

Stadt Steinbach (Taunus)

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan „Wingertsgrund/ In der Eck“**

Planstand: Juni 2022

**Vorentwurf**

Bearbeitung:

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

Silas Leinweber

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.3.3	Landschaftsplan.....	7
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete .....	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen .....	7
1.4.1	Topografie.....	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur .....	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	8
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.6	Verfahren.....	9
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.2.1	Grundflächenzahl.....	12
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	12
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	12
3.3	Verkehrsflächen .....	13
3.4	Öffentliche Grünflächen .....	13
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>14</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	15
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter .....	15
4.3	Einfriedungen .....	15
4.4	Pkw-Stellplätze.....	15
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden .....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>20</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	21
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz .....	21
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	23
10.4	Abwasserbeseitigung .....	23

10.5	Abflussregelung .....	25
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>27</b>
<b>16</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>28</b>

Vorabzug

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Steinbach (Taunus) betreibt die Planung einer Kindertagesstätte mit integriertem Familienzentrum. Für den Bau der geplanten Sprach-Kita mit Familienzentrum sowie die Schaffung einer angrenzenden Sport-, Spiel- und Freizeitfläche sind bereits Mittel aus den Förderprogrammen "Sozialer Zusammenhalt" und "Soziale Integration" bewilligt.

Das im vergangenen Jahr erstellte Starkregenschutzkonzept sowie das kürzlich erstellte Radverkehrskonzept für die Stadt Steinbach geben Anlass, die Nutzungen der Sport-, Spiel- und Freizeitfläche im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu überdenken und ganzheitlicher zu betrachten.

Die topografische Vermessung hat aufgezeigt, dass es möglich ist, die Sport-, Spiel- und Freizeitfläche so zu verorten und zu gestalten, dass sie gleichzeitig multifunktional als Retentionsfläche für Regenwasser genutzt werden kann.

Die geplante Sport-, Spiel- und Freizeitfläche grenzt unmittelbar an eine bestehende überörtliche Radverkehrsverbindung entlang der S-Bahnstrecke, die als Teil des Radschnellweges "FRM 5 Vordertaunus" zum Ausbau vorgesehen ist. Die Regionalpark-Rundroute verläuft nur rund 250 m entfernt.

Das inzwischen vorliegende Radverkehrskonzept der Stadt Steinbach sieht in diesem Bereich einen Lückenschluss im Radwegenetz vor, mit dem das innerörtliche Hauptwegenetz an das überörtliche Netz angeschlossen werden soll (Maßnahme Nr. 7 des Radverkehrskonzeptes).

Die innere Erschließung der Sport-, Spiel- und Freizeitfläche für den Radverkehr kann bei einem entsprechenden Ausbaustandard (und gegenüber der Maßnahme Nr. 7 etwas modifizierter Linienführung) gleichzeitig die Funktion dieses Lückenschlusses im Hauptradwegenetz erfüllen. Dieser Lückenschluss stellt einen Beitrag zur Verringerung des motorisierten Verkehrs dar. Die Sport-, Spiel- und Freizeitfläche wird direkt an das innerörtliche und überörtliche Radwegenetz angebunden.

Abb. 1: Luftbild (genordet, ohne Maßstab)



 Geltungsbereich

Quelle: GoogleEarth (Stand: 16.04.2021)

Der Bebauungsplan „Wingertsgrund / In der Eck“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Nutzungen schaffen.

