

Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung
zum Bebauungsplan „Bahnstraße“

Planstand: 14.05.2020

Satzung

Bearbeitung:

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

Dipl.-Ing. Daniela Müller

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen (RPS 2010), Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)...	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.3.3	Verfahren	7
2	Inhalt und Festsetzungen	7
3	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	9
4	Immissionsschutz.....	10
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	11
5.1	Wasserversorgung	12
5.2	Abwasserentsorgung	12
5.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	12
5.4	Heilquellenschutzgebiet	12
5.5	Bodenversiegelung	12
5.6	Oberirdische Gewässer.....	12
5.7	Überschwemmungsgebiete.....	12
6	Altablagerungen und Altlasten.....	12
7	Kampfmittel	13
8	Denkmalschutz.....	13
9	Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren und Leitungsinfrastruktur	13
10	Bodenordnung	14
11	Verfahrensstand.....	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans „Pijnackerplatz“ (heute: Freier Platz) der im Jahre 2014 rechtskräftig wurde stand die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Fortentwicklung im Bereich der historischen Mitte Steinbachs (Taunus), um Maßnahmen zu vollziehen, die geeignet sind, den Charakter und die Funktion des damals als Pijnackerplatz bezeichneten Platzes als lebendiges Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität, Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Gastronomie zu erhalten und zu verbessern. Besonderer Berücksichtigung bedurften hierbei die Belange der Gliederung der in den Erd- und Obergeschossen zulässigen Nutzungen und der generell zulässigen Nutzungen.

Planziel des Bebauungsplans „Pijnackerplatz“ war entsprechend die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) mit vertikaler Gliederung der zulässigen Nutzungen und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Für die Hauptnutzungen der Gebäude entlang der Bahnstraße und im unmittelbar angrenzenden Umfeld ist nach wie vor charakteristisch, dass in den Erdgeschossen überwiegend Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie anzutreffen ist. Die Obergeschosse sind größtenteils dem Wohnen vorbehalten. Die Bahnstraße ist bisher als Standort für Läden, Dienstleistungen, Gewerbe und Gaststätten attraktiv, was durch zum Teil überdimensionierte Reklametafeln im Straßenbild sichtbar wird.

Im Plangebiet zeichnet sich zunehmend eine Umnutzung von Grundstücken ab, wodurch die konkrete Gefahr besteht, dass bauliche Änderungen, insbesondere aber Änderungen der Nutzung erfolgen, die die vorgenannten Planungsabsichten und den Erhalt der vorhandenen und gewünschten Nutzungsmischung beeinträchtigen könnten.

Nach dem Vorbild des angrenzenden *Freier Platz*, wo bereits 2014 durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Pijnackerplatz“ regulierend eingegriffen wurde, sollen auch für weitere Bereiche entlang der mittlerweile umgebauten und auch für Fußgänger deutlich attraktiveren Bahnstraße zukünftige Nutzungen insbesondere im Hinblick auf die vertikale Gliederung der in den Erd- und Obergeschossen zulässigen Nutzungen festgesetzt werden.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Fortentwicklung der Grundversorgung des Stadt Steinbach (Taunus) und Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Kleingewerbe und Gastronomie steht insofern im Mittelpunkt des rd. 19.500 m² umfassenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bahnstraße“.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat in ihrer Sitzung am 04.12.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnstraße“ gefasst. Um die formulierten Vorstellungen bereits kurzfristig sicherzustellen, wurde für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnstraße“ eine Veränderungssperre erlassen. Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre wurden am 20.12.2017 durch Veröffentlichung in der Taunuszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Ziel der Stadt ist es, der schleichenden Entmischung entlang der Bahnstraße entgegenzuwirken indem im Bebauungsplan Festsetzungen zur horizontalen oder vertikalen Gliederung des Mischgebietes im Sinne des § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO (nach der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Art von Nutzungen oder Anlagen) getroffen werden sollen.

Im Bebauungsplan „Bahnstraße“ wird festgelegt, in welchen Teilbereichen und in welchen Geschossen nur Wohnen/ nur Gewerbe/ nur bestimmte Betriebs- oder Anlagentypen zulässig bzw. nicht zulässig sein sollen. Da keine weitergehenden Regelungserfordernisse bestehen, genügt dafür ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Art der Nutzung steuert. Die Festlegung der vertikalen Gliederung orientiert sich an dem vorgefundenen Bestand.

