

Stadt Steinbach (Taunus)

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Planstand: 05.11.2019

**Satzung**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

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

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	6
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010.....	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
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 Einbindungen.....	9
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	10
1.6	Verfahren.....	11
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption.....</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.2.1	Grundflächenzahl.....	14
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	14
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	14
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	14
3.3	Zulässige Haustypen.....	14
3.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	15
3.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	15
3.7	Verkehrsflächen .....	15
3.8	Grünflächen (öffentlich/privat).....	15
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>16</b>
4.1	Dachgestaltung und -begrünung.....	16
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	16
4.3	Einfriedungen .....	16
4.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	16
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>17</b>
5.1	Verkehrerschließung .....	17
5.2	Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV).....	17
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>17</b>

<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>19</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	19
10.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz .....	19
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	20
10.2.2	Deckungsnachweis.....	20
10.2.3	Technische Anlagen .....	20
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	20
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet.....	20
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	20
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	21
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	21
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	21
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände .....	21
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	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen .....	22
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	22
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen .....	22
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer .....	22
10.4	Abwasserbeseitigung.....	22
10.4.1	Gesicherte Erschließung .....	22
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	22
10.5	Abflussregelung .....	24
10.5.1	Abflussregelung .....	24
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
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>26</b>
<b>13</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>26</b>
<b>14</b>	<b>Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur</b> .....	<b>27</b>
<b>15</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>28</b>
<b>16</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>28</b>
<b>17</b>	<b>Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>29</b>
<b>18</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b> .....	<b>29</b>
<b>19</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>29</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im Jahr 2006 hat die Stadt Steinbach (Taunus) eine Stadtentwicklungsplanung zur nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführt. Die Planung berücksichtigt unter anderem potentielle 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. Der Bebauungsplan, der im Stadtentwicklungsplan als Nr. 4 „Am alten Cronberger Weg“ bezeichnet wird, wurde am 11.04.2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) als Satzung beschlossen. Im Mittelpunkt steht nun die 1. Erweiterung in einen Bereich nordöstlich der Schwalbacher Straße.

Die Grundfläche des Plangebiets, das im Innenbereich liegt, beträgt mit ca. 3.530 m<sup>2</sup> weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches erfolgen soll.

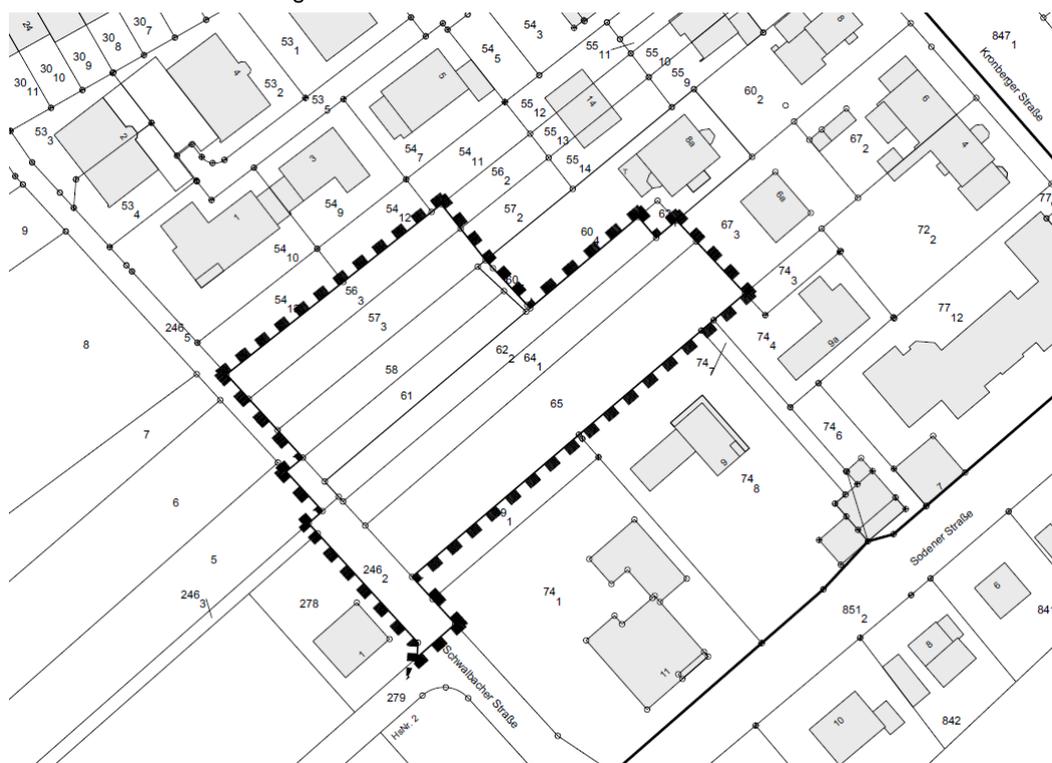
Planziel des rd. 0,35 ha umfassenden Bebauungsplanes „Schwalbacher Straße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. des § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinbach (Taunus) stellt Wohnbauflächen – Bestand - dar.