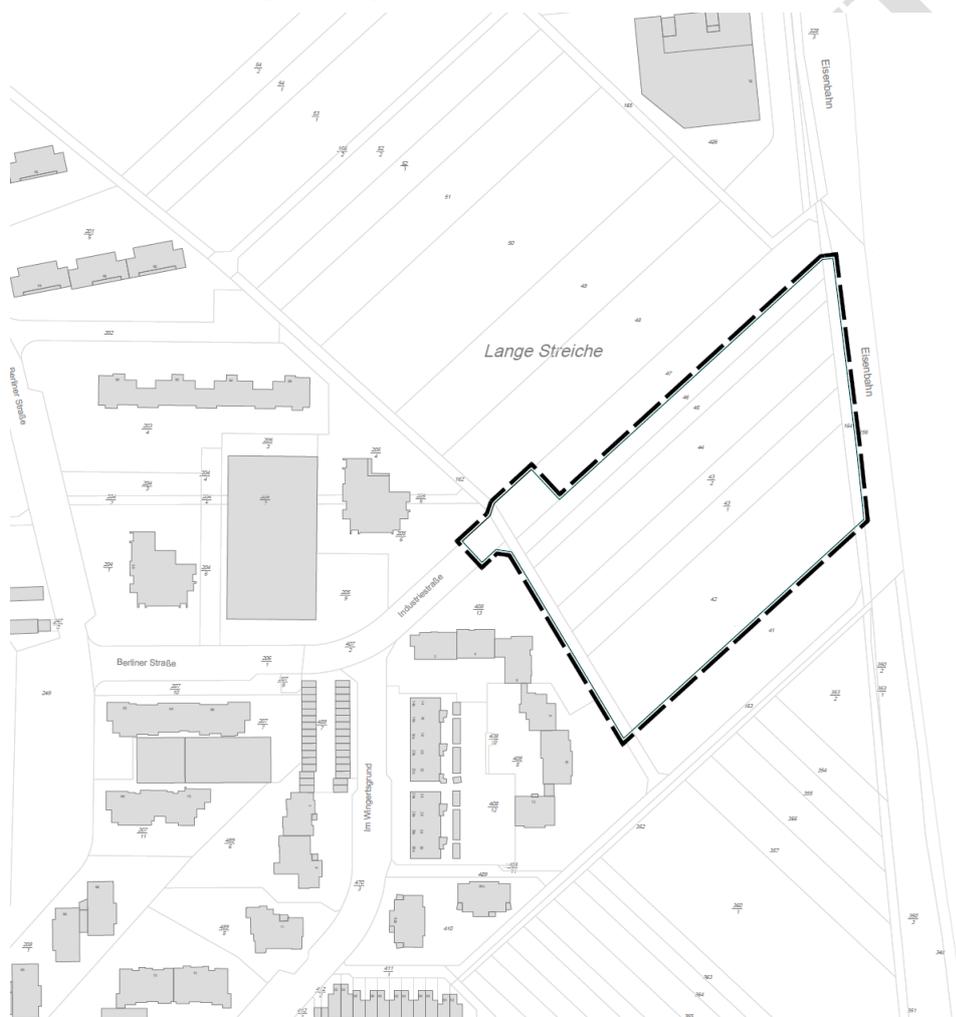
Planziele sind entsprechend, die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude, hier. Kindertagesstätte und Familienzentrum und die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Sport-, Spiel- und Freizeitfläche sowie Retentionsfläche für Regenwasser und Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen und Verkehrsbegleitgrün.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Flur 5 Flst. Nr. 42, 43/1, 43/2, 44, 45, 46 und die teilweise betroffenen Flst. 47/1, 162/1, 162/2, 164, 407/2.

Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße "Im Wingertsgrund" und der Berliner Straße, im Norden durch die Industriestraße, im Osten durch die S-Bahnstrecke (S5) und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Abb.2: Kataster mit Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: PlanES

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 1,39 ha.

