

Stadt Steinbach (Taunus)

## **Begründung zum Bebauungsplan**

**„Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA**

### **1. Änderung**

Planstand: 16.11.2018

## **Satzung**

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen .....	7
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
1.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.5	Landschaftsplan.....	8
1.6	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete .....	8
1.7	Einordnung in bestehende informelle Planungen.....	8
1.8	Zusammengefasste Leitbilder und Perspektiven.....	8
1.9	Städtebauliches Entwicklungskonzept (Stand: 03/2010, Variante 2).....	10
1.10	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	11
2	Verfahren und Verfahrensstand.....	12
3	Inhalt und Festsetzungen .....	13
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.2	Gewerbegebiet.....	13
3.3	Maß der baulichen Nutzung .....	15
3.4	Grundflächenzahl.....	15
3.5	Geschossflächenzahl.....	15
3.6	Zahl der zulässigen Vollgeschosse .....	16
3.7	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	16
3.8	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
4	Belange des Verkehrs .....	16
5	Immissionsschutz.....	17
6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	17
7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
8	Berücksichtigung umweltplanerischer Belange .....	18
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	18
10	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	19
11	Denkmalschutz .....	19
12	Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren.....	19
13	Bodenordnung .....	21
14	Sonstige Belange.....	21
15	Verzeichnis der Gutachten .....	21

---

16	Orts- und Gestaltungssatzung .....	21
16.1	Dachform und Eindeckung .....	21
16.2	Werbeanlagen .....	22
16.3	Einfriedungen .....	22
16.4	Begrünung/Grundstücksfreiflächen .....	22
17	Hinweise .....	22
18	Verfahrensstand .....	23

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat in ihrer Sitzung am 24.04.2017 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof" 1. BA gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung Inkraft gesetzt.

Die konkrete Nachfrage sowie Verfügbarkeit von Grundstücken bedingen nunmehr eine Modifikation der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

Planziel der 1. Änderung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO zu Lasten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft von rd. 0,5 ha und einer Fläche für die Landwirtschaft mit einer Größe von rd. 0,24 ha.



Abb. 1: Auszug Plankarte 2



Abb. 2: Bereich, der von der Änderung betroffen ist

Um den direkten Anschluss in südöstlicher Richtung zum bereits geplanten Gewerbegebiet (siehe Abb.2) herzustellen, werden im Zuge der 1. Änderung die beiden vormals nicht verfügbaren Ackerparzellen des Flst. 33/1 und 33/2 ins Plangebiet aufgenommen (rd. 2.400 m²).



Abb. 3: neu in die 1. Änderung aufgenommene Flächen

Bereits durch die Aufstellung des Bauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA (2017) wurden planungsrechtlich Eingriffe in Streuobstwiesen vorbereitet. Konkret handelt es sich hierbei um die Streuobstwiesen der Flurstücke 24/1, 25/1 (beide tlw.) und 30/1 („An der Weißkircher Straße“, Flur 6, Gemarkung Steinbach i. Taunus). Die Bereiche nehmen eine Gesamtfläche von 5.344 m<sup>2</sup> ein und gehen durch die Entwicklung des Gewerbegebietes verloren. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sind diese Bereiche funktional auszugleichen. Zum funktionalen Ausgleich für die betroffenen Streuobstbestände ist nördlich des geplanten Gewerbegebietes die Neuanlage einer Streuobstwiese (Teilplan 2 des Bebauungsplans) geplant. Die Fläche konnte einen großen Teil der erforderlichen Neuanlage einer Streuobstwiese von 4.264 m<sup>2</sup> abdecken. Ergänzend soll in der Gemarkung Steinbach ein Kleingartenbereich (Flur 3, Flst. 73) von insgesamt 1.486 m<sup>2</sup> in eine Streuobstwiese umgewandelt werden.

Auf dieser Grundlage wurde von der Stadt Steinbach (Taunus) bei der Unteren Naturschutzbehörde im Januar 2017 ein Antrag auf Ausnahmezulassung von den Verboten des § 30 BNatSchG für die Rodung von Streuobstwiesen gestellt, der mit Schreiben vom 28.04.2017 (Az. 612-100-UN-1161-17-52) mit Nebenbestimmungen bewilligt wurde.

Die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Gründchen / Am Bahnhof“ bezieht diese und weitere bislang nicht verfügbare Flächen in die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen ein und schafft damit einen neuen rd. 11.700 m<sup>2</sup> umfassenden zusammenhängend bebaubaren Gewerbebereich. Der Zwangspunkt im nördlichen Abschluss des Gewerbegebietes ist damit begradigt, die Festsetzung des Gewerbegebietes wird harmonisiert. Eine Erweiterung der Erschließungsanlage wird nicht notwendig. Die vermarktbar Fläche erhöht sich deutlich um ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

Die Stadt Steinbach(Taunus) sieht darin einen wesentlichen Vermarktungs- und Erschließungsvorteil.

Als Ersatzfläche für die im derzeitigen Teilplan 2 des Bebauungsplan-Entwurfs „Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof“ 1. BA geplante Streuobstwiese wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2017 der Ankauf des Grundstücks Flur 7, Flurstück 160, „Am Vietrieb“ mit 3.336 m<sup>2</sup> und der Ankauf des Grundstücks Flur 6, Flurstück 47/2, „Über dem Gründchen“ mit 1.445 m<sup>2</sup> genehmigt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat auf dieser Grundlage in der Sitzung am 26.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmezulassung von den Verboten des § 30 BNatSchG für die Rodung von Streuobstwiesen wurde parallel zum Aufstellungsverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wurde mit Schreiben vom 28.04.2017, Az.: 612-100-UN-1161-17-52) erteilt. Der Änderungsbescheid für die Inanspruchnahme der o.g. Flächen wurde mit Schreiben vom 15.02.2018 Az. 612-100-UN-1161-17-52 erteilt.

