

Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“

1. Erweiterung

Planstand: August 2022

Satzung

Bearbeiterin

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.4	Zusammengefasste Leitbilder und Perspektiven	9
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	12
2	Verfahren und Verfahrensstand.....	16
3	Inhalt und Festsetzungen	16
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
3.3	Verkehrsflächen	19
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	20
5	Immissionsschutz.....	21
6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7	Berücksichtigung umweltplanerischer Belange	23
8	Boden.....	23
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
9.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete	24
9.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	24
9.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	26
9.4	Abwasserbeseitigung	27
9.5	Abflussregelung	31
10	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	31
11	Denkmalschutz	31
12	Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren.....	33
13	Bodenordnung	34
14	Verzeichnis der Gutachten	35
15	Orts- und Gestaltungssatzung	35
15.1	Dachform und Eindeckung.....	35
15.2	Werbeanlagen.....	35
15.3	Einfriedungen	36
15.4	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	36
16	Hinweise und Empfehlungen	36
17	Verfahrensstand.....	37

1 Vorbemerkungen

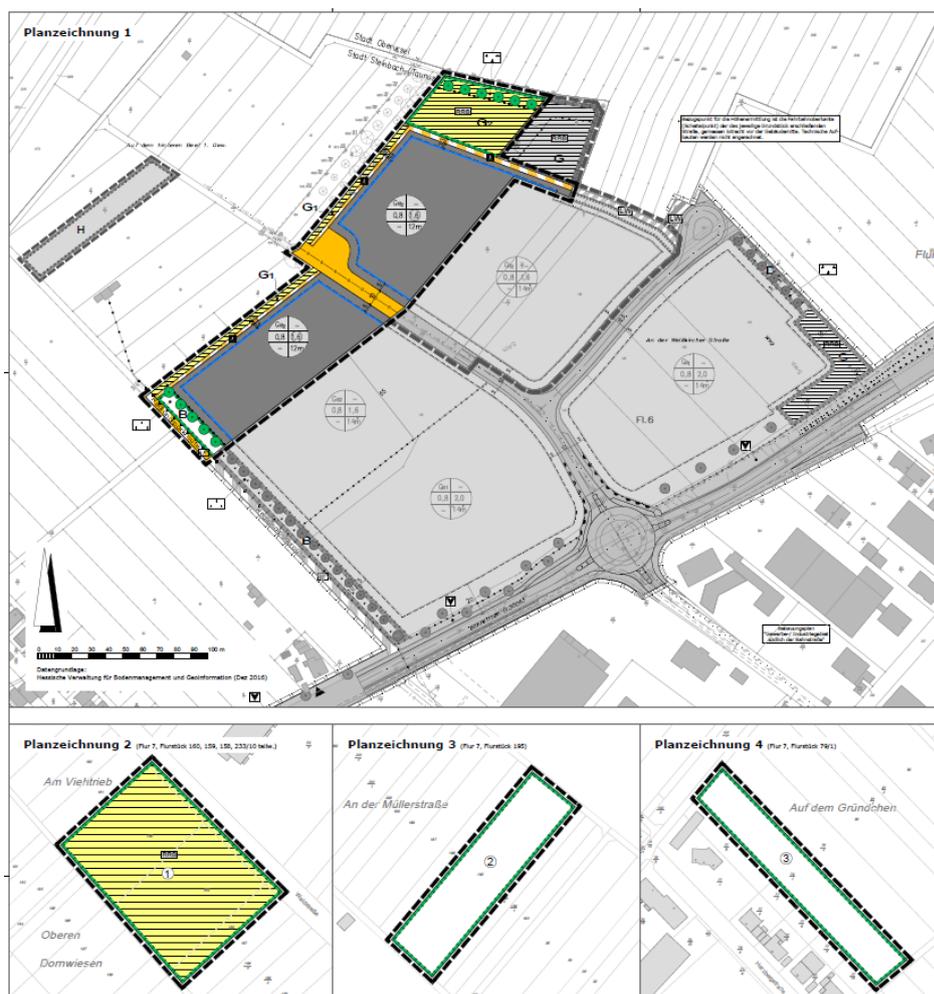
1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat in ihrer Sitzung am 24.04.2017 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof" 1. BA gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung Inkraft gesetzt. Die konkrete Nachfrage sowie Verfügbarkeit von Grundstücken bedingten eine Modifikation der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen. Planziel der 1. Änderung war dementsprechend die Ausweisung eines neuen rd. 11.700 m² umfassenden zusammenhängend bebaubaren Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO zu Lasten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft.

Die Nachfrage nach den zentral gelegenen Gewerbeflächen ist derart groß, dass die Stadt Steinbach (Taunus) nunmehr bereits die 1. Erweiterung des Gewerbegebiets plant. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird eine Erweiterung in Richtung Norden vor dem 2. Bauabschnitt in Richtung Osten favorisiert (vgl. hierzu auch Kapitel 1.5, S. 15 dieser Begründung)

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Erweiterung wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 08.06.2020 gefasst.

Abb. 1: Bebauungsplan „Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Erweiterung (Planstand: Entwurf)



Quelle: PlanES

Abb. 2 Luftbild (genordet, ohne Maßstab)



 Geltungsbereich

Quelle: GoogleMaps (05/2021)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet liegt nordöstlich von Steinbach nördlich der Bahnstraße (L 3006) und westlich der Eisenbahnstrecke. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Erweiterung schließt sich nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan an (vgl. Abb. 1 dieser Begründung). Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Nordwesten	Landwirtschaftliche Flächen
Nordosten	landwirtschaftlich genutzte Bereiche (Gewerbliche Bauflächen – geplant im RegFNP)
Südosten	Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof 1. BA (2017 und 2018)
Südwesten	Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof 1. BA (2017 und 2018)

Im Umgriff der 1. Erweiterung des Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 1,67 ha.

Es entfallen auf das Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO₁₉₉₀ rd. 1,12 ha, die geplanten Verkehrsflächen einschließlich landwirtschaftlicher Wege bzw. Fuß- und Radwege rd. 0,19 ha sowie die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz [...] 0,27 ha und sonstige Flächen für Versorgungsanlagen rd. 0,64 ha.

In den Bebauungsplan wurden zudem Flächen für weitere Kompensationsmaßnahmen in dem Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich hierbei um die Planzeichnungen 2, 3 und 4.

Zusätzlich ist auf der Planzeichnung 2 die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf den Flurstücken 160, 159, 158 der Flur 7 (Gemarkung Steinbach) mit einem Rückhalteraum von 8.000 cbm geplant. Bei dem Regenrückhalte-/Retentionsbecken handelt es sich um eine Klimaanpassungsmaßnahme. Die Stadt Steinbach (Taunus) hat im August 2021 ein Starkregenschutzkonzept erstellt. Hierin ist das Regenrückhalte-/Retentionsbecken als Maßnahme zum Schutz der Ortslage vor den Folgen von Starkregenereignissen mit der Priorität 1 zur Umsetzung eingestuft. Details hierzu können dem anliegenden Umweltbericht entnommen werden.

1.3 Übergeordnete Planungen

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

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der RPS 2010 / RegFNP 2010 stellt für den Bereich des Plangebiets im Norden – östlich der Erschließungsstraße - „Vorrangfläche für die für Landwirtschaft“ und – westlich der Erschließungsstraße - „Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten“ dar, die mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Sonstige Produktenleitung-Bestand“ überlagert wird.

Der Bebauungsplan weicht mit der Festsetzung von „Gewerbegebiet“ (ca. 1,3 ha) und einem Regenrückhaltebecken (ca. 0,3 ha) vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ab, in dem dieser Bereich als „Grünfläche – Wohnungsferne Gärten“ (ca. 0,7 ha) und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 0,9 ha) mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ am westlichen Gebietsrand dargestellt ist.

