

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Erweiterung

Vorbemerkung

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.

Die 1. Erweiterung umfasst die Flurstücke 35, 36 und 53, welche nordwestlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet anschließen und umfasst rd. 1,67 ha. Die genannten Flurstücke wurden intensiv ackerbaulich genutzt und liegen zurzeit brach. Zusätzlich ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf den Flurstücken 160, 159, 158 und 233/10 tlw. der Flur 7 (Gemarkung Steinbach) mit einem Rückhalteraum von 8.000 cbm geplant. Die Flurstücke werden zurzeit als Grünland bewirtschaftet.

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 Gewerbegebietes 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.

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

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“, 1. Erweiterung wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Ämter der Stadt Steinbach (Taunus) sowie folgende Gutachten zur Verfügung gestellt:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), August 2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), November 2020 mit Ergänzung vom Juni 2022
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Gründchen“ in Steinbach, Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, Stand 20.10.2020

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“, 1. Erweiterung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- **Bodenfunktionen**

Es handelt sich im Plangebiet um wertvolle Böden mit weitestgehend intakten Bodenfunktionen, die in Verbindung mit dem milden Klima des Rhein-Main-Gebiets eine hohe ackerbauliche Bedeutung haben. Dementsprechend kann bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad nicht Rechnung getragen werden. Durch die

Umsetzung der Planung ist vor allem in den versiegelten Bereichen von besonders erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugehen. Um diesem Umstand entgegenzuwirken sieht der Bebauungsplan den Einsatz wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen vor. Zusätzlich sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Außerdem werden rund 3.300 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, in denen bauliche Anlagen unzulässig sind. Das geplante Regenrückhaltebecken wirkt einer Gefährdung durch Hochwasser entgegen, indem es anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und gedrosselt abgeben kann. Eine Überbauung rechtfertigt sich trotzdem nur vor dem Hintergrund des hohen Siedlungsdrucks in der Region und der Tatsache, dass hierdurch fast durchweg Böden vergleichbarer oder noch höherer Qualität beansprucht werden. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes während der Bauphase durchzuführen sind (s. V1 in Kap. C 2). So sollten keine Bodenarbeiten bei zu nassen Böden durchgeführt werden. Generell sind Ober- und Unterboden sowie Untergrund getrennt auszuheben und zwischenzulagern. Bei der Lagerung des Bodens in Mieten ist darauf zu achten, dass er nicht verdichtet wird, nicht vernässt und stets durchlüftet bleibt. Nach Bauabschluss sind die Baueinrichtungsflächen und Baustraßen zurückzubauen und die Böden sind fachgerecht wiederherzustellen.

- **Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II (WSGID 412-055, s. Abb. 10). Die entsprechende Trinkwasserschutzverordnung ist daher unbedingt zu beachten. Fließ- und Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der Eingriffsbereich liegt in einem geschützten Gebiet nach § 13 DüV (2019) und ist damit als sensibel gegenüber Verunreinigungen des Grundwassers durch Nitrat und Phosphat einzustufen. Die geringe Durchlässigkeit der tiefgründigen Böden lässt eine Gefährdung des Trinkwasservorkommens durch das Bauvorhaben aber weitgehend ausschließen.

- **Klima und Luft, menschliche Gesundheit**

Der Grünkorridor zwischen der Wohnbebauung der Stadt Steinbach im Westen und dem großflächigen Gewerbegebiet im Osten wird durch die Planung nicht direkt beeinflusst. Die Eingriffswirkung auf das lokale Klima durch die Erweiterung des Gewerbegebiets um rd. 1,67 ha ist daher noch als verträglich einzuschätzen. Um die Frischluftversorgung der westlich liegenden Wohngebiete auch in Zukunft sicherstellen zu können, ist der Grünkorridor als Frischluftschneise dringend zu erhalten.

Zur Vermeidung von Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie setzt der Bebauungsplan als Hauptenergieträger zu Heizzwecken Erdgas fest. Sonstige fossile Brennstoffe sind nicht zulässig. Darüber hinaus werden keine konkreten Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie getroffen.

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an vorhandene hausferne Kleingärten. Die Nutzer dieser Gärten erfahren durch die heranrückende hohe Bebauung eine Beeinträchtigung ihrer Erholungsfunktion. Da die vorhandenen Wegeverbindungen nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden, ist darüber hinaus nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in diesem vorbelasteten Gebiet zu rechnen.