Der Geltungsbereich greift geringfügig in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“ ein und ersetzt die für diese Teilflächen geltenden Festsetzungen.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwalbacher Straße“ umfasst in der Gemarkung Steinbach (Taunus) folgende Flächen:

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



genordet,  
ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden: Wohnbebauung

Osten: Wohnbebauung

Süden: Wohnbebauung

Westen: landwirtschaftliche Flächen und Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 3.531 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen rd. 2.880 m<sup>2</sup> auf das Allgemeine Wohngebiet.

Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (549 m<sup>2</sup>) sowie Verkehrsbegleitgrün (ca. 102 m<sup>2</sup>).

Abb. 2: Luftbild (Plangebiet - grüne Markierung)



Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) (05.06.2019) und eigene Darstellungen

### 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit dem **Regionalen Flächennutzungsplan** (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Wohnbaufläche (Bestand)“ dar, sodass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

Abb. 3: Ausschnitt RegFNP 2010



 Lage des Plangebietes

#### 1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010

Die Stadt Steinbach (Taunus) 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 (Taunus) 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: „Am alten Cronberger Weg“ (ca. 5 ha – 2. Teilbereich hiermit in Planung), westlich der Eschborner Straße (Bebauungsplan „Am Eschborner Weg“ (2007)) sowie zwischen Eschborner Straße und Steinbachaue (Bebauungsplan Taubenzehnter“ (2008), „Taubenzehnter“ 1. Änderung (2012) sowie „Taubenzehnter II“ (2019) und „Auf der Beune“ (wird langfristig entwickelt)). 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, 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 ohne die Verkehrsflächen zugeordnet. Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 2.872 m<sup>2</sup> = ca. 0,29 ha. Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären somit im Baugebiet als obere Dichtegrenze 14 Wohneinheiten und als untere 10 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 „Schwalbacher Straße“ sind fünf Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser dargestellt. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im WA auf maximal zwei begrenzt. Im Ergebnis werden im Baugebiet „Schwalbacher Straße“ rein rechnerisch maximal 10 WE realisiert werden.

Damit liegt die durch den Bebauungsplan maximal vorbereitete Baudichte mit rd. 35 WE/ha im Bereich der Untergrenze des Regionalplans von 35 WE/ha. Die Ziele der Raumordnung werden insofern nicht berührt, da in keinem Fall eine Überschreitung der maximal zulässigen 50 WE/ha erfolgt.

Die Stadt Steinbach (Taunus) weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe Wohndichte auf. Beispiele hierfür liegen südlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Sodener Straße. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist ungebrochen, sodass die Stadt hier am Siedlungsrand eine zumindest der unmittelbar östlichen 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 überwiegenden räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwalbacher Straße“ gibt es keinen Bebauungsplan, er greift jedoch geringfügig in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Cronberger Weg“ (2016) ein. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Cronberger Weg“ ersetzt.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



geordnet, ohne Maßstab –  Geltungsbereich Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“

### 1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

## 1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Topografie

Das Plangebiet steigt flach nach Nord/Nord-Westen hin an. Der Höhenfestpunkt Nr. 9907 auf der Wegfläche vor dem Flurstück 61 liegt auf +179,42 m ü NN.

