

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Taubenzehnter II, 3. Bauabschnitt“ (Hildegard-von-Bingen-Weg) der Stadt Steinbach (Taunus)

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „*Taubenzehnter II, 3. Bauabschnitt*“ (Hildegard-von-Bingen-Weg) umfasst eine Fläche von rund 0,41 ha im Westen des Stadtgebiets Steinbach (Taunus). Das Plangebiet liegt beidseitig des Hildegard-von-Bingen-Wegs und schließt unmittelbar an die bestehenden Bauabschnitte des Wohngebiets „Taubenzehnter II“ an. Der Geltungsbereich wurde im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung deutlich reduziert (von ca. 1,40 ha im Vorentwurf 2020), um eine städtebaulich verträgliche und flächensparende Entwicklung zu ermöglichen.

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Fortentwicklung des Wohngebiets geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO. Vorgesehen ist eine maßvolle Bebauung in Form von Kettenhäusern, ergänzt durch private und öffentliche Grünflächen sowie die Erschließung über den bestehenden Hildegard-von-Bingen-Weg.

Die Darstellung des gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP) als „*Wohnbaufläche, geplant*“ wird umgesetzt. Das Planvorhaben steht damit in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und ist aus dem Flächennutzungsplan (RegFNP) entwickelt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „*Taubenzehnter II, 3. Bauabschnitt*“ (Hildegard-von-Bingen-Weg) 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 integrierter Grünordnungsplanung“ 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, 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
- Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

- **Schutzgut Boden:** Die Flächen sind überwiegend bereits vorgeprägt (Gartenflächen, ehemalige Hüttennutzungen, anthropogene Verdichtungen). Durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs werden landwirtschaftlich hochwertige Böden nicht mehr in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung verbleibt im mittleren Bereich.
- **Schutzgut Wasser:** Das Plangebiet liegt in der geplanten Schutzzone III B des künftigen Wasserschutzgebiets „Praunheim II“. Durch Zisternennutzung und die spätere technische Überprüfung der Versickerungsfähigkeit im Baugenehmigungsverfahren sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
- **Schutzgut Klima/Luft:** Die Reduzierung des Planbereichs bewirkt eine deutliche Verringerung der Flächeninanspruchnahme. Festgesetzte Grün- und Gehölzflächen tragen zur klimatischen Entlastung des Quartiers bei.
- **Schutzgut Tiere und Pflanzen:** Die naturschutz- und artenschutzfachlichen Untersuchungen (inkl. Kontrollen 2021) belegen, dass durch geeignete Maßnahmen (u. a. Nist- und Fledermauskästen, Baufeldkontrollen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten bleibt erhalten.
- **Schutzgut Mensch (Gesundheit, Immissionen):** Die Hauptvorbelastung stammt aus Verkehrslärm der Eschborner Straße. Diese wurde vollständig berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung wurde konservativ als Freifeldberechnung durchgeführt. Die maßgeblichen Grenzwerte können durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109:2018 eingehalten werden.
Geruchsimmissionen aus dem angrenzenden Pferdebetrieb sind durch die bestehende Einhausung des Mistplatzes und die gesicherte Baulast unkritisch.
- **Schutzgut Landschaftsbild:** Keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die moderate Weiterentwicklung eines bestehenden Wohngebiets.
- **Eingriff und Ausgleich:** Der Bebauungsplan führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser wurde nach den Maßgaben der Hessischen Kompensationsverordnung bewertet. Das resultierende Kompensationsdefizit wird: durch Ökopunkte aus dem stadt eigenen Ökokonto sowie durch Zukauf von Ökopunkten bei der HLG vollständig ausgeglichen. Zusätzlich tragen die Festsetzungen im Plangebiet (Begrünung, Gehölzflächen, Auswahl heimischer Arten) zu einer ökologisch verträglichen Ausgestaltung des neuen Wohngebiets bei.

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:

Die hier nicht näher dargestellte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.02.2021 vom 26.05.2021 bis 25.06.2021 statt; die förmliche Beteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.05.2026 vom 25.05.2025 bis 04.07.2025 (einschl.). Stellungnahmen gingen u. a. von Hessen Mobil, dem Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, dem Regierungspräsidium Darmstadt, dem Regionalverband FrankfurtRheinMain, den NRM Netz-diensten, der Deutschen Telekom und dem Amt für Bodenmanagement und der Öffentlichkeit ein.

Berücksichtigt bzw. aufgenommen wurden insbesondere:

- redaktionelle Klarstellung verschiedener Hinweise,
- Aufnahme zusätzlicher Hinweise zu Grundwasser- und Bodenschutz,
- Aufnahme eines Ausschlusses für unbehandeltes Zink als Dacheindeckung
- Ergänzung eines Hinweises zu brandschutzrechtlichen Anforderungen nach HBO,
- Präzisierungen zur Entwässerungs- und Leitungscoordination.

Nicht übernommen wurden u. a.:

- Forderungen nach Änderungen der Gebäudehöhe,
- Forderungen nach weitergehenden Pflanzdichtevorgaben,
- Forderungen nach Schallgutachten-Aktualisierung,
- Forderungen zur weitergehenden Verdichtung oder Reduzierung der Bebauung,
- private Interessen zur Sicherung individueller Ausblicke, Sichtbeziehungen oder Wertentwicklungen.

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.

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

Prüfung von Alternativen

Im Zuge der Überarbeitung wurde der Geltungsbereich von 1,40 ha auf 0,41 ha reduziert. Die verbleibende Fläche ist die einzige städtebaulich sinnvolle Ergänzungsfläche im Anschluss an die bestehenden Taubenzehnter-Bauabschnitte.

Alternative Standorte im Stadtgebiet stehen nicht zur Verfügung, da:

- sie überwiegend im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen,
- teils landwirtschaftlich besonders hochwertig oder ökologisch sensibel,
- teils im Eigentum Dritter oder nicht erschließbar.

Eine weitere Verdichtung im Bestand war aufgrund fehlender geeigneter Flächenpotenziale nicht möglich.

Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan bliebe die Fläche weiterhin als heterogene Brach-/Gartenfläche bestehen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wäre nicht möglich.

Der Bedarf an familiengerechtem Wohnraum könnte nicht gedeckt werden.

Die Pflege des Ortsbildes und der Anschluss an das vorhandene Quartier würden ungenutzt bleiben.

Durchführung der Planung

Die Durchführung schafft:

- ein städtebaulich sinnvolles und arrondierendes Wohngebiet,
- eine moderate, flächensparende Verdichtung (Kettenhäuser),
- eine sinnvolle Erschließung über den Hildegard-von-Bingen-Weg,
- einen hohen Grün- und Freiflächenanteil,
- die vollständige Kompensation der Eingriffe,
- klimawirksame Begrünungsmaßnahmen.

Die positiven städtebaulichen und ökologischen Effekte überwiegen eindeutig.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen und alle Belange ordnungsgemäß abgewogen wurden, beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) den Bebauungsplan „Taubenzehnter II, 3. Bauabschnitt“ (Hildegard-von-Bingen-Weg) in der Sitzung am 11.05.2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung.