

Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung
zum Bebauungsplan
„Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt

Planstand: 14.03.2019 / 17.06.2019

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 4 |
| 1.1 | Veranlassung und Planziel | 4 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 1.3 | Übergeordnete Planungen | 6 |
| 1.3.1 | Regionaler Flächennutzungsplan | 6 |
| 1.3.2 | Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010 | 6 |
| 1.3.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 8 |
| 1.3.4 | Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete | 8 |
| 1.4 | Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen | 8 |
| 1.4.1 | Topografie | 8 |
| 1.4.2 | Heutige Nutzungen und Baustruktur | 8 |
| 1.4.3 | Verkehrliche Einbindung | 9 |
| 1.4.4 | Besitz und Eigentumsverhältnisse | 10 |
| 1.5 | Innenentwicklung und Bodenschutz | 10 |
| 1.6 | Verfahren | 13 |
| 2 | Städtebauliche und planerische Konzeption | 13 |
| 3 | Inhalt und Festsetzungen | 14 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 3.2.1 | Grundflächenzahl | 15 |
| 3.2.2 | Geschossflächenzahl | 15 |
| 3.2.3 | Zahl der Vollgeschosse | 15 |
| 3.2.4 | Festsetzungen zur Höhenentwicklung | 15 |
| 3.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 15 |
| 3.4 | Zulässige Haustypen | 16 |
| 3.5 | Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze | 16 |
| 3.6 | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 16 |
| 3.7 | Verkehrsflächen | 16 |
| 3.8 | Öffentliche Grünflächen | 16 |
| 4 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 17 |
| 4.1 | Dachgestaltung und Dachaufbauten | 17 |
| 4.2 | Abfall und Wertstoffbehälter | 17 |
| 4.3 | Einfriedungen | 17 |
| 4.4 | Gestaltung von Grundstücksfreiflächen | 17 |
| 5 | Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 18 |
| 6 | Berücksichtigung umweltschützender Belange | 18 |
| 7 | Immissionsschutz | 18 |
| 8 | Klimaschutz | 19 |
| 9 | Baugrund und Boden | 20 |
| 10 | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 20 |
| 10.1 | Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete | 20 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 10.2 | Wasserversorgung/Grundwasserschutz | 20 |
| 10.2.1 | Bedarfsermittlung..... | 20 |
| 10.2.2 | Deckungsnachweis..... | 21 |
| 10.2.3 | Technische Anlagen | 21 |
| 10.2.4 | Schutz des Grundwassers..... | 21 |
| 10.2.5 | Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet..... | 21 |
| 10.2.6 | Verminderung der Grundwasserneubildung..... | 21 |
| 10.2.7 | Versickerung von Niederschlagswasser..... | 22 |
| 10.2.8 | Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden..... | 22 |
| 10.2.9 | Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans..... | 22 |
| 10.2.10 | Bemessungsgrundwasserstände..... | 22 |
| 10.2.11 | Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser | 22 |
| 10.2.12 | Einbringen von Stoffen in das Grundwasser | 22 |
| 10.3 | Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen..... | 22 |
| 10.3.1 | Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben | 22 |
| 10.3.2 | Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen | 22 |
| 10.3.3 | Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer | 23 |
| 10.4 | Abwasserbeseitigung | 23 |
| 10.4.1 | Gesicherte Erschließung | 23 |
| 10.4.2 | Anforderung an die Abwasserbeseitigung..... | 23 |
| 10.4.3 | Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen | 23 |
| 10.4.4 | Reduzieren der Abwassermenge | 23 |
| 10.4.5 | Versickerung des Niederschlagswassers..... | 24 |
| 10.4.6 | Entwässerung in Trennsystem | 24 |
| 10.4.7 | Kosten und Zeitplan..... | 24 |
| 10.5 | Abflussregelung | 25 |
| 10.5.1 | Abflussregelung | 25 |
| 10.5.2 | Vorflutverhältnisse | 25 |
| 10.5.3 | Dezentraler Hochwasserschutz..... | 25 |
| 10.5.4 | Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen..... | 25 |
| 10.5.5 | Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen..... | 25 |
| 11 | Altablagerungen und Altlasten/Kampfmittel..... | 25 |
| 12 | Denkmalschutz..... | 25 |
| 13 | Bodenordnung | 26 |
| 14 | Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur | 26 |
| 15 | Kosten..... | 27 |
| 16 | Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... | 27 |
| 18 | Verfahrensstand..... | 28 |

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Jahre 2006 hat die Stadt Steinbach (Taunus) eine Stadtentwicklungsplanung zur nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführt. Die Planung berücksichtigt unter anderem potenzielle neue Wohnbaugebiete bzw. Wohngebietserweiterungen im Stadtgebiet von Steinbach. Der Stadtentwicklungsplan zielt dabei auf eine Stärkung der Qualitäten der Steinbacher „Stadtlandschaft“ und zeigt langfristige stadträumliche Entwicklungsperspektiven auf. Als somit erstelltes Leitbild der Stadtentwicklung dient der Stadtentwicklungsplan auch der Auswahl neuer Baugebiete. Das hier zur Rede stehende Gebiet „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt liegt zwischen dem Bereich, der im Stadtentwicklungsplan als Nr. 5a „Auf der Beun“ bezeichnet wird, und dem bereits planungsrechtlich abgesicherten Gebiet „Taubenzehnter“, dem nordwestlichen Teil des Bereiches 2. Das Baugebiet „Auf der Beun“ könnte in mindestens zwei (eher mehreren) Bauabschnitten (BA) abschnittsweise erschlossen werden (vgl. Auszug Stadtentwicklungsplan).