### 1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen werden überwiegend als Grünflächen und Gärten genutzt, die aufgrund der anthropogenen Überformung ökologisch – pflanzensoziologisch wie auch tierökologisch – eine geringe Wertigkeit aufweisen. Gebäude befinden sich, bis auf einzelne rückzubauende kleinere Gartenhütten, keine im Plangebiet.

Abb. 5: Fotos



Quelle: PlanES 04/2018

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindungen

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.

#### 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 vorhandenen Bushaltestellen in der Sodener Straße und der Niederhöchstädter Straße gegeben.

#### 1.4.4 **Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar: Für die privaten Grundstücke liegen notarielle Kaufangebote an die Stadt Steinbach vor. Alle übrigen 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:

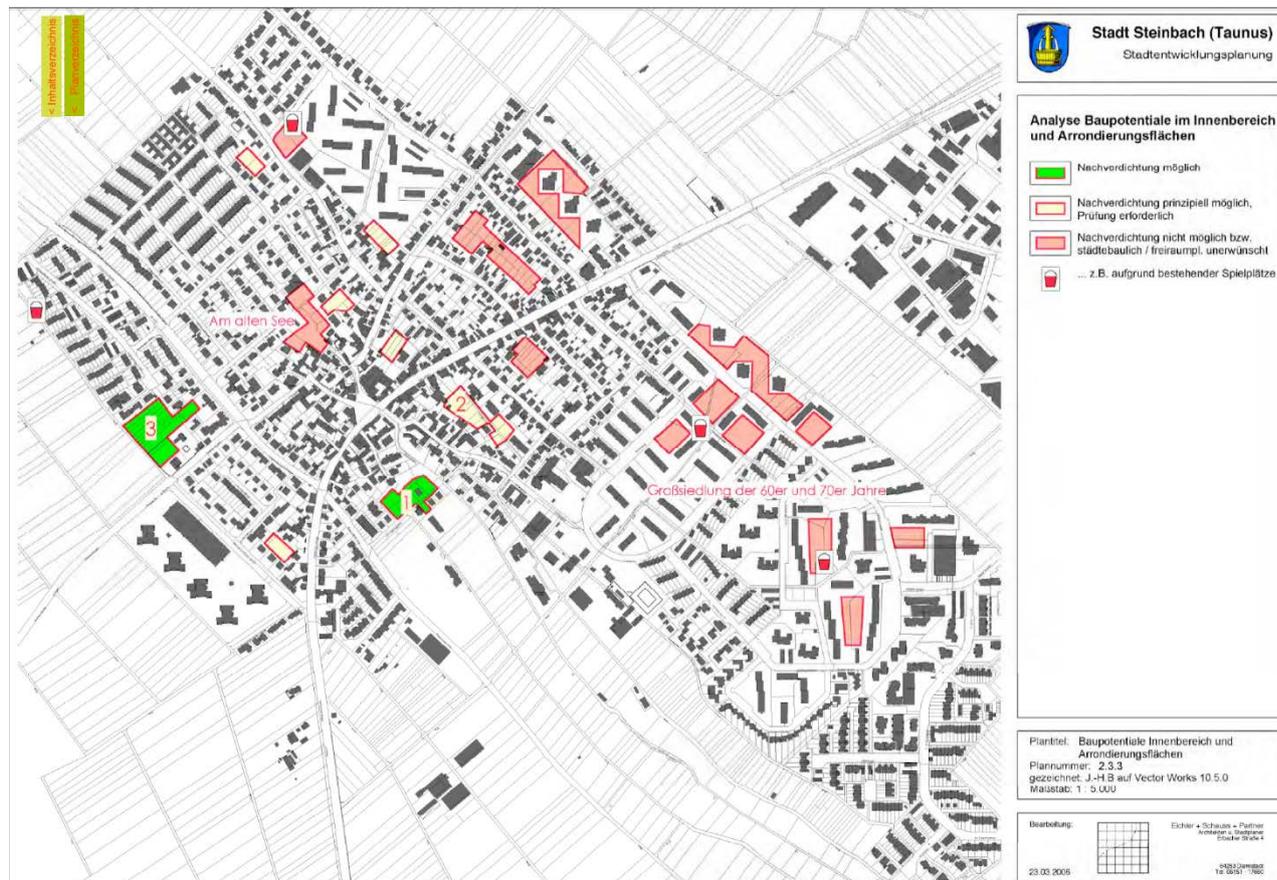
*Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten 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 Wohn-dichte auf. Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 zeigt nur sehr geringe Nachverdichtungspotenziale auf.