Die Flächen, die Gegenstand des Antrags auf Ausnahmezulassung waren, wurden zum Entwurf hin in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet liegt nordöstlich von Steinbach nördlich der Bahnstraße (L 3006) und westlich der Eisenbahnstrecke. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das GE2 im Nordosten und den Bereich der Plankarte 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans (vgl. Abb. 1 dieser Begründung). Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Nordwesten Landwirtschaftliche Flächen

Nordosten landwirtschaftlich genutzte Bereiche (Gewerbliche Bauflächen – geplant im RegFNP)

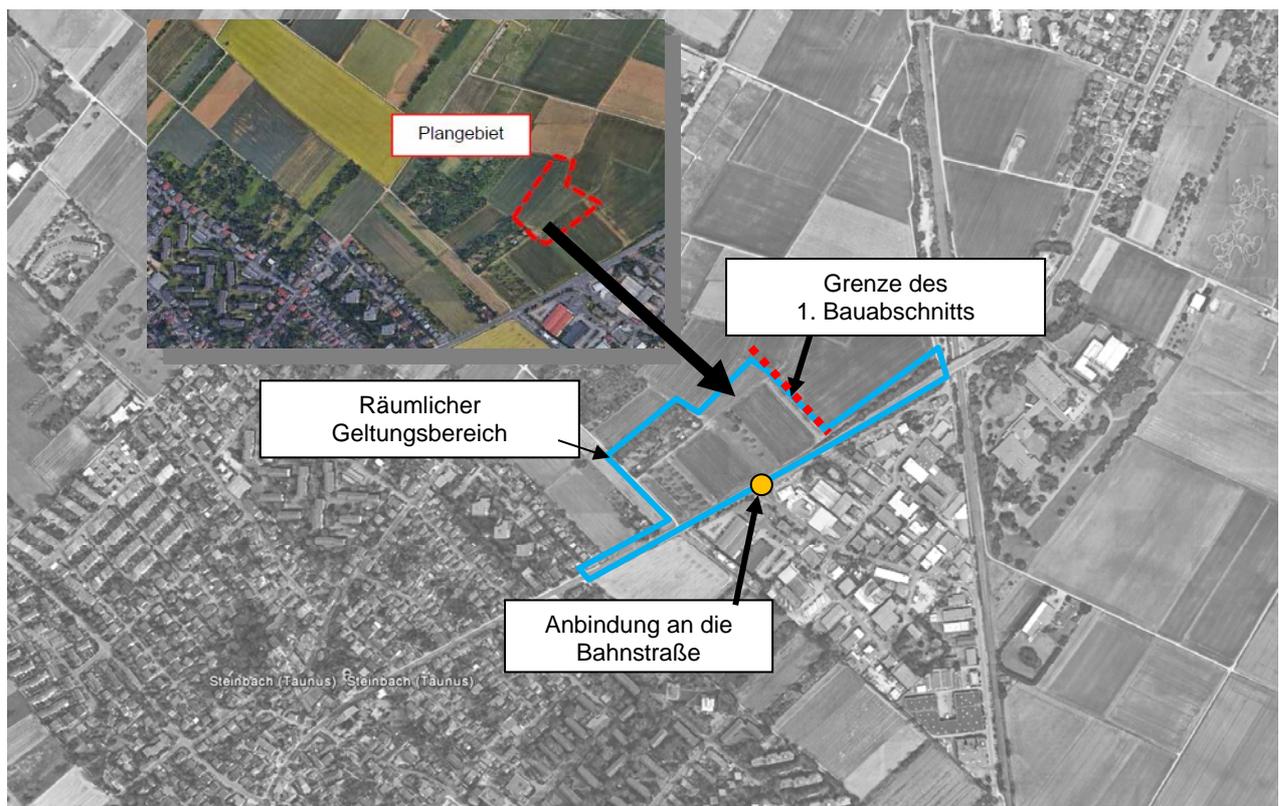
Südosten Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof 1. BA (2017)

Südwesten Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof 1. BA (2017)

Im Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 1,54 ha.

Es entfallen auf das Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO<sub>1990</sub> rd. 1,17 ha, die geplanten Verkehrsflächen einschließlich landwirtschaftlicher Wege bzw. Fuß- und Radwege rd. 0,09 ha sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung einschl. Versickerungsflächen und Obstwiese) rd. 0,19 ha.

Abb. 4: Luftbild



Quelle: Google earth, eigene Darstellung 06/2016 und 11/2017, genordet, ohne Maßstab

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die drei Flächen, die Gegenstand des Antrags auf Ausnahmezulassung von den Verboten des § 30 BNatSchG für die Rodung von Streuobstwiesen waren als Plankarte 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufgenommen (PK 1: Flur 6, Flst. Nr. 47/6 / PK 2: Flur 7, Flst. Nr. 106 / PK 3: Flur 3 Flst. Nr. 73).

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den südlichen Bereich des Plangebiets „Gewerbliche Baufläche – Planung“ dar. Der nördliche Teil ist „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt, die mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert wird.

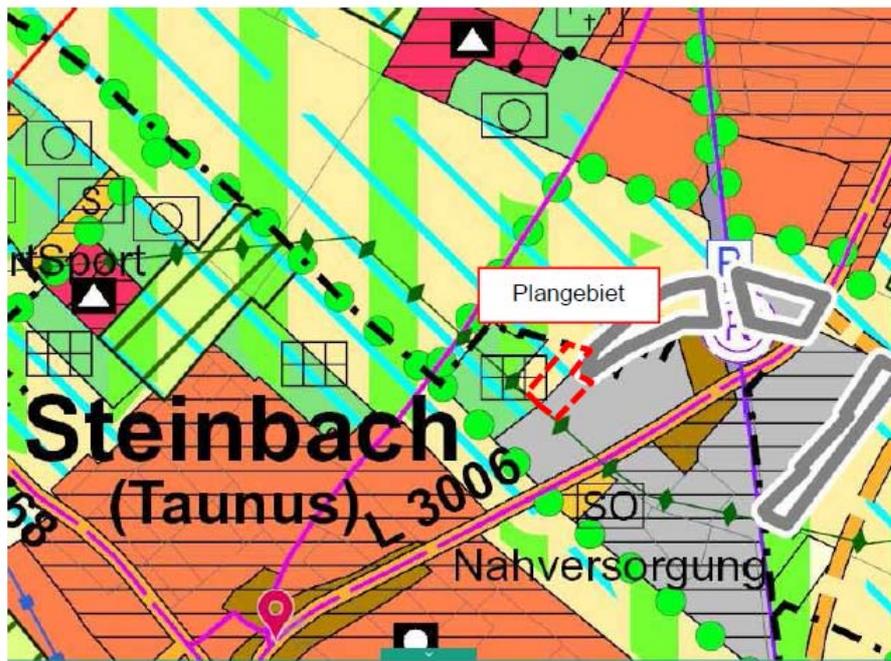


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RegFNP (Quelle: RegioMap, online Abfrage vom 01.11.2017)

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Erweiterung des Gewerbegebiets erhoben.

