* dargestellt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Steinbach und wird über die Obergasse / Waldstraße erschlossen. Das Grundstück wird im Südosten vom Nicolaiweg (Feldweg) und im Nordosten von der Obergasse bzw. Waldstraße begrenzt. Im Süden schließt sich durchgehend Wohnbebauung an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Flur 7, Flurstück Nr. 150/1 und 151 sowie 233/10 tlw. und 255/38 tlw.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)



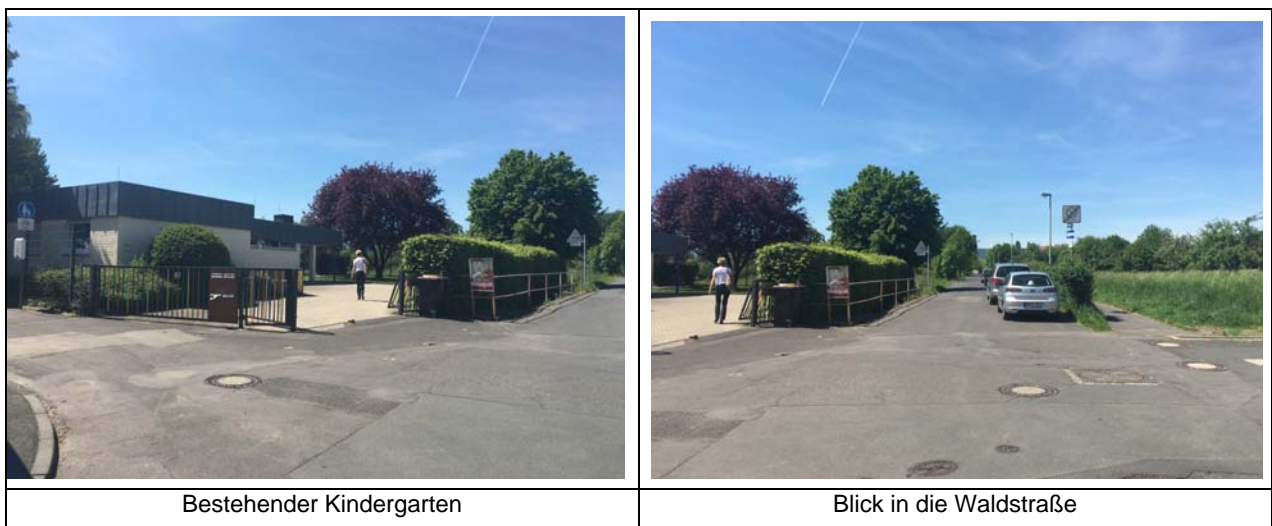
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.980 m². Hier- von bei entfallen auf die Gemeinbedarfsfläche rd. 4.360 m², die Verkehrsfläche besonderer Zweckbe- stimmung rd. 340 m² und die Straßenverkehrsflächen rd. 1.275 m².

Abb. 2: Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung auf Basis von <http://googlemail.com> (10.07.2017) - genordet, ohne Maßstab

Abb. 3: Fotos





Eigene Fotos: Mai 2017

1.3 Übergeordnete Planungen

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

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans für das Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt für den Bereich des Plangebiets *Wohnbaufläche (Bestand)* sowie im Bereich des Flst. Nr. 151 (rd. 1.680 m²) *Vorrangfläche für die Landwirtschaft* dar. Kindertagesstätten werden im RPS/RegFNP 2010 in der Regel der Wohnbaufläche zugeordnet. Der größte Teil des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplans mit dem Gebäudebestand liegt innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche. Die darüber hinausgehende Inanspruchnahme von ca. 0,2 ha „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ als Ergänzung der Bestandsnutzung betrifft aufgrund der geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung. Der Bebauungsplan-Entwurf kann als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Einen Bebauungsplan gibt es für den Bereich nicht.

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 183,37 müNN im Südwesten und 185,21 müNN im Nordosten. Eine Vermessung liegt als Grundlage der Planung vor.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet wird durch den bestehenden Kindergarten und seine Außenanlagen sowie das Wohnhaus der kath. Pfarrei St. Ursula geprägt. Beide nicht unterkellerte Gebäude werden rückgebaut. Auf der Erweiterungsfläche im Norden befindet sich landwirtschaftliche Nutzung.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand und erfolgt im Wesentlichen über das bestehende Straßennetz, das im Zuge der Erschließung ausgebaut und um Stellplätze erweitert wird.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Planbereiches befinden sich im Eigentum der kath. Kirche und der Stadt Steinbach (Taunus).

