

Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung

zum Bebauungsplan

„Taubenzehnter II“ 3. Bauabschnitt (Hildegard-von-Bingen-Weg)

Planstand: November 2025

Satzung

Bearbeitung:

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

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen	8
1.3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	8
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010.....	8
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	10
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
1.4.1	Topografie.....	10
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	11
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	11
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	11
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.6	Verfahren.....	14
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	15
3	Inhalt und Festsetzungen	18
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
3.2.1	Grundflächenzahl.....	19
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	19
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	19
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	19
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
3.4	Zulässige Haustypen.....	21
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
3.6	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	22
3.7	Verkehrsflächen	22
3.8	Öffentliche Grünflächen	23
3.9	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB).....	23
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	23
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	24
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	24
4.3	Einfriedungen	24
4.4	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	24
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	25
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	26
7	Immissionsschutz.....	26

8	Klimaschutz	28
9	Baugrund und Boden	29
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	29
10.1	Hochwasserschutz	29
10.1.1	Überschwemmungsgebiete	29
10.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	29
10.2	Wasserversorgung	29
10.2.1	Bedarfsermittlung	29
10.2.3	Deckungsnachweis	30
10.3	Grundwasserschutz	30
10.3.1	Schutz des Grundwassers	30
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet	30
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	30
10.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	31
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	31
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	31
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	31
10.3.8	Bauwerke im Grundwasser	31
10.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	31
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer	31
10.4.1	Gewässerrandstreifen	31
10.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	31
10.5	Abwasserbeseitigung	32
10.5.1	Gesicherte Erschließung	32
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	32
10.6	Abflussregelung	34
10.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	34
10.6.2	Hochwasserschutz	34
10.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	34
10.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	34
10.6.5	Starkregen	34
11	Altablagerungen und Altlasten/Kampfmittel	36
12	Denkmalschutz	36
13	Bodenordnung	37
14	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	37
15	Kosten	38
16	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	38
17	Verzeichnis der Gutachten	38
18	Verfahrensstand	39

Zur Sicherung der Planung bedurfte es des Erlasses einer Veränderungssperre, da die konkrete Gefahr bestand, dass im künftigen Plangebiet bauliche Veränderungen erfolgen, die die Planungsabsichten beeinträchtigen können. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat in der Sitzung am 07.04.2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst und für den räumlichen Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen. Der Aufstellungsbeschluss und der Erlass der Veränderungssperre wurden in der amtlichen Bekanntmachung Nr. 021/2014 am 14.05.2014 in der Taunuszeitung veröffentlicht.

Die Veränderungssperre tritt in dem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist. (§ 17 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)). Der Entwurf des Bebauungsplanes „Taubenzehnter II“ 1. Bauabschnitt wurde im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB entwickelt und im Sommer 2015 nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht weiter betrieben. Er geht in dem Bebauungsplan „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt auf, der am 17.06.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) als Satzung beschlossen und anschließend ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Der hier in Rede stehende 3. Bauabschnitt bildet nach der Umsetzung in Gänze den Lückenschluss zur Eschborner Straße.

Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, genordet, ohne Maßstab



Quelle: gds.hessen.de, April 2025

Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung und gestiegener Baukosten wird der Bau eines Einfamilienhauses, insbesondere für junge Familien, erschwert. Daraus ergibt sich für die Stadt eine sinkende Nachfrage nach Baugrundstücken im Vergleich zu den Vorjahren. Um dennoch „Normalverdienern“ den Bau eines Eigenheims zu ermöglichen, ist geplant, die Grundstücke im Baugebiet „Taubenzehnter 3. BA“ (Hildegard-von-Bingen-Weg) kleiner zuzuschneiden und damit erschwinglicher zu gestalten. Zudem wird hier durch eine moderate Verdichtung deutlich sparsamer mit dem vorhandenen Boden umgegangen.

Ein Bebauungskonzept, das Einfamilienhäuser auf Grundstücken ab etwa 250 m² ermöglicht, wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans "Schwalbacher Straße" erörtert und wird nun auch für

das neue Gebiet angewendet. Die Vermarktung der Grundstücke im Baugebiet „Schwalbacher Straße“ hat aufgezeigt, dass eine Nachfrage besteht und das Konzept auch im Hildegard-von-Bingen-Weg umgesetzt werden kann.

Das Baukonzept dient als Grundlage für die Anpassung des Bebauungsplans, und es wurde bereits eine Erschließungsplanung erstellt, die auch Details zur Straßenplanung und den Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen umfasst. Die Entwicklung der angrenzenden westlichen Flächen ist für einen weiteren Bauabschnitt vorgesehen.

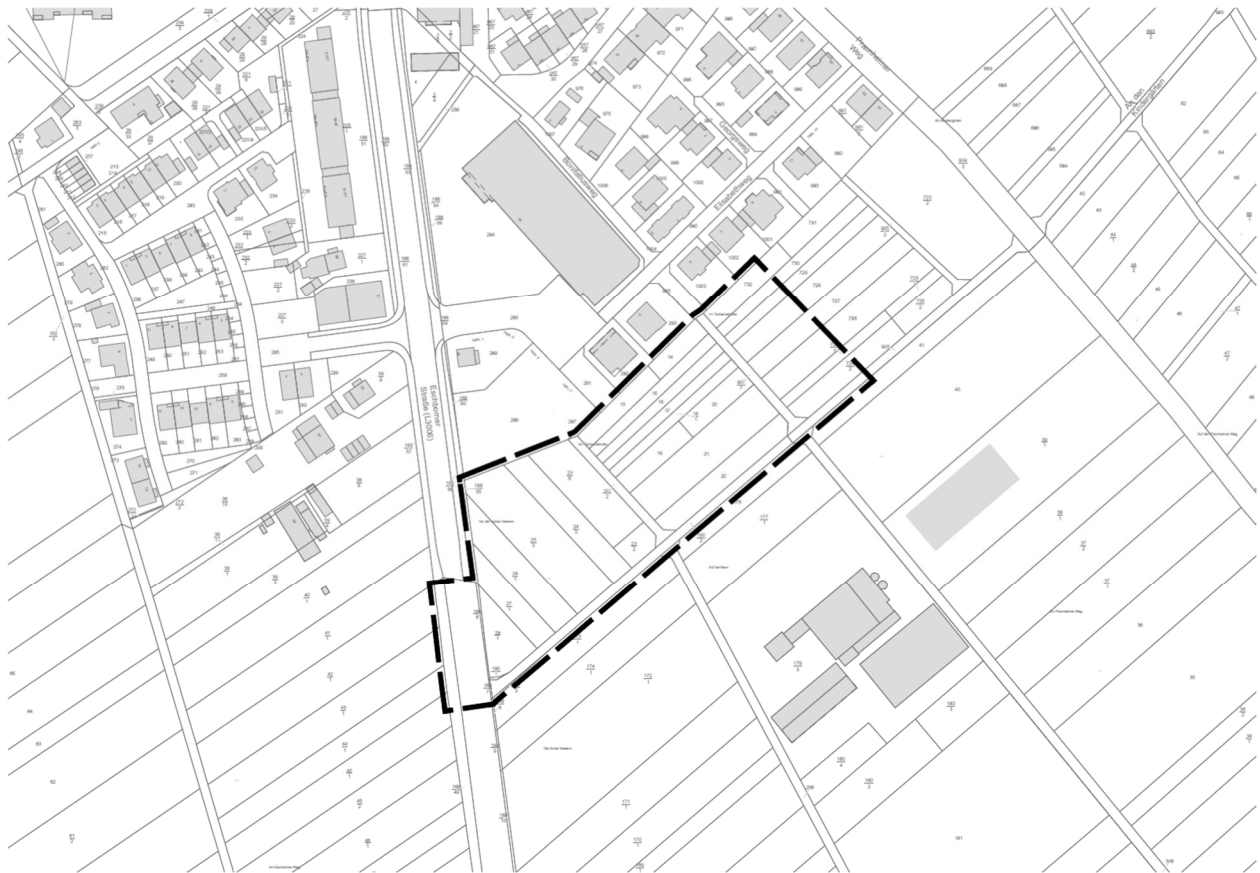
Planziel des hier in Rede stehenden Bebauungsplans „Taubenzehnter II“ 3. Bauabschnitt (Hildegard-von-Bingen-Weg) ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Taubenzehnter II“ 3. Bauabschnitt umfasst die Flächen zwischen der Eschborner Straße im Westen und dem 1. und 2. Bauabschnitt im Osten. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohn- und Mischgebiet „Taubenzehnter I“
- Westen: Eschborner Straße, anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Süden: Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Osten: Wohnbebauung