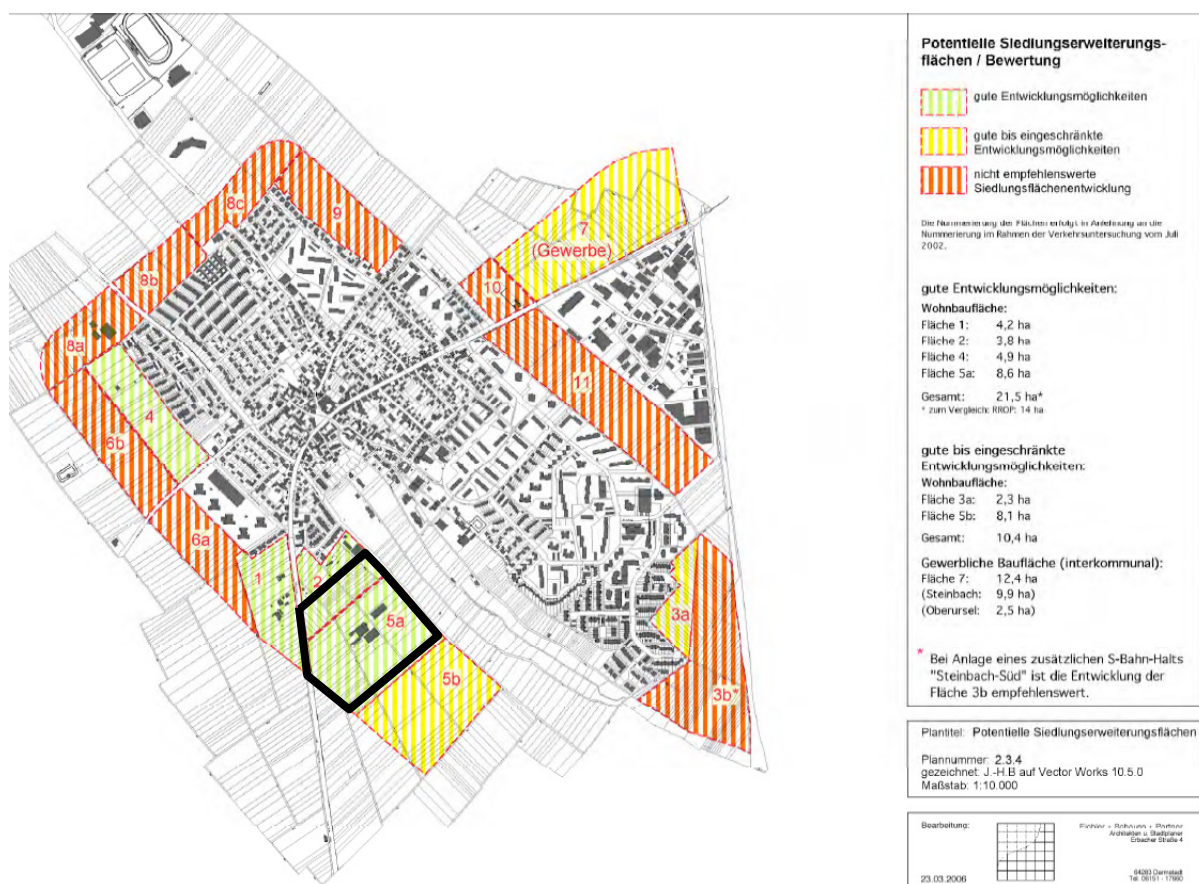


Abb. 1.: Auszug aus dem Stadtentwicklungsplan zu potenziellen Siedlungserweiterungsflächen. Die Bereiche Nr. 2 „Taubenzehnter II“ und 5a „Auf der Beun“ sind im Plan gekennzeichnet (schwarzer Rahmen).

Zur Entwicklung des Baugebietes bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Planaufstellungsverfahren der unmittelbar angrenzende Reiterhof mit seinen ausgedehnten, aber nahezu ausschließlich gepachteten Weide- und Nutzflächen und die damit zusammenhängenden immissionsschutzrechtlichen Belange unter dem Aspekt einer heranrückenden Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungspläne „Taubenzehnter“ umfasst eine im Regionalen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche – geplant“ dargestellte Fläche von rd. 3,8 ha.

Zur Sicherung der Planung bedurfte es des Erlasses einer Veränderungssperre, da die konkrete Gefahr bestand, dass im künftigen Plangebiet bauliche Veränderungen erfolgen, die die Planungsabsichten beeinträchtigen können.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat in der Sitzung am 07.04.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst und für den räumlichen Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen. Der Aufstellungsbeschluss und der Erlass der Veränderungssperre wurden in der Amtlichen Bekanntmachung Nr. 021 / 2014 am 14.05.2014 in der Taunuszeitung veröffentlicht.

Die Veränderungssperre tritt in dem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist. (§ 17 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)).

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Taubenzehnter II“ 1. Bauabschnitt wurde im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB entwickelt und im Sommer 2015 nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht weiter betrieben. Er geht in diesem Bebauungsplan auf.

Der räumliche Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes umfasst somit als ersten Bauabschnitt den Bereich des ehemaligen Reitplatzes sowie im zweiten Bauabschnitt die angrenzenden Kleingärten und liegt unmittelbar am Praunheimer Weg.