Die in der u.a. Plankarte aufgeführten Nachverdichtungspotenziale sind zwischenzeitlich entweder bereits ausgeschöpft (Fläche 1), in Privatbesitz und z.Zt. einer Bebauung nicht zugänglich (z.B. Fläche 2) oder aus erschließungstechnischen Gründen einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung nicht zuzuführen. Die Fläche 3 ist nunmehr (teilweise) Grundlage dieses Bebauungsplanes, somit wird mit der vorliegenden Planung eine innerstädtische Nachverdichtung aktiv betrieben. Die Planung entspricht insofern den Vorgaben zur Nachverdichtung im Innenbereich.

Abb. 6: Auszug Stadtentwicklungsplan (2006, Seite 37)



Die Grundstücke sollen nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Steinbach (Taunus) als Wohngebiet entwickelt werden. Der geplanten Ausweisung eines bedarfsorientierten Wohngebietes wird gegenüber einer rein gärtnerischen Nutzung des Plangebietes im Sinne einer Abwägungsentscheidung planerisch der Vorzug gegeben.

## 1.6 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Da es

sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Planungspflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **2 Städtebauliche und planerische Konzeption**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Einzelhausbebauung mit insgesamt fünf Baugrundstücken vor. Die Grundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 400 bis 645 m<sup>2</sup> sind für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Die städtebauliche Konzeption folgt damit dem Grundkonzept des Stadtentwicklungsplans, die Ortsrandbebauung in diesem Bereich etwas höher auszubilden – allerdings mit deutlich geringerer Geschossigkeit und Verdichtung als im Stadtentwicklungsplan vorgeschlagen.

Das Plangebiet bildet die erste Fortentwicklungsstufe des Stadtentwicklungsplan Nr. 4 „Am alten Cronberger Weg“, der in den nächsten Jahren und Jahrzehnten nach und nach umgesetzt werden soll.

### 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 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 im Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> 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 zunächst wie folgt:

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

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, zulässig.

### 3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. In den Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb.</sub>) eine Höhenbegrenzung aufgenommen, die die Höhe der künftigen Bebauung eindeutig bestimmt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von OK<sub>Geb.</sub> = 10,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhengemittlung ist 179,42 m ü.NN (Höhenfestpunkt Nr. 9907).

## 3.3 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 und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

### **3.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

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

### **3.5 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 Grundfläche gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

### **3.6 Flächen für Nebenanlagen**

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 erschließenden Verkehrsfläche, 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.

Zur Aufstellung der Mülltonnen wird eine Fläche als temporärer Müllstellplatz am Kreuzungspunkt der Zufahrtsstraße in das Plangebiet festgesetzt. Diese Fläche ist nicht als dauerhafte Aufstellfläche für Müllgefäße vorgesehen, sondern dort sind lediglich an den jeweiligen Abfuhrtagen die Müllgefäße durch die Anlieger aufzustellen, um dem Müllfahrzeug eine bessere Andienbarkeit zu ermöglichen.

### **3.7 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Straßenplanung erstellt. Die neue Erschließungsstraße des Allgemeinen Wohngebietes wird an die „Schwalbacher Straße“ angebunden, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“ als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesene Fläche wird zu einer verkehrsberuhigten Verkehrsfläche. Die Straßenbreite beträgt 5,50 Meter und wird als Mischfläche ausgebildet. Für die Anlieger bedeutet eine Fahrbahnbreite von 5,50 Metern, dass bei Senkrechtaufstellung der Parkstände auf dem Grundstück komfortabel vorwärts und rückwärts eingeparkt werden kann. Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer mit 6,0 m Radius angeordnet.