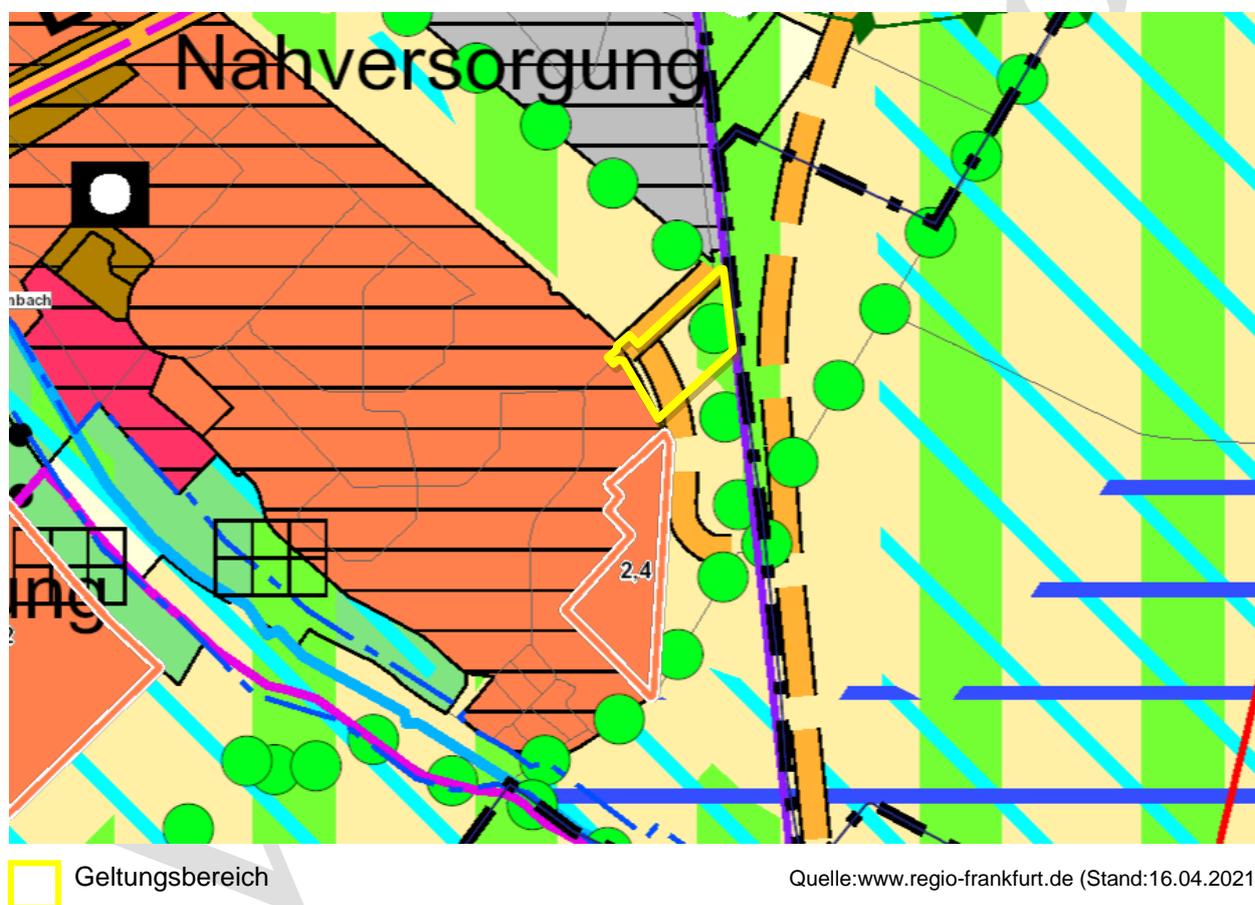
### 1.3 Übergeordnete Planungen

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

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

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im nördlichen Teil dargestellt und am östlichen Rand verläuft ein „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ sowie eine Darstellung als sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei oder dreistreifig, geplant.

Abb.3: Auszug RPS / RegFNP 2010 (genordet, ohne Maßstab)



Die geplante Kita und das Familienzentrums mit zugeordneten Freiflächen sind als ergänzende Nutzungen der angrenzenden Wohnbebauung anzusehen. Aufgrund der Kleinteiligkeit und geringen Flächengröße der einzelnen vorgesehenen Nutzungen (Fläche für Gemeinbedarf/Kindergarten und Familienzentrum, Regenrückhaltebecken, Grünfläche Parkanlage und Spiel – und Bolzplatz) betrifft die Planung voraussichtlich nicht die Grundzüge der Planung und kann als an die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Ein RegFNP-Änderungsverfahren wird nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand seitens des Regionalverbands nicht für erforderlich gehalten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Vgl. Schreiben des Regionalverbands vom 31.08.2021.

Eine Anpassung der Darstellung an die Festsetzungen im Bebauungsplan kann zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

Ergänzend wird im Schreiben des Regionalverbands auf die Darstellungen im RegFNP zu den von der Planung betroffenen Verkehrsplanungen hingewiesen.

- L 3006 Südumgehung Steinbach – Oberursel-Weißkirchen
- U-Stadtbahnverlängerung Frankfurt-Praunheim Heerstraße – Steinbach
- Radschnellweg FRM5 Vordertaunus

Eine mögliche Vereinbarkeit mit den einzelnen Maßnahmen wird im Kapitel Verkehr dieser Begründung dargelegt. Insgesamt bleibt aber festzustellen, dass die hier in Rede stehende Planung den Maßnahmen nicht entgegensteht, bzw. diese durch entsprechende Flächenausweisungen z.B. im Bereich des geplanten Rad-Schnellwegs sogar ausdrücklich unterstützt.

### **1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan schafft erstmals das Baurecht für den Bereich.

### **1.3.3 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Karte 24 Entwicklungskarte (beschlossen am 13.12.2000) sind für das Plangebiet überwiegend folgende Darstellungen getroffen: Flächen für die Landwirtschaft überlagert durch die Darstellung Regionalparkkorridor.

### **1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete**

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

## **1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **1.4.1 Topografie**

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt zwischen 158,20 m ü. NN im Osten und 161,00 m ü. NN im Westen.

### **1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur**

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen oder Gebäude befinden sich – bis auf eine temporäre Baustelleneinrichtungsfläche im Norden - keine innerhalb des Plangebiets.

Abb.4: Ist-Zustand (nicht genordet, ohne Maßstab)



Blickrichtung Süden

Quelle: PlanES

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Industriestraße.

### 1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Planbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus) bzw. der Hessischen Landgesellschaft (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 im Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Inzwischen sind nahezu alle damals aufgezeigten Nachverdichtungspotentiale ausgeschöpft bzw. sind entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Darüber hinaus findet derzeit in fast allen Quartieren der Stadt ein Generationswechsel statt. Dies liegt in der Entwicklungsgeschichte der Stadt begründet, dem enormen Bevölkerungswachstum ab Mitte der 1960er bis Mitte der 1970er Jahre. Der Generationswechsel führt in den Einfamilienhausquartieren (insbesondere aufgrund des hohen Wohndrucks und des hohen Bodenpreisniveaus) zu einer Nachverdichtung, indem zunehmend Einfamilienhäuser aus den 1960er Jahren durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Auch der Generationswechsel in den Quartieren mit Geschosswohnungsbau führt zum Zuzug junger Familien.

Zur Deckung des insbesondere aus dem Generationswechsel in den Stadtquartieren und der Nachverdichtung resultierenden Mehrbedarfs an Plätzen für die Kinderbetreuung ist es notwendig, eine 7-gruppige Kindertagesstätte neu zu schaffen.

#### **Alternativenprüfung:**

Die Erweiterungsmöglichkeiten und Flächenpotentiale der vorhandenen städtischen und konfessionellen Kindertagesstätten sind ausgeschöpft. Alle vorhandenen Einrichtungen wurden bereits baulich erweitert, um zusätzliche Betreuungskapazitäten zu schaffen. Es stehen innerhalb der bebauten Ortslage keine ausreichend großen Flächen für eine zusätzliche Kindertagesstätte zur Verfügung. Derzeit kann der über die Kapazitäten der vorhandenen Kitas hinausgehende akute Bedarf über mehrere über das Stadtgebiet verstreute, provisorisch geschaffene Einrichtungen (teilweise in Containern) nur teilweise abgedeckt werden. Aufgrund des sich abzeichnenden zusätzlichen Bedarfs ist die Schaffung einer neuen zusätzlichen Kita unumgänglich.

Eine Standortanalyse aus dem Jahre 2019 hat insgesamt neun mögliche Standorte für eine Kindertagesstätte untersucht. Im Ergebnis der hat sich der vorgesehene Standort im Bereich Wingertsgrund/In der Eck als der geeignetste erwiesen. Ausschlaggebend für die Bewertung waren die Verfügbarkeit einer ausreichend großen Fläche, vergleichsweise geringe zu erwartende Restriktionen bei der Baurechtschaffung, die gegebene Verkehrserschließung über die Industriestraße, die gute Anbindung für den Fuß- und den Radverkehr, die Nähe zu einem Naherholungsgebiet und insbesondere die unmittelbare Nähe zu den verdichteten Wohngebieten im südöstlichen Stadtgebiet, in denen es bisher keine wohnungsnaher Kinderbetreuungseinrichtung gibt.

#### **1.6 Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt. Zudem werden tierökologische Untersuchungen durchgeführt und ein entsprechender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

## 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Planziel des Bebauungsplans "Wingertsgrund / In der Eck" ist der Bau einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum sowie einer angrenzenden, auch vom örtlichen Turn- und Sportverein initiierten Sport-, Spiel- und Freizeitfläche am östlichen Siedlungsrand der Stadt Steinbach (Taunus).

Die topografische Vermessung hat gezeigt, dass es möglich ist, die geplante Sport-, Spiel- und Freizeitfläche in die im Osten des Plangebietes entlang der S-Bahnstrecke vorgesehene Retentionsfläche für Regenwasser zu integrieren und so zu gestalten, dass sie gleichzeitig multifunktional als Retentionsfläche für Regenwasser genutzt werden kann. Projektiert sind ein Bolzplatz, ein Skatepark sowie eine Parkour-Anlage.

Die für das Retentionsbecken erforderlichen Geländemodellierungen eröffnen die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Sport- und Freizeitangebote für Jugendliche. Die Mulden können als Rinnen für einen Skatepark ausgebildet werden. Die aufzuschüttenden Wälle schaffen einen Arena-Charakter und bieten gleichzeitig Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung. In Steinbach gibt es eine gemeinsame Initiative von Jugendlichen und dem örtlichen Turn- und Sportverein, die sich für die Schaffung einer Anlage für den Parkour-Sport einsetzt. Die auf der Retentionsfläche für den Regenrückhalt anzulegenden Schwellen können als Parkour-Elemente ausgebildet und durch weitere Elemente ergänzt werden

Abb.5: Städtebauliche und planerische Konzeption (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: PlanES, Stadt Steinbach (Taunus)

Mit der Planung werden neben der Errichtung einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum insofern mehrere Ziele verfolgt:

- Retention / Regenrückhalt (vgl. Starkregenschutzkonzept)
- Attraktive Outdoor-Freizeitangebote für Jugendliche (vgl. den vorstehenden Gestaltungsplan)
- Lückenschluss Radwegenetz (Radschnellweg FRM 5 Vordertaunus) (vgl. weitere Ausführungen im Kapitel Verkehr)
- Innovative klima- und umweltschonende Beleuchtung (solare Beleuchtung als Pilotprojekt)
- Grünplanung (Eingrünung mit großkronigen Bäumen zwecks Verschattung der Sport-, Spiel- und Freizeitbereiche, Erzeugung einer hohen Biodiversität und Zonierung in Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensitäten)

### 3 Inhalt und Festsetzungen

Die 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 Flächen für Gemeinbedarf

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplans muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Bebauungsplan setzt in Ausführung dieser Vorgabe fest:

*Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte und Familienzentrum.*

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort am Ortsrand verträgliches Maß zu begrenzen. Festgesetzt werden insofern die Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z = II). Zudem werden einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert.

Weitergehende Festsetzungen sind an dieser Stelle keine erforderlich. Auf die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Baugebiet i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Doppelfestsetzung wird entsprechend verzichtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u.U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben (u.a. Kindertagesstättenbau) realisiert 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 Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Größe, die der Lage des Plangebiets am Ortsrand gerecht wird.

#### **3.2.2 Geschossflächenzahl**

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet. Die bauliche Entwicklung lässt sich über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig festlegen.

#### **3.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **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.

### 3.3 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen fest. Darüber hinaus werden unterschiedliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkfläche, Fahrradweg, Fußweg festgesetzt. Die Festsetzung wird ergänzt durch die Ausweisung von Bereichen als „Verkehrsbegeitgrün“, die als Freihaltebereiche für zukünftige Entwicklungen dienen.

### 3.4 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Sport-, Spiel- und Freizeitfläche sowie Retentionsfläche für Regenwasser fest.