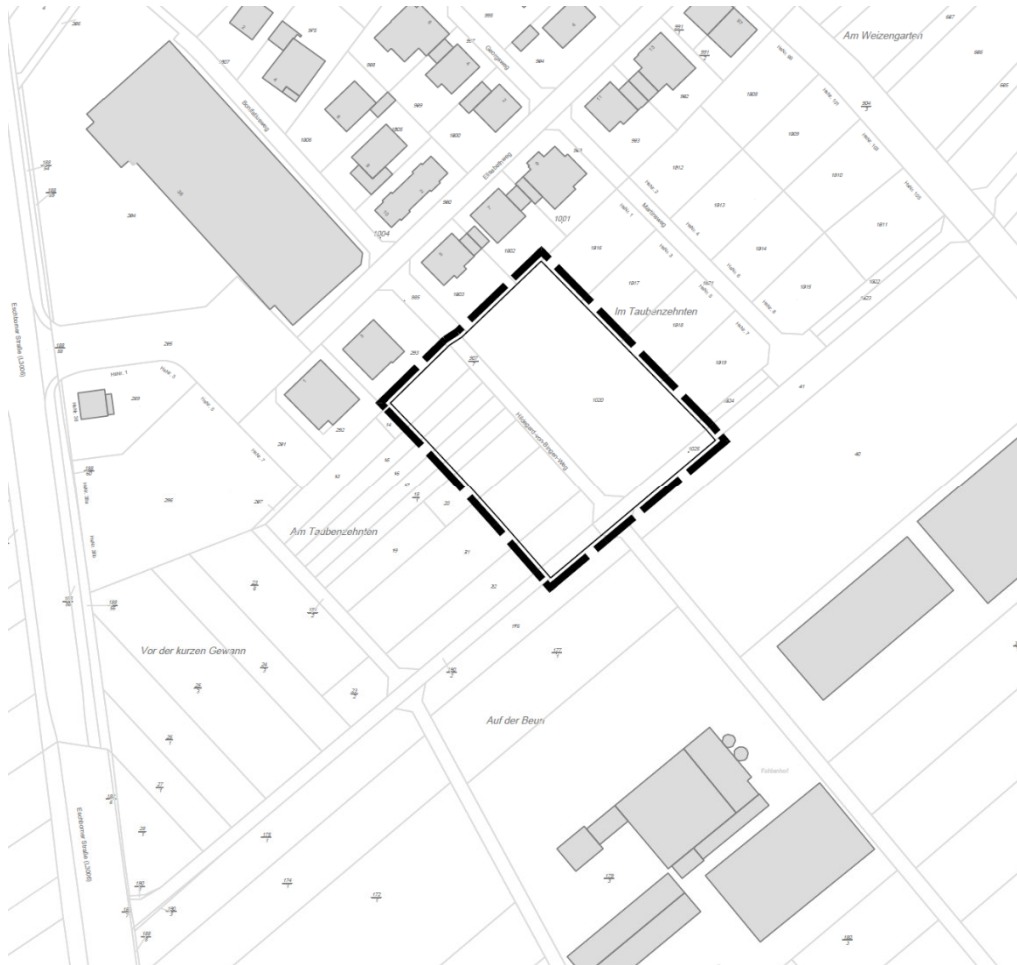
Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich, genordet, ohne Maßstab



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1,40 ha.

Im Entwurf des Bebauungsplans wurde der räumliche Geltungsbereich des 3. Bauabschnitts auf den Bereich beidseitig des Hildegard-von-Bingen-Wegs beschränkt.

Abb. 4: Räumlicher Geltungsbereich (Hildegard-von-Bingen-Weg), genordet, ohne Maßstab



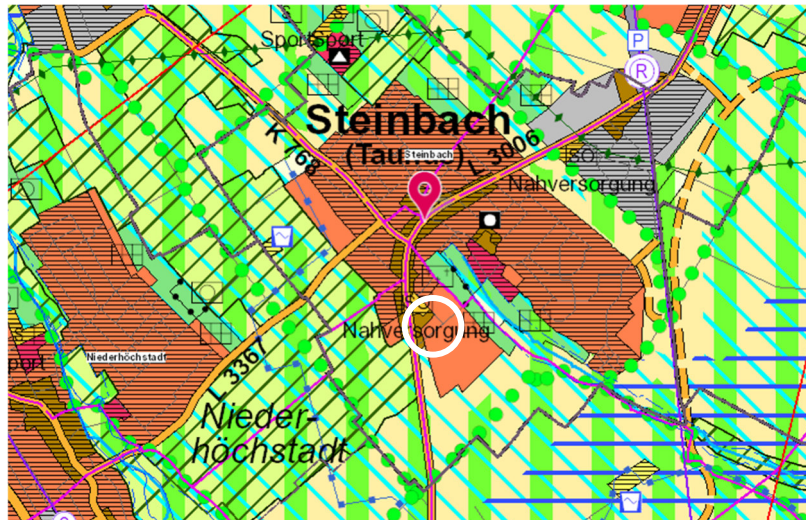
Der hier in Rede stehende Bereich „Hildegard-von-Bingen-Weg“ umfasst den ersten Bauabschnitt und eine Fläche von rd. 0,41 ha. Hiervon entfallen rd. 0,32 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, rd. 730 m² auf die Straßenverkehrsflächen und rd. 140 m² auf die öffentlichen Grünflächen (hier: Verkehrsbegleitgrün).

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes *Wohnbaufläche (Planung)* dar, sowie kleinräumig parallel zur Eschborner Straße *Mischbaufläche (Planung)*.

Abb. 5: Auszug aus dem RegFNP 2020



○ Lage des Plangebietes

Die Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010

Die Stadt Steinbach (Taunus) ist als Kleinzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Sie hat primär die Funktion einer Wohngemeinde und weist eine unterdurchschnittliche Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Die Stadt Steinbach (Taunus) hat eine hohe verkehrliche Belastung.

Als langfristiger Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung werden im Hinblick auf eine verträgliche Verkehrsabwicklung die Flächen am südwestlichen Stadtrand einer Entwicklung am östlichen Stadtrand vorgezogen: „Alter Cronberger Weg“ (ca. 5 ha – 1. Teilbereich rechtskräftig seit April 2016, 1. Änderung seit April 2024), westlich der Eschborner Straße (Bebauungsplan „Am Eschborner Weg“ (2007)) sowie zwischen Eschborner Straße und Steinbachau (Bebauungsplan „Taubenzehnter“ (2008), „Taubenzehnter“ 1. Änderung (2012) sowie „Taubenzehnter II“ und „Auf der Beun“ (ca. 13 ha – „Taubenzehnter II“ 1. und 2. BA (2019); „Taubenzehnter II“ 3. BA (hiermit in Planung) und „Auf der Beun“ langfristig). Die Gebiete wurden/werden sukzessive geplant und umgesetzt. Der Vollzug ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

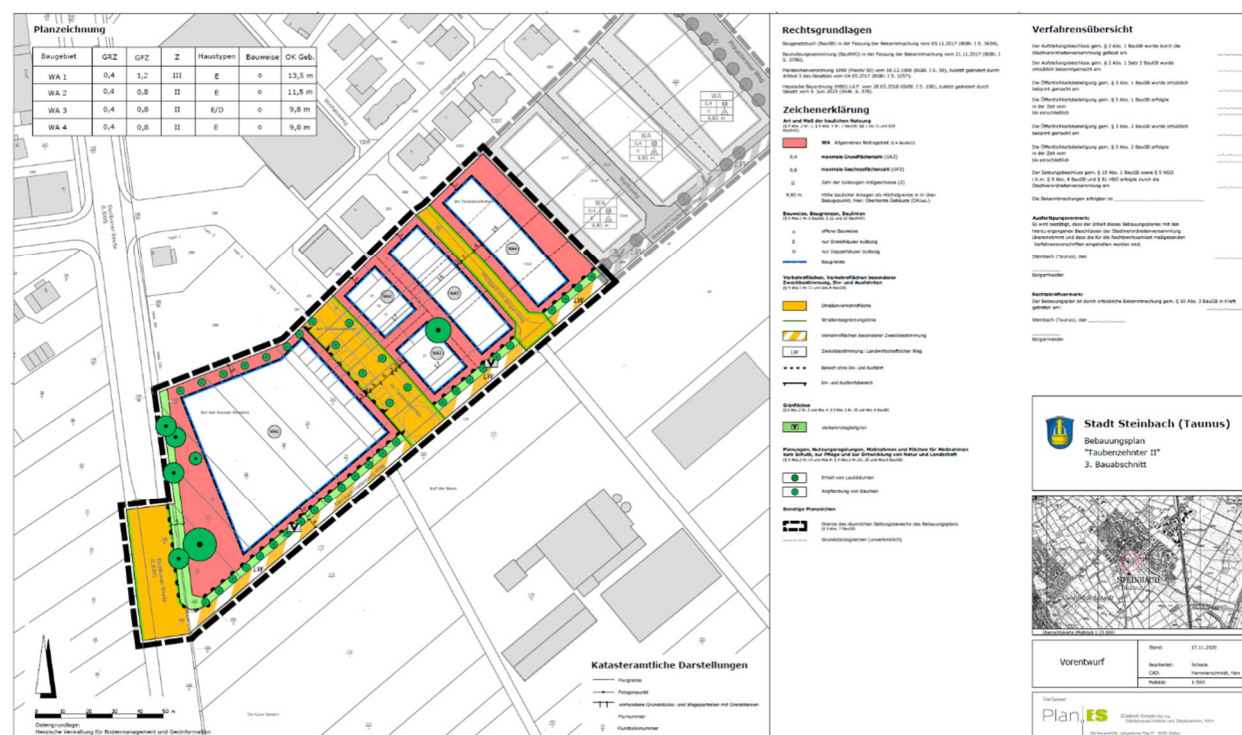
Zur Siedlungsentwicklung der Stadt Steinbach (Taunus) macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Im RegFNP werden Siedlungsflächen (W + M (Anteil) von 2006 bis 2020 von 23 ha vorgesehen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles und durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Zahl der Wohneinheiten (WE) pro ha/Bruttobauland werden dem Plangebiet die Baugrundstücke und die Verkehrsflächen ohne die bereits bestehende Eschborner Straße und den landwirtschaftlichen Weg mit Verkehrsbegleitgrün zugeordnet. Die Bruttobaulandfläche beträgt demnach ca. 11.566 m² = ca. 1,2 ha. Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären somit im Baugebiet als obere Dichtegrenze 60 Wohneinheiten und als untere 42 Wohneinheiten zulässig.

Neben der Vorentwurfs-Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern (WA 3 + 4, jetziger Teilgeltungsbe-
reich Hildegard-von-Bingen-Weg) und Bereichen, in denen Geschosswohnungsbau etabliert werden soll
(WA 1 + 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO), wurden im Bebauungsplan-Vorentwurf Festset-
zungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) getroffen.

Abb. 6: Bebauungsplan – Vorentwurf (2020)



Im Vorentwurf des Bebauungsplans „Taubenzehnter II“ 3. Bauabschnitt sind sieben Grundstücke für Einzelhäuser dargestellt, im WA 3 sind ergänzend auch Doppelhäuser zulässig. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wurde im WA 3 + 4 auf maximal zwei bzw. für Doppelhäuser auf eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. Zudem werden im Westen zwei insgesamt rd. 6.700 m² große Bereiche für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Für diese Flächen ist eine Konzeptvergabe vorgesehen, um eine möglichst qualitätvolle Bebauung sicherstellen zu können. Die tatsächliche Zahl der Wohneinheiten wird sich letztlich anhand der zum Zuge kommenden Konzepte ergeben und kann daher für die Ermittlung der Dichte an dieser Stelle nur geschätzt werden.