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Bereich gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Bauabschnitt (2017) – Teilplan 1 und 2. Zwischen Teilplan 1 und 2 befindet sich eine rd. 2.400 m<sup>2</sup> umfassende landwirtschaftliche Fläche. Für diesen kleinräumigen Bereich wird erstmals Baurecht geschaffen. Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird zudem eine im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Bauabschnitt– Teilplan 1 und 2 (2017) festgesetzte Ausgleichsfläche in Anspruch genommen, die gemäß Bebauungsplan zur Neuanlage einer Streuobstwiese festgesetzt ist. Die Maßnahme wurde noch nicht umgesetzt. Der Ersatz hierfür wird im Rahmen des Antrags auf Ausnahmezulassung von den Verboten des § 30 BNatSchG für die Rodung von Streuobstwiesen bereitgestellt. Dem Antrag bzw. Änderungsantrag wurde mit Schreiben vom 28.04.2017, Az.: 612-100-UN-1161-17-52 und 15.02.2018, Az. 612-100-UN-1161-17-52) seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Auflagen zugestimmt. Die angesprochenen Ausgleichsflächen werden in Plankarte 1 – 3 in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Seite 5).

Das Flurstück Nr. 160 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Viehtrieb“ aus dem Jahr 2000. Der Bebauungsplan setzt hier Fläche für die Landwirtschaft fest, wurde jedoch nicht zur Rechtskraft geführt. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus).

## 1.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Karte 24 Entwicklungskarte (beschlossen am 13.12.2000) sind für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen: Für den überwiegenden Gesamtbereich: Flächen für die Landbewirtschaftung/Acker, Am südwestlichen Rand: Flächen für mögliche Siedlungsweiterung.

## 1.6 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

## 1.7 Einordnung in bestehende informelle Planungen

Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006<sup>1</sup> zeigt die in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) auf. Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, der Stadt Steinbach (Taunus) eine langfristig verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Planvorhaben in den nächsten Jahren zu bieten.

Die Fläche „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ ist in Kapitel 2.3.4 „Flächen im Außenbereich“ - in dem die grundsätzlich möglichen Erweiterungsflächen der Stadt hinsichtlich ihrer Eignung für eine zukünftige Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung bewertet werden - als Fläche Nr. 7 (Gewerbe - interkommunal) berücksichtigt. Die zusammenfassende Bewertung gelangt zu der Einschätzung, dass die Fläche sich für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes gut eigne und über einen sehr guten ÖPNV-Anschluss verfüge. Durch die Entwicklung dieser Flächen können auch positive Auswirkungen auf das bestehende Gewerbegebiet entstehen. Defizite werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Stadtentwicklungsplanes (2006) im Anschluss an das überörtliche Straßennetz gesehen. Vor Fertigstellung einer Ortsumfahrung wären zusätzliche Belastungen für die Ortsdurchfahrten in Steinbach (Taunus) und Oberursel (Taunus) zu erwarten. Die Siedlungsentwässerung dieser Fläche wird als aufwändig eingeschätzt. Empfohlen wird die Entwicklung des Gebietes als interkommunales Gewerbegebiet. Ein bedarfsgerechtes schlüssiges Nutzungskonzept sei vorab zu erstellen. Ferner wird auf die teilräumlich im Plangebiet befindlichen Strukturen (z.B. Streuobst) hingewiesen, die in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen seien.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die vorliegende Planung in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes einfügt. Zielkonflikte sind keine erkennbar. Durch die hiermit vorliegende 1. Änderung hat sich an der grundlegenden Einschätzung nichts geändert.

## 1.8 Zusammengefasste Leitbilder und Perspektiven

Die Leitbilder und Ziele der Siedlungsentwicklung für das Plangebiet „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ werden hier im Sinne einer grundlegenden Aufgabenstellung zusammengefasst:

- Die Stadt Steinbach (Taunus) verfügt über keine Gewerbeflächen mehr. Das neue „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ soll dazu beitragen, neuen Bedarf zu induzieren und entsprechend abdecken zu können. Hierbei sollen bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte für die unterschiedlichen Unternehmensgegenstände bereitgestellt werden.
- Die Erschließung des Gewerbegebietes soll über den Ausbau des bestehenden Knotenpunktes Bahnstraße / Industriestraße erfolgen. Eine Ausbildung als Kreisverkehr würde die Verkehrsabwicklung in diesem stark belasteten Straßenabschnitt erleichtern und gleichermaßen dazu beitragen, die Ortseinfahrt in die Stadt Steinbach (Taunus) hervorzuheben und attraktiv zu gestalten.

<sup>1</sup> Stadt Steinbach (Taunus) Stadtentwicklungsplanung, Eichler+Schauss+Partner, Darmstadt, 2006

- Es sollten qualitative bedarfsgerecht zu entwickelnde Mischbauflächen im Bereich des Bahnhofs entstehen (vgl. 2. Bauabschnitt (nicht Gegenstand des 1. BA)).
- Die Entwicklung des Gewerbegebietes sollte in interkommunaler Zusammenarbeit zwischen den Städten Steinbach (Taunus) und Oberursel (Taunus) vollzogen werden. Beide Städte prüfen gegenseitig Rahmenbedingungen hierfür. Synergieeffekte für die Optimierung der Ver- und Entsorgung sollen erkannt und genutzt werden.
- Das städtebauliche Leitbild wird ergänzt durch ein ökologisches Leitbild, das neben den bereits angesprochenen Faktoren auch das Ziel hat, Energie zu sparen und, soweit bei einer Gewerbegebietsplanung möglich, den Naturhaushalt zu entlasten.
- Gute Fußgänger- und Radwegeverbindungen, die an den Bestand anbinden, sind zu schaffen.
- Der Standortvorteil, der sich aus der guten Anbindung an den ÖPNV ergibt, ist zu nutzen.
- Das „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ bildet den Schwerpunkt für die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) für die nächsten 15 Jahre.