- **Tiere**

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 28 Vogelarten dokumentiert werden. Dabei handelt es sich überwiegend um Vertreter des typischen Artenspektrums der Ortsrandlagen, aber auch anspruchsvolle Arten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft konnten beobachtet werden. Der Eingriffsbereich selbst ist aufgrund mangelnder Strukturen (Sträucher, Bäume) ausgesprochen

artenarm. Bodenbrüter wie Feldlerche und Goldammer fehlten. Er dient den Vögeln – auch den planungsrelevanten Arten - lediglich als Nahrungshabitat, nicht aber als Brutplatz. Fledermäuse nutzen das Plangebiet potentiell als Jagdhabitat, insbesondere die nördlich angrenzenden Grenzlinien und Leitstrukturen werden wahrscheinlich durch die Tiere zur Jagd genutzt. Ein Quartierpotential für Fledermäuse weist der Eingriffsbereich dagegen nicht auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppe kann ausgeschlossen werden, da die angrenzende Feldflur ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Jagd bereithält und das Gebiet auch nach Umsetzung der Planung noch als Jagdhabitat zur Verfügung steht.

Es wurden keine Hinweise (insbesondere Baue/ Fallröhren) auf das Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters gefunden.

Nach den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind Vermeidungsmaßnahmen und artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG nicht erforderlich.

- **NATURA 2000 – Gebiete und andere Schutzobjekte**

Der hier in Rede stehende räumliche Geltungsbereich befindet sich außerhalb besonders geschützter Bereiche. In der Umgebung finden sich mehrere Streuobstwiesen und in ca. 2,2 km Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ (Gebiets-Nr. 5717-304). In ca. 0,7 km Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Gebiets-Nr. 2412001). Eine funktionale Beziehung zum Plangebiet und damit mögliche Eingriffswirkungen durch das Vorhaben auf die weiter entfernt liegenden Streuobstbestände, das FFH- und Landschaftsschutzgebiet sind nicht erkennbar.

- **Ortsbild und Landschaftsschutz**

Das direkte Umfeld des Plangebiets wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die angrenzenden Gewerbegebiete geprägt. Da das Landschaftsbild durch die Gewerbegebiete ohnehin schon beeinflusst ist, sind durch die Erweiterung keine weiteren erheblichen Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

- **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich an der Hessischen Kompensationsverordnung. Im Ergebnis verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von rd. 88.000 Punkten. Der Kompensationsbedarf wird durch die unten beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich sieht die Aufwertung der Flurstücke 195 der Flur 7 und 79/1 der Flur 6 vor. Die zurzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche 79/1 hat eine Größe von rund 3.600 m² und befindet sich am westlichen Ortrand von Steinbach innerhalb des Grüngürtels zwischen Ortslage und den bestehenden Gewerbegebieten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich sieht die Neuanlage von artenreichem Grünland in Kombination mit Gehölzpflanzungen auf Teilbereichen der Fläche vor. Ziel ist die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung in Kombination mit der Anlage von Mulden zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung. Da sich die Flächen innerhalb des Grüngürtels der Stadt Steinbach befinden wird dieser durch die Umsetzung der Planung insgesamt strukturell aufgewertet.

Das Flurstück 195 mit einer Fläche von rd. 4.300 m² wird auf etwa 3.500 m² ebenfalls ackerbaulich genutzt. An der östlichen Flurstücksgrenze befindet sich ein ca. 10 m breites Gebüsch heimischer Arten. Ziel der Maßnahme ist nach Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde die flächige Nachpflanzung eines Streuobstbestandes mit artenreichem Extensivgrünland im Unterwuchs. Auf den unmittelbar daneben liegenden Flächen liegt zwar kein Streuobst, durch die vorhandenen Altbäume innerhalb des Gebüschs und die umliegenden Streuobstbestände in Richtung Ortslage ist aber durchaus von einem späteren Biotopverbund auszugehen. Dementsprechend werden auf der

Fläche 31 hochstämmige Obstbäume mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m angepflanzt. Das auf dem Flurstück bestehende Gebüsch bleibt erhalten.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Auszügen dargestellt:

Nach der hier nicht näher dargestellten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wurde vom 26.05.2021 – 25.06.2021 (einschließlich) für den Bebauungsplan-Entwurf eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Montag, dem 20.06.2022 bis einschl. Freitag, dem 22.07.2022). Parallel wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen wesentlichen Anregungen und Hinweise können wie folgt zusammengefasst werden:

- Hochtaunuskreis: Fachbereich Ländlicher Raum: Hinweis darauf, dass eine grundsätzliche landwirtschaftliche Betroffenheit festgestellt wird und dass eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) erforderlich wird.
Die Änderung des RegFNP wurde von der Stadt Steinbach (Taunus) gemeinsam mit dem erforderlichen Flächenausgleich beim Regionalverband beantragt.
- Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung: Hinweise zur (redaktionellen) Klarstellung einzelner Festsetzungen zum Umweltbericht (Flächenbefestigung, mögliche Verschattung), zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und zum Artenschutz (hier: Mehlschwalbe).
Die redaktionellen Hinweise wurden soweit erforderlich angepasst, die übrigen Aspekte durch Abstimmung mit der UNB geklärt.
- Stadt Oberursel: Hinweis darauf, dass vor Entwicklung des 2. Bauabschnitts die (interkommunale-) Verkehrsuntersuchung fortzuschreiben ist. Grundlage sollen entsprechend aktualisierte Verkehrszählungen sowie die Berücksichtigung der Verkehre der bereits angesiedelten Firmen sein. Auch soll die zukünftige Gewerbefläche entsprechend reduziert werden. Ungeachtet dessen, sollen die Ergebnisse der gemeinsamen Machbarkeitsstudie (Stadt Steinbach (Taunus), Stadt Oberursel und RMV) zum Bahnhof Oberursel-Weißkirchen / Steinbach und der Verbesserung der Erreichbarkeit des Park&Ride Parkplatzes bei der Entwicklung des 2. BA berücksichtigt werden.
Die Stadt Steinbach (Taunus) wird parallel zum Aufstellungsverfahren zum 2. Bauabschnitt des Gewerbegebiets die VU erneut fortschreiben lassen. Auch zur Überprüfung der 2017 getroffenen Annahmen im Sinne eines Monitorings. Parallel zum Antrag auf Änderung des RegFNP wurde auch der beabsichtigte Flächenausgleich dargelegt. Die Stadt Steinbach (Taunus) bietet hierfür Flächen am Alten Cronberger Weg an welche im RegFNP gegenwärtig als Wohnbauflächen-Planung dargestellt sind.
- Netzdienste RheinMain: Hinweis darauf, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen und dass die NRM Mainova die Erneuerung der Gas HD-Leitung (Länge rd. 60-70m) im Bereich des

geplanten Erschließungsgebietes des Bebauungsplans plant. Die bereits bestehenden Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse sind im Bestand zu berücksichtigen.

Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und finden bei der weitergehenden Erschließungsplanung und deren Umsetzung entsprechende Berücksichtigung.

- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (25.06.2021): Regionalplanung: Hinweis darauf, dass die Planung gem. § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Grundwasser: Hinweis auf ein im Festsetzungsverfahren befindliches Wasserschutzgebiet. Bodenschutz: Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vorsorgender Bodenschutz: Hinweis darauf, dass eine ausreichende Auseinandersetzung mit den im Vorentwurf angesprochenen Aspekten zum Schutzgut Boden erfolgt ist, dass die hier aufgeführten Bodenschutzmaßnahmen nun allerdings auch beim Vollzug berücksichtigt werden müssen. Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken, Bergaufsicht: Hinweis darauf, dass das Gebiet von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme überdeckt wird.
Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und finden bei der weitergehenden Erschließungsplanung und deren Umsetzung entsprechende Berücksichtigung.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain: Hinweis darauf, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und auf das Erfordernis der Änderung des RegFNP und der Erbringung des Flächenausgleichs durch die Stadt Steinbach.
Die Änderung des RegFNP wurde von der Stadt Steinbach (Taunus) gemeinsam mit dem erforderlichen Flächenausgleich beim Regionalverband beantragt.
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

Details zur Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können dem abschließenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit der zugrunde liegenden Abwägung entnommen werden.

2. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung betrifft ehemals ackerbaulich genutzte Fläche im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Osten von Steinbach. Im Norden und Osten wird das nähere Umfeld des Plangebiets durch strukturreiche Kleingärten, Streuobstbestände und Ackerflächen geprägt. Das Gebiet ist dennoch bereits stark durch 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Im Gründchen/ Am Bahnhof“ geprägt und entsprechend vorbelastet. Die von der Planung betroffenen Ackerflächen bieten nur einem eingeschränkten Artenspektrum als Nahrungshabitat, welches aufgrund ausreichender Ausweichmöglichkeiten nicht als essenziell einzustufen ist. Die Eingriffswirkungen auf alle hier betrachteten Schutzgüter sind daher als noch verträglich zu bewerten. Anderweitige, bessere Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens sind im engeren Umgriff tatsächlich nicht erkennbar.

Für das Vorhaben sind keine Alternativstandorte bekannt. Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets wird die derzeit einzige gewerbliche Baufläche der Stadt Steinbach in ihren räumlichen Grenzen arrondiert. Die Eingriffswirkungen werden auf einen Bereich gebündelt, der bereits durch die

Ausweisung und Errichtung der bestehenden Gewerbeflächen im südlichen Teil belastet ist. Somit wird ein bestimmter Bereich zwar stark belastet, andere derzeit nicht erheblich beeinflusste Flächen können demgegenüber entwickelt werden. (vgl. hierzu auch „Begründung der Flächeninanspruchnahme“).

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen kann die Stadt Steinbach die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies sollte einleitend mit Beginn der Bauarbeiten und nach Abschluss der Umsetzung der Maßnahmen weitergehend alle zwei Jahre kontrolliert werden.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“, 1. Änderung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) am 19.09.2022 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.