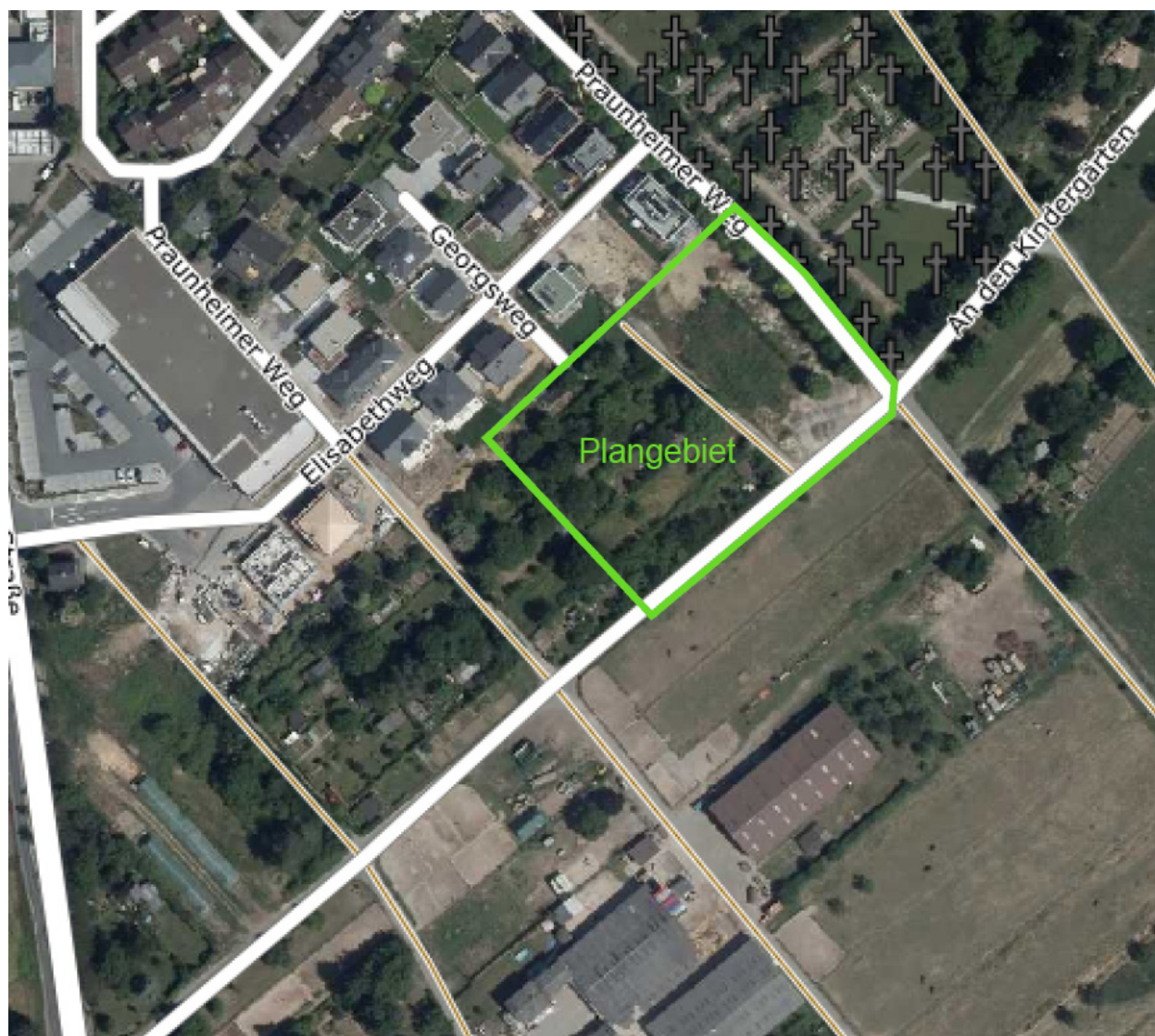


Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (Quelle: geoportal.hessen.de, 31.01.2018)

Planziel des hier in Rede stehenden Bebauungsplans „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in Flur 1 die Flurstücke Nr. 723/2, 725/1, 725/2, 731 und 905/2 sowie die Flurstücke 724/2, 726 bis 730, 732 und 906 jeweils teilweise und einen Teilabschnitt des Praunheimer Weges (Flst. 904/3), der in diesem Bereich von einer Baumreihe begleitet wird.

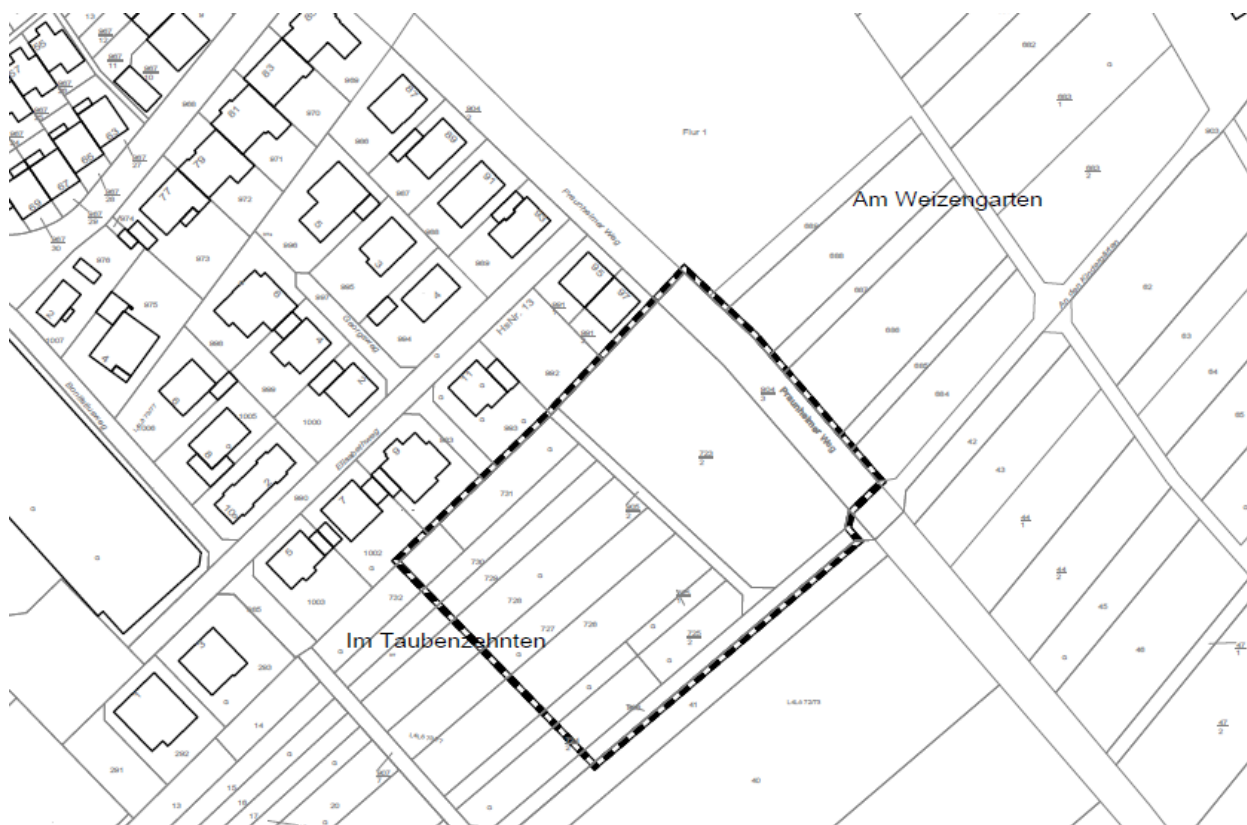


Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 7.478 m². Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 5.813 m², die Verkehrsflächen (Praunheimer Weg, Erschließungsstraße und landwirtschaftlicher Weg) 1.451 m² und die Grünfläche 214 m².

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche (Planung) dar.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010

Die Stadt Steinbach (Taurus) ist als Kleinzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie hat primär die Funktion einer Wohngemeinde und weist eine unterdurchschnittliche Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Die Stadt Steinbach (Taurus) hat eine hohe verkehrliche Belastung.

Als langfristiger Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung werden im Hinblick auf eine verträgliche Verkehrsabwicklung die Flächen am südwestlichen Stadtrand einer Entwicklung am östlichen Stadtrand vorgezogen: „Alter Cronberger Weg“ (ca. 5 ha – 1. Teilbereich rechtskräftig seit April 2016), westlich der Eschborner Straße (Bebauungsplan „Am Eschborner Weg“ (2007)) sowie zwischen Eschborner Straße und Steinbachau (Bebauungsplan „Taubenzehnter“ (2008), „Taubenzehnter“ 1. Änderung (2012) sowie „Taubenzehnter II“ und „Auf der Beun“ (ca. 13 ha – „Taubenzehnter II“ 1. und 2. BA hiermit in Planung; „Taubenzehnter II“ 3. BA mittelfristig und „Auf der Beun“ langfristig). Die Gebiete wurden/werden sukzessive geplant und umgesetzt. Der Vollzug ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

Zur Siedlungsentwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Im RegFNP werden Siedlungsflächen (W + M (Anteil) von 2006 bis 2020 von 23 ha vorgesehen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles und durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Zahl der Wohneinheiten (WE) pro ha/Bruttobauland werden dem Plangebiet die Baugrundstücke und die Verkehrsflächen, aber ohne den bereits bestehenden Praunheimer Weg und den landwirtschaftlichen Weg mit Verkehrsbegleitgrün zugeordnet. Die Bruttobaulandfläche beträgt demnach ca. 6.263 m² = ca. 0,63 ha. Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären somit im Baugebiet als obere Dichtegrenze 31 Wohneinheiten und als untere 22 Wohneinheiten zulässig.