### **3.8 Grünflächen (öffentlich/privat)**

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung einer angemessenen Begrünung des Straßenraumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ als Freihalteterrassen fest, sodass auch ein Beitrag zur Erhöhung der Wohnumfeld- und Freiraumqualität im Plangebiet geleistet werden kann. Auf der Fläche des „Verkehrsbegleitgrün“ soll eine naturnahe Grünlandansaat erfolgen.

## **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 -begrünung**

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 aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, bei Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Im Baugebiet sind für die Hauptnutzung geeignete Dachflächen zulässig. Zudem sind Flachdächer (0 bis 10° Neigung) bei Wohnhäusern und Garagen zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.

### **4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter**

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

### **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 ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt nur für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes.

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 der Grundstücksfreiflächen**

Um den Versiegelungsgrad im Freibereich so gering wie möglich zu halten, sind sowohl die Stellplätze als auch die Gebäudezuwegungen in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Restfläche ist zu begrünen. Die Anlage von Steinschüttungen („Steingärten“) und die Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien sind generell unzulässig. Durch die Maßnahmen wird eine grünordnerische Einbindung der Grundstücke in die nähere Umgebung gewährleistet.

## **5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche des angrenzenden Baugebietes „Alter Cronberger Weg“. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

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

### **5.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)**

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr sind bestehende Bushaltestellen fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandenen Bushaltestellen in der Sodener Straße und der Niederhönstädter Straße gegeben.

### **5.3 Ruhender Verkehr**

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) zu führen.

## **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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ wurde ein Umweltfachbeitrag mit integriertem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## **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. An das Plangebiet grenzt fast ausschließlich Wohnbebauung an.

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

#### Lichtverschmutzung

Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung werden Festsetzungen zur Objektbeleuchtung getroffen. Diese dienen dem rücksichtsvollen Umgang mit der Nachtlandschaft zum Schutz von Mensch und Tier.

### **8 Klimaschutz**

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

#### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend bzw. grundlegend dazu ist das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (kurz EEWärmeG), das u.a. fest schreibt, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist. Diese beiden vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze werden derzeit überarbeitet, geplant ist ihre Verschmelzung in ein Regelwerk. Dabei wird abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste einfließen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

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

Für das Kleinklima wird die Umsetzung des Vorhabens Verbesserungen hervorrufen – nicht nur für das Grundstück selbst, sondern auch für die Umgebung.

## 9 Baugrund und Boden

Das im Vorfeld der Bauleitplanung eingeholte Bodengutachten<sup>1</sup> gelangt zu folgendem Ergebnis:

„Das Untersuchungsgelände liegt gemäß der Planungskarte zur DIN 4149: 2005-04 [A5] in der **Erdbebenzone 0** und der empfohlenen **Geologischen Untergrundklasse T**. Aufgrund der Bodenansprache ist die **Baugrundklasse C** anzusetzen.

Im untersuchten Gebiet ist an der Stelle der RKS 1 eine Oberbodenstärke von rd. 0,4 m erkundet worden. Darunter folgt als Hauptbodentyp Lösslehm, der zum Untersuchungszeitpunkt bis in rd. 3,4 m unter Gelände eine steifplastische, unterhalb eine nur noch weichplastische Zustandsform aufwies.“

## 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 und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist nach der Erschließung des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“ mit einer Trinkwasserversorgungsleitung im 300-m-Umkreis gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert, wie die Stadtwerke Oberursel in ihrer Stellungnahme vom 13.08.2019 bestätigen. Bei der Planung der Wasserversorgung wurde das Plangebiet „Schwalbacher Straße“ bereits berücksichtigt und nun im Zuge

---

<sup>1</sup> Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht 17-175/1 Steinbach/Ts., Erschließung Baugebiet "Schwalbacher Straße", bgm Baugrundberatung, Hungen, Stand 21.06.2017

der Erschließungsmaßnahmen über den südwestlich gelegenen derzeitigen Feldweg angebunden, über den auch die verkehrliche Erschließung geplant ist.