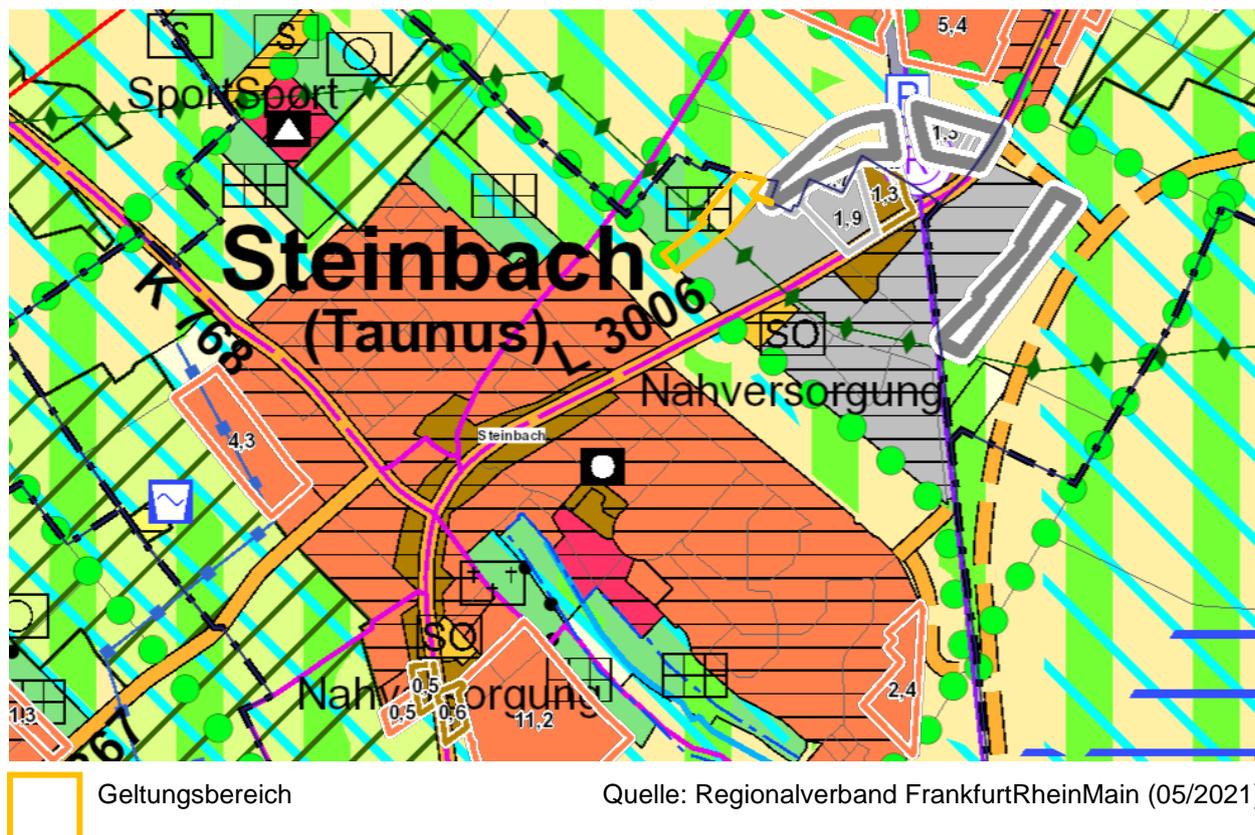
Die drei festgesetzten externen Ausgleichsflächen sind als „Grünflächen – Wohnungsferne Gärten“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

Damit der Bebauungsplan als entwickelt anzusehen ist, ist für das Gebiet der geplanten Gewerbeflächenerweiterung eine Änderung der FNP-Darstellung erforderlich. Für die übrigen Abweichungen ist lt. RV aufgrund der geringen Flächengröße unter der RegFNP Darstellungsgrenze von 0,5 ha keine Änderung erforderlich.

Am westlichen Rand des Bebauungsplans verläuft die Regionalparkroute. Diese wird im Bebauungsplan - Entwurf als solche gekennzeichnet und als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Eine Änderung des RegFNP einschließlich Flächenausgleich wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband (RV) entsprechend durch die Stadt Steinbach (Taunus) beantragt und durchgeführt.

Abb. 3: Auszug RegFNP (2010) (genordnet, ohne Maßstab)



Die als Vorrangfläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche umfasst rd. 0,85 ha.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat ein großes Interesse und einen nachgewiesenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen, die sich durch Verlängerung der bestehenden Erschließung vergleichsweise einfach entwickeln lassen. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus). Eine erhebliche Betroffenheit der aktuellen Flächenbewirtschaftler durch die Planung kann nicht konstatiert werden. Die Auflösung der Pachtverhältnisse erfolgte einvernehmlich. Dies trifft auch für die Ausgleichsflächen zu, die teilweise weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können.

Gleichwohl erfolgt nunmehr eine Auseinandersetzung mit den **maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**:

Die in Kapitel 4 des RPS 2010 „Siedlungsgebiete“ Z3.4.1-3 bis Z3.4.1-5 niedergelegten Ziele bedürfen zunächst einer weitergehenden Würdigung. Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen ist insofern die Prüfung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die eine Anpassungspflicht begründenden Ziele und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung gemäß den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010.

Industrie- und Gewerbegebiete (3.4.2)

Z3.4.2-4

Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

Z3.4.2-5

In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Z3.4.2-7

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden. Die in Tabelle 3 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten gewerblichen Bauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.

Die im RPS/RegFNP 2010 zugewiesenen 10 ha für Gewerbe beinhalten neben den gewerblichen Bauflächen im Gebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ auch die dargestellten „Gemischten Bauflächen“ zu 50% und stellen das Gesamtkontingent dar, das somit durch die vorgesehene Neuplanung überschritten wird. Aus diesem Grund ist die Anwendung der Flächenausgleichsrichtlinie im Rahmen des erforderlichen RegFNP-Änderungsverfahrens erforderlich. Der erforderliche Flächenausgleich wurde von der Stadt Steinbach (Taunus) nach entsprechender Beschlussfassung gemeinsam mit dem Antrag auf Änderung des RegFNP beim Regionalverband beantragt.

Landwirtschaft (10)

10.1-10 (Z)

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

In der Begründung zu den raumordnerischen Vorgaben in Kapitel 10.1 des Textteils zum Regionalplan wird diesbezüglich ausgeführt, dass Vorranggebiete für Landwirtschaft Flächen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegten Bereiche sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Grundlage der Festlegung „Vorranggebiete für Landwirtschaft" ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion und Schutzfunktion zusammen.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, von denen rd. 0,85 Hektar als Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 10.1-10) ausgewiesen sind.

Mit der geplanten Flächenausweisung ist in diesem Bereich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen verbunden, die in dieser Form nicht vollständig auszugleichen ist. Die Stadt Steinbach (Taunus) ist bereits im Eigentum dieser Flächen. Es lässt sich feststellen, dass die geplante Erweiterungsfläche insofern zulasten bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgen kann, ohne dass betriebswirtschaftliche Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten sind, denen nicht abgeholfen werden

kann. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind bekannt, aber angesichts des hohen Bedarfs an Wohnlandfläche auch in der Stadt Steinbach (Taunus) unvermeidlich.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Inanspruchnahme von Vorrangflächen für die Landwirtschaft wird davon ausgegangen, dass Raumordnerische Belange nicht in abwägungsbeachtlicher Weise betroffen sind.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Im Gründchen/Am Bahnhof“ schafft erstmals das Baurecht. Teilräumlich greift er in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Gründchen/Am Bahnhof“ sowie dessen 1. Änderung ein, um durch Inanspruchnahme der Versickerungsflächen die Möglichkeit zusammenhängender Bauflächen und durchgehende Wegeverbindungen zu schaffen. (vgl. Abb. 1)

1.3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Karte 24 Entwicklungskarte (beschlossen am 13.12.2000) sind für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen: Im Nordosten: Flächen für die Landbewirtschaftung/Acker, Im Nordwesten: Flächen für Kleingärten.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

1.3.5 Einordnung in bestehende informelle Planungen

Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006¹ zeigt die in den nächsten Jahren maßgebenden Leitziele für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) auf. Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist es, der Stadt Steinbach (Taunus) eine langfristig verlässliche Entscheidungsgrundlage für die Planvorhaben in den nächsten Jahren zu bieten.