Abb. 6: Ansichten



Eigene Fotos 11/2009, 09/2017 und 04/2018

## 1.9 Städtebauliches Entwicklungskonzept (Stand: 03/2010, Variante 2)<sup>2</sup>

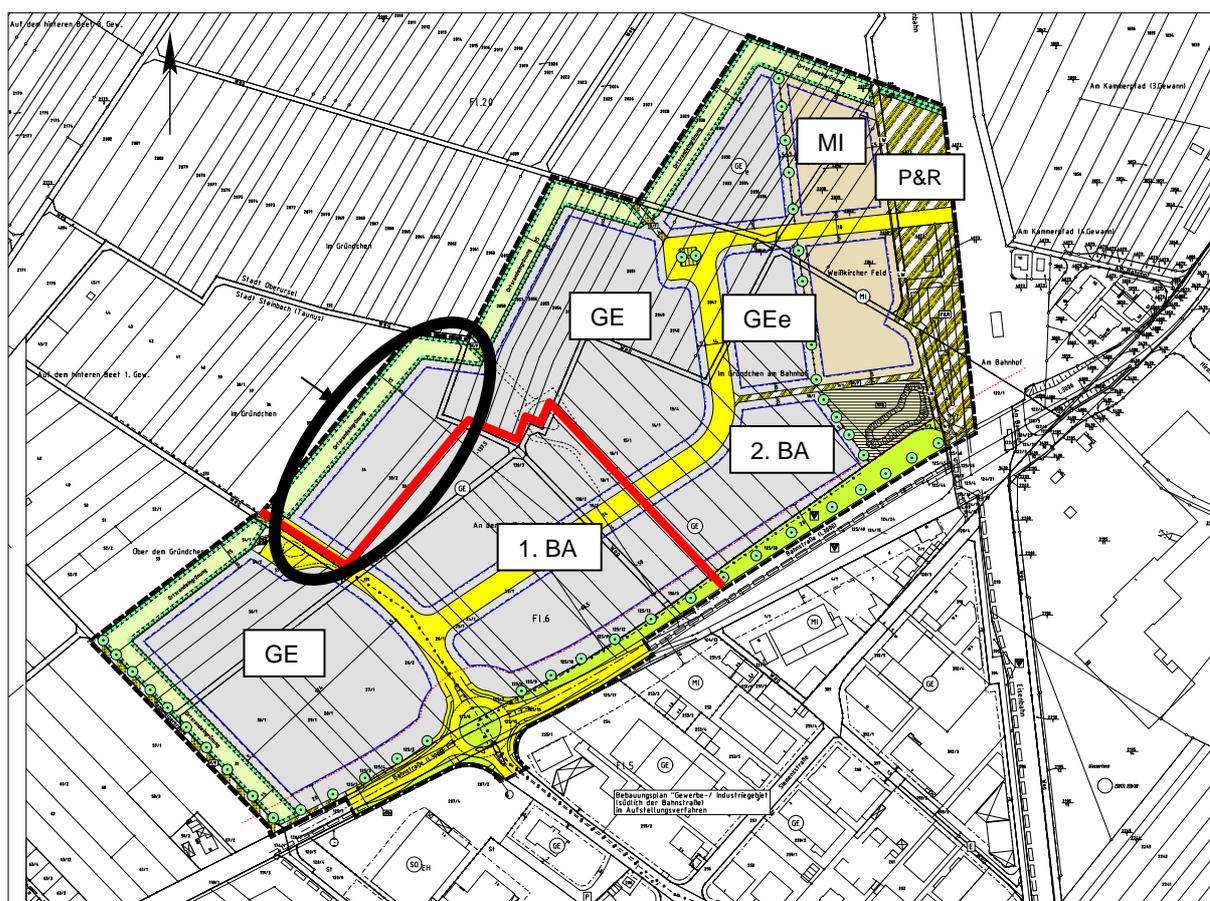


Abb. 7: genordet, ohne Maßstab

Das rd. 13 ha große Gebiet wurde im Jahr 2010 innerhalb der Grenzen der Darstellungen des RegFNP mit einer Nutzungsverteilung von rd. 61 % Gewerbefläche, rd. 9 % Mischbaufläche und ca. 12 % Grünflächen, bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft überplant. Der Verkehrsflächenanteil einschließlich Fußwege und Park & Ride Parkplatz (neu) beträgt rd. 10 %. Die städtebauliche Weiterentwicklung wurde so geplant, dass die Entwicklung bedarfsgerecht in mehreren Bauabschnitten erfolgen kann. Die Ausbildung der Ortsrandeingrünung korreliert mit dem Regionalparkkorridor. Das Kompensationserfordernis, das durch die nachfolgende Bauleitplanung vorbereitet wird, soll durch die Ausbildung einer rd. 10 m tiefen Ortsrandeingrünung innerhalb derer auch artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden soll, möglichst gering gehalten werden.

Die Anbindung an den bestehenden Siedlungsraum erfolgt über das bereits bis zum Plangebiet ausgebaute Straßennetz sowie eine neue Anbindung an die Bahnstraße. Die geplanten Mischgebietsflächen werden über eine Stichstraße erschlossen, die ebenfalls die Verbindung zu dem neuen erweiterten Park & Ride Parkplatz herstellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Bauabschnitt umfasst den in der Grafik auf Seite 10 dargestellten rd. 7 ha großen 1. Bauabschnitt einschließlich der Straßenverkehrsflächen der Bahnstraße, weil dort sowohl ein Fußweg zur Ortslage hergestellt als auch Fahrradwege gekennzeichnet werden sollen.