Geplant ist eine Integration der Sport-, Spiel- und Freizeitfläche in die entlang der S-Bahnstrecke vorgesehene Retentionsfläche für Regenwasser. Projektiert sind ein Bolzplatz, ein Skatepark sowie eine Parkour-Anlage. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Spielgeräte und Bänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden. Zulässig sind zudem Anlagen zur Versickerung. Um die formulierten Ziele zur Ein- und Durchgrünung zu erreichen, werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Ein erheblicher Teil des Gewerbegebietes „Industriestraße“ wird gegenwärtig im Trennsystem entwässert. Jedoch wird der Regenkanal oberhalb der geplanten Kita der Mischkanalisation und damit der Behandlung in der Kläranlage zugeführt (bzw. als Mischwasser bei Starkregen in den Steinbach abgeschlagen). Die topografische Situation und die Kanalhöhen erlauben es, den Regenkanal von der Mischkanalisation abzukoppeln und der Sport-, Spiel- und Freizeitfläche zuzuführen, die damit gleichzeitig als Retentionsfläche in Form eines Erdbeckens für Regenrückhalt und Versickerung genutzt werden kann.

Die Böden in Steinbach sind nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig, was eine Modellierung des Geländes mit Mulden und Wällen erforderlich macht, um genügend Kapazität auch für Starkregenereignisse zu schaffen. Die für das Retentionsbecken erforderlichen Geländemodellierungen eröffnen somit neben der Errichtung eines Bolzplatzes die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Sport- und Freizeitangebote für Jugendliche.

Ein städtebaulicher Gestaltungsplan, der die multifunktionalen Potentiale des Geländes aufzeigt, ist ebenso beigefügt (siehe Abb. 5) wie eine Prinzipskizze zur Neuordnung der Regenentwässerung (siehe Abb. 6).



ungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Einfriedungen.

#### **4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Das Gebäude der Kindertagesstätte soll sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Festgesetzt werden im Bebauungsplan insofern Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 10°. Das Dach ist extensiv zu begrünen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt 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 abzuschirmen.

#### **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 ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

#### **4.4 Pkw-Stellplätze**

Der Bebauungsplan enthält 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.

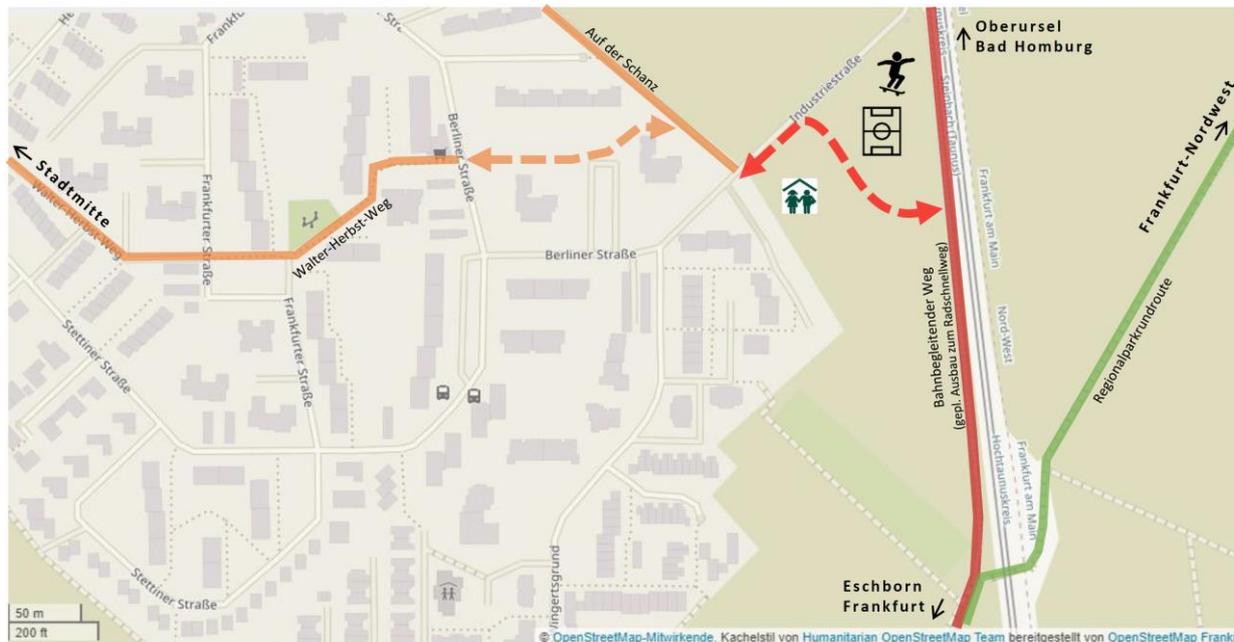
### **5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Industriestraße und somit an das bestehende Straßennetz.

Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden sowie geplanten Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet wird in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Verknüpfung des innerörtlichen Hauptfuß- und Radwegenetzes mit dem überörtlichen Radroutennetz geschaffen werden.