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

¹ Stadt Steinbach (Taunus) Stadtentwicklungsplanung, Eichler+Schauss+Partner, Darmstadt, 2006

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die vorliegende Planung in die Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplanes einfügt. Zielkonflikte sind keine erkennbar. Das Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof (1. Bauabschnitt und dessen 1. Änderung) ist nunmehr überwiegend entwickelt. Die Erschließung durch einen neuen Kreisverkehr sowie die z.T. noch laufende Bebauung ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar. Durch die hiermit vorliegende 1. Erweiterung hat sich an der grundlegenden Einschätzung nichts geändert.

1.4 Zusammengefasste Leitbilder und Perspektiven

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

- Die Stadt Steinbach (Taunus) verfügt über keine Gewerbeflächen mehr. Die Erweiterung des „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ soll dazu beitragen, neuen Bedarf zu induzieren und entsprechend abdecken zu können. Hierbei sollen bedarfsgerechte Grundstückszuschnitte für die unterschiedlichen Unternehmensgegenstände bereitgestellt werden. Die im RegFNP 2010 dargestellte Erweiterung in Richtung Osten kann aufgrund der fehlenden Grundstückverfügbarkeit gegenwärtig nicht umgesetzt werden.
Der Umstand, dass zwar noch Bedarf vorhanden ist, aber keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, gilt unverändert für die 1. Erweiterung.
- Die Erschließung der Erweiterung des Gewerbegebiets soll mittels Fortführung der Erschließungsstraße über den bestehenden Kreisverkehr Bahnstraße / Industriestraße erfolgen.
Die Erschließung ist bereits umgesetzt und funktionsfähig.
- Das städtebauliche Leitbild wird ergänzt durch ein ökologisches Leitbild, das neben den bereits angesprochenen Faktoren auch das Ziel hat, Energie zu sparen und, soweit bei einer Gewerbegebietsplanung möglich, den Naturhaushalt zu entlasten.
Das gilt unverändert für die 1. Erweiterung.
- Gute Fußgänger- und Radwegeverbindungen, die an den Bestand anbinden, sind zu schaffen.
Das Gewerbegebiet wurde an den Bestand angebunden, gute Querungsmöglichkeiten wurden geschaffen. Der Schienenhaltepunkt S 5 Oberursel-Weißkirchen / Steinbach in rd.350 m Entfernung zum Plangebiet kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur über das bestehende Feldwegenetz erreicht werden. Eine Verbesserung dieser Anbindung wird im Laufe des weiteren Verfahrens angestrebt.
- Der Standortvorteil, der sich aus der guten Anbindung an den ÖPNV ergibt, ist zu nutzen.
Das gilt unverändert für die 1. Erweiterung. Ein neuer Haltepunkt wurde unmittelbar am zentral gelegenen Kreisverkehr geschaffen.
- Das „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ bildet den Schwerpunkt für die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) für die nächsten 15 Jahre.
Die Nachfrage nach attraktiven Gewerbegrundstücken und der Umsetzungswille der Stadt Steinbach (Taunus) ist ungebrochen, so dass von einer schnelleren Umsetzung und Fortentwicklung ausgegangen wird.

Abb. 5: Ansichten

<p>Blick vom Plangebiet auf die Bahnstraße (L 3006) in Richtung des Kreisverkehrs</p>	<p>Einmündung ins Gewerbegebiet mit neuem Fußgängerüberweg</p>
<p>Bushaltestelle an Kreisverkehr und Gewerbegebiet</p>	<p>Neu erstellter Fußgängerweg parallel zur Bahnstraße</p>
<p>Blick von der Bahnstraße auf das Gewerbegebiet</p>	<p>Weg westlich des Plangebiets mit neuer Baumreihe</p>



Erweiterungsfläche (Westen)



Erweiterungsfläche (Osten)



Erweiterungsfläche (Osten) mit angrenzender Bebauung



Erweiterungsfläche (Westen) mit angrenzender Bebauung



Blick ins Gewerbegebiet und die rege Bautätigkeit



Blick ins Gewerbegebiet und die rege Bautätigkeit

Eigene Fotos 09/2020

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

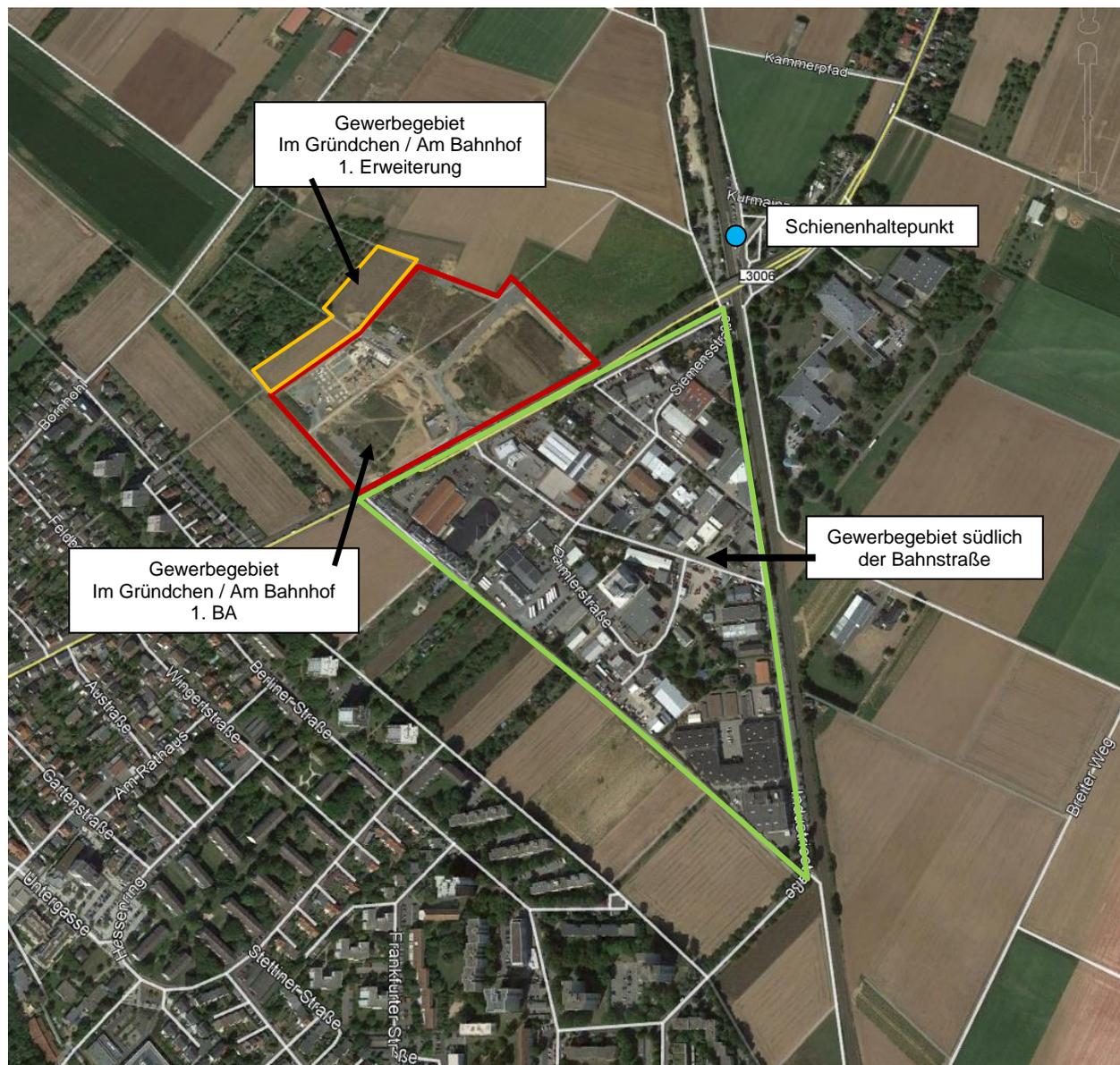
Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Regionalen Flächennutzungsplans für den Bereich der Stadt Steinbach (Taunus).

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

Innerhalb des bisher einzigen Gewerbegebietes in der Stadt Steinbach (Taunus) „Gewerbegebiet südlich der Bahnstraße“, das unmittelbar gegenüber dem hier in Aufstellung befindlichen „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof 1. BA“ liegt, gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Flächenpotenziale mehr. Das Luftbild (Abb. 6) dokumentiert die bestehende überwiegend kleinteilige Bebauung.