<sup>2</sup> Städtebauliches Entwicklungskonzept „Im Gründchen / Am Bahnhof“, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 03/2010

Der räumliche Geltungsbereich wurde an die bestehenden Anforderungen an die verkehrliche Situation, die Ver- und Entsorgung sowie die Grundstücksverfügbarkeiten angepasst. Die Ausweisung des Gewerbegebietes beschränkt sich im 1. Bauabschnitt auf Flächen, die im Stadtgebiet der Stadt Steinbach (Taunus) liegen.

**Durch die hiermit vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans werden die grundsätzlichen Planziele von 2010, die Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden betreffend umgesetzt.**

### **1.10 Innenentwicklung und Bodenschutz**

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

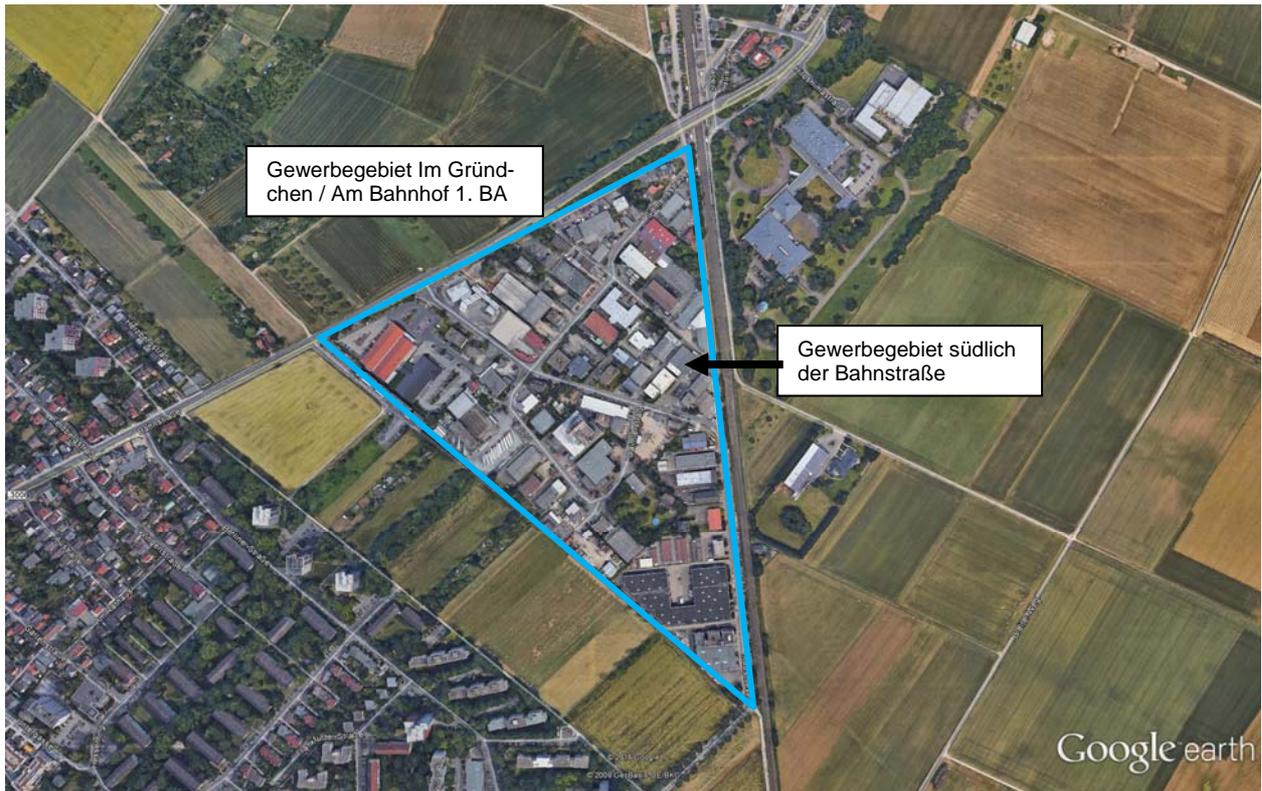
Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Regionalen Flächennutzungsplans für den Bereich der Stadt Steinbach (Taunus). Das hier in Rede stehende Gewerbegebiet entspricht den Darstellungen beider übergeordneter Planungsebenen.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Steinbach weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe Wohn-dichte auf. Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 zeigt nur sehr geringe Nachverdichtungspotenziale auf.

Innerhalb des bisher einzigen Gewerbegebietes in der Stadt Steinbach (Taunus) „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“, das unmittelbar gegenüber dem hier in Aufstellung befindlichen „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof 1. BA“ liegt, gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Flächenpotenziale mehr. Das Luftbild (Abb. 8) dokumentiert die bestehende überwiegend kleinteilige Bebauung.

Abb. 8: Luftbild



Quelle: Google earth, eigene Darstellung 20.06.2016, genordet, ohne Maßstab

Die Stadt Steinbach (Taunus) verzeichnet indes eine zunehmende Nachfrage an Gewerbegrundstücken wie z.B. auf dem Sektor der Medizintechnik.

Insgesamt wird seitens der Stadt ausgeführt, dass es ausreichend Nachfragen gibt, die erwarten lassen, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes zügig erfolgen kann. So ist bereits der vollständige westlich der geplanten Erschließungsstraße liegende Bereich veräußert. Die Gespräche mit Interessenten zeigen, dass z.Zt. eher größere zusammenhängende Einheiten nachgefragt werden, so dass eine Erweiterung der Gewerbeflächen östlich der Erschließungsstraße auch aus diesem Grund erforderlich wird.

Die von der Planung betroffenen wohnungsfernen Hausgärten sind illegal. Beseitigungsaufforderungen wurden seitens des HTK bereits an die Eigentümer – auch an die Stadt Steinbach (Taunus) – verschickt. Die Kleingärten sind mittlerweile abgeräumt. Im Bereich der 1. Änderung gibt es keine Kleingärten. Nur im Bereich der (arten- und biotopschutzrechtlichen) Kompensationsflächen.

Unabhängig davon stehen im Bereich der Steinbachaue Flächen für die Neuanlage von Kleingärten zur Verfügung (siehe Bebauungsplan „Steinbachaue“). Interessenten können sich bei der Stadt melden.