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 mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und die Ergebnisse dokumentiert. Es handelt sich hier um einen bestehenden Standort, der ertüchtigt und erweitert werden soll. Ein dringender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen besteht auch in der Stadt

Steinbach (Taunus), so dass es nur folgerichtig ist, einen bestehenden Standort entsprechend zu ertüchtigen und damit zukunftsfähig und mit Erweiterungsoptionen aufzustellen. Die Planung wird zudem genutzt, um die verkehrliche Situation in diesem Bereich deutlich zu verbessern. Die Inanspruchnahme von neuen Flächen erscheint in einer Größe von rd. 1.800 m² hier vertretbar.

1.6 Verfahren

Obschon der Bereich des bestehenden Kindergartens sicherlich durch Bezugnahme auf die Vorgaben des § 34 BauGB hätte genehmigt werden können, bedarf es für die Neuordnung der Erschließung und dem Interimsstandort für den Container der Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen. Der Bereich, auf dem der Container für die Übergangsunterbringung platziert werden soll, wird als potenzielle Erweiterungsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt. Zudem werden tierökologische Untersuchungen durchgeführt und ein entsprechender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die bestehende Kindertagesstätte St. Bonifatius aus dem Jahr 1973 befindet sich in einem energetisch sanierungsbedürftigen Zustand. Die Kita soll zudem um zwei zusätzliche U3-Gruppen erweitert werden. Dies ist im Bestandsgebäude nicht möglich. Daher soll die bestehende Kindertagesstätte abgebrochen und durch eine neue 6-gruppige Kita, mit vier Ü3-Gruppen (4 x 25 = 100 Kinder) und zwei U3-Gruppen (2 x 12 = 24 Kinder) ersetzt werden. Für den Abbruch und den Neubau werden jeweils separate Bauanträge gestellt.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Wohnhaus, einst als Personalwohnungen angelegt, welches sich im Besitz der katholischen Pfarrei St. Ursula befindet. Dieses wird ebenfalls abgerissen, um Platz für die neu entstehende Kita zu schaffen. Die bestehende Kindertagesstätte wird über die Obergasse / Waldstraße erschlossen. Sie liegt direkt am Ortsrand von Steinbach, am Übergang zu angrenzenden Feldern. Das Grundstück wird im Südosten vom Nicolaiweg (Feldweg) und im Nordosten von der Obergasse bzw. Waldstraße begrenzt. Das Wohnhaus befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksecke, direkt am Eingang zur Kita und ist durch einen überdachten Verbindungsgang mit dieser verbunden.

Während der Abbruch- und anschließenden Neubauphase ist der Bezug eines Ausweichquartiers außerhalb des Grundstücks geplant. Um die Nähe zu erhalten und den vorhandenen Außenspielbereich weiterhin zu nutzen, wird die Containeranlage auf dem Nachbargrundstück 151 errichtet. Es ist geplant, dass nach Bezug der Ersatzräume, die bestehende Kindertagesstätte gleichzeitig mit dem Wohnhaus abgerissen wird.

Der Zugang zur neuen Kindertagesstätte erfolgt ebenfalls von der nordöstlich gelegenen Obergasse über einen Vorbereich, der auch die Parkplätze aufnimmt. Die Kita ist über den überdachten Eingangsbereich entlang des Gebäudes zugänglich. Über das großzügige Foyer und die daran anschließenden Spielfläche werden alle Räume erschlossen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach sind 6 PKW-Stellplätze nachzuweisen (1 Stellplatz je Gruppenraum). In der Planung sind 6 PKW-Stellplätze (davon 1 Behinderten-Stellplatz) vorgesehen, die direkt von der Obergasse vertikal angeordnet sind. Zudem sind 2 Kurzzeit-Parkplätze für die Hol- und Bringzeiten eingeplant.

Die Abstellplätze für Fahrräder befinden sich seitlich des Nebengebäudes, direkt im Anschluss an den überdachten Eingangsbereich. Die Abstellplätze für Kinderwagen sind im Windfang angeordnet.

Sämtliche Gebäudeteile werden über schwellenlose Zugänge erschlossen, somit sind alle Bereiche der Kita barrierefrei erreichbar. Die Bewegungsflächen für gehbehinderte Menschen innerhalb des Gebäudes sind sichergestellt.