Neben der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) getroffen.

Im Bebauungsplan „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt sind zwölf Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser dargestellt. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im WA auf maximal drei begrenzt.

Im Ergebnis werden im Baugebiet „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt rein rechnerisch maximal 36 WE realisiert werden. Damit läge die durch den Bebauungsplan vorbereitete maximale Baudichte mit rd. 57 WE/ha etwas über der Obergrenze des Regionalplans von 50 WE/ha. Die rechnerisch ermittelten Schwellenwerte sind für den Vollzug nicht realistisch. Die im Bebauungsplan empfohlene Grundstücksaufteilung und die daraus resultierenden Annahmen für die Zahl der Wohneinheiten gestaltet sich wie folgt:

Planungsstatistik: Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte

| | Anzahl bzw. Fläche | WE pro Haus bzw. GF pro WE | Annahme | Anzahl der WE |
|------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|---------------|
| Einzelhäuser | 9 Stück | 1 bis 3 | 5x 2 WE 4x 3 WE | 10 12 |
| Doppelhäuser | 3 Stück | 2 | 3x 2 WE | 6 |
| Summe WE Gesamtgebiet | | | | 28 |

Gesamtfläche 0,63 ha

Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 44 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt innerhalb des von dem Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Bereichs.

Die Stadt Steinbach (Taunus) weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe Wohndichte auf. Beispiele hierfür liegen u.a. in der Niederhöchstädter Straße. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist ungebrochen, sodass die Stadt hier am Siedlungsrand eine zumindest der unmittelbar nördlichen Nachbarschaft angepasste Fortentwicklung betreiben möchte.

Eine mögliche Unterschreitung der Dichtewerte bei einer geringeren Auslastung der Grundstücke ist möglich, wird jedoch von der Stadt Steinbach (Taunus) aufgrund der vorgenannten Ausführungen ausdrücklich als Ausnahme in Kauf genommen.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt gibt es keinen Bebauungsplan.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Für die geplante Wohnbaufläche wird zum einen das Flst. 723/2 (Flur 1) in Anspruch genommen, das südlich an die Straße anschließt und ehemals als Reitplatz genutzt wurde. Derzeit ist die Fläche brachgefallen und wird zum Teil als Lagerfläche für Bau- und Abbruchmaterial genutzt. Zum anderen liegen im südwestlichen Bereich mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Kleingärten im Plangebiet, bis auf kleine Gartenhütten befinden sich keine Gebäude im Plangebiet.

Fotos



Praunheimer Weg in Richtung Norden



Praunheimer Weg in Richtung Süden



Blick auf das nördl. anschließende Baugebiet



Praunheimer Weg in Richtung Südosten



Blick in die Kleingärten



Stichweg zwischen den Kleingärten



Kleingärten



Kleingärten

Eigene Fotos: Februar 2015

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Steinbach (Taunus) liegt im Ballungsraum Rhein-Main und ist durch ein flächendeckendes Straßennetz mit guten Verbindungen zu Autobahnen, Bus- und Bahnlinien verkehrlich gut erschlossen.

Anbindung an das Straßennetz

Steinbach liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Bad Homburg – Usingen. Über Busverkehr besteht eine Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt Weißkirchen/Steinbach (S 5 Frankfurt – Bad Homburg – Friedrichsdorf). Über die L 3006 besteht Anschluss an die A 5 und die A 66.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt erfolgt über den Praunheimer Weg sowie den Georgsweg.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die direkte Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Busverbindungen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandene Bushaltestelle (Linie 251 Kronberg-Frankfurt) im Elisabethweg/Ecke Eschborner Straße gegeben, mit der Linie 251 erreicht man auch den S-Bahnhof Steinbach mit der Linie S5 nach Frankfurt (siehe oben).

Überörtliche Fahrradroute

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt im Bereich des Plangebietes eine überörtliche Fahrradroute (Bestand) dar. Diese läuft entlang des Praunheimer Weges im Nordosten am Plangebiet vorbei und biegt in die Straße „An den Kindergärten“ ab. Durch die vorliegende Planung wird die Fahrradroute nicht beeinträchtigt.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar: Die Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum.

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 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Steinbach weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe

Wohndichte auf. Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 zeigt nur sehr geringe Nachverdichtungspotenziale auf.