Planziel des Bebauungsplans „Bahnstraße“ ist somit die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) mit vertikaler Gliederung der zulässigen Nutzungen, dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros. Da ein städtebaulicher Handlungsbedarf insbesondere in diesem Steuerungsgegenstand gesehen wird, wird der hiermit vorliegende Bebauungsplan als sogenannter einfacher Bebauungsplan betrieben.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

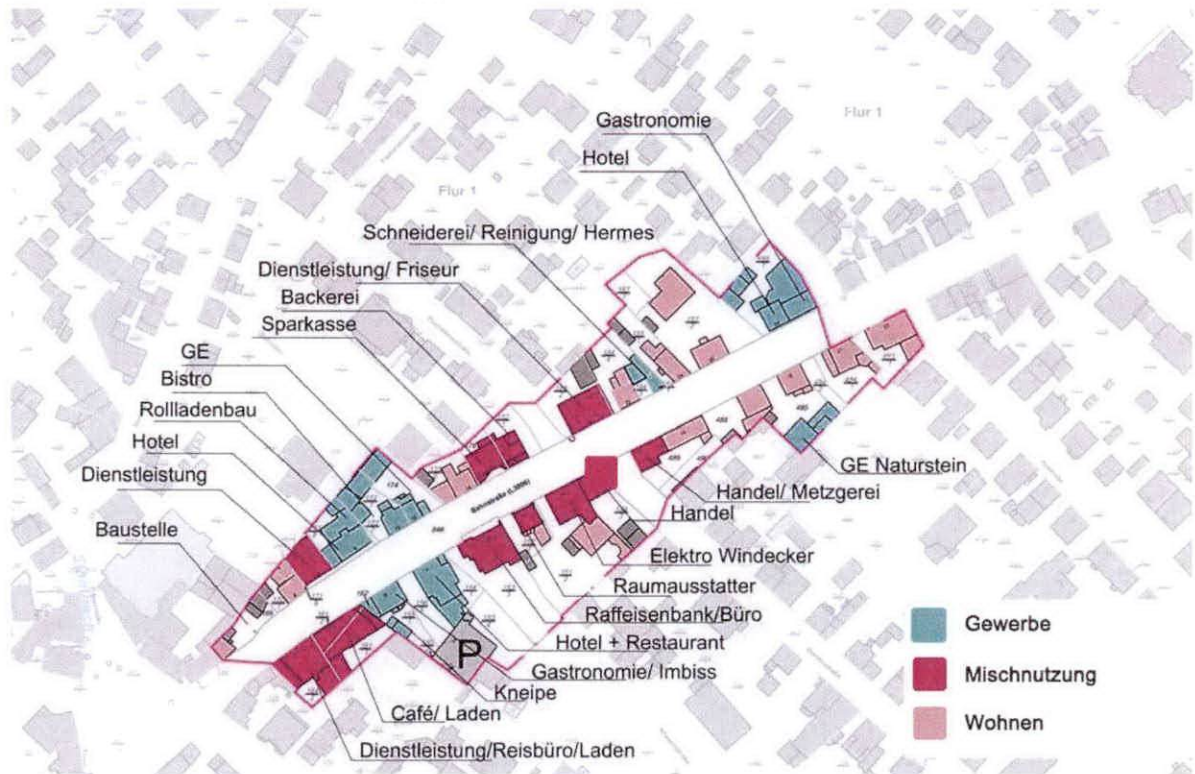
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnstraße“ schließt sich nordwestlich an den *Freier Platz* an und erstreckt sich entlang der Bahnstraße von der Untergasse bis zur Austraße, umfasst Teile der angrenzenden Gartenstraße, Fuchstanzstraße sowie dem Weg Schreiber. Der Geltungsbereich verfügt über eine Fläche von rd. 19.500 m².

Die Abbildungen 1 (Stand 2016) und 2 (Stand 06/2019) zeigen den Geltungsbereich und die ansässigen Nutzungen.