Abb.7: Lückenschluss Rad- und Fußwege – Verknüpfung des innerörtlichen Hauptwegenetzes mit dem überörtlichen Netz



Quelle: Kartengrundlage OpenStreetMap-Mitwirkende; Bearbeitung Stadt Steinbach (Taunus)

Wie in Kapitel 1.3.1 dieser Begründung ausgeführt sind alleine aus der Darstellung des RegFNP weitergehende verkehrliche Aspekte und großräumige Verkehrsplanungen zu würdigen:

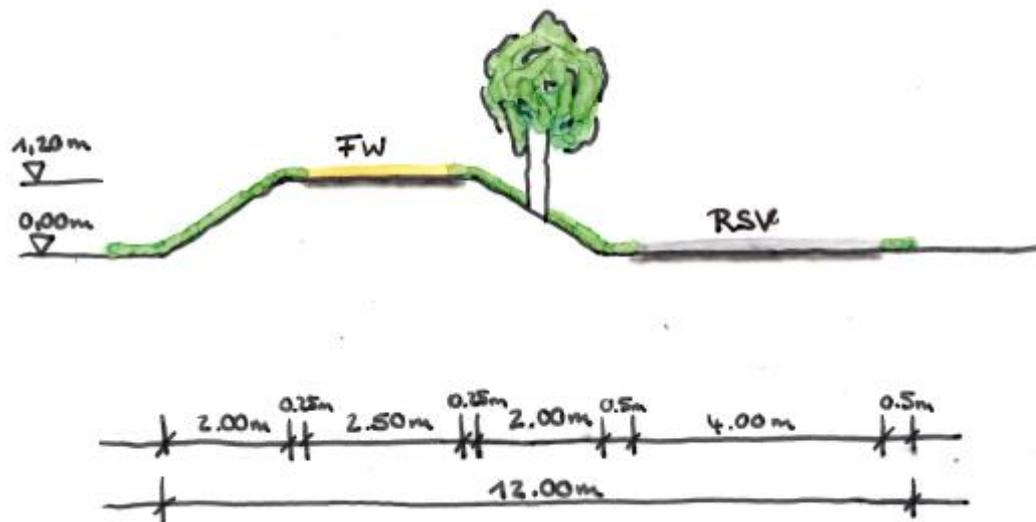
### **Radschnellweg FRM5 Vordertaunus**

Die Stadt Steinbach (Taunus) verfolgt mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und den Kommunen Frankfurt a. M, Bad Homburg v. d. Höhe, Oberursel (Taunus), Friedrichsdorf und Eschborn das Ziel, einen Radschnellweg bzw. ein System von schnellen, direkten Radverbindungen, im Rahmen einer Projektpartnerschaft, zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wurde der „Korridor Frankfurt – Vordertaunus; Machbarkeitsstudie für einen Radschnellweg – Bericht“ erstellt. Aus dem Bericht kann man ebenfalls entnehmen, dass die „dringend notwendige“ Verkehrswende in der Region vorangetrieben werden kann, da u. a. auf einigen Verbindungen „deutlich mehr als die geforderten 2.000 Radfahrenden pro Tag“ erreicht werden könne. Die Vorzugstrasse des geplanten Radschnellwegs FRM5 Vordertaunus von Frankfurt/Main über Eschborn, Steinbach (Taunus), Oberursel, Bad Homburg nach Friedrichsdorf führt gemäß veröffentlichter Machbarkeitsstudie vom November 2020 entlang der westlichen Seite der bestehenden Schienenstrecke.

Um dieses Ziel weiter voranschreiten zu lassen und um eine mögliche spätere Förderung nicht zu gefährden liegt der im Plan dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Rad- und Fußweg) sowie des festgesetzten und bei Bedarf zu entwickelnden Verkehrsbegleitgrün folgende Aufteilung zugrunde (vgl. Abb. 6):

- 4 m breite Radschnellverbindung mit seitlich jeweils 50 cm Grünstreifen
- 7 m breite und 1,20 m hoher und teilweise begrünter Wall (seitlich jeweils 2m Böschung), auf dem sich ein 2,5 m Fußweg befindet, mit seitlich jeweils 0,25 m Grünstreifen

Abb.8: Städtebauliche und planerische Konzeption – Radschnellverbindung und Fußweg



Die Bepflanzung mit Bäumen wird so vorgenommen, dass dies nicht zu Engstellen im Verlauf der Trasse führt. Mit der gegenwärtig im Bebauungsplan ausgewiesenen 12,50 m Trassenbreite sollte dies gewährleistet sein.

#### **L 3006 – Südumgehung Steinbach – Oberursel-Weißkirchen:**

Die Südumgehung Steinbach – Oberursel-Weißkirchen ist als Ziel im RPS/RegFNP 2010 enthalten. Aufgrund des Maßstabes 1: 50.000 (nicht parzellenscharf) zeigt die in der Hauptkarte dargestellte Trassenführung den Planungsstand im Rahmen von Vorüberlegungen auf. Im RPS/ RegFNP 2010 ist eine Anbindung an die Südumgehung im Bereich der Industriestraße dargestellt. Derzeit kann jedoch nicht abgeschätzt werden, ob und in welchem Zeitraum mit der Realisierung der Südumgehung Steinbach – Oberursel-Weißkirchen zu rechnen ist.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sieht zwar explizit eine Anbindung der Industriestraße an die Südumgehung nicht vor, durch den zur Ausweisung als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsbegleitgrün vorgesehenen 16 m breiten Korridor zwischen der geplanten Gemeinbedarfsfläche und der derzeitigen Bebauungsgrenze wird die Möglichkeit der Anbindung jedoch weiterhin aufrechterhalten. Eine Überprüfung der Notwendigkeit einer Anbindung oder eine Anpassung der Straßenführung könnte ggf. zu einem späteren Zeitpunkt, evtl. im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