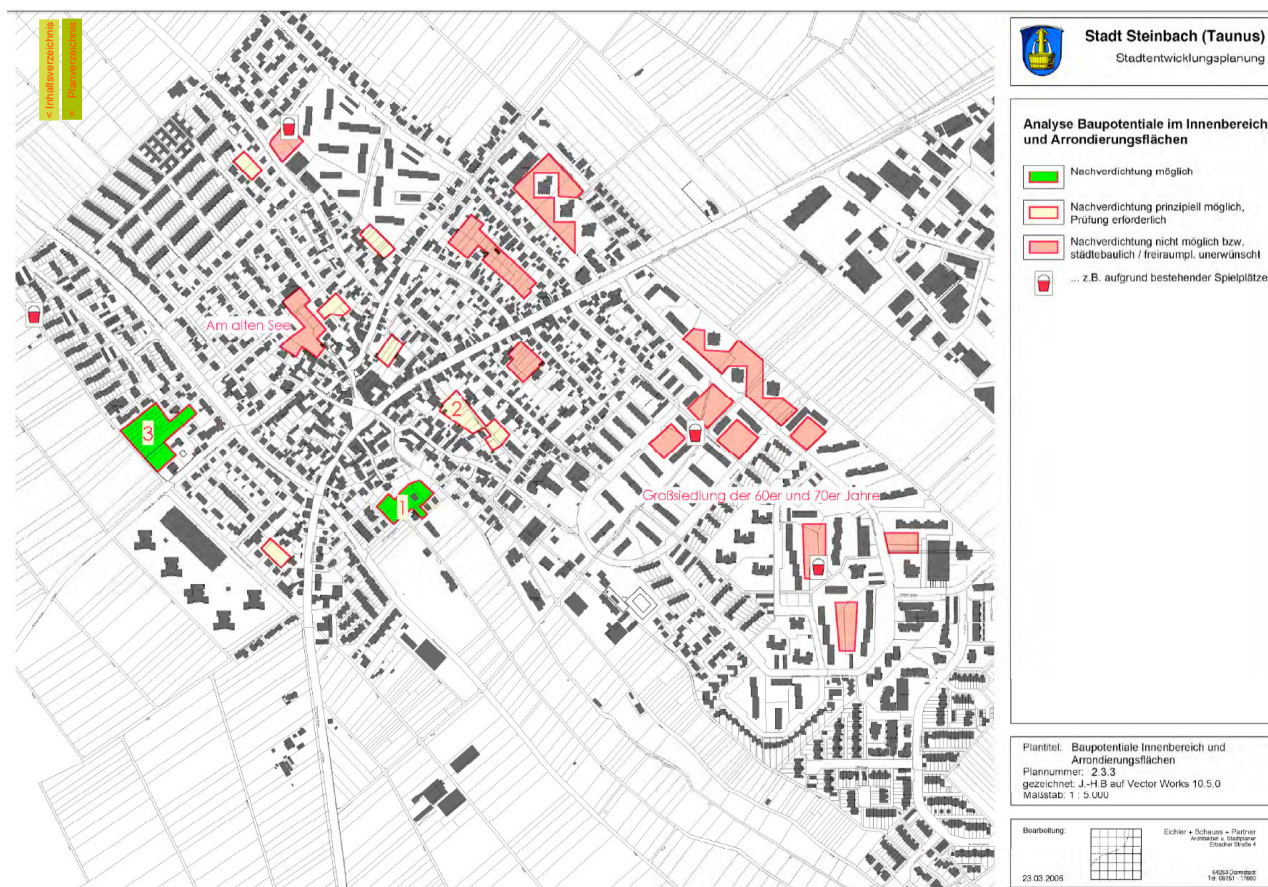


Abb. 4 Auszug Stadtentwicklungsplan (2006, Seite 37)

Die in der Plankarte aufgeführten Nachverdichtungspotenziale sind zwischenzeitlich entweder bereits ausgeschöpft (Fläche 1), in Privatbesitz und z.Zt. einer Bebauung nicht zugänglich (z.B. Flächen 2 und 3) oder aus erschließungstechnischen Gründen einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung nicht zuzuführen.

Im Textteil des Stadtentwicklungsplans (2006) wird unter Kapitel 2.3.3 „Innerörtliche Flächenpotenziale und Arrondierungsflächen“ ausgeführt:

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich an den derzeitigen Siedlungsrändern ist zunächst zu prüfen, in welchem Ausmaß Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich bestehen. Aus diesem Grund wurden die innerörtlichen Freiflächen Steinbachs hinsichtlich ihrer Eignung für eine Bebauung untersucht:

- a. *In Steinbach (Taunus) gibt es drei Gebiete mit geringen Neubaukapazitäten (Flächen 1 - 3, siehe Karte). Die Fläche 1 wird zurzeit entwickelt hier befinden sich noch etwa 6 freie Bauplätze.*

[Anm.: Die Entwicklung ist zwischenzeitlich abgeschlossen, Bauplätze für Wohngebäude sind keine mehr verfügbar.]

- b. *Die Fläche 2 befindet sich im Innern eines größeren Blocks, vor einer Bebauung müsste hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert werden.*

[Anm.: Sowohl die planungsrechtlichen Festsetzungen als auch die Erschließung sowie die eigentumsrechtliche Situation sprechen z.Zt. gegen eine Entwicklung in diesem Bereich].

- c. *Die Fläche 3 befindet sich am westlichen Siedlungsrand im Außenbereich und ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet.*

[Anm. Die Fläche steht z.Zt. für eine Bebauung noch nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt trifft jedoch keine Festsetzungen, die einer mittel- bis langfristigen Entwicklung grundsätzlich entgegenstehen].

Es bestehen einzelne Freiflächenpotentiale, hauptsächlich in rückwärtigen Grundstücksbereichen. Eine Bebauung ist jedoch aufgrund einer fehlenden bzw. unzureichenden Erschließung meistens nicht möglich.

Größere zusammenhängende Freiflächen befinden sich auch im Bereich "Am Alten See". Hier ist aber - abgesehen von der schwierigen topografischen Situation und einer fehlenden Erschließung - eine Bebauung aus freiraumplanerischen Gründen nicht wünschenswert. Dieser Bereich sollte entsprechend seiner ursprünglichen Funktion als Quellgebiet des Steinbachs eine grünplanerische Entwicklung und Aufwertung erfahren.

In den Gebieten mit großmaßstäblichen Stadterweiterungen der 60er und 70er Jahre (Geschosswohnungsbau in der Berliner Straße, Hessenring usw.) gibt es ebenfalls größere zusammenhängende Freiflächen. Diese sind aber Bestandteil einer Grünordnungskonzeption, die den Flächen konkrete Funktionen zuweist. Die Flächen werden häufig intensiv genutzt (Kinderspiel, Parkplätze, Containerplätze etc.) oder sind für den Erhalt der Wohnqualität der Geschosswohnungen unverzichtbar (Belichtungsabstände, Schutzabstände). Eine Bebauung ist daher grundsätzlich nicht zu empfehlen.

Insgesamt lassen sich in Steinbach (Taunus) maximal 30 neue Wohneinheiten durch Nachverdichtung realisieren. Dies ist jedoch häufig aus planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen schwierig bzw. langwierig. Durch eine Innenentwicklung von Steinbach (Taunus) sind neue Wohnbauflächen in einer nennenswerten Größenordnung nicht realisierbar. Dementsprechend gering ist das Einsparpotential bei eventuellen Siedlungserweiterungen am Siedlungsrand.

Die 2006 im Stadtentwicklungsplan aufgeführten Potenziale haben sich mittlerweile noch verringert. In Steinbach (Taunus) wurde zwischenzeitlich die ehemalige Schulfläche des Hochtaunuskreises im Bereich des Hessenrings (Bebauungsplan „Südlich des Hessenrings“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)) einer Bebauung zugeführt. Nicht zu verkennen ist der Siedlungsdruck darüber hinaus bei den geplanten oder bereits vollzogenen vertikal orientierten Nachverdichtungen z.B. im Bereich des ehem. Penny- und Nettomarktes oder auch in der zunehmenden Zahl an Bau- und Umnutzungsanfragen in zweiter und dritter Reihe der Bebauung. Diese partiellen Anfragen nehmen derart zu, dass die Stadt Steinbach (Taunus) im Gegenteil bereits erwägt, hier durch Planung steuernd einzuwirken.