Abb.1: Lage und Nutzungen im Plangebiet (Stand 2016)



Abb. 2: Lage und Nutzungen im Plangebiet (Stand 06.2019)



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

Fotos



Abb. 3: Baustelle Bahnstraße 4



Abb. 4: Bahnstr. 1–3/Eschborner Str. 1-2



Eigene Fotos: Juni 2019

1.3 Übergeordnete Planungen

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

Der RPS / RegFNP 2010 stellt für den Bereich des Plangebiets Gemischte Baufläche – Bestand/geplant dar.

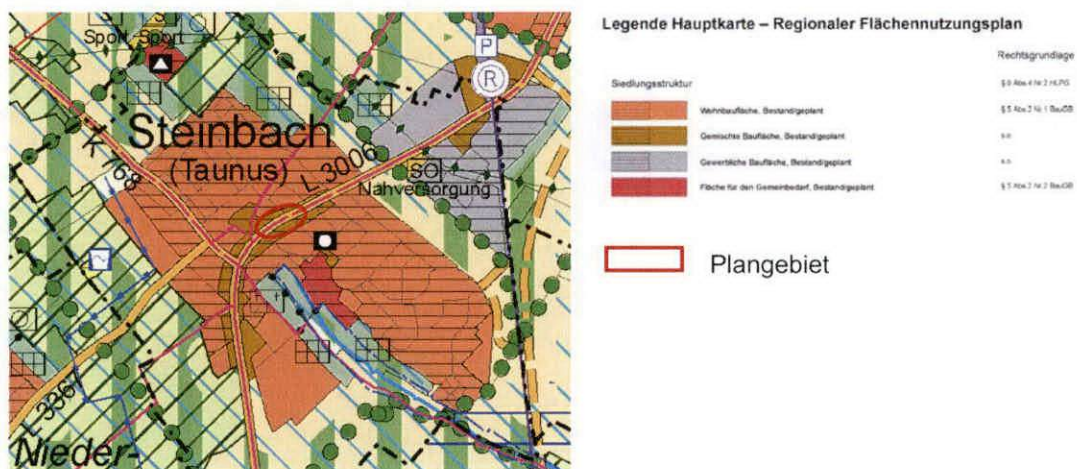


Abb. 9: RegFNP, Bereich Steinbach (Taunus)

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich ist ein unbeplanter Innenbereich. Die Steuerung baulicher Anlagen erfolgt nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

1.3.3 Verfahren

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB können Gemeinden das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Aufstellung eines Bauleitplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Das vereinfachte 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 (BNatSchG) bestehen.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens sind insofern gegeben, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan der mischgebietstypische Charakter des Bereiches erhalten und planungsrechtlich gesichert wird und sich durch die Festsetzung des Baugebietes auch der vorhandene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Zudem wird ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet, während Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ebenfalls nicht beeinträchtigt werden, so dass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann.

Im vereinfachten Verfahren wird u.a. 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.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Bahnstraße“ aufgenommen worden. Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, sodass ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Hingegen wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet, da sich hierfür aus dem formulierten Planziel keine Notwendigkeit ergibt. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich daher im Übrigen nach § 34 BauGB, d.h. im Wesentlichen nach dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben). Mit der Ausweisung als Mischgebiet können die innerhalb des Plangebietes befindlichen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

Ziel der Stadt ist es, der schleichenden Entmischung entlang der Bahnstraße entgegenzuwirken, indem im Bebauungsplan Festsetzungen zur horizontalen oder vertikalen Gliederung des Mischgebietes im Sinne des § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO (nach der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Art von Nutzungen oder Anlagen) getroffen werden sollen.