Die Berechnung zum Vorentwurf (Annahme max. möglich) ergab eine rein rechnerische Maximalzahl von 70 zu realisierenden Wohneinheiten.

Damit läge die durch den Bebauungsplan vorbereitete maximale Baudichte mit rd. 58 WE/ha etwas über der Obergrenze des Regionalplans von 50 WE/ha. Die rechnerisch ermittelten Schwellenwerte sind für den Vollzug nicht realistisch. Die im Bebauungsplan empfohlene Grundstücksaufteilung und die daraus resultierenden Annahmen für die Zahl der Wohneinheiten (Stand Vorentwurf) gestalten sich wie folgt:

Planungsstatistik: Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte

	Anzahl bzw. Fläche	WE pro Haus bzw. GF pro WE	Annahme	Anzahl der WE
Einzelhäuser (WA 4)	4 Grundstücke	1 bis 2	2x 2 WE 2x 1 WE	6
Einzel- und Doppelhäuser (WA 3)	3 Grundstücke	1 je DHH bzw. 1 bis 2	2x 2 DHH á 1 WE + 1x 1 WE	5
Geschosswohnungsbau	rd. 4.500 m ² WF	100 m ² /WE		45
Summe WE Gesamtgebiet				56
Gesamtfläche	1,2 ha			

Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 47 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt im vom Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Bereich.

In dem hier in Rede stehenden räumlichen Geltungsbereich „Hildegard-von-Bingen-Weg“ werden zehn Baugrundstücke geschaffen, es ist je Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig, somit entstehenden insgesamt zehn Wohneinheiten. Bezogen auf das Bruttobauland von rd. 3.930 m² ergeben sich rd. 25 WE/ha für den reduzierten Geltungsbereich. Dies liegt unterhalb der Dichtevorgaben des RPS 2010, was nur ausnahmsweise zulässig ist. Begründet wird dies mit den oben dargelegten Entwicklungen; im Hinblick auf die spätere Fortführung des Konzeptes mit Geschosswohnungsbauten wird sich der Dichtewert für den Gesamtgeltungsbereich wieder im Bereich der zulässigen Werte bewegen, wie die obige Planungsstatistik erwarten lässt.

Die Stadt Steinbach (Taunus) weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe Wohndichte auf. Beispiele hierfür liegen u. a. in der Niederhöchstädter Straße. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist ungebrochen, sodass die Stadt hier am Siedlungsrand eine zumindest der unmittelbar nördlichen Nachbarschaft angepasste Fortentwicklung betreiben möchte. Der (spätere) Geschosswohnungsbau im Westen rundet das Angebot ab. Dabei wird im Bereich bzw. in Richtung der Haupteerschließungsstraße „Im Taubenzehnten“ mit einer höheren Verdichtung durch die Geschosswohnungsbauten geplant, zur Aue hin und im Weiteren Richtung des Gebiets „Auf der Beun“ wird dagegen lockerer bebaut und eine geringere Dichte vorgesehen.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Taubenzehnter II“ 3. Bauabschnitt gibt es keinen Bebauungsplan.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen**1.4.1 Topografie**

Das Plangebiet ist weitgehend eben.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

In erster Linie liegen im südwestlichen Bereich mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Kleingärten im Plangebiet, bis auf kleine Gartenhütten befinden sich keine Gebäude im Plangebiet.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Steinbach (Taunus) liegt im Ballungsraum Rhein-Main und ist durch ein flächendeckendes Straßennetz mit guten Verbindungen zu Autobahnen, Bus- und Bahnlinien verkehrlich gut erschlossen.

Anbindung an das Straßennetz

Steinbach liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Bad Homburg – Usingen. Über Busverkehr besteht eine Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt Weißkirchen/Steinbach (S 5 Frankfurt – Bad Homburg – Friedrichsdorf). Über die L 3006 besteht Anschluss an die A 5 und die A 66.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes „Taubenzehnter II“ 3. Bauabschnitt erfolgt über die bestehende Anbindung von der Eschborner Straße (vgl. die Ausführungen unter Kapitel 5 zur Verkehrsuntersuchung).

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die direkte Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Busverbindungen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandene Bushaltestelle (Linie 291) im Elisabethweg/Ecke Eschborner Straße gegeben, mit der Linie 291 erreicht man auch den S-Bahnhaltepunkt Weißkirchen/Steinbach mit der Linie S5 nach Frankfurt (siehe oben) sowie die U-Bahnhaltestelle Weiskirchen-Ost.

Überörtliche Fahrradroute

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt im Bereich des Plangebietes eine überörtliche Fahrradroute (Bestand) dar. Diese läuft entlang des Praunheimer Weges im Nordosten am Plangebiet vorbei und biegt in die Straße „Steinbach-Hallenberg-Weg“ ab. Durch die vorliegende Planung wird die Fahrradroute nicht beeinträchtigt. Damit ist das Plangebiet gut an das überörtliche Radwegenetz angebunden, auch innerörtliche Ziele sind über vorhandene Radwegeverbindungen gut erreichbar.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar: Die Flächen befinden sich im Eigentum der HLG.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

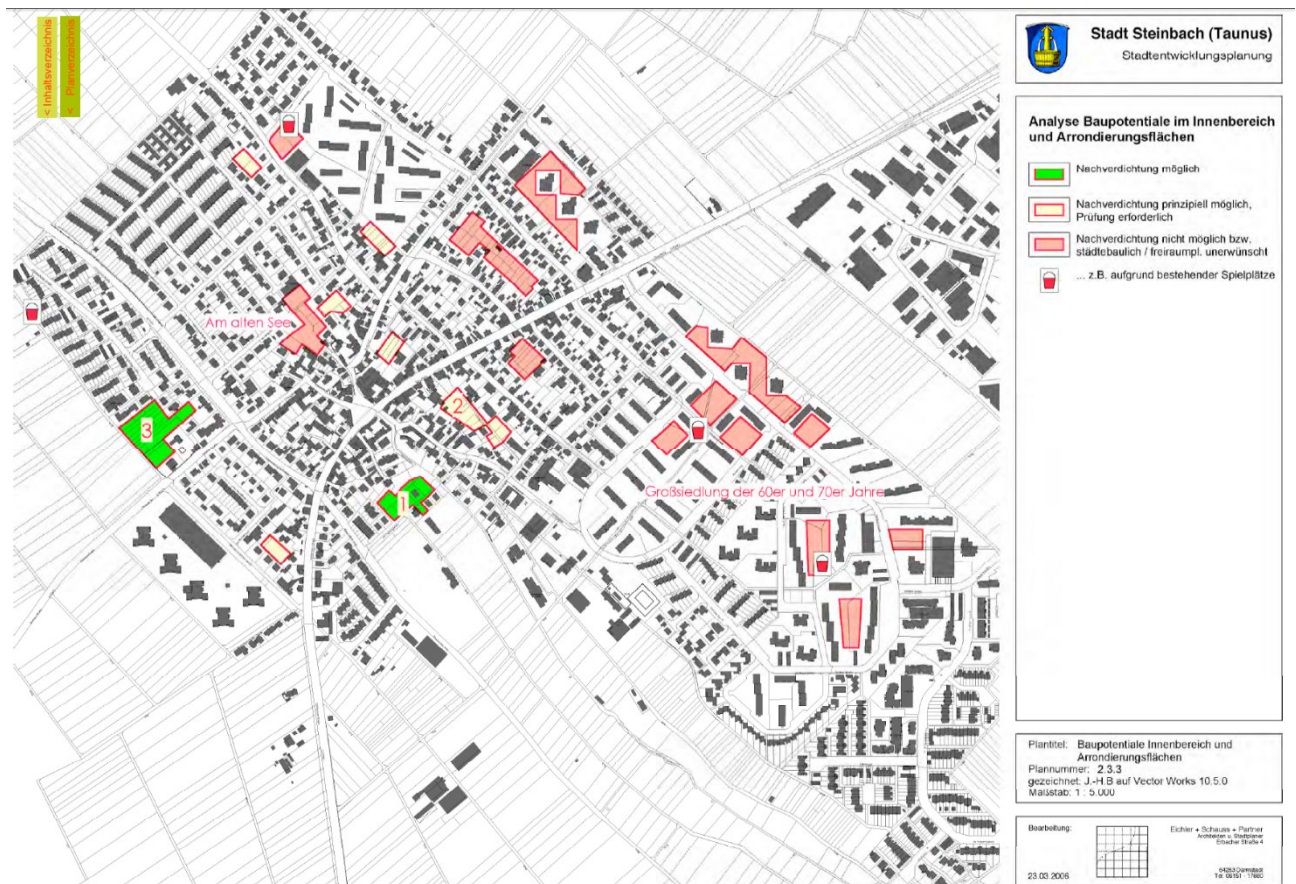
In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

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

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

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

Abb. 7: Auszug Stadtentwicklungsplan (2006, Seite 37), genordet, ohne Maßstab



Die in der Plankarte aufgeführten Nachverdichtungspotenziale sind zwischenzeitlich entweder bereits ausgeschöpft (Fläche 1), in Privatbesitz und z. Zt. einer Bebauung nicht zugänglich (z. B. Fläche 2) oder aus erschließungstechnischen Gründen einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung nicht zuzuführen.

Im Textteil des Stadtentwicklungsplans (2006) wird unter Kapitel 2.3.3 „Innerörtliche Flächenpotenziale und Arrondierungsflächen“ ausgeführt:

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich an den derzeitigen Siedlungsrändern ist zunächst zu prüfen, in welchem Ausmaß Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich bestehen. Aus diesem Grund wurden die innerörtlichen Freiflächen Steinbachs hinsichtlich ihrer Eignung für eine Bebauung untersucht:

- a. *In Steinbach (Taunus) gibt es drei Gebiete mit geringen Neubaukapazitäten (Flächen 1 - 3, siehe Karte). Die Fläche 1 wird zurzeit entwickelt, hier befinden sich noch etwa 6 freie Bauplätze.*

[Anm.: Die Entwicklung ist zwischenzeitlich abgeschlossen, lediglich im Baugebiet „Am Gassengarten“ (Fläche 1) gibt es noch 5 unbebaute Baugrundstücke. Bisher bestand bei den privaten Eigentümern keine

Bereitschaft, die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Ansonsten sind keine Bauplätze für Wohngebäude mehr verfügbar.]