## 2 Verfahren und Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Änderung erfolgt mit Umweltbericht im Regelverfahren und nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen folgende Ergänzungen /Änderungen:

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Plankarte 1 und 2 wurden zusammengefasst. Die Flst. Nr. 33/1 und 33/2 wurden in die Planung einbezogen. Es erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet auch unter Einbeziehung der nördlich angrenzenden Flächen für Maßnahmen [...]. Die Maßnahmen zur Eingrünung und zur Regenrückhaltung werden unverändert in die 1. Änderung übernommen.

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurden folgende Änderungen / Ergänzungen vorgenommen:

- Ergänzung einer Festsetzung zum Anpflanzen einer Ortsrandeingrünung im Nordosten des Plangebiets verbunden mit entsprechender Rücknahme der Baugrenze
- Aufnahme der Flächen, die Gegenstand des Antrags auf Ausnahmezulassung von den Verboten des § 30 BNatSchG für die Rodung von Streuobstwiesen waren als Plankarte 1 bis 3 in den Bebauungsplan (PK 1: Flur 6, Flst. Nr. 47/6 / PK 2: Flur 7, Flst. Nr. 106 / PK 3: Flur 3 Flst. Nr. 73)
- Ergänzung einer Zuordnungsfestsetzung zum Ausgleich des Biotopwertdefizits. Der Ausgleich erfolgt durch Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus). Der Ankauf wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.
- Aufnahme von Hinweisen zum Artenschutz sowie von Empfehlungen zum Vogelschutz (Stichwort: Kollisionsrisiko von Vögeln bei großen Fensterfronten), zur Vermeidung von Geotextilien bei der Anlage von Grünflächen sowie zur Größe und Beschaffenheit von Baumscheiben und Pflanzstreifen sowie zum dauerhaften Erhalt der angepflanzten Gehölze.

Zu Satzungsbeschluss hin erfolgten keine maßgeblichen Änderungen.

### 3 Inhalt und Festsetzungen

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

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### 3.2 Gewerbegebiet

Im Plangebiet gelangt Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen bis auf folgende Ausnahmen nicht vor:

1. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten<sup>3</sup>, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen, auszuschließen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst.

Das Bedürfnis (Groß-)Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen sowie sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie z.B. Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen), Domina-Studios sowie der Ausübung verschiedener Formen der Prostitution dienenden Einrichtungen, wie Bordelle, bordellartige Betriebe, einschließlich sog. Terminwohnungen, Wohnungsprostitution, Swinger-Clubs sowie nicht-medizinische Massagesalons und Saunaclubs als verdeckte Bordelle wegen ihres „Störgrades“ in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Stadt Steinbach, das vorhandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe zu sichern.

2. Darüber hinaus werden sowohl verkehrsintensive Betriebe (z.B. Speditionsbetriebe und Fuhrbetriebe) als auch das Wohnen für Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber ausgeschlossen. Die Ausschlüsse sollen zum Einen sicherstellen, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit der Bahnstraße nicht übersteigt und zum Andern, dass durch den Ausschluss des Wohnens immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere in der Nachtzeit vermieden werden.
3. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA, 1. Änderung wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausschließlich für die in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist und dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel.

---

<sup>3</sup> Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Hierdurch wird die Einrichtung von reinen Einzelhandelsverkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente faktisch untersagt.

**Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1.BA und die neu hinzugenommenen Flächen.**

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der BauNVO<sub>1990</sub> bestimmt durch

- die zulässige Grundflächenzahl<sup>4</sup>; die GRZ gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind
- die zulässige Geschossflächenzahl<sup>5</sup>; die GFZ gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind,
- die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen.

**Die Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1.BA und die neu hinzugenommenen Flächen.**

### **3.4 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl - sie gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind - orientiert sich mit GRZ = 0,8 an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiet.

### **3.5 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO<sub>1990</sub> zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen. Festgesetzt wird eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,6 im Norden.

---

<sup>4</sup> Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche an Stelle einer GRZ; es gilt die engere Festsetzung. Auf die Festlegung der GRZ kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50% höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der vorgenannten Grenzen abgesehen werden.

<sup>5</sup> Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände, sind nicht mitzurechnen.

### 3.6 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Der Vollgeschossbegriff ist in der Baunutzungsverordnung nicht definiert. Auf den Bebauungsplan ist insofern die Hessische Bauordnung (HBO) anzuwenden. Von einer Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im vorliegenden Bebauungsplan abgesehen, da mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die Höhenentwicklung eindeutig bestimmt ist.

### 3.7 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung. Festgesetzt sind für das Plangebiet Gebäudehöhen von  $OK_{\text{Geb. max.}} 14 \text{ m}$ . Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Der Deckenhöhenplan wird sowohl der Bauaufsicht als auch den jeweiligen Planern zur Verfügung gestellt.

### 3.8 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Erhalt eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte.

Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 HBO).

## 4 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Gebietes bleibt – bis auf die Erweiterung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsfläche - gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA (2017) unverändert. Die Planungen befinden sich derzeit in der Phase der Genehmigungsplanung. Die Abstimmungen mit HessenMobil bezüglich der zu schließenden Verwaltungsvereinbarung weitgehend abgeschlossen. Es sind im Plangebiet keine separaten Fahrradwege aber Fußwege entlang der Straße vorgesehen.

*Die Integrierte Verkehrsuntersuchung zu B-Plänen mit gewerblichen Nutzungen im Bereich Bahnhof Oberursel-Weißkirchen/ Steinbach, Stand April 2015 und Ergänzungen von 19.12.2016 war bereits Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ (2017). Die VU umfasste bereits den 1. und den 2. Bauabschnitt für die Entwicklung, des geplanten Gewerbegebiets. Die hiermit vorliegende 1. Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rd. 0,6 ha zusätzliche Gewerbegebietsfläche. Die Fläche ist deutlich kleiner als die bereits in der gemeinsamen Verkehrsuntersuchung der Städte Oberursel und Steinbach (Taunus) untersuchte Fläche der 2. BA des Gewerbegebiets. Die durch die hier in Rede stehende 1. Änderung induzierte (zusätzliche) Verkehrsmenge wird insofern deutlich unter den getroffenen Annahmen liegen. Es können zum gegenwärtigen Zeitpunkt insofern sowohl eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs als auch keine über das prognostizierte Maß hinausgehende Verkehrszunahme attestiert werden.*

Die Stadt Steinbach (Taunus) wird parallel zum Aufstellungsverfahren zum 2. Bauabschnitt des Gewerbegebiets die VU fortschreiben lassen. Dies auch zur Überprüfung der 2017 getroffenen Annahmen im Sinne eines Monitorings.