Abb. 6: Luftbild



Quelle: Eigene Darstellung auf google earth (23.09.2020)

Die Stadt Steinbach (Taunus) verzeichnet indes eine zunehmende Nachfrage an Gewerbegrundstücken wie z.B. auf dem Sektor der Medizintechnik. Insgesamt wird seitens der Stadt ausgeführt, dass es ausreichend Nachfragen gibt, die erwarten lassen, dass die Entwicklung - auch der 1. Erweiterung - des Gewerbegebietes zügig erfolgen kann. Die Gespräche mit Interessenten sowie die bereits bestehende Bebauung zeigen, dass z.Zt. eher größere zusammenhängende Einheiten nachgefragt werden,

Innerhalb von wenigen Jahren, konnten sich hier ein Pharmabetrieb mit Logistikhalle, Tiefgarage und Lager (im Südwesten und z.Zt. im Bau), ein Büro, Lager und Produktionsgebäude (Panacol Elosol GmbH), zwei weitere Bürogebäude und eines Gebäudes mit Produktion, Lagerhalle, Büros und Labor (Tec5 AG), eine Werkhalle mit Bürogebäude sowie ein Betriebsgebäude der Löwenstein Medical Innovation GmbH & Co. KG ansiedeln.

Insgesamt hat sich der Standort attraktiv und in seiner Gestaltung aufeinander abgestimmt entwickelt und der Bedarf ist ungebrochen. Die 1. Erweiterung wird insofern bereits zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich.

Abb. 7: Schrägluftbild aus Richtung Süden



Quelle: PlanES, März 2021

Abb. 8: Schrägluftbild aus Richtung Nordwesten



St. Florian-Weg und Regionalparkroute im Vordergrund.

Abb. 9: Schrägluftbild aus Richtung Nordwesten



Ansicht der Erweiterungsfläche von Westen

Fotos: PlanES, März 2021

Begründung der Flächeninanspruchnahme:

Die Stadt Steinbach bekommt regelmäßig Anfragen von Betrieben, die sich in Steinbach ansiedeln möchten oder von ansässigen Betrieben, die expandieren möchten.

Mittelfristig ist weiterhin eine Erweiterung auf den bestehenden Flächenausweisungen des RegFNP in Richtung Bahnhof geplant (sofern weiterhin Bedarf gegeben sein wird). Zurzeit ist die Verfügbarkeit der Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse allerdings noch nicht zusammenhängend gegeben. Aufgrund der Topographie und Lage der Vorflut kann dieses Gebiet nur in Gänze entwickelt werden. Zudem muss für eine Entwicklung zunächst noch ein Gemarkungstausch mit der Stadt Oberursel erfolgen. Derzeit zerschneidet die Gemarkungsgrenze die künftigen Gewerbegrundstücke und die Trasse der Erschließungsstraße. Die Städte Steinbach und Oberursel stehen hierzu in Gesprächen, die Neuordnung wird aber noch Zeit beanspruchen.

Parallel strebt die Stadt eine Revitalisierung von untergenutzten oder nicht adäquat genutzten Grundstücken im Gewerbegebiet „Südlich der Bahnstraße“ an. Die dortigen Bestandsimmobilien erfüllen oftmals nicht die Kriterien für die Neuansiedlungen und Entwicklung von Betrieben und es mangelt oftmals an Investitions- oder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Um Planungssicherheit zu schaffen und Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, hat die Stadt im Jahr 2013 einen Bebauungsplan über das Gebiet gelegt. Im Jahr 2020 hat die Stadt eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Mit diesen Instrumenten kann aber nur langfristig eine Entwicklung in Gang gesetzt werden, sodass auch hier aktuell keine Flächen für die Erweiterung oder Neuansiedlung von Betrieben zur Verfügung stehen.

Bis auf ein Grundstück sind alle Grundstücke im erst kürzlich entstandenen Gewerbegebiet „Im Gründchen/Am Bahnhof“ vermarktet. Die Erweiterung des Gebietes hat konkret zum Ziel, für einen expandierenden Betrieb, der sich am nordwestlichen Rand angesiedelt hat, unmittelbar angrenzend Erweiterungsflächen zu schaffen. Dies betrifft die gesamte Fläche westlich der geplanten Erschließungsstraße, also fast die Hälfte der Erweiterung des Gewerbegebietes. Dem Betrieb wird somit ermöglicht – auch im Sinne einer flächenschonenden Entwicklung, bestehende Infrastruktur auf seinem Grundstück auch für die Erweiterung zu nutzen. Die Gebietserweiterung kann an die mit der Entstehung des Gewerbegebiets bereits geschaffenen Erschließungsanlagen und Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Die Erschließungsstraße muss lediglich um ein kurzes Stück verlängert werden. Somit ist die Schaffung von Gewerbeflächen mit einer sehr geringen Flächeninanspruchnahme für Erschließungsanlagen möglich.

2 Verfahren und Verfahrensstand

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

3 Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet

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

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

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

1. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten², deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen, auszuschließen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst.

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

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

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

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Bezugnahme auf den 2. Abschnitt der BauNVO¹⁹⁹⁰ bestimmt durch

² Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

- die zulässige Grundflächenzahl³; die GRZ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind
- die zulässige Geschossflächenzahl⁴; die GFZ gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind,
- die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen, bzw. Gebäudehöhen

Die Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung gelten weitgehend unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1.BA.

3.1.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl - sie gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind - orientiert sich mit **GRZ = 0,8** am Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiet.

3.1.4 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO₁₉₉₀ zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen. Festgesetzt wird eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,6**.

3.1.5 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

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

3.1.6 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung. Festgesetzt sind für das Plangebiet Gebäudehöhen von **OK_{Geb.} max. = 12 m**. Die Festsetzung unterschreitet die im GE2 zulässige Höhe von **OK_{Geb.} max = 14 m** und trägt damit der Lage am Ortsrand Rechnung.

³ Sofern die gemäß GRZ zulässige Grundfläche nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen werden kann, tritt die überbaubare Grundstücksfläche an Stelle einer GRZ; es gilt die engere Festsetzung. Auf die Festlegung der GRZ kann gleichwohl nicht verzichtet werden, da sie auch das Maß der zulässigen Überschreitung für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. definiert. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50% höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der vorgenannten Grenzen abgesehen werden.

⁴ Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände, sind nicht mitzurechnen.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Der Deckenhöhenplan wird sowohl der Bauaufsicht als auch den jeweiligen Planern zur Verfügung gestellt.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Erhalt eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte. Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 HBO).

3.3 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen fest.

Bei der Stierstädter Straße handelt es sich um eine Gewerbestraße der Straßenkategorie ES IV bzw. ES V. Gewerbegebiete werden verstärkt von Liefer- und Schwerlastverkehr genutzt. Die geplante Straße in der 1. Erweiterung knüpft an die Achse Stierstädter Straße an der Baugebietsgrenze an. Der in der Stierstädter Straße vorhandene Querschnitt mit einer Ausbaubreite von 10,0 m wird zunächst fortgeführt und am nordwestlichen Ende für eine Wendeanlage aufgeweitet.

Der Querschnitt von 10 m ist aufgeteilt auf zwei Fahrspuren, jeweils 3,25 Meter in beide Richtungen und auf beidseitige Gehwege, jeweils 1,75 Meter Breite. Die Gehwege sind von der Fahrbahn durch einen Rundbord, Auftrittshöhe 5 cm, abgesetzt.

Die Wendeanlage wurde auf Wunsch der Stadt Steinbach mit einem Wendekreisdurchmesser von 21 m ausgelegt. In dem Wendekreisdurchmesser von 21 Metern sollten Fahrzeuge mit einem äußeren Wendekreisradius von bis zu 10,5 Metern durchfahrend wenden können. In automatisierten Modellversuchen konnten Fahrzeuge mit einem äußeren Wendekreis von größer 10,5 m (nach StVO max. 12,5 Meter) bei Anwendung von Fahrkurven (halten & fahren) auch wenden. Es ist aber damit zu rechnen, dass es in Einzelfällen bei Fahrzeugen mit äußeren Wendekreisradien > 10,5 m zu Rangiervorgängen beim Wenden kommen kann. Um den Wendeplatz verläuft ein 1,75 m breiter Streifen als Gehweg. Mit dem 1,75 m breiten Gehweg ist auch die für Wendeanlagen erforderliche Freihaltezone (hier 1,5 Meter) abgedeckt.