- b. *Die Fläche 2 befindet sich im Innern eines größeren Blocks, vor einer Bebauung müsste hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert werden.*

[Anm.: Die Stadt Steinbach (Taunus) hat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Dorfmitte“ sowie einer Vorkaufsrechtsatzung für einen Teilbereich der vg. Fläche im Jahr 2020 die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung in diesem Bereich geschaffen. Diese soll in den kommenden Jahren umgesetzt werden.]

- c. *Die Fläche 3 befindet sich am westlichen Siedlungsrand im Außenbereich und ist für eine Bebauung grundsätzlich geeignet.*

[Anm.: Für die Fläche wurde im Jahr 2019 der Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ mit fünf Bauplätzen aufgestellt, die Fläche wird zurzeit bebaut.

Es bestehen einzelne Freiflächenpotentiale, hauptsächlich in rückwärtigen Grundstücksbereichen. Eine Bebauung ist jedoch aufgrund einer fehlenden bzw. unzureichenden Erschließung meistens nicht möglich.

Größere zusammenhängende Freiflächen befinden sich auch im Bereich "Am Alten See". Hier ist aber - abgesehen von der schwierigen topografischen Situation und einer fehlenden Erschließung - eine Bebauung aus freiraumplanerischen Gründen nicht wünschenswert. Dieser Bereich sollte entsprechend seiner ursprünglichen Funktion als Quellgebiet des Steinbachs eine grünplanerische Entwicklung und Aufwertung erfahren.

In den Gebieten mit großmaßstäblichen Stadterweiterungen der 60er und 70er Jahre (Geschosswohnungsbau in der Berliner Straße, Hessenring usw.) gibt es ebenfalls größere zusammenhängende Freiflächen. Diese sind aber Bestandteil einer Grünordnungskonzeption, die den Flächen konkrete Funktionen zuweist. Die Flächen werden häufig intensiv genutzt (Kinderspiel, Parkplätze, Containerplätze etc.) oder sind für den Erhalt der Wohnqualität der Geschosswohnungen unverzichtbar (Belichtungsabstände, Schutzabstände). Eine Bebauung ist daher grundsätzlich nicht zu empfehlen.

Insgesamt lassen sich in Steinbach (Taunus) maximal 30 neue Wohneinheiten durch Nachverdichtung realisieren. Dies ist jedoch häufig aus planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Gründen schwierig bzw. langwierig. Durch eine Innenentwicklung von Steinbach (Taunus) sind neue Wohnbauflächen in einer nennenswerten Größenordnung nicht realisierbar. Dementsprechend gering ist das Einsparpotential bei eventuellen Siedlungserweiterungen am Siedlungsrand.

Die 2006 im Stadtentwicklungsplan aufgeführten Potenziale sind inzwischen weitestgehend ausgeschöpft. Darüber hinaus erfolgten in den vergangenen Jahren in erheblichem Maß Nachverdichtungen im Stadtgebiet auf privaten Grundstücken. Beispielhaft sind hier die Nachnutzungen für Geschosswohnungsbau auf den Grundstücken der ehemaligen Einkaufsmärkte in der Gartenstraße und in der Berliner Straße zu nennen sowie die schrittweise Nachverdichtungen im Quartier des Hessenrings durch die Wohnungsbaugesellschaft VBS eG im Rahmen eines gemeinsam mit der Stadt erstellten Masterplans. Damit ist das Nachverdichtungspotenzial dort ausgeschöpft. In Steinbach (Taunus) wurde u. a. die ehemalige Schulfläche des Hochtaunuskreises im Bereich des Hessenrings sowie der katholischen Kirche (Bebauungsplan „Südlich des Hessenrings“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)), einer Bebauung mit acht Doppelhäusern zugeführt. Mit dem Bebauungsplan „Neue Stadtmitte“ erfolgt der Abriss der Kirche, ein verkleinerter Neubau sowie ein Pflegeheim mit angeschlossenen Seniorenwohnen, ergänzt durch die Bebauung der Fläche des ehemaligen Supermarktes. Nicht zu verkennen ist der Siedlungsdruck darüber hinaus bei den geplanten oder bereits vollzogenen vertikal orientierten Nachverdichtungen, z. B. im Bereich

des ehem. Penny- und Nettomarktes mit jeweils ca. 30 neuen Wohneinheiten, oder auch in der zunehmenden Zahl an Bau- und Umnutzungsanfragen in zweiter und dritter Reihe der Bebauung. Diese partiellen Anfragen nehmen derart zu, dass die Stadt Steinbach (Taunus) im Gegenteil bereits erwägt, hier durch Planung steuernd einzuwirken.

Ein Gebäudeleerstand im Wohnungsbau ist in Steinbach (Taunus) insofern nicht zu verzeichnen, sodass auch hier kein Potenzial besteht. Auch im Bereich der Wohnsiedlungsflächen im Stadtgebiet von Steinbach (Taunus) gibt es keine größeren Brachflächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen könnten.

Die zuletzt aufgelegten Bebauungspläne „Taubenzehnter“, „Taubenzehnter II“ 1. und 2. Bauabschnitt, „Am Eschborner Weg“ sowie „Alter Cronberger Weg“ sind bereits voll erschlossen und überwiegend bebaut. Wohnbaugrundstücke sind hier keine mehr verfügbar.

Der Regionalverband Frankfurt RheinMain bietet für die Verbandskommunen eine Aufnahme der „Innenentwicklungspotenziale Baulücken und geringfügig bebaute Flurstücke der halbautomatischen Potenzialanalyse“ an, in der mit Stand vom 31.12.2014 die geringfügig bebauten Flurstücke ($GRZ < 0,15$ und die Baulückenpotenziale kartografisch aufgearbeitet wurden. Im Ergebnis kommt diese Erhebung nach Abzug der nicht zur Verfügung stehenden oder anderweitig - z. B. als Spielplätze und Parks - genutzten Flächen zu keinem anderen als dem o. g. Ergebnis.

Eine Orientierung der Entwicklung in den Außenbereich ist somit unumgänglich. Die Fläche des nordwestlich an den Bebauungsplan „Taubenzehnter II“ 1 bis 3. Bauabschnitt angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Taubenzehnter“ 1. Änderung ist gemeinsam mit den südöstlich anschließenden Flächen „Auf der Beun“ die letzte große Planfläche der Stadt Steinbach (Taunus); ansonsten sind die Entwicklungsmöglichkeiten bei den Wohnbauflächen weitgehend erschöpft.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat insofern bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Taubenzehnter II“ 3. Bauabschnitt die Vorgaben des Baugesetzbuches, Bebauungspläne vorzugsweise im Innenbereich und auf vormals anderweitig genutzten Flächen aufzustellen, hinreichend berücksichtigt und abgewogen.

1.6 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuches (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Zum Bebauungsplan-Entwurf hin wurde der räumliche Geltungsbereich auf die Flächen beidseits des Hildegard-von-Bingen-Wegs reduziert (vgl. Kapitel 1.2 Räumlicher Geltungsbereich).

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept für den gesamten 3. Bauabschnitt sieht im Vorentwurf auf der rd. 3.227 m² umfassenden Fläche der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit insgesamt 7 Baugrundstücken, sowie auf zwei Flächen (WA 1 + 2) von insgesamt rd. 6.700 m² einen Bereich für Geschosswohnungsbau vor. Die Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 450 bis 470 m² sind für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Maßstab ist hier die jüngst errichtete Bebauung im Plangebiet Taubenzehnter I und im 1. und 2. Bauabschnitt des Taubenzehnten II.

Abb. 8: Skizze zur Entwicklung des Gesamtbereiches, genordet, ohne Maßstab



Quelle: PlanES 04/2020

Für den rd. 6.700 m² großen Bereich östlich der Eschborner Straße (WA 1 + 2) beabsichtigt die Stadt Steinbach (Taunus) die Vergabe der öffentlichen Grundstücke nach Konzeptqualität. Die Grundstücke sollen in einem offenen Auswahlverfahren an qualifizierte Investoren, Projektentwickler und Bauträger veräußert werden. Die Höhe des Kaufpreisangebotes auf der einen Seite und die qualitätsvolle Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der gewünschten Architektur auf der anderen Seite sind Entscheidungskriterien für die Vergabe der Grundstücke.

Der Bedarf an bezahlbaren Geschosswohnungsbauten ist hoch. Gleichwohl liegt die Entstehung eines gestalterisch anspruchsvollen Quartiers, dessen qualitätsvolle Entwicklung in exponierter Lage für den gesamten Bauabschnitt maßgebend ist, im Interesse der Stadt Steinbach (Taunus). Aus diesem Grund soll die Veräußerung der betreffenden Grundstücke mithilfe einer Konzeptvergabe erfolgen, bei der wie oben erwähnt neben dem Kaufpreis auch qualitative Kriterien berücksichtigt werden.

Die Konzeptvergabe wird zunächst ausgesetzt, so dass mit der Entwicklung und Vermarktung der Flächen beidseits des Hildegard-von-Bingen-Wegs begonnen wird.

Abb. 9: Skizze zur Entwicklung des Bereichs „Hildegard-von-Bingen-Weg“, ohne Maßstab

Quelle: PlanES 06/2024

Aus den bereits in den Vorbemerkungen ausgeführten Gründen, auch jungen Familien eine Möglichkeit zum Erwerb von Eigentum zu schaffen, wurde die Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans in Teilbereichen zu Gunsten des Gebäudetyps Kettenhaus geändert. Die Grundstücksgrößen variieren im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung zwischen rd. 262 m² und rd. 426 m².