Südlich des Baugebietes, in der Sodener Straße, verläuft eine Versorgungsleitung DN 400 des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus. Die Unterhaltung der Leitung erfolgt durch die Stadtwerke Oberursel.

### **10.2.1 Bedarfsermittlung**

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von fünf Baugrundstücken mit max. je 2 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 1.370 cbm/a.

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

### **10.2.2 Deckungsnachweis**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist nach der Erschließung des Baugebietes mit einer Trinkwasserversorgungsleitung im 300-m-Umkreis gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert. Die Erschließung soll dabei vom südwestlich gelegenen derzeitigen Feldweg aus erfolgen, über den auch die verkehrliche Erschließung geplant ist.

### **10.2.3 Technische Anlagen**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist nach der Erschließung des Baugebietes mit einer Trinkwasserversorgungsleitung im 300-m-Umkreis gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert. Die weiteren vorhandenen technischen Anlagen sind zur Trinkwasserversorgung ausreichend.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

### **10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung**

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

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

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur 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. Ein Bodengutachten liegt vor (Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht 17-175/1 Steinbach/Ts., Erschließung Baugebiet "Schwalbacher Straße", bgm Baugrundberatung, Hungen, Stand 21.06.2017). Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss festgehalten werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser durch den vorhandenen Boden, Lösslehm (Bodengruppe nach DIN 18196 UL-TL, TM), nur sehr bedingt möglich ist.

Ein Regenrückhaltebecken ist aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes und dem mit der Anlage einhergehenden Flächenverbrauch nicht vorgesehen.

#### **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. Bei der durchgeführten Rammkernsondierung wurde weder Grund- noch Schichtenwasser festgestellt. Die Grundwasserstände liegen im benachbarten Plangebiet „Alter Cronberger Weg“ gemessen zwischen 1,5 - 3,6 m unter GOK. Es wird empfohlen, die gemessenen Wasserstände mit einem Sicherheitsaufschlag zu versehen und den Bemessungswasserstand mit 1 m unter jeweiliger Geländeoberkante anzusetzen.

#### **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. Es wird empfohlen, die gemessenen Wasserstände (siehe 10.2.8) mit einem Sicherheitsaufschlag zu versehen und den Bemessungswasserstand mit 1 m unter jeweiliger Geländeoberkante anzusetzen.

### **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. Auch das vorliegende Bodengutachten trifft hierzu keine Aussagen.

### **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.

## **10.3   Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen**

### **10.3.1           Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

### **10.3.2           Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

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

### **10.3.3           Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen**

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

### **10.3.4           Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer**

Die Kompensation des durch den hiermit vorliegenden Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ vorbereiteten Eingriffs erfolgt nicht durch Maßnahmen am Gewässer.

## **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 Kapitel 9 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag 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 wie folgt:

#### **10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Südöstlich des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“ liegen ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal der Stadt Steinbach in der Sodener Straße. Das Einzugsgebiet des Regenwasserkanals mit einer Größe von rund 25 Hektar erstreckt sich in nordwestliche Richtung über die Gemarkung Steinbach. In diesem Einzugsgebiet liegt auch das Baugebiet „Schwalbacher Straße“.

Der vorhandene Schmutzwasser- und Regenwasserkanal gewährleistet für die geplante Baugebietsentwässerung die Vorflut. Im geplanten Baugebiet werden die zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen im Trennsystem getrennt gesammelt. Das anfallende Schmutzwasser wird direkt in den Schmutzwasserkanal der Stadt Steinbach eingeleitet.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Sodener Straße geht im weiteren Verlauf in einen Mischwassersammler über. Der Mischwassersammler verläuft zur Entlastungsanlage RÜB 1. An der Entlastungsanlage RÜB 1 wird der Drosselabfluss zur Kläranlage nach Frankfurt geführt und im Entlastungsfall die abgeschlagene Mischwassermenge in den Steinbach eingeleitet.