Das Gebäude ist als Massivkonstruktion aus KS-Mauerwerk mit massiven Stahlbetondecken geplant. Die Aussteifung erfolgt hier über die Massivwände und –decken. Die Gründung erfolgt als Plattengründung in Stahlbeton. Auf den wenig durchlässigen Erdschichten ist mit Schichtwasser zu rechnen.

Der Baukörper erhält eine einheitliche Fassadenoberfläche. Vorgesehen ist eine vorgehängte Fassade mit Faserzementplatten. Die Fensterflächen werden in Holz-Aluminium-Konstruktion ausgeführt. Als Sonnenschutz sind außenliegende Markisen vorgesehen. Die Behänge werden in die vorgehängte Fassade integriert und bleiben unsichtbar. Die Flachdachflächen werden extensiv begrünt.

Abb. 4: Lageplan, Kindertagesstätte und Container, Vorabzug 03/2017

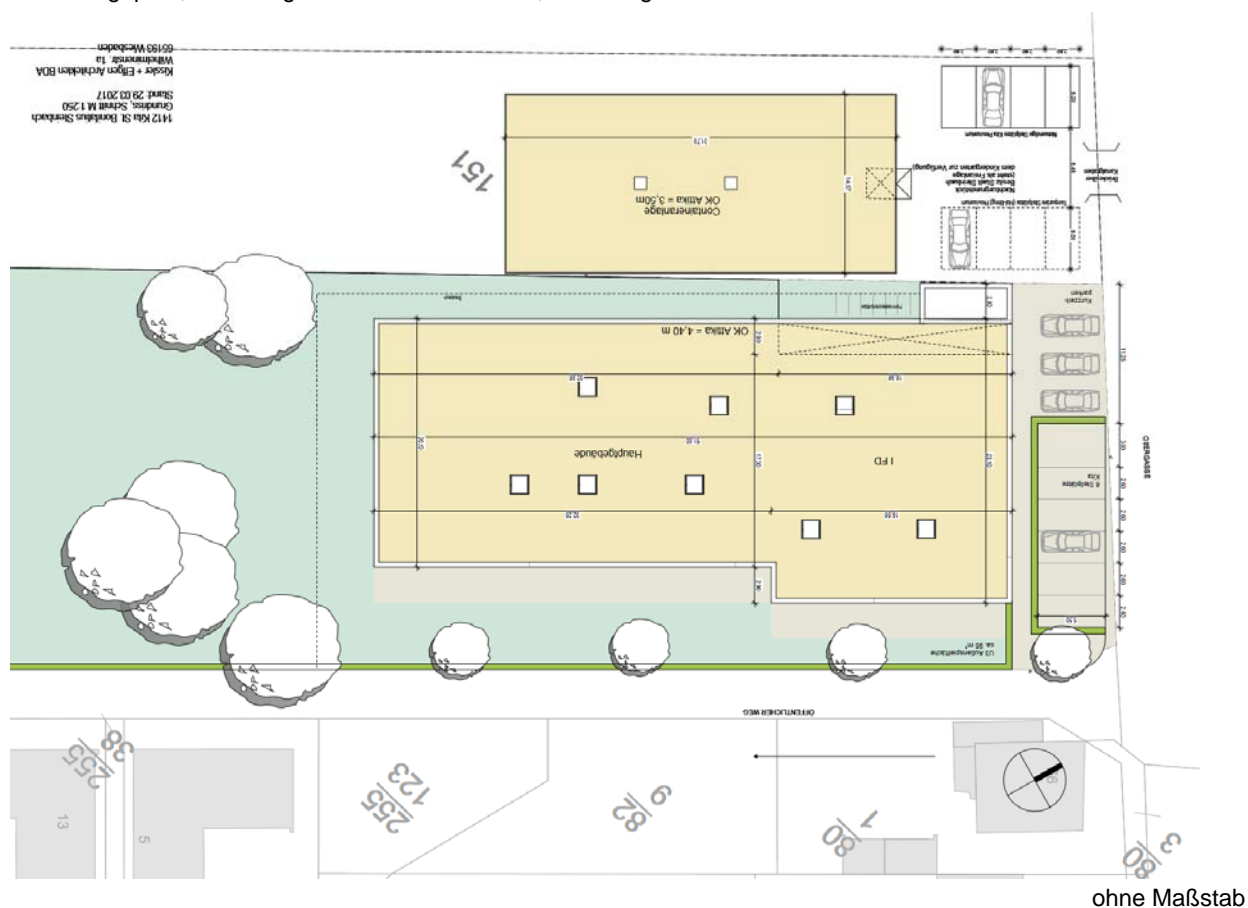


Abb. 5: Ansicht von Nordwesten – 06/2017



Abb. 6: Ansicht von Südosten – 06/2017



Abb. 7: Ansicht von Südwesten (links) und Südosten (rechts)– 06/2017



Entwurfsverfasser: Kissler + Effgen, BDA, 35193 Wiesbaden

Die Freiflächengestaltung greift das Konzept des naturnahen Spiels auf und wird damit nicht nur der Ortsrandlage, sondern auch der Erhaltung des Gehölzbestands gerecht und unterstützt das pädagogische Konzept der Kita-Leitung.

3 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung, sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Kindertagesstätte St. Bonifatius“ aufgenommen worden.

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die bestehende Kindertagesstätte aus dem Jahr 1973 befindet sich in einem energetisch sanierungsbedürftigen Zustand. Die Kita soll zudem um zwei zusätzliche U3-Gruppen erweitert werden. Dies ist im Bestandsgebäude nicht möglich. Daher soll die bestehende Kindertagesstätte abgebrochen und durch eine neue 6-gruppige Kita, mit vier Ü3-Gruppen und zwei U3-Gruppen, ersetzt werden. Die vermehrten Anmeldezahlen von Kindern unter drei Jahren machen ein zusätzliches Angebot an Krippenplätzen erforderlich. Erschwerend kommen die gestiegenen Platz- und Raumanforderungen durch das neue Kinderförderungsgesetz KiFöG hinzu. Die neue Kindertagesstätte, soll auf dem bereits entsprechend genutzten Grundstück Obergasse 85 entstehen. Für die Zukunft werden zudem Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplans muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Bebauungsplan setzt in Ausführung dieser Vorgabe fest:

Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festset-

zungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort am Ortsrand verträgliches Maß zu begrenzen. Festgesetzt werden insofern die Grundflächenzahl (GRZ = 0,6), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z = 1) und die überbaubare Grundstücksfläche. Zudem werden Verkehrsflächen (z.T. bestandsorientiert) und Stellplätze sowie grünordnerische Festsetzungen, wie z.B. Festsetzungen zum Erhalt von prägenden Bäumen und einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert.

Weitergehende Festsetzungen sind an dieser Stelle keine erforderlich. Auf die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Baugebiet i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Doppelfestsetzung wird entsprechend verzichtet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch die verkehrlichen Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen deutlich verbessert.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u.U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben (u.a. Kindergartenbau) realisiert werden können.

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 sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Größe, die der Lage des Plangebiets am Ortsrand gerecht wird.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet. Die bauliche Entwicklung lässt sich über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der max. Gebäudehöhe sowie der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig festlegen.

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 min-

destens 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.

Der Bebauungsplan setzt max. ein Vollgeschoss (Z=1) fest.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Die Gebäudehöhe (OK_{Geb.}) wird auf 6 m bezogen auf 184,34 mÜNN festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. 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 fest. Durch die Flächenbereitstellung soll die verkehrliche Anbindung und Abwicklung insbesondere zu „Hol- und Bringzeiten“, die Ausstattung mit Parkplatzflächen sowie die Wendemöglichkeit verbessert werden. Das bestehende Straßennetz wird hierfür ausgebaut.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach sind 6 PKW-Stellplätze nachzuweisen (1 Stellplatz je Gruppenraum). In der Planung sind 6 PKW-Stellplätze (davon 1 Behinderten-Stellplatz) vorgesehen, die direkt von der Obergasse vertikal angeordnet sind. Zudem sind 2 Kurzzeit-Parkplätze für die Hol- und Bringzeiten eingeplant.

Die Abstellplätze für Fahrräder befinden sich seitlich des Nebengebäudes, direkt im Anschluss an den überdachten Eingangsbereich. Die Abstellplätze für Kinderwägen sind im Windfang angeordnet.