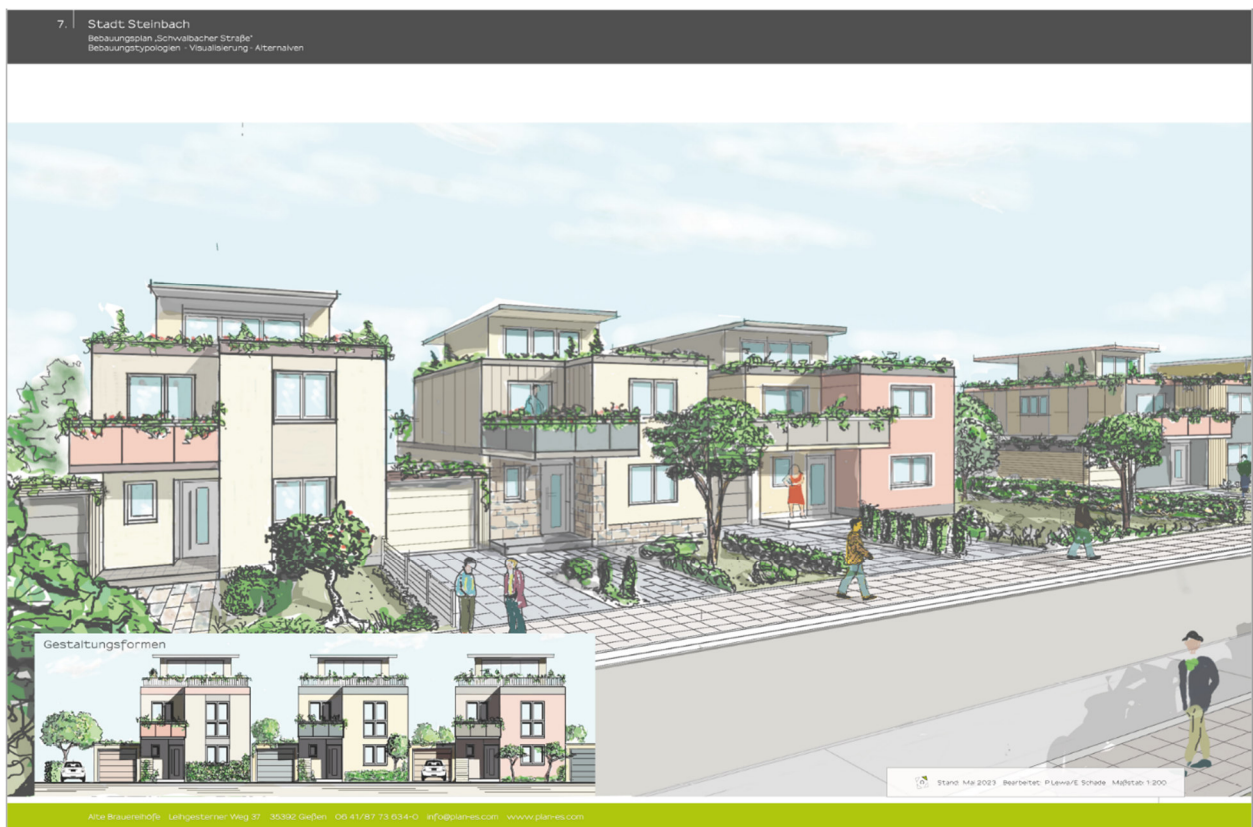
Ein **Kettenhaus** ist ein Einfamilienwohnhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegenden Garagen eine geschlossene Reihung bildet. Diese Häuser können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zum Falkensteiner Weg ausgerichtet. Im Vergleich zu Reihenhäusern wirken Kettenhäuser wesentlich aufgelockerter und sind vorteilhaft bei begrenzter Baufläche. Sie werden wie auch hier oft in Stadtnähe gebaut, um eine verdichtete Bauweise zu erreichen. Die benötigte Grundstücksfläche für ein Kettenhaus ist deutlich geringer im Vergleich zu einem freistehenden Einfamilienhaus.

In der **Hessischen Bauordnung (HBO)** wird der Begriff **Kettenhäuser** nicht explizit erwähnt. Hilfsweise wird hier insofern der Begriff Hausgruppe mit entsprechender Ergänzung gewählt.

Abb. 10: Skizze Darstellung möglicher Bebauungstypologien



Abb. 11: Bebauungstypologien – Ansichten und Perspektive



3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Im Allgemeinen Wohngebiet werden darüber hinaus die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl¹ gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 fest.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, d. h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass versickerungsfähig angelegte Nebenanlagen (wie z. B. auch Terrassen) im Sinne der textlichen Festsetzung A 7.2 (z. B. mind. 20 % Fugenanteil etc.) in ihrer tatsächlichen Größe auf die GRZ II anzurechnen sind.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest und bleibt insofern überwiegend unter dem nach der Baunutzungsverordnung Zulässigen zurück.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von zwingend Z = II. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig ausschließlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Im Entwurf des Bebauungsplans werden die Festsetzungen für die Höhenentwicklung auf der Grundlage der zwischenzeitlich erfolgten Straßenplanung konkretisiert. Die Angabe des unteren Bezugspunkts wurde nach Vorlage eines Deckenhöhenplans konkretisiert und entsprechend in die Planzeichnung (PZ) des Bebauungsplans aufgenommen.

¹ Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Der **untere Bezugspunkt** für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Es wurde der Hildegard-von-Bingen-Weg für die Festsetzung gewählt.

Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (z.B. 164,464 m ü. NN) zu ermitteln.

Der festgesetzte untere Bezugspunkt gilt auch für die Berechnung der Abstandsflächen.

Bei den festgesetzten geplanten Straßenhöhen ist eine Toleranz von +/- 10 cm möglich.

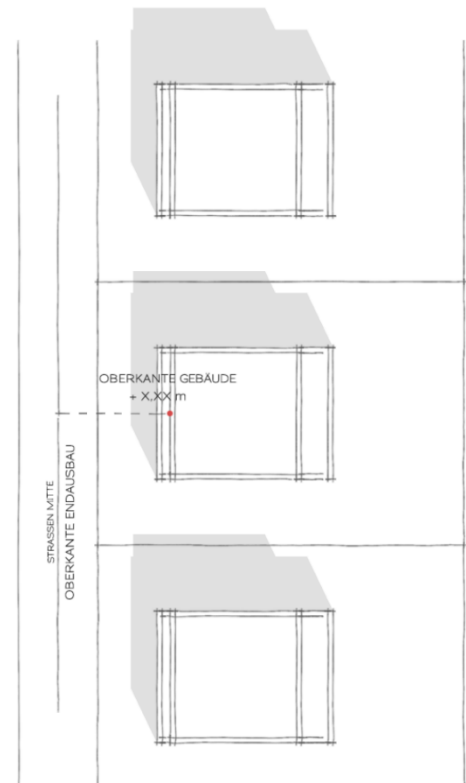


Abb. 12: Bemessung unterer Bezugspunkt

Die **maximal zulässige Traufhöhe** ($TH_{\max.}$) ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (OK_{Attika}).

Die Oberkante Attika (OK_{Attika}) liegt mindestens 3 m unterhalb der maximalen Gebäudehöhe ($OK_{\text{Geb.max.}}$), um die geplante Höhenstaffelung auch optisch erlebbar werden zu lassen.

Die maximale Gebäudehöhe hier als **Oberkante Gebäude** ($OK_{\text{Geb.max.}}$) oder auch **Firsthöhe** ($FH_{\max.}$) bezeichnet, ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss.

Der Bebauungsplan setzt für die zwingend zweigeschossigen Gebäude eine maximale Traufhöhe $TH_{\max.} = 7,00$ m und eine maximale First- oder Gebäudehöhe $FH_{\max.}$ bzw. $OK_{\text{Geb.max.}}$ von 10,50 m fest.

Überschritten werden darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,5 m, sofern diese mindestens ihrer Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt ist.²

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung werden zum Entwurf hin insofern zwar modifiziert, im Ergebnis werden hierdurch jedoch keine signifikant höheren Gebäude zugelassen. Durch die zusätzliche Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe werden zudem weitere Festsetzungen getroffen, die sich positiv auf die Gebäudekubatur auswirken.

² Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn der Abstand zur nächstgelegenen Außenwand mindestens der Aufbauhöhe der Anlage entspricht. Dachparallel montierte Anlagen sind hiervon ausgenommen. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe darf in diesem Fall um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird im Bebauungsplan-Entwurf eine abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. § 22 BauNVO).

Die getroffenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind als Hausgruppen (Kettenhäuser) zu errichten. Kettenhäuser bestehen aus aneinander gereihten Häusern, die jeweils aus einem zweigeschossigen Gebäudeteil (Wohngebäude) und einer eingeschossigen Garage bestehen. Die Wohngebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten (vgl. auch Planzeichnung).³
- Ausnahme: bei dem östlichen Grundstück ist die festgesetzte Baugrenze bzw. die gem. HBO erforderliche Abstandsfläche einzuhalten.

Abb. 13: Skizze möglicher Gebäudetypologien:



Quelle: PlanES

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

Klarstellend wird festgesetzt, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Aufstellung von Wärmepumpen im Sinne des § 6 Abs. 9 und 10 HBO zulässig ist, die nach Landesrecht zu wahrenden Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass hier Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig sind. Ergänzend wird eine abweichende Bauweise hierfür definiert (siehe oben).

Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Steinbach (Taunus) Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird. Die Festsetzung bildet zudem die konkrete Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) ab.

³ Hinweis: Bei seitlichen Gebäudeabständen sind die Anforderungen des § 33 HBO an Außenwände/Brandwände und Öffnungen zu berücksichtigen.