#### **U-/Stadtbahnverlängerung Frankfurt-Praunheim Heerstraße – Steinbach**

Im RPS/RegFNP 2010 ist in der Beikarte 1 eine Verlängerung der U 6 nach Steinbach (zwischenzeitlich U 7) als Entwicklungsvorstellung vermerkt, die vertiefend untersucht werden sollte. Der Trassenverlauf ist auch aufgrund des Maßstabes 1:50.000 nicht parzellenscharf.

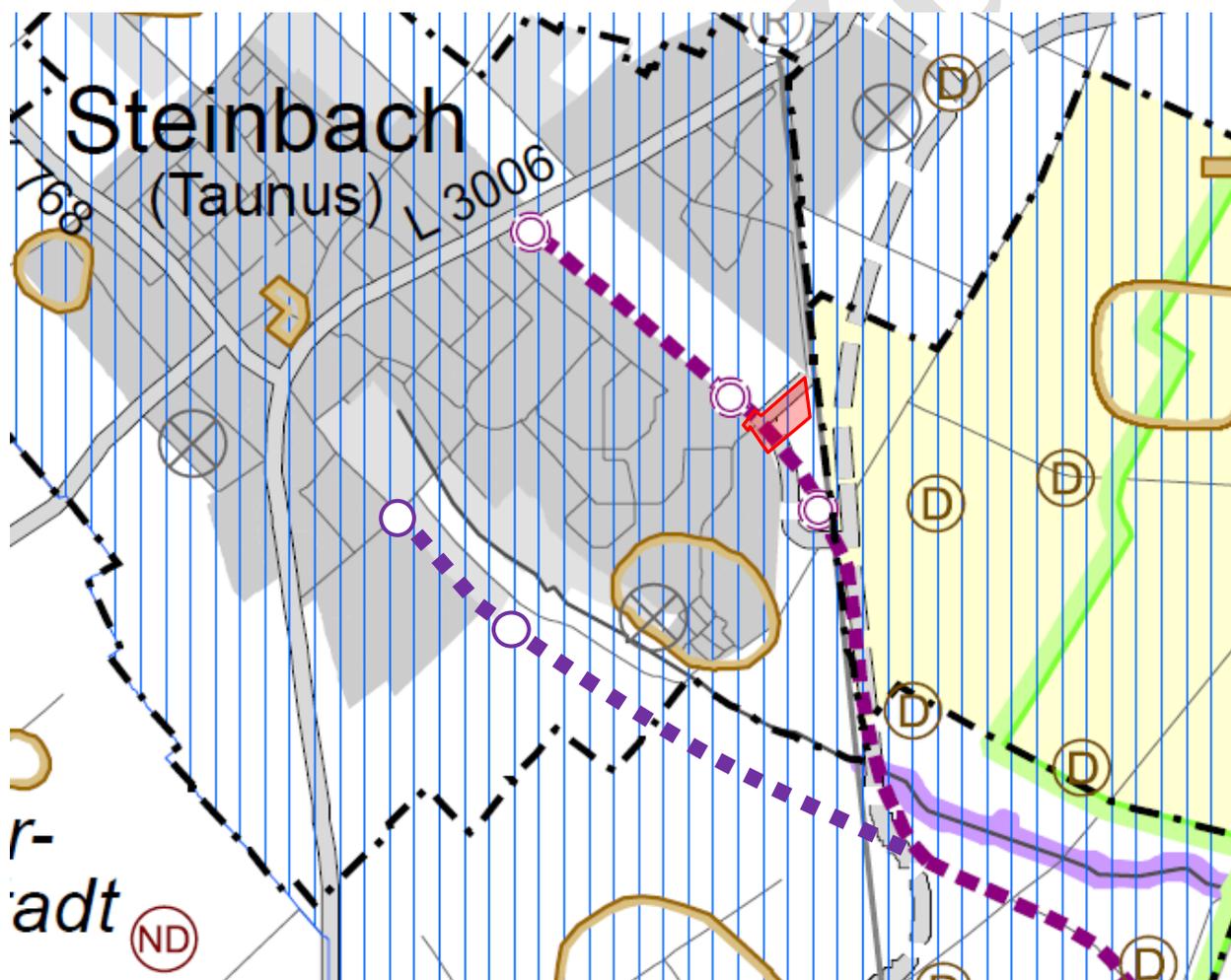
Einer Verlängerung der Stadtbahn bis nach Steinbach wurde seitens der Stadt Frankfurt am Main in der Vergangenheit stets ein nicht hinreichender verkehrliche Nutzen attestiert. Derzeit wird die Verlängerung der Stadtbahn seitens der Stadt Frankfurt am Main im Zusammenhang mit dem neuen Nordweststadteil jedoch neu diskutiert, mit unterschiedlichen Trassenverläufen auf Frankfurter Gemarkung, die auch Aus-

wirkungen auf mögliche Trassenverläufe auf Steinbacher Gemarkung haben könnten. Ob es zu einer Realisierung kommen wird, ist fraglich bzw. kann zumindest derzeit nicht abgeschätzt werden.