Durch die Versiegelung der Flächen im Baugebiet wird sich die anfallende Regenwassermenge erhöhen. Eine Erhöhung der Regenwassermenge kann zu Überlastungen des vorhandenen Regenwassersystems führen. Die im Baugebiet durch die Versiegelung anfallende Mehrmenge an Regenwasser wird durch die Anlage eines Stauraumkanals aufgefangen und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Der vorhandene Regenwasserkanal schließt im weiteren Verlauf an die Bachverrohrung am Pijnacker Platz an und endet südöstlich der „Gemaagass“ im Steinbach.

Zur Rückhaltung der Regenwassermengen im Baugebiet „Alter Cronberger Weg“ wurde ein Stauraumkanal gebaut, bei dessen Bemessung die Gebietsregenentwässerung des Plangebietes „Schwalbacher Straße“ bereits berücksichtigt wurde und an den angeschlossen werden kann.

Der Stauraumkanal dient neben der Speicherung auch zum Transport des Regenwassers.

Am Tiefpunkt des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“, im Kreuzungspunkt der Erschließungsstraße mit der Sodener Straße, wurde die Drossel des Stauraumkanals angeordnet. Für die Speicherbemessung wurde von einer 10-jährigen Sicherheit ausgegangen. Die Drosselung erfolgt durch ein wasserstandsabhängiges Regelorgan. Als Notentlastung dienen die Schachtabdeckungen.

Damit ist die Entsorgung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aus dem Baugebiet gesichert.

Bei Versagen des Systems tritt Wasser aus den Abdeckungen aus und läuft oberflächlich in Richtung Südosten über die Sodener Straße ab.

#### 10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

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

#### 10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

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

##### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

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

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

##### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

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

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

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss festgehalten werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser durch den vorhandenen Boden, Lösslehm (Bodengruppe nach DIN 18196 UL-TL, TM) nur sehr bedingt möglich ist. (vgl. Ausführungen unter Ziffer 10.2.7).

#### 10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Eine Entwässerung im Trennsystem ist geplant.

Im Bebauungsplan wird unter C) *Wasserrechtliche Festsetzung* festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen in Zisternen mit einer Größe von 30 l/m<sup>2</sup> angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 3 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

#### 10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr/Sommer 2020. Kosten können zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch keine benannt werden.

### 10.5 Abflussregelung

#### 10.5.1 Abflussregelung

Im geplanten Baugebiet werden die zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen im Trennsystem getrennt gesammelt, siehe Kapitel 10.4.2.1.

### **10.5.2 Vorflutverhältnisse**

Im Zuge des Verfahrens des angrenzenden Plangebietes „Alter Cronberger Weg“ wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung (unter Berücksichtigung des künftigen Plangebiets „Schwalbacher Straße“) ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter geführt und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse dargestellt. Durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet ist nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen.

### **10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz**

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Staukanal, 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), Entwicklung eines Konzeptes zur (oberirdischen) Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (vgl. auch die Ausführungen unter Ziffer 11.2.7).

## **11 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Steinbach (Taunus) nicht bekannt. Auch eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial sind einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall.

## 12 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat einen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Daher wird vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine systematische Flächenabsuche durchgeführt werden.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** teilt dazu in der Stellungnahme vom 29.08.2019 mit:

(...) In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 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 in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

**Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.**

(...)

## 13 Denkmalschutz

Im 1. und 2. Jahrhundert nach Christus war das Vortaunusland Bestandteil des römischen Reiches. Geschützt durch den neu errichteten Limes entwickelte sich hier ein bescheidener Wohlstand. Ein dichtes Wegenetz mit zahlreichen bäuerlichen Betrieben diente in erster Linie der Versorgung der römischen Truppen. Diese Bauernhöfe befanden sich im Abstand von 1-2 km zu einander und wurden häufig von pensionierten Soldaten betrieben. 1988 wurden Teile der Überreste einer solchen „Villa“ in Steinbach im nördlichen Teil der Gewann „Am alten Cronberger Weg“ ausgegraben. Bis zur Klärung des weiteren Umgangs mit dieser Fundstelle ist die Grabungsstelle wieder aufgefüllt worden<sup>2</sup>. Die Fundstelle befindet sich zwar außerhalb des Plangebietes, liegt aber rd. 300 m nördlich des geplanten Baugebietes.