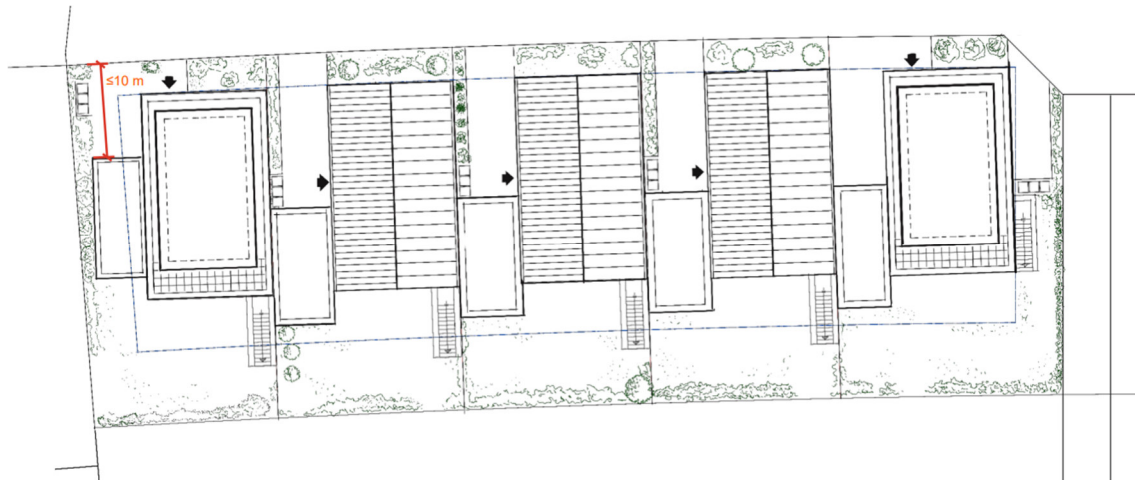
3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig ist. Bei Kettenhäusern zählt jedes Kettenhaus als eigenständiges Wohngebäude. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der umliegend anschließenden Bebauung angepasst ist.

3.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die Errichtung von Garagen und Stellplätzen durch Festsetzungen näher bestimmt und festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur offene und überdachte Stellplätze bis zu einem Abstand von max. 10,0 m zur Straße zulässig sind. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung (Straßenbegrenzungslinie) bis zu der zur Straße orientierten Außenwand bzw. Vorderkante des Stellplatzes oder Carports.

Abb. 14: Skizze zu Abstand Straße und Garage, ohne Maßstab, nicht genordet



Quelle: PlanES

Carports und Garagen mit ihren Zufahrten haben im Allgemeinen Wohngebiet zudem einen seitlichen Mindestabstand zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen von 1,50 m einzuhalten. Offene Stellplätze dürfen ohne Abstand (unter Einhaltung der Vorgaben des § 6 HBO) errichtet werden. Mit den Festsetzungen kann somit einer ungeordneten Errichtung von Carports und Garagen auf den Grundstücksfreiflächen entgegengewirkt werden. Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest, die Verlängerung des Georgsweges (Hildegard-von-Bingen-Weg) in Form einer Stichstraße mit ausreichend dimensioniertem Wendehammer. Der Wendehammer mündet in einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt wird. Er dient der Vorbereitung eines möglicherweise im Zuge der Fortführung der Planung entstehenden Straßenraumes.

3.8 Öffentliche Grünflächen

Am südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan zur Sicherung einer angemessenen Begrünung eines möglicherweise im Zuge der Fortführung der Planung entstehenden Straßenraumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ als Freihaltetrasse fest, sodass auch ein Beitrag zur Erhöhung der Wohnumfeld- und Freiraumqualität im Plangebiet geleistet werden kann.

3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen und es wird festgesetzt, dass oberirdische Pkw-Stellplätze sowie private Gehwege in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung von Grundstücksflächen.

Für die Bepflanzung von Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Steingärten und die Verwendung von Geovlies sind wegen ihres geringen ökologischen Werts nicht zulässig.

Zudem wird auf projektbezogene Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung eingegangen, wie z.B. Vermeidung von Bodenschäden, Bauzeitenbeschränkung, Verhinderung von Vogelschlag @ ergänzen, Nistkästen, Reptilienzaun zum Schutz während der Baumaßnahme. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Diese Festsetzungen / Hinweise gewährleisten aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Perspektive ein nachhaltiges Maß an unversiegelter und bepflanzter Fläche im Plangebiet und tragen so zur Förderung des lokalen Mikroklimas und der Biodiversität bei.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser liegt dem Bebauungsplan bei.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, bei Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

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

4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen.

Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im sichtexponierten Vorgarten- und Straßenbereich ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und Hecken zulässig sind. Seitlich bzw. zwischen den Gärten ist die Höhe auf 1,50 m zu begrenzen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Überhänge über die Grundstücksgrenze durch Äste, Blätter etc. aus Gründen der Verkehrssicherung und Einsehbarkeit für den Verkehr (Fahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer) nicht zulässig. Auf die Artenauswahl E und das Hessische Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen, das z. B. in den §§ 38 bis 40 Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzungen enthält. Eine offene Einfriedung ist generell luft- und lichtdurchlässig, wie z. B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht oder auch Stabgitterzäune (ohne Füllungen o. ä.), stellt also keinen vollständigen Sichtschutz dar. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien ist unzulässig. Zäune müssen dabei einen Mindestbodenabstand von 15 cm aufweisen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Für die Hausgruppen werden die Sichtschutzelemente auf den seitlichen Grundstücksgrenzen näher in ihren Abmessungen und Materialien festgelegt.

4.4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnqualität wird auch im Vorgartenbereich eine flächendeckende, blütenreiche Bepflanzung angestrebt. Insbesondere Stauden sind geeignet, um ohne hohen Pflegeaufwand eine robuste und saisonal wandelbare Pflanzung zu gestalten. Das Spektrum reicht von immergrünen Bodendeckern über filigrane Gräser bis hin zu Dauerblühern. Flächige Steinschüttungen indes werden diesem Anspruch keineswegs gerecht. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung zum Ausschluss von Steinschüttungen und zur Verwendung von Geovlies. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung ist Bestand und wird im Plangebiet weiter ausgebaut. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung⁴ eingeholt. Der Gutachter beschreibt die Aufgabenstellung wie folgt:

Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war es, zu prüfen, ob diese vorgesehene Wohnbebauung des 3. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Taubenzehnter II“ leistungsfähig an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden kann. Hierzu ist die Kapazität (Leistungsfähigkeit) der lichtsignal-regelten Kreuzung Eschborner Straße L3006 / Elisabethweg / Kastanienstraße auf der Grundlage von durchzuführenden Verkehrserhebungen – hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2035 – zu überprüfen. Falls Änderungen im Bereich der oben genannten Kreuzung erforderlich werden sollten, sind hierfür Vorschläge zur Umgestaltung zu erstellen.

Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

Mit den Werten des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV), der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebiets-typen“ 2006 und den Werten des Programms „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung Ver_Bau“ [3] wurden im Abschnitt 2 sowie in Anlage 1 [der Verkehrsuntersuchung] die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Wohnbebauung des 3. Bauabschnitts des Bebauungs-plans „Taubenzehnter II“ ermittelt. Die angesetzten spezifischen Werte der zu verwendenden einschlä-gigen Literatur [1] bis [3] decken die möglichen Nutzungen der geplanten Wohnbebauung ab.

Aufbauend auf den berechneten Ziel- und Quellverkehren und den Ergebnissen durchgeführter Ver-kehrserhebungen wurden im Abschnitt 3 die Dimensionierungsbelastungen der geplanten Wohnbebau-ung des 3. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Taubenzehnter II“ für die Kreuzung Eschborner Straße L3006 / Elisabethweg / Kastanienstraße bezogen auf den Prognosehorizont 2035 ermittelt.

Die auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken 2035 und des „Handbuchs für die Be-messung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ im Abschnitt 4 [der Verkehrsuntersuchung] durchgeführ-ten Kapazitätsnachweise ergaben, dass sich die Verkehrsqualität der Kreuzung Eschborner Straße L3006 / Elisabethweg / Kastanienstraße sowohl für Fußgänger, Radfahrer und den Öffentlichen Perso-nennahverkehr als auch die Kraftfahrer/-innen nur geringfügig verändern wird.

Die gute bzw. befriedigende Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer bleibt auch nach dem Bezug der Wohnbebauung des 3. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Taubenzehnter II“ erhalten.

Das Gutachten liegt im Bauleitplanverfahren als Anlage bei.

Durch die vorliegende Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Wohnbebauung am Hildegard-von-Bin-gen-Weg ist mit entsprechend geringeren zusätzlichen Verkehrsbelastungen für das bestehende Straßen-netz zu rechnen. Die gute Verkehrsqualität bleibt somit auch für die geänderte Planung erhalten.

⁴ Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Wohnbebauung des 3. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Taubenzehn-ter II“ an das öffentliche Straßennetz, Prof. Fischer-Schlemm, 35398 Gießen, Stand 14.03.2020

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 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 Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

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

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Geruchsmissionen: Beim Plangebiet handelt es sich um einen Übergangsbereich von Stadtrandlage zum Außenbereich. Die Immissionssituation in diesem Bereich wird seit vielen Jahren durch den landwirtschaftlichen Betrieb des Fohlenhofs (Reiterhof) geprägt, der östlich an das Gebiet anschließt. Laut Immissionsschutzgutachten⁵ (erstellt am 19.11.2014) bestehen bei einer Einhausung der Festmistplatte keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung. Eine Gesundheitsgefährdung bzw. erhebliche Geruchsbelästigung ist aufgrund der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen auszuschließen.

Entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Steinbach (Taunus) und den Eigentümern des Fohlenhofes wurden bereits getroffen und liegen vor; die Einhausung des Mistplatzes sowie die

⁵Herd, Michael (öbv. Sachverständiger, Büdingen): Immissionsschutzgutachten zur Aufstellung der 2. Ausbaustufe des Bebauungsplans „Am Taubenzehnten“ zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes erstellt am 19.11.2014

Verpflichtung, keine weiteren Misthaufen anzulegen, sind durch eine Baulast gesichert. Vorsorglich hat sich die HLG im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit dem Reiterhof verpflichtet, eine Eintragung im Grundbuch vorzunehmen, dass es zu Beeinträchtigungen aufgrund des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes kommen kann.

Die Baugenehmigung für die Errichtung der Einhausung auf der Mistplatte zu einem Dunglager wurde am 23.09.2016 erteilt.

Hinsichtlich Lärmemissionen handelt es sich bei dem Pferdehof um einen Pferdepensionsbetrieb mit entsprechender Emissionsstruktur, die keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet erwarten lässt. Auch Straßen- und Schienenlärm kann für das zur Rede stehende Gebiet vernachlässigt werden, da diese in größeren Entfernungen liegen.

Schallemissionen: Der Bebauungsplan wird aufgrund der Lage des Plangebiets östlich der vielbefahrenen Eschborner Straße (L 3006) Festsetzungen zum Schallschutz enthalten müssen. Daher wurde von der Schallschutzprüfstelle GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, für das geplante Vorhaben ein Immissionsgutachten eingeholt.