Der Fernwanderweg E 1 des Naturpark-Hochtaunus führt im Norden und Osten am Plangebiet vorbei, ist jedoch von der Gebietsentwicklung nicht unmittelbar betroffen.

## 5 Immissionsschutz

Hingewiesen sei auf den § 50 BImSchG der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen seien, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

**Nordwestlich** grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

**Nordöstlich** grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Gewerbegebiet-Planung (2. BA) an.

**Südöstlich** grenzt die Landesstraße L 3006 an und

**Südwestlich** schließen sich die Freibereiche (ehem. geplante Ludwig-Landmann-Straße) an. Die Ortslage beginnt vom Gewerbegebiet aus erst in rd. 160 m. Ausgenommen hiervon ist ein gewerblich genutztes Gebäude, RP, Brandschutzautomation in rd. 60 m Entfernung vom Plangebiet (Flst. Nr. 58/2). Die Profession der Firma sind Brand- und Sicherheitstechnik, Türen und Automatik, Industrie- und Gebäudetechnik, Antriebs- und Steuerungstechnologie sowie Schranken und Absperrtechnik. Vom Grundsatz her wäre diese Firma ebenfalls in einem Gewerbegebiet zulässig.

**Es grenzen insofern keine schutzwürdigen Nutzungen an, so dass festgestellt werden kann, dass durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA voraussichtlich keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind. Das gilt unverändert auch für die hiermit vorliegende 1. Änderung.**

## 6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Osten des Plangebiets ist innerhalb der unter Ziffer 7 beschriebenen Flächen für Maßnahmen [...] eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Beim geplanten Regenrückhaltebecken handelt es sich um ein technisches Wasserbauwerk, das der Regulierung des Oberflächenabflusses dient. Bei starkem Regen wird das Wasser dort gesammelt und dann wieder kontrolliert abgeleitet. Zudem werden dort Schmutz und andere Stoffe zurückgehalten und das Becken muss im Rahmen einer regelmäßigen Unterhaltungspflege gereinigt werden. Somit ist das Regenrückhaltebecken nicht vergleichbar mit der Anlage eines naturnahen Teiches, der permanent Wasser hält und naturnah gestaltet werden kann. Durch die Ansaat mit standortgerechtem Saatgut aus regionaler Herkunft und einer extensiven Pflege in Form einer jährlichen Mahd im September wird dennoch die Grundlage für die Entwicklung eines relativ artenreichen Biotops geschaffen.

**Die den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung betreffenden Flächen werden unverändert übernommen.**

## **7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Norden und Osten des Plangebiets sind Flächen für Maßnahmen [...] festgesetzt. Entlang der neuen Siedlungsränder werden hierdurch Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung vorgesehen. Die Flächen sollen neben der Ortsrandeingrünung und der Bildung von Leitstrukturen für Fledermäuse auch der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers, von den nördlich anschließenden Ackerflächen sowie der Kompensation der durch den nachfolgenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe dienen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird die Eingrünung in Form einer schmalen Hecke im Nordosten begleitend zum landwirtschaftlichen Weg festgesetzt. Die Änderung hat Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf gefunden.

### **Die den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung betreffenden Flächen werden unverändert übernommen.**

Die Flächen, die Gegenstand des Antrags auf Ausnahmezulassung waren, wurden zum Entwurf hin ebenfalls als Flächen für Maßnahmen [...] in den Bebauungsplan aufgenommen. (vgl. Kapitel 1.1, Seite 5 dieser Begründung)

## **8 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange**

Entsprechend § 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 Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1 (6)7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht<sup>6</sup> integriert (vgl. **Anlage**).

## **9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA (2017) hat eine eingehende Auseinandersetzung mit der Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange stattgefunden.

### **Die Aussagen zum Umgang mit den wasserwirtschaftlichen Belangen gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA.**

---

<sup>6</sup> Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA, 1. Änderung, Planungsbüro Weiss + Becker, Staufenberg (11/2017)

## 10 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten sind keine bekannt.

## 11 Denkmalschutz

Im beplanten Bereich sind hessenArchäologie Kulturdenkmale (historische Grenzsteine) bekannt. Es ist sicherzustellen, dass durch die geplante Bebauung keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Vor jeglichen Bodeneingriffen ist eine gezielte Suche nach den im Kulturlandschaftskataster des Regionalverbands Frankfurt RheinMain eingetragenen Grenzsteinen nach Abstimmung mit dem Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation durchzuführen. Das weitere Vorgehen ist mit hessenArchäologie abzustimmen.

Für das Plangebiet wurde zudem eine geophysikalische Prospektion<sup>7</sup> durchgeführt. Diese beinhaltet deutliche Hinweise auf archäologische Befunde. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen wurde eine vorbereitende Untersuchung erforderlich und durchgeführt. Als vorbereitende Untersuchung wurden zunächst die am 06.12.2017 im Rahmen einer Besprechung im Bauamt der Stadt Steinbach (Taunus) festgelegten Verdachtsflächen durch eine in Hessen zugelassene Fachfirma archäologisch sondiert.

Den bodendenkmalpflegerischen Belangen wurde mit der Voruntersuchung durch die Firma AAB zeitweilig ausreichend Rechnung getragen. D.h. alle erkannten Bodendenkmäler wurden dokumentiert und ausgegraben. Der zu erwartende Abschlussbericht ergeht an die Denkmalfachbehörde. Für die verbleibenden Flächen genügt der allgemeingültige Hinweis auf § 21 HDSchG, nach dem archäologische Bodendenkmäler im Falle ihrer Entdeckung entweder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Den weiteren Erschließungsmaßnahmen steht somit nichts mehr im Wege. [Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.08.2018 per E-Mail an die Stadt Steinbach und den Landentwickler].