Parallel zur geplanten Straßenachse verläuft eine bestehende Gas-Hochdruckleitung in nordwestliche Richtung. (vgl. Hinweise in den TF Ziffer 4.8 und in der Begründung Ziffer 11)

Die Gradienten der geplanten Straße passt sich in der Höhe an das vorhandene Gelände an. Tendenziell liegen die gepl. Gradienten etwas über dem Gelände (Auftrag > Abtrag). Der Vorteil liegt darin, dass der Bodenabtrag im Straßenkoffer geringer wird und somit Entsorgungskosten eingespart werden.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des Gewerbegebiets Im Gründchen / Am Bahnhof ist Bestand. Die Erschließung der 1. Erweiterung erfolgt durch Verlängerung der Straße in Richtung Norden.

Die *Integrierte Verkehrsuntersuchung zu B-Plänen mit gewerblichen Nutzungen im Bereich Bahnhof Oberursel-Weißkirchen/ Steinbach, Stand April 2015 und Ergänzungen von 19.12.2016* war bereits Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ (2017). Die VU umfasste bereits den 1. und den 2. Bauabschnitt für die Entwicklung, des geplanten Gewerbegebiets. Die hiermit vorliegende 1. Erweiterung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rd. 1,5 ha zusätzliche Gewerbegebietsfläche.

Die Fläche ist deutlich kleiner als die bereits in der gemeinsamen Verkehrsuntersuchung der Städte Oberursel und Steinbach (Taunus) untersuchte Fläche der 2. BA des Gewerbegebiets. Die durch die hier in Rede stehende 1. Erweiterung induzierte (zusätzliche) Verkehrsmenge wird insofern deutlich unter den getroffenen Annahmen liegen. Es können zum gegenwärtigen Zeitpunkt insofern sowohl eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs als auch keine über das prognostizierte Maß hinausgehende Verkehrszunahme attestiert werden.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat parallel zum Aufstellungsverfahren der 1. Erweiterung des Gewerbegebiets die VU fortschreiben lassen. Dies auch zur Überprüfung der 2017 getroffenen Annahmen im Sinne eines Monitorings⁵.

Die Gutachter fassen das Ergebnis wie folgt zusammen:

Die heutige Verkehrsbelastung im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes in Steinbach wurde durch eine Verkehrszählung am Knotenpunkt L 3006 /Industriestraße erhoben. Ein Teil des Gewerbegebietes befindet sich bereits im Bau.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Gewerbeflächen wurde anhand der vorliegenden Informationen und Daten abgeschätzt. Dieses beläuft sich auf ca. 2.750 Kfz-Fahrten pro Tag. In den Spitzenstunden treten vormittags etwa 310 Kfz-Fahrten/h und nachmittags ca. 260 Kfz-Fahrten/h auf.

Auf der Grundlage der erhobenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen wird der Knotenpunkt nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf seine Leistungsfähigkeit untersucht.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass das bestehende Verkehrsaufkommen sowohl in der Spitzenstunde am Vormittag, wie auch am Nachmittag leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es wird Qualitätsstufe A erreicht. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes sowie eine Beaufschlagung der erhobenen Belastungen um 20% bzw. 16% ist mit Zunahmen der mittleren Wartezeiten zu rechnen. Es wird die Qualitätsstufe B erreicht. Der Kreisverkehr ist demnach auch mit den Prognosebelastungen als leistungsfähig einzustufen.

Die Verkehrsuntersuchung wird den Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

HessenMobil äußert in der STN vom 14.07.2021 wie folgt zur o.g. Verkehrsuntersuchung: *Gemäß der vorgelegten Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Heinz + Feier zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes (Stand 10/2020) ist der vorhandene Kreisverkehr auch mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus der Erweiterung bei den Prognosebelastungen als leistungsfähig einzustufen.*

⁵ Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Gründchen“ in Steinbach, Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, Stand 20.10.2020

Gegen den oben genannten Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht von Seiten Hessen Mobil keine Einwände.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen:

Bahn: Über den nordöstlich des Plangebiets gelegenen S-Bahn Haltepunkt Oberursel-Weißkirchen / Steinbach ist das Gewerbegebiet an die Buslinien 251 (Frankfurt-Nordwestzentrum - Kronberg) und 252 (Oberursel - Frankfurt-Rödelheim) sowie an den weiterführenden S-Bahnverkehr angebunden. Zudem ist der Bahnhof Oberursel-Weißkirchen/Steinbach als Haltepunkt für die sich in Planung befindliche Regionaltangente West (RTW) vorgesehen. Damit wird insbesondere eine Direktverbindung zum Flughafen Frankfurt geschaffen.

Bus: Eine weitere Haltestelle unmittelbar am neu geschaffenen Kreisverkehr in der Bahnstraße wurde im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets eingerichtet. Das Plangebiet ist insofern nahezu ideal an den ÖPNV angebunden.

Anbindung an das Rad- und Fußgängernetz: Der Fuß- und Radweg parallel zur Bahnstraße soll im Rahmen der geplanten Attraktivierung des Bahnhofsumfeldes weiter ausgebaut werden und findet seine Fortführung in Richtung Westen zur Verbesserung der Anbindung des eigentlichen Stadtgebietes. Auch der Stadtentwicklungsplan schlägt den Ausbau attraktiver Radrouten vor. Diese sollen die Steinbacher Siedlungsbereiche verknüpfen. Gemäß der Machbarkeitsstudie für den Radschnellweg (RSW) FRM5 Vorder-Taunus soll dieser im Bereich der Stadt Steinbach entlang der Bahnlinie geführt werden. Das Gewerbegebiet "Im Gründchen/Am Bahnhof" wird über vorhandene Radwege auf kurzem Wege an den RSW angebunden sein.

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

5 Immissionsschutz

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

Nordwestlich grenzen Gehölze an.

Nordöstlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Südöstlich grenzt Gewerbegebiet an und

Südwestlich grenzen Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Regionalparkroute an. Zudem schließen sich im Westen die Freibereiche (ehem. geplante Ludwig-Landmann-Straße) an. Die Ortslage beginnt vom Gewerbegebiet aus erst in rd. 160 m. Ausgenommen hiervon ist ein gewerblich genutztes Gebäude,

RP, Brandschutzautomation in rd. 60 m Entfernung vom Plangebiet (Flst. Nr. 58/2). Die Profession der Firma sind Brand- und Sicherheitstechnik, Türen und Automatik, Industrie- und Gebäudetechnik, Antriebs- und Steuerungstechnologie sowie Schranken und Absperrtechnik. Vom Grundsatz her wäre diese Firma ebenfalls in einem Gewerbegebiet zulässig.

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

Der vorgelegte Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen. (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Immissionsschutz, 25.06.2022)

Aus Sicht des Immissionsschutzes wurde angemerkt, dass es aufgrund der Erweiterung des Plangebietes zu einer Erhöhung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenziales, insbesondere Lärmkonflikte kommen kann. Das Konfliktpotenzial bezieht sich auf die Nähe des Plangebietes zur nächstliegenden Wohnbebauung in der Herzbergstraße. In anschließenden Baugenehmigungsverfahren müssen hier schalltechnische Gutachten erbracht werden um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der nächstgelegenen Wohnbebauung nachzuweisen. (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Immissionsschutz, 25.06.2022)

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka GmbH schalltechnisch ausgewertet. Im Ergebnis wird ausgeführt, dass durch die plangegebene Verkehrszunahme beim Vergleich der Lastfälle "Bestand" und "Prognose" entlang der Bahnstraße die Pegelerhöhung der Straßenverkehrsgeräusche westlich des Kreisels ca. 1,6 dB(A) beträgt, östlich des Kreisels ca. 0,8 dB(A). Diese geringen Pegelerhöhungen sind kaum wahrnehmbar. Erst Pegelerhöhungen um mehr als 3 dB(A) sind deutlich wahrnehmbar.