Im Bebauungsplan „Bahnstraße“ wird daher festgelegt, dass das Wohnen in den unmittelbar an die Bahnstraße angrenzenden Gebäuden im Erdgeschoss unzulässig ist (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie Abs. 9 fest, dass innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros) sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Zur Erläuterung und Begründung kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Der Betrieb von Wettvermittlungsstellen kommt in bauplanungsrechtlicher Hinsicht als Gewerbebetrieb aller Art oder als Vergnügungsstätte in Betracht. Die Nutzungsart Wettbüro stellt keinen feststehenden Betriebstyp dar und kann bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise keiner der in der BauNVO genannten Nutzungsarten eindeutig zugeordnet werden. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird tlw. zwischen sogenannten „Wettannahmestellen“ und „Wettbüros“ unterschieden. Während bloße Wettannahmestellen für Sportwetten mit den Annahmestellen für Lotto und Toto gleichgestellt werden, sollen Wettbüros als Vergnügungsstätte behandelt zu behandeln sein, wenn sie auch der kommerziellen Unterhaltung dienen. Diese ist i.d.R anzunehmen, wenn die Räumlichkeiten der Wettvermittlungsstelle Gelegenheit zum Aufenthalt geben, um dort Wettereignisse oder doch zumindest die Wettangebote oder zumindest die Wetterergebnisse live etwa über Bildschirme zu verfolgen und sie in dieser Weise der kommerziellen Freizeitunterhaltung dienen. Vom beabsichtigten Ausschluss im Bebauungsplan sind auch Wettannahmestellen betroffen, die räumlich an kommerzielle Nutzungen angrenzen (sich z.B. im selben Gebäude befinden), die Gelegenheit zum Aufenthalt geben, um dort Wettereignisse zu verfolgen; diese sind unzulässig.

Sämtlichen Vergnügungsstätten ist zunächst gemeinsam, dass diese zwar in unterschiedlichem Umfang und Ausmaß, aber doch regelmäßig insbesondere die Wohnruhe in entsprechend durch Wohnnutzung geprägten Quartieren beeinträchtigen können – etwa durch den verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr auch zur Nachtzeit, musikalische Darbietungen sowie nicht zuletzt auch durch das Verhalten der Besucher selbst. Neben einer potentiellen Lärmbelastigung können zudem verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere sog. „trading-down“-Effekte gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen oder Wettbüros in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge eine Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges, eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht auch gewachsene Versorgungsbereiche oder sonstige Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können.

Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen kann und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann. Zudem kann die unmittelbare Nachbarschaft von Spielhallen oder auch Wettbüros zu sozialen oder kirchlichen Einrichtungen zu städtebaulich unverträglichen Situationen führen, die insofern einer planerischen Bewältigung bedürfen.

Da sich der Bereich des Plangebietes bislang als unbeplanter Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB beurteilen lässt und die Regelungen des § 34 BauGB diesbezüglich bedeuten, dass eine sachgerechte Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich insbesondere dann, wenn bereits ein entsprechendes Vorhaben in der näheren Umgebung vorhanden ist, städtebaurechtlich nur sehr eingeschränkt möglich ist und für entsprechende Vorhaben gegebenenfalls sogar ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht, ergibt sich vor dem Hintergrund der angesprochenen städtebaulichen Problemstellungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes somit das Planziel eines Ausschlusses der in Mischgebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen, Wettbüros) sowie sonstiger einschlägiger Nutzungen mit sexuellem Charakter, die sich ebenfalls negativ auf die städtebauliche Entwicklung der Bahnstraße auswirken können.