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. § 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.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Das Gebäude der Kindertagesstätte soll sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Festgesetzt werden im Bebauungsplan insofern Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 10°. Das Dach ist extensiv zu begrünen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

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, sollen aber keine unerwünschten Trennwirkungen erzeugen. Das Grundstück hat bereits eine Einfriedung, die partiell zu erneuern ist. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Festsetzungen für zukünftige Einfriedungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche, die 1,5 m Höhe nicht überschreiten sollen. Darüber hinausgehend gelten die Vorgaben der HBO.

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.

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

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.

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 liegt der Begründung als Anlage 1 bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, wurde ebenfalls erarbeitet. Das Gutachten untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen werden. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die Übernahme der Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung (KV) von der Agentur (HLG – Ökoagentur für Hessen) verbindlich durch Freistellung erklärt.

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 Ausweisung einer *Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte*, die einen seit 1974 bestehenden Zustand nachvollzieht in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung 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

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.

9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Übergang vom Siedlungsgebiet zum Offenlandbereich. Dieser wird von schluffig-lehmigen Auengleye aus 3 bis 10 dm Auenschluff (Abb. 4: Nr. 42) geprägt, die im überwiegend bebauten und antropogen überprägten Gebiet nur noch rudimentär erhalten sein dürften. Aufgrund dieser Vornutzung besteht der Oberboden aus Auffüllungen als inhomogenes Gemenge aus Schluff und Sand mit wechselnden Anteilen mit kiesigen bis stark kiesigen und teilweise schwach organischen Beimengungen. Unterhalb der Auffüllung steht ein Gemenge aus Sand und Kies mit meist schwach bis stark schluffigen Beimengungen an. Die natürlichen Bodenfunktionen sind infolgedessen bereits in Teilen stark eingeschränkt, weshalb das Retentionsvolumen für Niederschlagswasser in diesen Bereichen gering ist.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Der Wasserbedarf der Kindertagesstätte, die um zwei Gruppen erweitert wird, wird den gegenwärtigen Zustand nur gering übertreffen.

10.2.2 Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch einen Anschluss an die bestehenden Netze in der gesichert.

10.2.3 Technische Anlagen

Die vorhandenen technischen Anlagen sind zur Trinkwasserversorgung ausreichend. Der Anschluss an das städtische Kanalnetz wird über neue Kanalanschlussstücke hergestellt. Das Kanalnetz ist im Trennsystem geführt, so dass eine separate Anbindung der anfallenden Schmutzwassermengen an die Obergasse bzw. Waldstraße und des Niederschlagswassers an das Kanalsystem im Fußweg (Nicolaiweg) erfolgt. Die Wasserversorgung wird über eine Unterflurzählerschachtanlage an der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung auf dem Grundstück hergestellt.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung einer *Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte* (nicht-unterkellert) das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen Wasserschutzgebietes (WSG-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Die zukünftigen Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur extensiven Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. An dieser Stelle wird auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Die Fundstellen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist hier nicht vorgesehen. Wohl aber ein Anschluss an das vorhandene Trennsystem sowie die Anlage eines extensiv begrünten Dachs.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Grundwasser wurde bis zur Endteufe der Erkundungen bei 6 m unter der Geländeoberkante nicht erbohrt¹. Das Grundwasser ist für das nicht unterkellerte Bauwerk zudem nicht maßgebend. Es ist allerdings örtlich mit Schichtwasser über schluffigeren Bereichen innerhalb der Sande zu rechnen.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Steinbach (Taunus) sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Zum Grundwasserstand siehe Ziffer 10.2.8.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: bis auf Arbeiten am Kanal, keine, da die KiTa ohne Keller errichtet werden soll) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Das Grundwasser ist für das nicht unterkellerte Bauwerk nicht maßgebend. Es ist allerdings örtlich mit Schichtwasser über schluffigeren Bereichen innerhalb der Sande zu rechnen.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

¹ Baugrunderkundung und Baugrundberatung, Deklarationsanalytik, Neubau KiTa St. Bonifatius, Baugrund Institut Wethaus GmbH, 55252 Mainz-Kastel, 13.01.2017

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Die Kompensation des durch den hiermit vorliegenden Bebauungsplan „Kindertagesstätte St. Bonifatius“ vorbereiteten Eingriffs erfolgt nicht durch Maßnahmen am Gewässer.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Kompensation des durch den hiermit vorliegenden Bebauungsplan „Kindertagesstätte St. Bonifatius“ vorbereiteten Eingriffs erfolgt nicht durch Maßnahmen am Gewässer.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im umweltplanerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass die hier angesprochenen Belange Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt weitestgehend die vorgenannten Kriterien, sofern die Bodenverhältnisse es zulassen.