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Eschborner Straße (L 3006) auf das Plangebiet. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

Die schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der Geräuschbelastung der geplanten WA-Fläche zeigen, dass die aus dem Straßenverkehr auftretenden Geräuschimmissionen im Tages- und Nachtzeitraum die Planungsempfehlungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A), im Bereich WA 1 überschreiten, im Bereich WA 2 und WA 3 überwiegend eingehalten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts – werden im östlichen Teil WA 1 weitestgehend eingehalten und unterschritten. Randlagig zur L3006 (Westseite des Plangebietes) werden die Immissionsgrenzwerte überschritten.

Die Baufläche lässt eine Bebauung Z = III zu. Dies gestattet in der Regel drei Vollgeschosse (EG, 1. und 2. OG mit der Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus/Staffelgeschosses).

Eine Reduzierung der Geräuschimmissionen zumindest in der Größenordnung des Grenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung – 59 dB(A) – ist für das 2. OG/Staffelgeschoss mit noch städtebaulich vertretbaren baulichen Maßnahmen im Verlauf der Grundstücksgrenze zur Eschborner Straße hin nicht mehr zu erreichen. Durch eine Schallschutzwand in diesem Bereich mit 5 m Höhe lässt sich für die Wohnräume im EG/1. OG und teilweise im 2. OG eine Geräuschreduzierung bis in die Größenordnung des Immissionsgrenzwertes von tags 59 dB(A) erreichen. Dach-/Staffelgeschosse und je nach Lage im Plangebiet auch 2. Obergeschosse können hierdurch jedoch nicht mehr ausreichend erfasst werden.

Für die geplante Wohnbebauung sind grundsätzlich „passive Schallschutzmaßnahmen“ nach den Regelungen der DIN 4109 umzusetzen. Die Art/baulichen Aufwendungen hierzu ergeben sich aus den Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche der DIN 4109.

Im Bebauungsplanverfahren kann durch Planzeichen die Errichtung einer Schallschutzwand im Verlauf der westlichen Grundstücksgrenze planerisch vorgesehen werden. Alternativ zur Errichtung von baulichen Schallschutzmaßnahmen kann auch erwogen werden, in Richtung der Eschborner Straße keine schutzbedürftigen Räume (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) anzuordnen. In diesem Bereich wären dann bevorzugt Nebenräume wie Küchen, Bäder, Hauswirtschaftsräume etc. vorzusehen. Alternativ verbleiben

die Möglichkeiten der Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen durch die entsprechenden Anforderungen an die Gebäudehülle. Für Schlafräume/Kinderzimmer sind im Lärmpegelbereich III und IV schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen bzw. durch sonstige geeignete Lüftungseinrichtungen (Passivhauskonzepte) sicherzustellen, dass die Fensteranlagen im Bedarfsfall geschlossen gehalten werden können, ohne dass hieraus eine ungenügende raumlufthygienische Situation zu erwarten ist.

Die **Schalltechnische Untersuchung** „Taubenzehnter II“ 3. BA, GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, Bericht Nr. P 19059, Stand: 14.10.2020 ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung wurden seitens des Gutachters Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauGB als textliche Festsetzungen in den Vorentwurf des Bebauungsplans übernommen wurden. Die Errichtung einer Schallschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht, sodass die Festsetzungen die genannten passiven und planerischen Maßnahmen beinhalten.

Für den vorliegend reduzierten Geltungsbereich, der einen größeren Abstand zur Eschborner Straße aufweist und im Lärmpegelbereich I und II liegt (vgl. Schalltechnische Untersuchung), kann auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden.

8 Klimaschutz

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

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) hinausgehend kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

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

9 Baugrund und Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um keine seltenen oder schützenswerten Bodentypen. Die Bodenfunktionen sind durch die aktuellen Nutzungen (Kleingärten und Lagerflächen) bereits vorbelastet und beeinträchtigt. Für die Erschließung des Gebietes müssen keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sondern sie erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1* (Oktober 2023).

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiete

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

10.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

10.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze im Elisabethweg.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rund 60 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 8.212 cbm/a. Für den hier in Rede stehenden Bereich Hildegard-von-Bingen-Weg werden zehn Wohneinheiten geschaffen. Das ergibt einen Wasserbedarf von rd. 1.369 cbm/a.

10.2.2 Wassersparnachweis

Der Bebauungsplan setzt über die textliche Wasserrechtliche Festsetzung C) die Brauchwassernutzung fest. Durch die Verwendung von Zisternenwasser zum Beispiel für die Außenbewässerung kann Trinkwasser eingespart werden.

10.2.3 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet ist im Umkreis von 300 m über die bestehenden Hydranten gesichert und kann von den Stadtwerken gedeckt werden.

10.2.4 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.3 Grundwasserschutz

10.3.1 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

10.3.2 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet.

10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

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

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.3.4 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).

10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In diesem Plangebiet wurden noch keine Grundwasserstände gemessen.

10.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

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

10.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Wohngebäude) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

10.4 Schutz oberirdischer Gewässer

10.4.1 Gewässerrandstreifen

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

10.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen.

10.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

10.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen in, an über und unter Gewässern einschließlich des Bereichs bis zur Böschungsoberkante (z. B. Brücken, Durchlässe oder unterirdische Querungen).

10.5 Abwasserbeseitigung

10.5.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in 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.

10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- es möglich ist, das anfallende Abwasser über einen Anschluss an eine öffentliche Kanalisation einer kommunalen Kläranlage, die eine ausreichende stoffliche und hydraulische Kapazität zur Aufnahme und Behandlung des zusätzlichen Abwassers aufweist, zugeführt und dort nach den wasserrechtlichen Anforderungen behandelt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen (§ 60 Abs. 1 WHG),
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer (erlaubnispflichtiger Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 8 und 57 Abs. 1 WHG) die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist, und die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften (Immissionsbetrachtung) und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnahe versickert wird, um den natürlichen, örtlichen Wasserhaushalt zu erhalten, oder wenn im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

10.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Das im Plangebiet Taubenzehnter II 3. BA anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Kanal im landwirtschaftlichen Weg („Steinbach-Hallenberg-Weg“) eingeleitet. Dieser transportiert das Schmutzwasser zum „Praunheimer Weg“. Dort schließt der Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 an. Das Mischwasser wird zur Entlastungsanlage RÜB E1 „Die Wingerte“ geführt.

Im „Elisabethweg“ wurde ein neuer Regenwasserkanal DN 300/400 verlegt. Der neue Regenwasserkanal schließt an der Ecke „Praunheimer Weg“ und „An den Kindergärten“ an den vorhandenen Regenwassersammler DN 800 zum Regenrückhaltebecken an. Daran schließt der Regenwasserkanal aus dem 3. BA ebenfalls an. Das Rückhaltebecken wurde im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Eschborner Weg“ bereits erstellt, bei der Dimensionierung wurden die Flächen des Plangebietes Taubenzehnter berücksichtigt. Die neu entstehenden Gebäude können hier anschließen.

10.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG. Eine Einleitung in ein Gewässer ist nicht geplant.

10.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen. Weiterhin sind Flachdächer extensiv zu begrünen sowie Zisternen zu bauen, was ebenfalls einer Reduzierung der einzuleitenden Niederschlagswassermengen dient.

10.5.2.4 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 ortsnahe 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.

10.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Geplant ist die Entwässerung im Trennsystem mit Anschluss des Regenwasserkanals an das vorhandene Rückhaltebecken. Das im Plangebiet Taubenzehnter II 3. BA anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Kanal im landwirtschaftlichen Weg („Steinbach-Hallenberg-Weg“) eingeleitet. Dieser transportiert das Schmutzwasser zum „Praunheimer Weg“. Dort schließt der Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 an. Im „Elisabethweg“ wurde ein neuer Regenwasserkanal DN 300/400 verlegt. Dieser schließt an der Ecke „Praunheimer Weg“ und „An den Kindergärten“ an den vorhandenen Regenwassersammler DN 800 zum Regenrückhaltebecken an. Das Rückhaltebecken wurde im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Eschborner Weg“ bereits erstellt, bei der Dimensionierung wurden die Flächen des Plangebietes Taubenzehnter berücksichtigt. Die neu entstehenden Gebäude können hier anschließen.

Weiterhin wird im Bebauungsplan unter C) *Wasserrechtliche Festsetzung* festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen mit einer Größe von 40 l/m² angeschlossener Auffangfläche, jedoch mindestens von 3 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

10.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Die Kosten finanzieren sich aus der Gebietsentwicklung. Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst/Winter 2025.

10.6 Abflussregelung

Es ist geplant, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Vorgabe der Regenwasserentwässerung ist es, das anfallende Oberflächenwasser aus der zukünftig verdichteten Baugebietsfläche gedrosselt in den Vorfluter, den „Steinbach“, einzuleiten.

Im Zuge der Baumaßnahme „Am Eschborner Weg“ wurde durch das Baugebiet „Taubenzehnter“ ein Regenwassersammler zum Regenrückhaltebecken verlegt. Dieser Sammler wurde auch für die anfallenden Oberflächenwässer im Baugebiet „Am Taubenzehnten“ ausgelegt und dimensioniert.

10.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

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

10.6.2 Hochwasserschutz

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

10.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

10.6.4 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, Geh- und Radwege).