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 HDSchG aufgenommen:

*Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.*

*Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.*

## 12 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

NRM Netzdienste weist in der Stellungnahme vom 18.01.2018 darauf hin, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen /Am Bahnhof“ 1. BA- 1. Änderung" der Stadt Steinbach grundsätzlich unter Umsetzung nachstehender Hinweise keine Einwände der NRM bestehen:

- Innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Bestände der Gas-Hochdruckleitungen Nr. 1001 ON 300 DP 40 und Nr. 1125 ON 200 DP 10 gegeben,

<sup>7</sup> Firma Geophysik Rhein-Main GmbH

*deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig und die erforderlichen Schutzstreifen sind einzuhalten.*

- *Die Gas-Hochdruckleitung Nr. 1001 quert das Baugebiet von der neuen Kreisverkehrsanlage (KVA) kommend innerhalb der neuen Erschließungsstraße. Die anschließende Bebauung nach erfolgter Erschließung bedingt eine Prüfung aller im Baugebiet liegenden Schweißverbindungen der Gas-Hochdruckleitung entsprechend DVGW Regelwerk G 463. Diese Prüfung der Schweißverbindungen sollte im Vorfeld der Erschließungsarbeiten mit einem zeitlichen Vorlauf von 3 Wochen erfolgen. Wir bitten um zeitnahe Information.*
- *Die Gas-Hochdruckleitung Nr. 1125 quert ebenfalls die neue KVA und verläuft am südlichen Rand des Erschließungsgebietes, parallel der Bahnstraße, in Richtung Bahnhof. Zum jetzigen Zeitpunkt sind aus unserer Sicht keine Maßnahmen an der Gas-Hochdruckleitung Nr. 1125 notwendig. Wir bitten um Einbeziehung in die weiteren Detailplanungen. In Bezug des gegebenen Bestandes der Gas-Hochdruckleitung zur geplanten Bepflanzung im B-Plangebiet ist maßgeblich die GW 125 umzusetzen.*
- *Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten.*

Hingewiesen sei darauf, dass ich die vorgenannten Hinweise nicht nur auf die 1. Änderung sondern auf den Gesamtgeltungsbereich bestehen und dass zudem, nach vorheriger Abstimmung mit NRM Netzdienste die Planung der Erschließung mittlerweile in vollem Gange ist. Die NRM wird parallel zur bestehenden Hochdruckleitung eine neue verlegen und die alte außer Betrieb nehmen.

### **Kampfmittelbelastung**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.

Die Kampfmittelsondierungen in o.g. Baugebiet wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Gleiches gilt für die daraus resultierenden Maßnahmen zur Kampfmittelräumung. Aufgrund starker Störquellen im Bereich der ehemaligen Kleingärten (z.B. Fundamentreste) wurde hier nach weiterem Bodenabtrag Sondierungen vorgenommen. Die Untersuchungen sind abgeschlossen.

### **Bergaufsicht**

Die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt stellt fest, dass dem Vorhaben aus bergbaulicher Sicht keine Sachverhalte entgegenstehen.

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

- Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehende Betriebe im Planbereich und in dessen näherer Umgebung
- Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen kein Bergbau umgegangen.

### 13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist vorgesehen und wird durchgeführt.

### 14 Sonstige Belange

Zu den sonstigen Belangen – Verkehr, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Grundwasser, Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung, Grünflächen, Energie und Klima usw. – gelten darüber hinaus die Ausführungen in der Begründung zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof“ von 2017 unverändert fort.

### 15 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Umweltbericht, Planungsbüro Weiß und Becker, Staufenberg (05/2018 und 11/2018)
- Ergänzende Untersuchungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hinsichtlich des Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Arten, PlanÖ, Biebental (05/2018)

## Teil B

### 16 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Dachformen und -eindeckungen, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

**Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA.**

#### 16.1 Dachform und Eindeckung

Die Gebäude sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass im Gewerbegebiet ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Die Flachdächer im Gewerbegebiet sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft mit einer Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen (vgl. TF Ziffer 3.4.1)

Der fachgerechte Aufbau einer extensiven Dachbegrünung mit einer Kräuter- und Grasmischung beinhaltet einen Mindestaufbau von 10 cm. Es wird von einer flächigen Begrünung des Daches ausgegangen.

Neben den positiven Aspekten für den Naturschutz und das Landschaftsbild beeinflusst eine begrünte Dachfläche wesentlich die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers bzw. die Einleitung in den Kanal und damit auch die künftig anfallenden Abwassergebühren. Neben anderen positiven Faktoren bringt eine begrünte Dachfläche insofern auch einen wirtschaftlichen Vorteil. Gegengerechnet müssen nur die Erstellungskosten sowie der Pflegeaufwand, der sich bei einer extensiven Begrünung jedoch in engen Grenzen hält.

## 16.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zur Landesstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die tatsächliche Traufhöhe der Gebäude zu begrenzen. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind ebenso wie Blink- und Wechsellichtwerbung und Skybeamer unzulässig.

## 16.3 Einfriedungen

Im Plangebiet sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegründung zu gewährleisten.

## 16.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen: In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht. Neben der Dachbegrünung werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

## 17 Hinweise

Hingewiesen wird auf

- die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus)
- die Belange des Denkmalschutzes
- die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III A und 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)
- Altlasten
- die Belange des Artenschutzes

- Anforderungen an den Bodenaushub
- Kampfmittelbelastung
- Vogelschutz

## 18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 26.06.2017, Bekanntmachung: 15.12.2017 in der Taunuszeitung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 08.01.2018 – 19.01.2018, Bekanntmachung: 15.12.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 07.12.2017, Frist: 19.01.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 04.06.2018 – 06.07.2018 (einschließlich), Bekanntmachung am 26.05.2018 in der Taunuszeitung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 22.05.2018, Frist: 06.07.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 10.12.2018

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