Ein Gebäudeleerstand im Wohnungsbau ist in Steinbach (Taunus) insofern nicht zu verzeichnen, sodass hier kein Potenzial besteht. Auch im Bereich der Wohnsiedlungsflächen im Stadtgebiet von Steinbach (Taunus) gibt es keine größeren Brachflächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen könnten.

Selbst die zuletzt aufgelegten Bebauungspläne „Taubenzehnter“ und „Am Eschborner Weg“ sind bereits voll erschlossen und überwiegend bebaut. Wohnbaugrundstücke sind hier keine mehr verfügbar.

Der Regionalverband Frankfurt RheinMain bietet für die Verbandskommunen gegenwärtig eine Aufnahme der „Innenentwicklungspotenziale Baulücken und geringfügig bebaute Flurstücke der halbautomatischen Potenzialanalyse“ an, in der mit Stand vom 31.12.2014 die geringfügig bebauten Flurstücke (GRZ < 0,15 und die Baulückenpotenziale kartografisch aufgearbeitet wurden. Im Ergebnis kommt diese Erhebung nach Abzug der nicht zur Verfügung stehenden oder anderweitig - z.B. als Spielplätze und Parks - genutzten Flächen zu keinem anderen als dem o.g. Ergebnis.

Die Fläche des nordwestlich an den Bebauungsplan „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Taubenzehnter“ 1. Änderung ist gemeinsam mit der südwestlich angrenzenden Fläche „Taubenzehnter II“ 3. Bauabschnitt und den südöstlich anschließenden Flächen „Auf der Beun“ die letzte große Planfläche der Stadt Steinbach (Taunus), ansonsten sind die Entwicklungsmöglichkeiten bei den Wohnbauflächen weitgehend erschöpft. Eine Orientierung der Entwick-

lung in den Innenbereich ist somit unumgänglich. Das hier in Rede stehende Plangebiet (ein ehemaliger Reitplatz und Kleingärten) wird auf drei Seiten von bestehender bzw. geplanter (Wohn-) Bebauung umgeben sowie im Nordosten durch den der Erschließung dienenden Praunheimer Weg und den anschließenden Friedhof begrenzt.

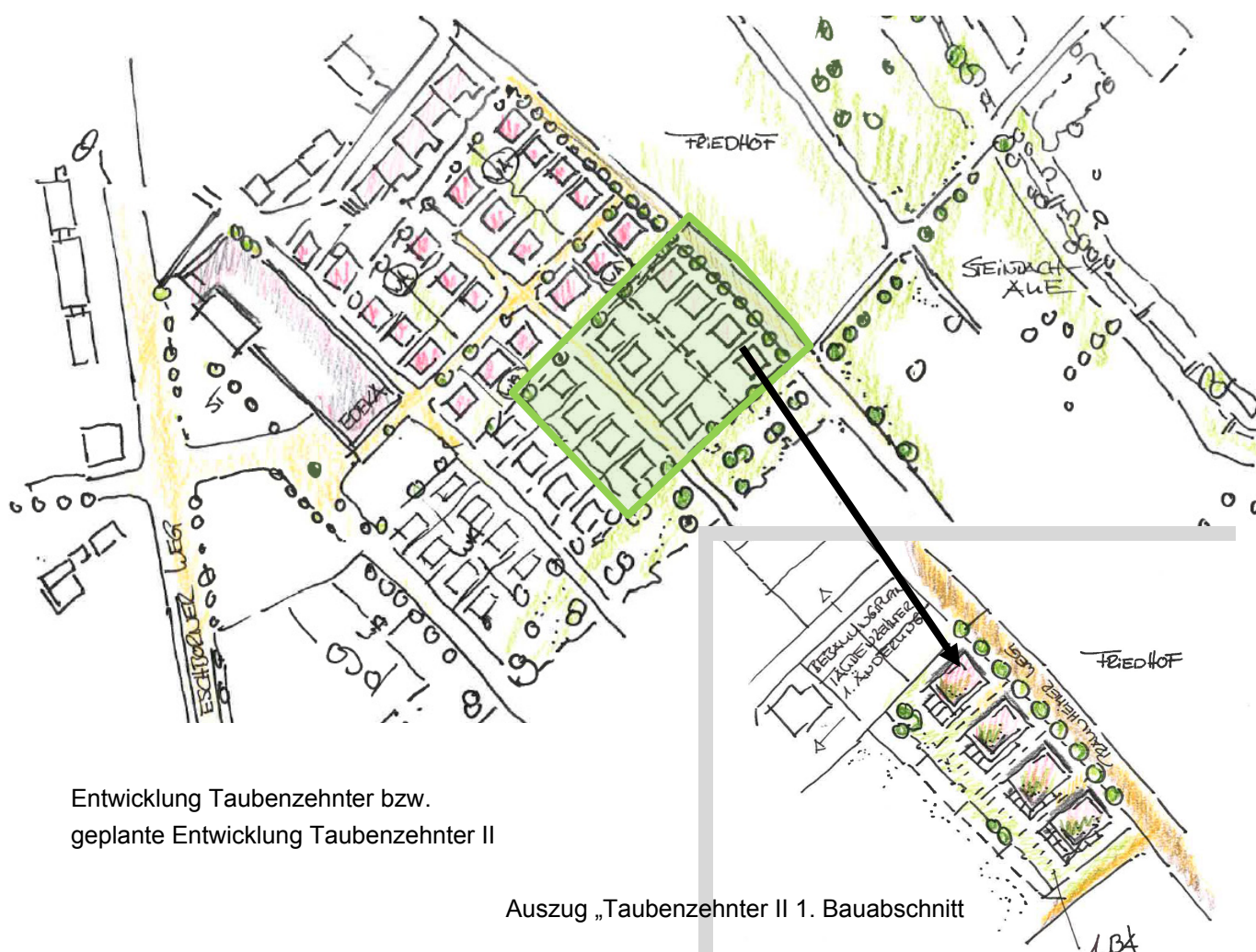
Der Bebauungsplan „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt entspricht insofern weitgehend den Vorgaben des Baugesetzbuches, Bebauungspläne vorzugsweise im Innenbereich und auf vormals anderweitig genutzten Flächen aufzustellen.

1.6 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuches (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht auf der rd. 7.500 m² umfassenden Fläche eine Einzelhausbebauung mit insgesamt 12 Baugrundstücken vor. Die Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 bis 640 m² sind für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Maßstab ist hier die jüngst errichtete Bebauung entlang des Praunheimer Weges.