2.2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

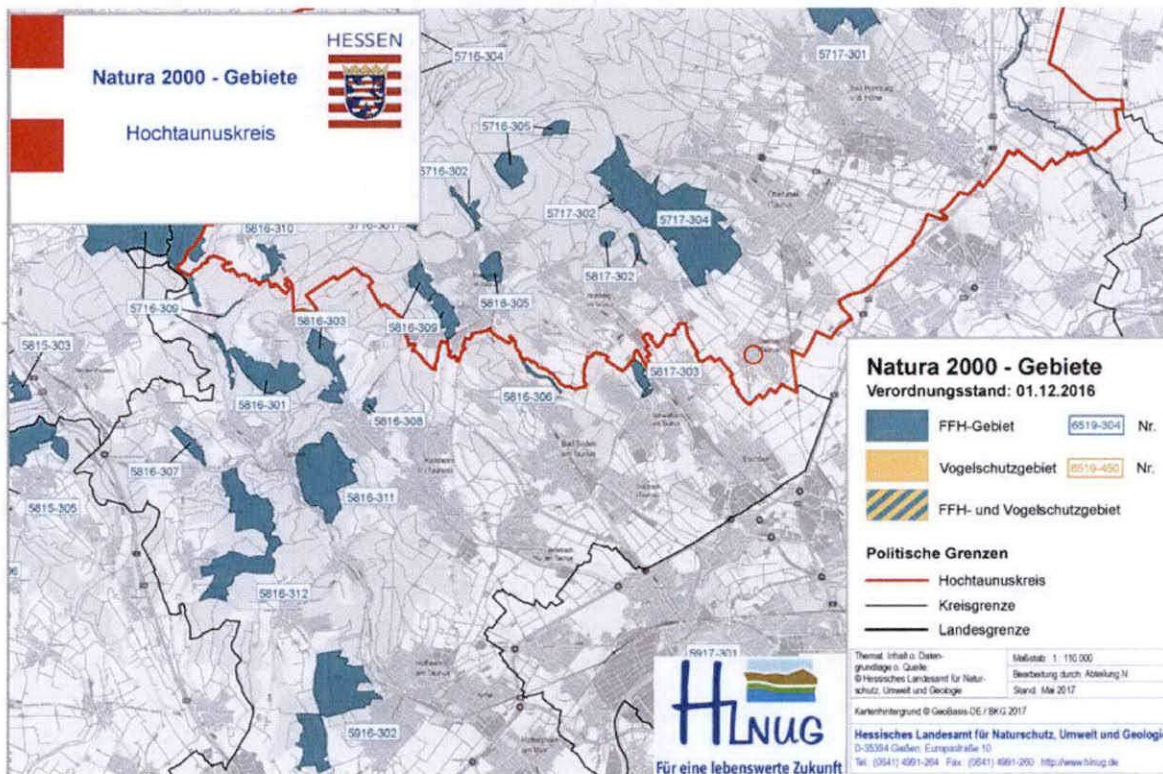
Die Erschließung des Plangebietes bleibt in der bestehenden Form erhalten, sodass sich diesbezüglich keine Änderungen ergeben.

3 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 bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB gilt bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden u.a., dass von der Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Das vereinfachte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Abb. 10: Steinbach (Taunus) und nächstgelegene Natura 2000-Gebiete



○ Plangebiet

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebieten kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Wirkungen ausgeschlossen werden.

4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind nicht erkennbar.

Bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zur Aufstellung des Lärmaktionsplans Hessen, Teilplan Straßenverkehr, wurde von der Stadt Steinbach auf der L 3006 die Einrichtung von Geschwindigkeitsbegrenzungen vorgeschlagen. Die Auswertung der Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) hat ergeben, dass in Steinbach auf der L 3006 Lärmkonflikte mit erheblichen Lärmbelastungen für eine große Anzahl von Bewohnern der angrenzenden Wohnhäuser bestehen. Neben der in der Lärmminierungsplanung anzuwendenden Berechnungsvorschrift VBUS ergibt sich ferner, dass die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV überschritten werden und durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h eine Pegelminderung von aufgerundet 3 dB(A) erreicht wird.

HessenMobil hat dies nach der nationalen Berechnungsvorschrift RLS 90 überprüft und eine hausnummerngenaue Berechnung der Lärmbelastungen vorgelegt. In dem räumlichen Geltungsbereich sind Werte zwischen 66 und 74 dB(A) L_{m,t} und 57 bis 64 dB(A) L_{m,n} anzutreffen. Sanierungen, z.B. der Fenster sind z.T. erfolgt.

Zur Bestimmung straßenverkehrsrechtlicher Zuständigkeiten sind für die Anordnung von Tempolimits bei Landesstraße Gemeinden > 7.500 Einwohner zuständig.

Im Jahr 2016 wurde darauf gründend durch Verkehrsbehördliche Anordnung nach § 45 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung (StVO) für die L 3006 ab dem Gebäude Eschborner Straße 32 bis zum Gebäude Bahnstraße 37 folgendes bestimmt:

- Vom Gebäude Eschborner Straße 32 bis zur Einmündung des Praunheimer Weges in der Zeit von 22-6 Uhr Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h
- Vom Praunheimer Weg bis zur Gartenstraße ganztägig Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h.
- Von der Einmündung der Gartenstraße bis zum Gebäude Bahnstraße 37 in der Zeit von 22-6 Uhr Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h.