Bahnstraße	Verkehrsaufkommen Spitzenstunde/[Kfz/h]				Pegelerhöhung/[dB(A)]	
	Bestand		Prognose		vormittags	nachmittags
	vormittags	nachmittags	vormittags	nachmittags		
westl. Kreisel	466	443	679	642	1,6	1,6
östl. Kreisel	549	462	654	552	0,8	0,8

Der Hinweis hinsichtlich der Erbringung schalltechnischer Gutachten im Zuge der Baugenehmigungsverfahren von Betrieben und Anlagen wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese Lärmimmissionsprognosen werden regelmäßig von den Immissionsschutzbehörden gefordert und stellen die Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm im Einwirkungsbereich dieser Betriebe und Anlagen sicher.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Westen und Osten des Plangebiets sind Flächen für Maßnahmen [...] festgesetzt. Entlang der neuen Siedlungsränder werden hierdurch Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung vorgesehen. Die Flächen sollen neben der Ortsrandeingrünung und der Bildung von Leitstrukturen für Fledermäuse auch der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers, von den nördlich anschließenden

Ackerflächen sowie der Kompensation der durch den nachfolgenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe dienen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird die Eingrünung in Form einer schmalen Hecke im Nordosten begleitend zum landwirtschaftlichen Weg festgesetzt. **Die Festsetzungen werden für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Erweiterung weitgehend übernommen.**

In den Bebauungsplan wurden zudem Flächen für weitere Kompensationsmaßnahmen in dem Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich hierbei um die Planzeichnungen 2, 3 und 4 mit den jeweils beschriebenen Entwicklungszielen.

7 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

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

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlagen**⁶ bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

8 Boden

Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland in der Teileinheit Nordöstliches Main-Taunusvorland (Umweltatlas 20207). Der Boden im Geltungsbereich wird von Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley mit Haftpseudogley aus Löss (z.T. Lössfließerde) geprägt. Dadurch neigt er zu Staunässe, einer niedrigen Durchlässigkeit und hohem Speichervermögen. Bisher wurden die für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehenen Flurstücke ackerbaulich genutzt. Aktuell liegen sie brach.

Weitere Ausführungen zu dem Themenbereich Boden können dem Umweltbericht entnommen werden, der dem Bebauungsplan als Anlage 1 beiliegt.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

⁶ Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA, 1. Änderung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg.

sich an der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014).

Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. BA (2017) und der 1. Änderung (2018) hat eine eingehende Auseinandersetzung mit der Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange stattgefunden. Die Erschließung des Gewerbegebiets ist bereits abgeschlossen. Gegenstand des vorliegenden Aufstellungsverfahrens ist ausschließlich die Erweiterung in Richtung Norden.

9.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

9.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Erschließung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser kann über die Stierstädter Straße erfolgen. Die Festlegung des genauen Trassenverlaufes wird rechtzeitig mit der Wasserversorgung Steinbach (Taunus), Oberursel abgestimmt. Im störungsfreien Normalbetrieb kann die Wasserversorgung Steinbach (Taunus) im Geltungsbereich eine Löschwasserleistung von 96 m³/h als Grundschutz für zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung stellen. Das Löschwasser kann den bestehenden Hydranten des Trinkwassernetzes im Umkreis von 300 m entnommen werden.

Bedarfsermittlung

Welcher zusätzliche Bedarf aus der Erweiterung resultiert, kann zum gegenwärtigen Planzeitpunkt noch nicht bestimmt werden.

Technische Anlagen⁷ - Bestehende Kanalisation / Entwässerung

Im bereits erschlossenen Gewerbegebiet „Im Gründchen“, 1. Bauabschnitt, liegen in der Stierstädter Straße Regen- und Schmutzwasserkanäle der Stadt Steinbach.

Der Schmutzwasserkanal verläuft durch das Gewerbegebiet Im Gründchen, kreuzt die Bahnstraße und bindet an den Schmutzwasserkanal im Gewerbegebiet „Südlich der Bahnstraße“ an. Von dort verläuft der Schmutzwasserkanal in Richtung des südöstlich bebauten Stadtrands und bindet an das Mischwassersystem der Stadt Steinbach (Taunus) an.

Der Regenwasserkanal verläuft durch das Baugebiet bis zum Regenrückhaltebecken östlich des Gewerbegebietes. Von dort wird das Oberflächenwasser gedrosselt im teils kanalisierten und teilweise offenen Graben zum Mischwasserkanal der Stadt Oberursel geführt und eingeleitet.

Im Gewerbegebiet „Im Gründchen“ wurden zwei Regenrückhaltebecken angelegt. Das Rückhaltebecken an der Bahnstraße (RRB 1) wird dabei durch das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet und dem Drosselabfluss vom Regenrückhaltebecken für das Außengebiet (RRB 2) beschickt. Am Regenrückhalte-

⁷ Von dem Ingenieurbüro Sommer, Taunusstein wurde bereits die Planung und Bauüberwachung der Erschließung des 1. Bauabschnitts durchgeführt. Parallel zur Bauleitplanung wird ebenfalls die 1. Erweiterung geplant. Die o.g. Aussagen sind Auszüge aus dem Entwurfs-Erläuterungsbericht zur Entwässerung und dem Verkehrswegebau vom Juli 2021.

becken 1 ist ein Mess- und Regelschacht installiert, der die Wassermenge begrenzt und die weitergegeben Wassermengen misst.

In südwestlicher Richtung, in 900 m Entfernung (Luftlinie), verläuft der „Steinbach“. In nordöstlicher Richtung, in 1.300 m Entfernung (Luftlinie), verläuft der „Urselbach“.

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

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. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Erweiterung des Gewerbegebiets das Grundwasser beeinträchtigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets (WGS-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Auf dieser Fläche ist aufgrund der Lage im Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage sorgsam mit gefährlichen Stoffen umzugehen. Hinsichtlich der geplanten Ausweisung bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Die räumliche Entfernung zu den Brunnen des Wasserwerks Praunheim II beträgt mehr als 3,0 km.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

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, von Pkw-Stellplätzen sowie zur Dachbegrünung.

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.

Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) hinzuweisen, die bestimmt, dass Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder anderen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind. Bei der getroffenen Festsetzung in der vorliegenden Satzung handelt es sich mithin (nur) um die vom Gesetzgeber ausdrücklich zugelassene Konkretisierung einer ohnehin geltenden Bestimmung.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse zumindest oberflächennah außerordentlich problematisch.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Der Stadt Steinbach (Taunus) sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Steinbach (Taunus) sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Versorgung und Unterkellerung) 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 ~~nöc~~nicht getroffen werden.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

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

9.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

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

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wird nicht an Gewässern stattfinden. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die einer Einhaltung der Bewirtschaftungsziele entgegenstehen.

9.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

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

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:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasseranlagen wurden in Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets „Im Gründchen / Am Bahnhof“ hergestellt. Eine Erweiterung des Baugebiets wurde hierbei bereits berücksichtigt. Die Detailabstimmung zum Anschluss erfolgt mit den zuständigen Behörden.

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 sowie von Pkw-Stellplätzen. Weiterhin sind Flachdächer extensiv zu begrünen, was ebenfalls einer Reduzierung der einzuleitenden Niederschlagswassermengen dient.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

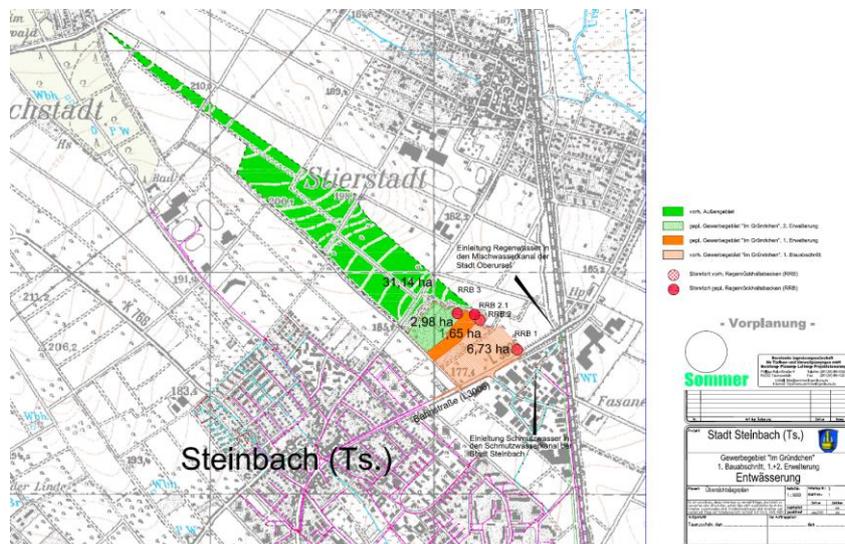
Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Entwässerung in Trennsystem

Das Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ wird im Trennsystem entwässert. Gleiches gilt auch für die hier in Rede stehende 1. Erweiterung. Die geplante 1. Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Gründchen“ besteht aus Gewerbeflächen mit Grundflächenzahlen von 0,8. Insgesamt umfasst die Fläche 1,65 ha.