Entwicklung Taubenzehnter bzw.
geplante Entwicklung Taubenzehnter II

Auszug „Taubenzehnter II 1. Bauabschnitt

Abb. 5 – Skizzen zur Entwicklung des Gesamtbereiches; eigene Skizzen, PlanES 04/2015

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

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet werden darüber hinaus die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht 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, 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 m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 fest und bleibt insofern überwiegend unter dem nach der Baunutzungsverordnung Zulässigen zurück.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff 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.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine 2-geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschossen oder auch Dach- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von $OK_{\text{Geb.}} = 9,80$ m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Steinbach (Taunus) Rechnung.

3.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Errichtung von Garagen und Stellplätzen durch Festsetzungen näher bestimmt und festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur offene und überdachte Stellplätze bis zu einer Tiefe von 6,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zulässig sind.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten haben im Allgemeinen Wohngebiet zudem einen seitlichen Mindestabstand zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen von 1,50 m einzuhalten. Mit den Festsetzungen kann somit einer ungeordneten Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücksfreiflächen entgegengewirkt werden. Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung zur wasserundurchlässigen 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.

3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal drei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als eigenständiges Wohngebäude. Mit der Festsetzung soll somit insbesondere erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der nordwestlich anschließenden Bebauung angepasst ist.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest, die den bestehenden Praunheimer Weg sowie die Verlängerung des Georgsweges in Form einer Stichstraße mit ausreichend dimensioniertem Wendehammer umfassen. Der Wendehammer mündet in einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg an, der als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt wird. Er dient der Vorbereitung eines möglicherweise im Zuge der Fortführung der Planung entstehenden Straßenraumes.

3.8 Öffentliche Grünflächen

Am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan zur Sicherung einer angemessenen Begrünung eines möglicherweise im Zuge der Fortführung der Planung entstehenden Straßenraumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ als Freihaltetrasse fest, sodass auch ein Beitrag zur Erhöhung der Wohnumfeld- und Freiraumqualität im Plangebiet geleistet werden kann

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und somit auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen.

Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im sichtexponierten Vorgartenbereich ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und Hecken zulässig sind.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer Länge von 4 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

4.4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnqualität wird auch im Vorgartenbereich eine flächendeckende, blütenreiche Bepflanzung angestrebt. Insbesondere Stauden sind geeignet, um ohne hohen Pflegeaufwand eine robuste und saisonal wandelbare Pflanzung zu gestalten. Das Spektrum reicht von immergrünen Bodendeckern über filigrane Gräser bis hin zu Dauerblüheren. Flächige Steinschüttungen indes werden diesem Anspruch keineswegs gerecht. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung zum Ausschluss von flächigen Steinschüttungen in Vorgartenbereichen und zur Verwendung von Geovlies. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist im Bereich des Praunheimer Weges Bestand. Ein weitergehender grundsätzlicher Ausbau ist bis auf die Herstellung der Erschließungsstraße (Verlängerung des Georgsweges) nicht vorgesehen.

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** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Im Ergebnis verbleibt ein Defizit von 92.433 Biotopwertpunkten. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über den Kauf von Ökopunkten. Die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) in ihrer Funktion als Agentur nach § 5 der hessischen Kompensationsverordnung, stellt dem Auftraggeber hierfür entsprechende Biotopwertpunkte aus einer bereits vorlaufend durchgeführten Kompensationsmaßnahme zur Verfügung.

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 bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Übergangsbereich von Stadtrandlage zum Außenbereich. Die Immissionssituation in diesem Bereich wird seit vielen Jahren durch den landwirtschaftlichen Betrieb des

Fohlenhofs (Reiterhof) geprägt, der östlich an das Gebiet anschließt. Laut Immissionsschutzgutachten¹ (erstellt am 19.11.2014) bestehen bei einer Einhausung der Festmistplatte keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung. Eine Gesundheitsgefährdung bzw. erhebliche Geruchsbelästigung ist aufgrund der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen auszuschließen.

Entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Steinbach (Taunus) und den Eigentümern des Fohlenhofes wurden bereits getroffen und liegen vor; die Einhausung des Mistplatzes sowie die Verpflichtung, keine weiteren Misthaufen anzulegen, sind durch eine Baulast gesichert. Die Baugenehmigung für die Errichtung der Einhausung auf der Mistplatte zu einem Dunglager wurde am 23.09.2016 erteilt.

Hinsichtlich Lärmemissionen handelt es sich bei dem Pferdehof um einen Pferdepensionsbetrieb mit entsprechender Emissionsstruktur, die keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet erwarten lässt. Auch Straßen- und Schienenlärm kann für das zur Rede stehende Gebiet vernachlässigt werden, da diese in größeren Entfernungen liegen.

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.) hinausgehend 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 viel-

¹Herd, Michael (öbv. Sachverständiger, Büdingen): Immissionsschutzgutachten zur Aufstellung der 2. Ausbaustufe des Bebauungsplans „Am Taubenzehnten“ zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes erstellt am 19.11.2014

mehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Bei den anstehenden Böden, handelt es sich um keine seltenen oder schützenswerten Bodentypen. Die Bodenfunktionen sind durch die ehemalige Nutzung (Reitplatz) und aktuelle Nutzung (Lagerfläche) bereits vorbelastet und beeinträchtigt. Für die Erschließung des Gebietes müssen keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sondern sie erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

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.

Die Baugrundstücke, die an den Praunheimer Weg grenzen können von der dort verlegten Versorgungsleitung mit Trinkwasser versorgt werden. In der parallel zum Praunheimer Weg verlaufenden neuen Straße ist eine Versorgungsleitung PE da 63 geplant, von der aus die restlichen Grundstücke versorgt werden sollen. Die Stadtwerke Oberursel bitten um rechtzeitige Abstimmung (Stellungnahme vom 25.10.2018)

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 12 Baugrundstücken mit max. je 3 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 4.928 cbm/a.

Löschwasserbedarf: Für reine Wohngebiete mit einer Zahl der Vollgeschosse ≤ 3 und einer Geschossflächenzahl $\leq 0,7$ wird ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 h gefordert. Sofern feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen für die Bebauungen festgesetzt werden, kann der Löschwasserbedarf auf 48 m³/h über 2 h heruntersetzt werden (siehe DVGW Arbeitsblatt W 405).

10.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet ist im Umkreis von 300 m über die bestehenden Hydranten gesichert und kann von den Stadtwerken gedeckt werden.