Durch das Reduzieren der Fahrgeschwindigkeit für alle Fahrzeuggruppen auf 30 km/h kann eine Reduzierung von aufgerundet 3 dB(A) erreicht werden. Damit ist ein wichtiges Kriterium der Lärmschutzrichtlinie StV, nämlich die Reduzierung der Lärmbelastungen durch die angeordneten Maßnahmen um mindestens 2,1 dB(A) (gerundet) erfüllt. Die Beschränkung hat keine nachteiligen Folgen für andere Straßenzüge / andere Betroffene im Umfeld der Maßnahmen.

Aus den Ausführungen wird ersichtlich, dass sich sowohl die Stadt Steinbach (Taunus) als auch HessenMobil und das Regierungspräsidium Darmstadt bereits mit der angesprochenen Problemlage auseinandergesetzt haben und entsprechende Maßnahmen eingeleitet und umgesetzt wurden.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfährt im Zuge der vorliegenden Planung keine Änderung.

5.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 412-005) für das Pumpwerk Praunheim II Hessenwasser.

5.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem ausgewiesenen Heilquellenschutzgebiet.

5.5 Bodenversiegelung

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet keine über den Bestand hinausgehende bauliche Verdichtung bzw. Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes vor und beinhaltet neben der Ausweisung eines Mischgebietes (Art der baulichen Nutzung) ausschließlich textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und sonstigen einschlägigen Nutzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches.

5.6 Oberirdische Gewässer

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

5.7 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet. Altablagerungen und Altlasten sowie Altstandorte in diesem Bereich sind nicht bekannt.

6 Altablagerungen und Altlasten

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

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplans:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	434.010.000-001.005 Anfangsverdacht nicht bestätigt	Bahnstraße 10	Henkel-Kurierdienst mit PKW von 01/1997 bis 12/1998, WZ2 Schneider - Techn. Öle u. Fette, bis 10/1957, WZ 5
2	434.010.000-001.003 Anfangsverdacht nicht bestätigt	Bahnstraße 8	Zöllner, Thermometerherstellung, von 9/1955 bis 6/1956 und 09/1957 bis 02/1970, WZ 4
3	434.010.000-001.039 Anfangsverdacht	Gartenstraße 2	Henning, Express-Reinigung von 09/1970 bis 12/1978, WZ 5
4	434.010.000-001.001 Anfangsverdacht	Bahnstraße 22	Chemische Reinigung und Großhandel mit Chemischen Erzeugnissen, WZ 5

Die Liste der Altstandorte beruht auf einem Datenstand von 1991. Die Stadt Steinbach (Taunus) hat zwischenzeitlich einen Datenabgleich mit dem Regierungspräsidium durchgeführt.

7 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebiets befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf diesen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

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. Hier soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

8 Denkmalschutz

Westlich an das Plangebiet schließt sich die Gesamtanlage „Freier Platz“ (vormals „Pijnackerplatz“) an. Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

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

9 Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren und Leitungsinfrastruktur

Die **NRM Netzdienste** weisen im Schreiben vom 16.12.2019 darauf hin, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Es ist zu beachten, dass sich in der ausgewiesenen Fläche

des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung der Leitungstrassen ist nicht zulässig. 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 (www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft). Des Weiteren wird darum gebeten, darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung als auch sowie bei Umwidmung von Grundstücksfreiflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Die **Untere Naturschutzbehörde** bittet im Rahmen der Sammelstellungnahme des HTK vom 20.12.2019 um die Aufnahme folgender Hinweise / Empfehlungen:

- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und sind daher aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht abzulehnen.
- Grundstückseinfriedungen sollten primär durch Hecken erfolgen. Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Mauersockel sollten ausgeschlossen werden. Die Rodung von Gehölzen, das Beseitigen der Vegetationsdecke sowie der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28. Februar - vorzunehmen.
- Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu bewahren ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere darum gebeten, auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der Bäume auf den angrenzenden Grundstücken zu achten.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

11 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 04.12.2017, Bekanntmachung: 20.12.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 18.11.2019 – 20.12.2019, Bekanntmachung: 06.11.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 14.11.2019, Frist: 20.12.2019

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 08.06.2020

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

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