Einzugsgebiet

Die zu entwässernde Fläche im geplanten Baugebiet setzt sich entsprechend des Bebauungsplans wie folgt zusammen:



Gewerbegebiet: 11.492 m²
 Straßenverkehrsfläche: 981 m²
 Landwirtschaftlicher Weg, Radweg: 941 m²
 Grünstreifen, Wiesen, Kulturland: 3.317 m²
 Summe der zu entwässernden Fläche: 16.731 m²

Das verbleibende Außengebiet, das auf die nordwestliche Gewerbegebietsgrenze trifft, beträgt insgesamt ca. $35,77 - 1,67 \text{ ha} = 34,1 \text{ ha}$.

Versiegelung

Für das Gewerbegebiet werden im zukünftigen Bebauungsplan eine Begrünung der Dachflächen festgeschrieben. Vom Auftraggeber wurde festgelegt, dass der reduzierte Abflussbeiwert für begrünte Dachflächen in vollem Umfang angesetzt wird.

Von dem Ingenieurbüro Sommer, Taunusstein wurde bereits die Planung und Bauüberwachung der Erschließung des 1. Bauabschnitts durchgeführt. Parallel zur Bauleitplanung wird ebenfalls die 1. Erweiterung geplant.

Im Folgenden einige Auszüge aus *Entwurfs- Erläuterungsbericht zur Entwässerung und dem Verkehrswegebau:*

Die Vorflut für das Schmutzwasser aus dem gepl. Gewerbegebiet ist der vorhandene Schmutzwasserkanal der Stadt Steinbach in der Stierstädter Straße. Hierzu wird eine Haltung in die geplante Erschließungsstraße verlegt und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Stierstädter Straße am Baugebietsrand angeschlossen. Der **Schmutzwasserkanal** bedarf keiner Variantenbetrachtung.

Für die **Ableitung des Oberflächenwassers** werden 2 Varianten betrachtet.

Eine Variante sieht vor, das gesamte Oberflächenwasser auf den Erweiterungsflächen zu fassen und zum Rückhaltebecken 2 (RRB2) zu führen. Die zweite Variante sieht vor, das Oberflächenwasser von der gepl. Erschließungsstraße und das Oberflächenwasser von dem gepl. Gewerbegebiet westlich der Erschließungsstraße direkt an den Oberflächenwasserkanal in der Stierstädter Straße anzuschließen. Das Oberflächenwasser Gewerbegebietsflächen östlich der Erschließungsstraße wird wie in der ersten Variante zum Regenrückhaltebecken 2 geführt. *„Bei einem zwischenzeitlich stattgefundenen Termin am 18.02.2021 wurde vom Auftraggeber, der Stadt Steinbach, entschieden die Variante 2 zu verfolgen.“*

Variante 2 – (Vorzugsvariante)

In der Variante 2 wird das Oberflächenwasser der Gewerbegebietsfläche nordöstlich der Erschließungsstraße in das Regenrückhaltebecken 2 eingeleitet. Das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes südwestlich der Erschließungsstraße und das der Erschließungsstraße selbst, wird in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Stierstädter Straße eingeleitet. Dieses Oberflächenwasser beaufschlagt das Becken 1. Die hydraulischen Berechnungen für den Kanal haben ergeben, dass der vorhandene Kanal DN 300 in der Stierstädter Straße nicht die für den Bemessungsfall anfallenden Wassermengen im Freispiegelgefälle ableiten kann. Die Einleitemenge aus dem Gewerbegebiet südöstlich der Erschließungsstraße wird begrenzt. Für die weiteren Berechnungen wird die Einleitemenge auf $0,565 \text{ ha} \times 50 \text{ l/(s*ha)} = 28,25 \text{ l/s}$, gewählt 28 l/s , begrenzt. Zur Beibehaltung der Sicherheit muss der Drosselabfluss im Becken 1 erhöht werden. Der Drosselabfluss am Becken 1 beträgt insgesamt 450 l/s . Der Wert von 450 l/s ist fix (vertragliche Regelung mit Oberursel). Die 450 l/s setzen sich zusammen aus dem erforderlichen Drosselabfluss für die Gewerbegebietsflächen = 235 l/s und der Konstanten aus dem Drosselabfluss aus dem Becken 2 = 215 l/s . Durch den Anschluss zusätzlich versiegelter Flächen und Beibehaltung der Sicherheit von 10 Jahren für das Becken1 ist der anteilige Drosselabfluss von 235 l/s auf 263 l/s zu erhöhen.

Damit muss die Konstante aus dem Becken 2 von $450 \text{ l/s} - 28 \text{ l/s} = 422 \text{ l/s}$ auf $263 \text{ l/s} - 28 \text{ l/s} = 235 \text{ l/s}$ reduziert werden. Die Drossel im Becken 2 ist auf 215 l/s eingestellt. Der Variobereich der Drossel beträgt $\pm 30 \%$ und liegt

damit theoretisch zwischen 150,5-279,5 l/s. Der Drosselabfluss von 159 l/s sollte somit am vorhandenen Drosselorgan einstellbar sein. Mit dem Drosselabfluss von 159 l/s, dem vorhandenen Volumen von 640 m³, ist noch eine Sicherheit für ein 6 jähriges Regenereignis für das Becken 2 vorhanden.

Zur Beibehaltung der Sicherheit für 10 jährige Regenereignisse für das Becken 2 wird das zusätzliche Volumen von 777 m³ - 640 m³ = 137 m³ auf der Ausgleichsfläche nordwestlich des Beckens 2 geschaffen.

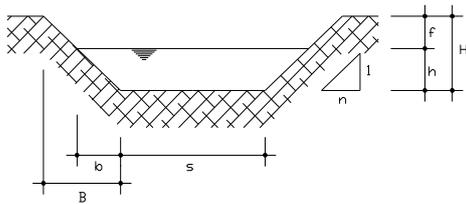
Wegseitengraben Außengebiet

Das Wasser aus dem Außengebiet wird an der nordwestlichen Baugebietsgrenze gesammelt. Sammlung und Transport erfolgen über einen am Rand angeordneten Graben. Für die 33,17 ha große Außengebietsfläche wird der Graben wie folgt dimensioniert:

Annahmen: unbefestigtes Außengebiet, Abfluss 10 l/(s x ha) => 33,17 ha x 10 l/(s x ha) = 332 l/s

Das vorhandene Gefälle des Wegseitengrabens errechnet sich aus den gemessenen NN-Höhen.

$$J = (180,79 - 176,59) \text{ m} / 119 \text{ m} = 0,035 \text{ m/m}$$



Zur Ableitung des Abflusses von 332 l/s ist z.B. ein Graben mit folgenden Abmessungen ausreichend.

Sohlbreite: $s = 0,50 \text{ m}$

Tiefe: $h = 0,23 \text{ m}$

gewählter Freibord: $f = 0,27$

Böschungsneigung 1:n mit $n = 1,5$

Gabenbreite auf Höhe Wasserspiegel: 1,19 m

Gabenbreite oben auf Höhe Gelände: 2,0 m

mit $k_{st} = 30 \text{ m}^{1/3}/\text{s}$ für Erdkanäle, scholliger Lehm

Kosten und Zeitplan

Die Kosten für Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Erweiterung Regenrückhaltebecken, Erdarbeiten Wasserversorgung und Straßenbau betragen gem. der Kostenberechnung des ing. Büros Sommer zum Zeitpunkt Juli 2021 rd. 464.000 € (brutto). Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2023.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Es ist geplant, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Hierbei wird an die Im Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof erstellten Anlagen angeschlossen. (vgl. Ausführungen zu 8.4. „Entwässerung im Trennsystem“)

Vorflutverhältnisse

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

Dezentraler Hochwasserschutz

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

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

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).