10.2.3 Technische Anlagen

Die Baugrundstücke, die an den Praunheimer Weg grenzen, können von der dort verlegten Versorgungsleitung mit Trinkwasser versorgt werden. In der parallel zum Praunheimer Weg verlaufenden neuen Straße ist eine Versorgungsleitung PE da 63 geplant, von der aus die restlichen Grundstücke versorgt werden sollen. Die Stadtwerke Oberursel bitten um rechtzeitige Abstimmung (Stellungnahme vom 09.04.2018).

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 eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets (WGS-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Auf dieser Fläche ist aufgrund der Lage im Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage sorgsam mit gefährlichen Stoffen umzugehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem 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 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. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

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. In diesem Plangebiet wurden noch keine Grundwasserstände gemessen.

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.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

10.3.1 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.3.2 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

10.3.3 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße 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 die vorgenannten Kriterien.

10.4.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im östlichen Baugebiet „Taubenzehnter“ bzw. dessen 1. Änderung wurden in der Straße „Elisabethweg“ und im „Georgsweg“ Schmutzwasserkanäle DN 250 verlegt. Diese transportieren das Schmutzwasser zum „Praunheimer Weg“. Dort schließt der neu geplante Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 an. Das Mischwasser wird zur Entlastungsanlage RÜB E1 „Die Wingerte“ geführt. Die direkt an den „Praunheimer Weg“ angrenzenden Grundstücke können das Schmutzwasser direkt in den Mischwasserkanal DN 400 einleiten. Beim Bemessungsfall „eingestaut“ sind im Kanal bereits Engpässe zu verzeichnen, weshalb der Kanal auch zum Austausch empfohlen wurde. Es wird für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren für zwölf zusätzliche Grundstücke jedoch davon ausgegangen, dass diese ebenfalls noch an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden können.

10.4.4 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen. Weiterhin sind Flachdächer extensiv zu begrünen, was ebenfalls einer Reduzierung der einzuleitenden Niederschlagswassermengen dient.

10.4.5 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann 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.

10.4.6 Entwässerung in Trennsystem

Im östlichen Baugebiet „Taubenzehnter“ bzw. dessen 1. Änderung wurden in der Straße „Elisabethweg“ und im „Georgsweg“ Schmutzwasserkanäle DN 250 verlegt. Diese transportieren das Schmutzwasser zum „Praunheimer Weg“. Dort schließt der neu geplante Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 an. Das Mischwasser wird zur Entlastungsanlage RÜB E1 „Die Wingerte“ geführt. Die direkt an den „Praunheimer Weg“ angrenzenden Grundstücke können das Schmutzwasser direkt in den Mischwasserkanal DN 400 einleiten. Die an der neuen Erschließungsstraße, der Verlängerung des Georgsweges, anliegenden Grundstücke können an den dortigen SW-Kanal angeschlossen werden.

Im „Praunheimer Weg“ wird ein neuer Regenwasserkanal DN 300/400 verlegt. Der neue Regenwasserkanal schließt an der Ecke „Praunheimer Weg“ und „An den Kindergärten“ an den vorhandenen Regenwassersammler DN 800 zum Regenrückhaltebecken an. Die zwölf neu entstehenden Gebäude können hier anschließen.

Näheres ist den Erläuterungen zur Erschließung - Entwässerung und Verkehrswegebau - des Büros Sommer Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, Taunusstein, vom Juli 2018 zu entnehmen.

10.4.7 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst/Winter 2019.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Es ist geplant, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Vorgabe der Regenwasserentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser aus der zukünftig verdichteten Baugebietsfläche gedrosselt in den Vorfluter, den „Steinbach“, einzuleiten.

Im Zuge der Baumaßnahme „Am Eschborner Weg“ wurde durch das Baugebiet „Taubenzehnter“ ein Regenwassersammler zum Regenrückhaltebecken verlegt. Dieser Sammler wurde auch für die anfallenden Oberflächenwässer im Baugebiet „Am Taubenzehnten“ ausgelegt und dimensioniert.

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. Trennsystem, Beschränkung der zulässigen Versiegelung) 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/Kampfmittel

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

Das Gelände befindet sich am Rande eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Daher muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden. Eine Kampfmittelsondierung hat daher vor Beginn der Baugrunduntersuchungen stattzufinden. Zur Dokumentation ist das Datenmodul KMIS-R zu verwenden.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische 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).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen sind in öffentlichem Eigentum.

14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Das **Regierungspräsidium Darmstadt** die **Abteilung Bergaufsicht** weist in seiner Stellungnahme vom 20.04.2018 auf folgendes hin:

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 meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Netzdienste RheinMain weist in der Stellungnahme vom 16.11.2018 darauf hin, dass gegen den Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände bestehen, dass sich jedoch in der ausgewiesenen Fläche bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungen ist nicht zulässig. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Das **Regierungspräsidium Darmstadt** der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** weist in der Stellungnahme vom 08.11.2018 darauf hin, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebiets befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 Metern (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien) sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die Syna GmbH weist in der Stellungnahme vom 14.11.2019 darauf hin, dass unter der Voraussetzung keine Bedenken bestehen, dass unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Hingewiesen wird auf die geltenden Vorschriften und Merkblätter, die Vorgabe für Bepflanzungen einschl. der DIN 18920 und den Wunsch frühzeitig in die Planung einbezogen zu werden.

15 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

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 § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- 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 Lage im Wasserschutzgebiet
- die Notwendigkeit einer Sondierung auf Kampfmittel vor Beginn der Baugrunduntersuchungen
- Vorgaben zur Errichtung von Doppelhäusern

17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, IBU Staufenberg (März 2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU Staufenberg (März 2019)
- Immissionsgutachten zur Aufstellung der 2. Ausbaustufe des Bebauungsplans „Am Taubenzehnten“ zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes, Stadt Steinbach (Taunus), Michael Herdt, 63654 Büdingen, Stand 19.11.2014

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.04.2014, Bekanntmachung: 14.05.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 04.04.2018 – 20.04.2018, Bekanntmachung: 24.03.2018.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 15.03.2018, Frist: 20.04.2018.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 22.10.2018 – 23.11.2018 einschl., Bekanntmachung: 13.10.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 18.10.2018, Frist: 23.11.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 17.06.2019

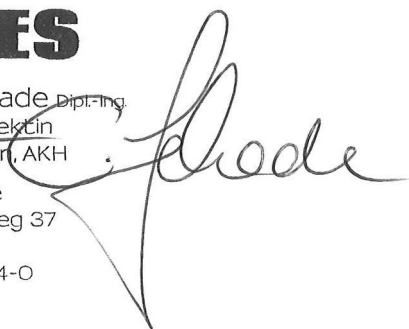
aufgestellt:

aufgestellt:

Plan**ES**

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

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



/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)