10.6.5 Starkregen

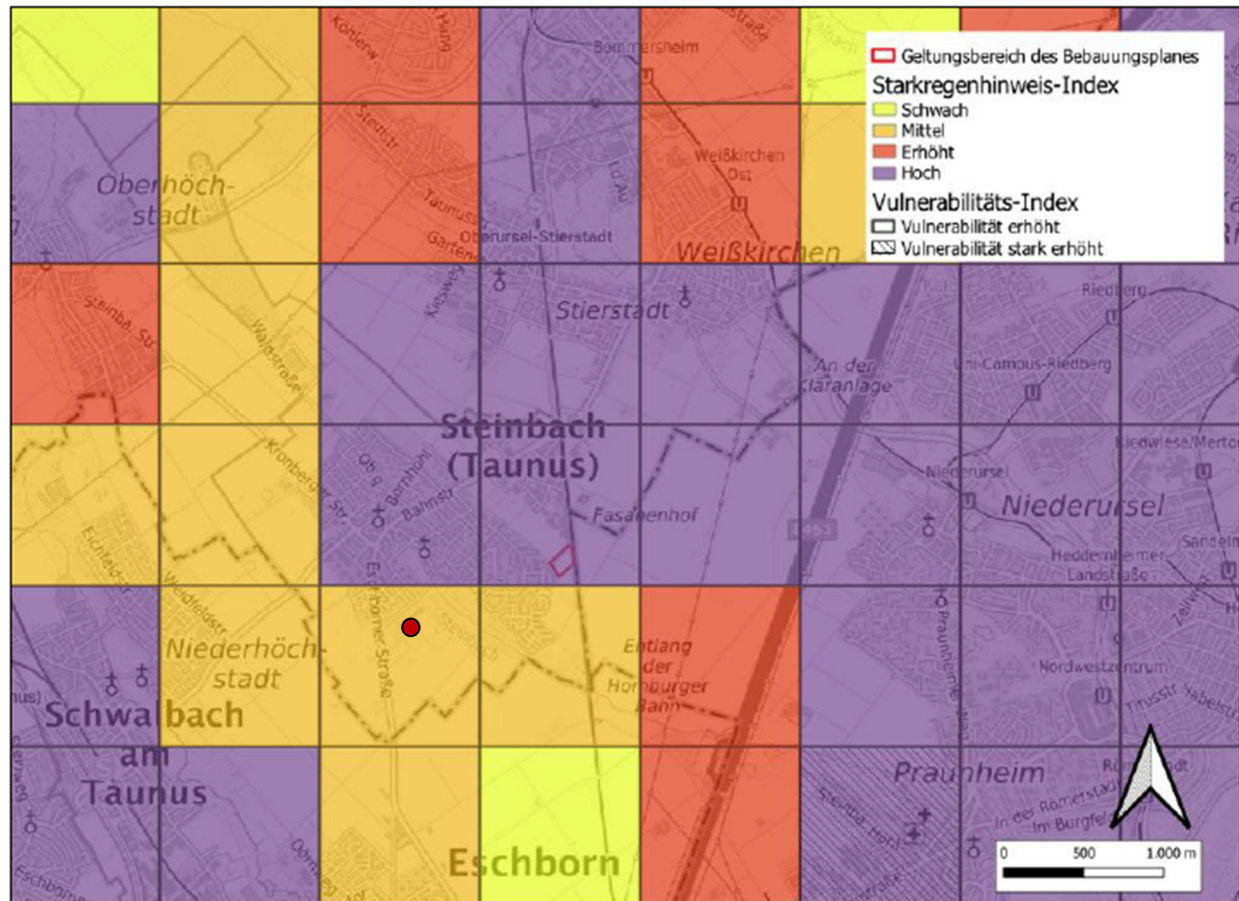
Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen- und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem bereitgestellt. Im Rahmen des Projektes wird eine Starkregen-

Hinweiskarte zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen bereitgestellt.
Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km-Kachel.

Laut Starkregen-Hinweiskarte liegt im Plangebiet ein „mittlerer Index“ vor. Die Vulnerabilität wird als „Vulnerabilität erhöht“ eingestuft⁶.

Abb. 15: Starkregen Hinweiskarte



Quelle: Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen (Hintergrundkarte: © BKG (2024), Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlusOpen_PG.html) und Umweltbericht

- Plangebiet

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die einer zusätzlichen Vollversiegelung und damit einhergehenden verminderten Versickerung von Niederschlagswasser entgegenwirken sollen. Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Die Stadt Steinbach beantragte beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie die Erstellung einer Fließpfadkarte, die potenzielle Fließpfade von Regenwasser bei Starkregenereignissen aufzeigt. Diese Karten sind insbesondere für ländliche Ortschaften geeignet und helfen, gefährdete Straßen und Plätze zu identifizieren. Sie berücksichtigen Hangneigungen, Landnutzungen und Gebäudeinformationen. Die Karten dienen als Potenzialbetrachtung und zeigen, wo Fließpfade entstehen könnten. Sie

⁶ In diesem Zusammenhang bedeutet „Vulnerabilität erhöht“, dass die betreffende Gemeinde oder das Gebiet anfälliger für Schäden oder negative Auswirkungen durch Starkregen ist. Dies kann darauf hindeuten, dass die vorhandene Infrastruktur, Gebäude oder andere Faktoren eine erhöhte Gefährdung darstellen und möglicherweise größeren Schutzmaßnahmen bedürfen, um sich gegen die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu verteidigen.

sensibilisieren die Bürgerinnen und Bürger für mögliche Gefahren und ermöglichen die Entwicklung von Lösungen zur Gefahrenminimierung.

Die Stadt Steinbach plant weiterhin die Beauftragung einer Starkregengefährdungs- und Risikoanalyse, mit darauf aufbauendem Handlungskonzept.

11 Altablagerungen und Altlasten/Kampfmittel

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

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

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

Das Gelände befindet sich außerhalb von Verdachtsflächen von Bombenabwurfgebieten oder ehemaligen Flakstellungen. Es besteht kein begründeter Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. (Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen v. 12.01.2021)

Die Stadt Steinbach hat eine nähere Untersuchung des gesamten Stadtgebietes auf Kampfmittelverdachtsflächen durch die PeTerra GmbH (Fachplaner Kampfmittelräumung), Kitzingen, durchführen lassen. Gemäß Ergebnisbericht AZ 20003-VT07-G01 vom 16.07.2020 wird der Verdacht auf Kampfmittel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bestätigt (wie auch in der Stellungnahme des RP Darmstadt, Abt. Kampfmittelräumdienstes Zeichen: RPDA – Dez. III 31.2-61 d 02.08/35-2020/1 vom 22.01.2021). Dennoch wird vor Erschließung des Gebietes eine flächenhafte Sondierung durchgeführt. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass dennoch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können und bei Bodeneingriffen baubegleitende Untersuchungen durchzuführen sind.

12 Denkmalschutz

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

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen sind in öffentlichem Eigentum bzw. im Eigentum der Hessischen Landgesellschaft.

14 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Das **Regierungspräsidium Darmstadt** die **Abteilung Bergaufsicht** weist in seiner Stellungnahme (zum 1. und 2. Bauabschnitt) vom 20.04.2018 auf folgendes hin:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Der HTK, die **Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz** weist in der STN vom 21.01.2021 zusammengefasst auf folgendes hin: Für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für eine sichere Gefahrenabwehr sicherzustellen. Gebäude müssen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erreichbar sein; erforderliche Aufstell-, Bewegungs- und Zufahrtsflächen sind tragfähig auszuführen und mit geplanten Parkflächen, Bäumen oder Verkehrsberuhigungen abzustimmen. Öffentliche Verkehrsflächen müssen den Anforderungen der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen, insbesondere wenn sie für den zweiten Rettungsweg genutzt werden.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW W 405 sicherzustellen. Hydranten sind so anzuordnen, dass der erste Löschangriff (800–1000 l/min) innerhalb von 75 m möglich ist; Hydrantenabstände sollen max. 150 m betragen. Der Löschwasserbedarf (mind. 800 l/min bzw. 1600 l/min, jeweils für 2 h) ist im 300-m-Radius nachzuweisen. Überflurhydranten werden bevorzugt.

Hessenwasser weist in der STN vom 05.06.2025 auf folgendes hin: Der Plangebietsbereich liegt in der Weiteren Schutzzone III B des beantragten Wasserschutzgebiets des Wasserwerks Praunheim II. Anlagen und Leitungen der Hessenwasser GmbH & Co. KG sind nicht betroffen. Alle Vorgaben des Grundwasserschutzes sind einzuhalten, insbesondere die Arbeitshilfe für Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten (Anlage 2 des Verfahrenshandbuchs), das DVGW-Arbeitsblatt W 101 sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (RiStWag, AwSV, DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 142). Zusätzlich sind die aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG zu berücksichtigen.

NRM-Netzdienste weist in der STN vom 13.06.2025 auf folgendes hin: Für eine mögliche Erdgaserschließung des Stichwegs ist die Verlegung einer Versorgungsleitung erforderlich. Die NRM bittet um frühzeitige Einbindung in die Planung, um die technische und wirtschaftliche Machbarkeit prüfen zu können. Für die Wirtschaftlichkeitsbewertung werden benötigt: bauseitige, kostenneutrale Zusage für Tiefbau und Oberflächenherstellung sowie Angaben zu Interessenten und Anschlussleistungen. Es wird auf die Vorgaben des GEG hingewiesen, wonach in Neubaugebieten seit 2024 nur Heizungen mit mind. 65 % erneuerbaren Energien zulässig sind.

Planungen sind über das NRM-Netzportal anzufragen; ohne rechtzeitige schriftliche Anfrage erfolgt keine Leitungsverlegung. Bei Grünflächen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten. Grundstücksveräußerungen/Umwidmungen erfordern dingliche Sicherungen aller Mainova-Trassen.

Für alle Baumaßnahmen gilt die NRM-Norm zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen; Bestandsunterlagen sind über die Netzauskunft abzurufen.

15 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

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

17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, IBU Staufenberg, Stand November 2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU Staufenberg, Stand Dezember 2024
- Immissionsgutachten zur Aufstellung der 2. Ausbaustufe des Bebauungsplans „Am Taubenzehnten“ zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes, Stadt Steinbach (Taunus), Michael Herdt, 63654 Büdingen, Stand 19.11.2014
- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Wohnbebauung des 3. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Taubenzehnter II“ an das öffentliche Straßennetz, Prof. Fischer-Schlemm, 35398 Gießen, Stand 14.03.2020
- Schalltechnische Untersuchung, GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, Stand 14.10.2020

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.04.2014, Bekanntmachung: 14.05.2014

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: 03.12.2020, Frist: 22.01.2021.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 26.05.2025 – 04.07.2025 einschl.,
Bekanntmachung: 21.05.2025

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 22.05.2025, Frist: 04.07.2025 (einschl.)

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 11.05.2026

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

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

Alte Wurstfabrik
Heinrich-Neeb-Straße 32
35423 Lich

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)