10 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten sind keine bekannt.

11 Denkmalschutz

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

Abb. 7: Grenzsteine an der Gemarkungsgrenze



Für das Plangebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ wurde eine geophysikalische Prospektion⁸ durchgeführt. Diese beinhaltet deutliche Hinweise auf archäologische Befunde. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen wurde eine vorbereitende Untersuchung erforderlich und durchgeführt. Als vorbereitende Untersuchung wurden zunächst die am 06.12.2017 im Rahmen einer Besprechung im Bauamt der Stadt Steinbach (Taunus) festgelegten Verdachtsflächen durch eine in Hessen zugelassene Fachfirma archäologisch sondiert. Den bodendenkmalpflegerischen Belangen wurde mit der Voruntersuchung durch die Firma AAB zwischenzeitlich ausreichend Rechnung getragen. D.h. alle erkannten Bodendenkmäler wurden dokumentiert und ausgegraben. Für die verbleibenden Flächen genügt der allgemeingültige Hinweis auf § 21 HDSchG, nach dem archäologische Bodendenkmäler im Falle ihrer Entdeckung entweder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind. Den weiteren Erschließungsmaßnahmen steht somit nichts mehr im Wege. [Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.08.2018 per E-Mail an die Stadt Steinbach und den Landentwickler].

Hinsichtlich der Archäologie wurden auf der hier in Rede stehenden Fläche der 1. Erweiterung bisher noch keine Grabungen unternommen.

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

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

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

⁸ Firma Geophysik Rhein-Main GmbH

12 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

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

- *Innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Bestände der Gas-Hochdruckleitungen Nr. 1001 ON 300 DP 40 und Nr. 1125 ON 200 DP 10 gegeben, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig und die erforderlichen Schutzstreifen sind einzuhalten.*
- *Die Gas-Hochdruckleitung Nr. 1001 quert das Baugebiet von der neuen Kreisverkehrsanlage (KVA) kommend innerhalb der neuen Erschließungsstraße. Die anschließende Bebauung nach erfolgter Erschließung bedingt eine Prüfung aller im Baugebiet liegenden Schweißverbindungen der Gas-Hochdruckleitung entsprechend DVGW Regelwerk G 463. Diese Prüfung der Schweißverbindungen sollte im Vorfeld der Erschließungsarbeiten mit einem zeitlichen Vorlauf von 3 Wochen erfolgen. Wir bitten um zeitnahe Information.*
- *Die Gas-Hochdruckleitung Nr. 1125 quert ebenfalls die neue KVA und verläuft am südlichen Rand des Erschließungsgebietes, parallel der Bahnstraße, in Richtung Bahnhof. Zum jetzigen Zeitpunkt sind aus unserer Sicht keine Maßnahmen an der Gas-Hochdruckleitung Nr. 1125 notwendig. Wir bitten um Einbeziehung in die weiteren Detailplanungen. In Bezug des gegebenen Bestandes der Gas-Hochdruckleitung zur geplanten Bepflanzung im B-Plangebiet ist maßgeblich die GW 125 umzusetzen.*
- *Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten.*

Hingewiesen sei darauf, dass sich die vorgenannten Hinweise sowohl auf die 1. Erweiterung als auch auf den Gesamtgeltungsbereich beziehen und dass zudem, nach vorheriger Abstimmung mit NRM Netzdienste die Planung der Erschließung mittlerweile in vollem Gange ist. **Die NRM wird nach hiesiger Kenntnis parallel zur bestehenden Hochdruckleitung eine neue verlegen und die alte außer Betrieb nehmen.**

NRM-Netzdienste weist diesbezüglich in der Stellungnahme vom 22.06.2021 auf folgendes hin:

- *Auf die Anfrage vom 28.05.2021 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan „Im Gründchen / Am Bahnhof“, 1. Erweiterung der Stadt Steinbach grundsätzlich keine Bedenken der NRM bestehen.*
- *Die NRM/Mainova beabsichtigt die **Erneuerung der Gas HD-Leitung (Länge ca. 60-70 m) im Bereich des erweiterten Erschließungsgebietes** des Bebauungsplans „Im Gründchen am Bahnhof“ 1. Erweiterung.*
- *Bitte beachten Sie, dass 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. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.*
- *Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, bitten wir um rechtzeitige Information.*
- *Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH*
- *Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.*

- *Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.*
- *Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.*

Nach der oben beschriebenen Erneuerung der Leitung ist ein Schutzstreifenabstand von 8 m beidseitig zur Leitungsachse ausreichend. Der Bebauungsplan setzt 10 m fest.

Kampfmittelbelastung

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

Die Kampfmittelsondierungen im ursprünglichen Baugebiet sind abgeschlossen. Gleiches gilt für die daraus resultierenden Maßnahmen zur Kampfmittelräumung. Auch auf der Erweiterungsfläche wurde eine entsprechende Magnetometerprospektion durchgeführt. Auf Basis dieser Daten wurden entsprechende Verdachtspunkte nachgegraben und die aufgefundenen Kampfmittel entsorgt.

Es wurde eine Stabbrandbombe INC 4 ausgegraben und einem Vertreter des staatlichen KMRD übergeben. Außerdem wurden einige Bomben- bzw. Granatensplitter sowie Eisenschrott ausgegraben. (vgl. das Baustellenprotokoll zur Räumung der Störpunkte vom 28.02.2022 sowie die Anzeige einer Räumstelle nach § 14 SprengG)

Bergaufsicht

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

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
- Aktuelle Betriebe / Konzessionen: Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme überdeckt, welches dem unter Bergaufsicht stehenden Betrieb „Marc Schrott“ zugeordnet ist. Zur Wahrung seiner Rechte ist der Konzessionsinhaber und Betriebseigentümer (Marc Schrott, Obergasse 30, 65817 Eppstein) am Verfahren zu beteiligen. Ich weise darauf hin, dass eine im Vorhabensgebiet eventuell geplante Gewinnung von Erdwärme nur in Abstimmung mit dem Feldesinhaber bzw. nur dann möglich ist, wenn eine Beeinflussung des bestehenden Erdwärmefeldes nachweislich ausgeschlossen ist.
- Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist nach den vorliegenden Unterlagen kein Bergbau umgegangen.

13 Bodenordnung

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

14 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

1. Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), August 2022
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Juni 2022
3. Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Gründchen“ in Steinbach, Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, Stand 20.10.2020

Teil B

15 Orts- und Gestaltungssatzung

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

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

15.1 Dachform und Eindeckung

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

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

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

15.2 Werbeanlagen

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

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zur Landesstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die tatsächliche Traufhöhe der Gebäude zu begrenzen. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind ebenso wie Blink- und Wechsellichtwerbung und Skybeamer unzulässig.

15.3 Einfriedungen

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

15.4 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

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

16 Hinweise und Empfehlungen

Hingewiesen wird auf

- 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 Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus)
- die Belange des Denkmalschutzes
- den Umgang mit Bodenverunreinigungen oder sonstigen Beeinträchtigungen
- die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone B eines im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets sowie die entsprechenden Schutzbestimmungen
- die Belange des Bodenschutzes
- Anforderungen an den Bodenaushub
- die Belange des Artenschutzes (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) sowie Maßnahmen zum Vogelschutz
- den Schutz des Baumbestands

Empfohlen wird

- Verzicht auf Geovlies
- Anlage von Baumscheiben und Pflanzstreifen
- Installation von Fledermauskästen

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 08.06.2020, Bekanntmachung: -----

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 26.05.2021– 25.06.2021,

Bekanntmachung: 20.05.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1**

BauGB: Anschreiben: 21.05.2021, Frist: 25.06.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 20.06.2022 – 22.07.2022 (einschließlich),

Bekanntmachung am 11.06.2022 in der Taunuszeitung

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: An-

schreiben: 15.06.2022, Frist: 22.07.2022

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 19.09.2022

Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgten in der *Taunus Zeitung*.

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan! **ES**

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

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