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die bestehenden Abwasseranlagen sind ausreichend leistungsfähig.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung muss auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden.

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist hier nicht vorgesehen. Wohl aber ein Anschluss an das vorhandene Trennsystem sowie die Anlage eines extensiv begrünten Dachs.

10.4.2.4 Entwässerung

Der Anschluss an das städtische Kanalnetz wird über neue Kanalanschlussstücke hergestellt. Das Kanalnetz ist im Trennsystem geführt, so dass eine separate Anbindung der anfallenden Schmutzwassermengen an die Obergasse bzw. Waldstraße und des Niederschlagswassers an das Kanalsystem im Fußweg (Nicolaiweg) erfolgt. Die Wasserversorgung wird über eine Unterflurzählerschachtanlage an der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung auf dem Grundstück hergestellt.

Das Grundleitungsnetz wird, vor dem Verschließen der Rohrgräben, auf ihre Dichtheit überprüft.

Im Gebäude fällt Schmutzwasser aus sanitären Einrichtungen an.

Die anfallenden Abwässer der Küche (ca. 150 Mahlzeiten täglich) werden über eine Fettabscheideranlage mit nachgeschalteter Hebeanlage dem öffentlichen Kanal zugeführt. Der Fettabscheider, die Hebeanlage sowie der Probeentnahmeschacht werden als erdeingebaute Anlagen im Vorbereich der Kita angeordnet.

Das Dach wird als extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über innenliegende Regenfallstränge.

Die anfallenden Niederschlagsmengen der Gehweg- und PKW-Stellplatzflächen werden ebenfalls an das städtische Kanalnetz angebunden. Die restlichen Hofflächen werden der Flächen-/ Drainageversickerung mittels Abläufen mit offenem Ablauf zugeführt.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel des Vorhabenträgers ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr / Sommer 2018. Begonnen wird mit dem Abbruch und der Aufstellung des temporären Bauwerks.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterleger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Das ist bei der vorliegenden Bebauung gegeben.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Beschränkung der zulässigen Versiegelung, Begrünung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Steinbach (Taunus) nicht bekannt. Auch im Rahmen des Bodengutachtens wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt. Ein Verdacht auf Altlasten liegt nicht vor.

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 Bergbau

In der bergaufsichtlichen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 01.09.2017 wird stichpunktartig aufgeführt:

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die NetzDienste Rhein Main und die Syna GmbH weisen in Ihren Stellungnahmen vom 22.08.2017 und 25.08.2017 darauf hin, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Betriebsmittel befinden. Bei Veräußerung und Umwidmung von Grundstücksflächen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Zudem wird zum Schutz der Leitungen auf die geltenden Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen hingewiesen.

Für das Aufstellungsverfahren gilt, dass im Rahmen der Ausführungsplanung alle Leitungsverläufe im Bestand zu ermitteln und gegebenenfalls durch Dienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsträger zu sichern sind, sollten diese künftig außerhalb der öffentlichen Verkehrsanlagen verlaufen.

15 Bodenordnung

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

16 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 0,59 ha. Hiervon entfallen rd. 0,44 ha auf die Fläche für Gemeinbedarf (hiervon beträgt die überbaubare Grundstücksfläche rd. 0,20 ha) und rd. rd. 0,16 ha auf die überwiegend bestehenden Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg).

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 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (03/2017)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (12/2017)
- Baugrunderkundung und Baugrundberatung, Deklarationsanalytik, Neubau KiTa St. Bonifatius, Baugrund Institut Westhaus GmbH, 55252 Mainz-Kastel, 13.01.2017
- Baugrunderkundung und Baugrundberatung, Deklarationsanalytik, Neubau provisorische Containeranlage, Baugrund Institut Westhaus GmbH, 55252 Mainz-Kastel, 13.01.2017

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 26.06.2017, Bekanntmachung: 09.08.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 14.08.2017 – einschließlich 25.08.2017, Bekanntmachung: 09.08.2017 in der Taunuszeitung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 27.07.2017, Frist: 29.08.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 05.02.2018 – 09.03.2018 (einschl.), Bekanntmachung: 24.01.2018 in der Taunuszeitung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 29.01.2018, Frist: 09.03.2018 (einschl.)

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 16.04.2018

/Anlagen

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