<sup>2</sup> Eichler+Schauss+Partner (2006): Stadtentwicklungsplanung der Stadt Steinbach; Anlage 1: Steinbach in der Früh- und Vorzeit

hessenArchäologie führt entsprechend in der Stellungnahme von 25.06.2015 aus:

*Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o.g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung (Geophysikalische Prospektion) gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.*

Durch PZP, Posselt & Zickgraf Prospektionen wurde im angrenzenden Plangebiet „Alter Cronberger Weg“ eine Magnetometerprospektion durchgeführt. Die Gutachter formulierten in dem Abschlussbericht die Aufgabenstellung und das dortige Ergebnis wie folgt:

*Wesentliches Ziel der Untersuchung war die Detektion archäologischer Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse sollten der bodendenkmalpflegerischen Beurteilung dienen. Im nordwestlichen Umfeld des zu untersuchenden Areals waren zwischen 1985 und 1997 Reste einer römischen Villa ergaben worden<sup>3</sup>. Zur Klärung der Fragestellung wurde eine Magnetometerprospektion auf einer Fläche von 0,92 Hektar durchgeführt<sup>4</sup>.*

*Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mittels Magnetometerprospektion zahlreiche archäologische Strukturen identifiziert wurden. Auf Grundlage der Ergebnisse ist von einem hohen archäologischen Potential des Areals auszugehen. Ein Zusammenhang mit der im Nordwesten gelegenen Fundstelle einer römischen Villa erscheint naheliegend, kann jedoch letztlich nicht sicher nachgewiesen werden.*

Es ist daher anzunehmen, dass auch im Plangebiet „Schwalbacher Straße“ archäologische Funde wahrscheinlich sind. Eine vorbereitende Untersuchung wird seitens der Stadt Steinbach (Taunus) vor weiteren Planungsschritten beauftragt und durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Unabhängig davon wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).*

#### **14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur**

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2019 darauf hin, dass im Randbereich des Bebauungsplanes Telekommunikationsleitungen der Telekom vorhanden sind, die die

<sup>3</sup> Schreiben Dr. Udo Recker (hessenARCHÄOLOGIE, Wiesbaden) vom 25.06.2015 an Dipl.-Ing. Elisabeth Schade (Plan ES, Gießen).

<sup>4</sup> Telefonische Auskunft Herr Dr. Udo Recker, hessenARCHÄOLOGIE, Wiesbaden, vom 24.08.2015; siehe auch: Fundberichte Hessen 31, 1991, 348f. und Fundberichte Hessen 41, 2001, 333.

Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Zur Versorgung der neu zu bauenden Gebäude ist eine Erweiterung des Netzes der Telekom erforderlich.

**NRM NetzDienste RheinMain GmbH** teilen in ihrer Stellungnahme vom 28.08.2019 mit, sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Herrn Andreas Hillebrand, Tel. 0 69/213-26 628, email: [a.hillebrand@nrm-netzdienste.de](mailto:a.hillebrand@nrm-netzdienste.de).

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

Die **Abteilung Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt** teilt in ihrer Stellungnahme vom 13.09.2019 mit:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

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.

## 15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

## 16 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

## 17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Bodenschutzes
- die Lage im Wasserschutzgebiet
- die Vorgaben zur Errichtung von Doppelhäusern
- die Belange des Artenschutzes
- Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen

## 18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Betrachtung, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Karl, Staufenberg, Juni 2019, aktualisiert November 2019
- Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht 17-175/1 Steinbach/Ts., Erschließung des Baugebietes "Schwalbacher Straße", bgm Baugrundberatung, Hungen, Stand 21.06.2017

## 19 Verfahrensstand

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 05.08.2019 – 06.09.2019, Bekanntmachung: 24.07.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 01.08.2019, Frist: 06.09.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 09.12.2019

aufgestellt:

aufgestellt:

**PlanES**  
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH  
Alte Brauereihöfe  
Leingesterner Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 6340

---

**/Anlagen** (Gutachten sofern beiliegend)