Im Stadtentwicklungsplan der Stadt Steinbach (Taunus) aus dem Jahr 2006 wurden vier Trassenvarianten auf Steinbacher Gemarkung für eine Verlängerung der Stadtbahn untersucht (siehe Anlage 8 zum Stadtentwicklungsplan). Die Trassenvariante 3 (Führung zwischen Steinbach und dem Gewerbegebiet) wurde als Freihaltetrasse in den Stadtentwicklungsplan aufgenommen und ist entsprechend auch in die Beikarte zum RegFNP 2010 eingeflossen. Für die Trassenvariante 1 (Führung am westlichen Rand des Steinbachtals entsprechend der früheren Planung des Generalverkehrsplans) wurde die Notwendigkeit einer Darstellung im Stadtentwicklungsplan nicht gesehen, da die Freihaltung der Trasse ohnehin durch das Konzept für das Steinbachtal gewährleistet ist. Alle im Stadtentwicklungsplan untersuchten Trassenvarianten sind weiterhin grundsätzlich möglich.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes stellt zwar die Stadtbahntrasse bzw. die Freihaltetrasse nicht explizit dar, die in der Beikarte zum RegFNP vermerkte Variante könnte aber weiterhin realisiert werden. Der zur Ausweisung als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsbegleitgrün vorgesehene 16 m breite Korridor zwischen der geplanten Gemeinbedarfsfläche und der derzeitigen Bebauungsgrenze ermöglicht sowohl eine oberirdische als auch eine unterirdische Lösung für die Stadtbahn.

Abb.9: Auszug Beikarte 1 zum RegFNP mit nachrichtlicher Ergänzung des Plangebiets und der Trassenvariante Steinbachau



Quelle:www.regio-frankfurt.de (Stand:12.06.2021); Bearbeitung Stadt Steinbach (Taunus)

## 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 ein **Artenschutzrechtlicher 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 beziehungsweise der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte und Familienzentrum in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener und zukünftiger Wohnbebauung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Gemäß § 22, Abs. 1a, BImSchG, gilt zudem: "Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden."

Parallel zu Bauleitplanverfahren wurde eine Schalltechnische Voruntersuchung<sup>2</sup> eingeholt. Aufgabe der Untersuchung ist es, die Geräuscheinwirkungen durch den geplanten Bolzplatz, den Skatepark sowie die Parkour-Anlage auf die Nachbarschaft zu ermitteln und zu beurteilen. Bei Richtwertüberschreitungen sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Voruntersuchung, Bebauungsplan „Wingertsgrund / In der Eck“, Stadt Steinbach (Taunus), Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbh, Bericht Nr. 22-3080, Stand 08.05.2022.

Die Schallimmissionsprognose für den am östlichen Siedlungsrand der Stadt Steinbach (Taunus) im Zuge des Bebauungsplanes "Wingertsgrund / In der Eck" geplanten Bolzplatz, den Skatepark sowie die Parkour-Anlage führt zum Ergebnis, dass bei der bestimmungsgemäßen Nutzung die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten sind.

Die Schalltechnische Voruntersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## 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.) 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 § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) 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. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) 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

@ wird noch ergänzt.

## 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 (Juli 2014)*.

### **10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

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

### **10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

#### **Bedarfsermittlung**

Der Wasserbedarf für die Kindertagesstätte und das Familienzentrum können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht benannt werden.

#### **Deckungsnachweis**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Stadtwerken gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

#### **Technische Anlagen**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

#### **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 einer Fläche für Gemeinbedarf und einer Öffentlichen Grünfläche das Grundwasser beeinträchtigt.

#### **Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets (WGS-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Auf dieser Fläche ist aufgrund der Lage im Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage sorgsam mit gefährlichen Stoffen umzugehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

#### **Verminderung der Grundwasserneubildung**

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inan-

sprichnahme 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.*

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

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

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

### **Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

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

### **Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

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

### **Bemessungsgrundwasserstände**

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

### **Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Versorgung und Erschließung) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aus-

sagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können erst nach Vorliegen der Bodenuntersuchungen getroffen werden. Aus der Erfahrung der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse in Steinbach ist zunächst davon auszugehen, dass keine Betroffenheit zu erwarten sein wird.

### **Einbringen von Stoffen in das Grundwasser**

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

## **10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

### **Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

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

### **Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

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

### **Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen**

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

### **Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer**

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

## **10.4 Abwasserbeseitigung**

### **Gesicherte Erschließung**

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

### **Anforderung an die Abwasserbeseitigung**

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

### **Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Netze in der Lage sind, das aus der Kindertagesstätte und dem Familienzentrum entstehende Abwasser aufzunehmen. Eines der Planziele des Bebauungsplans ist zudem, die bestehende Regenentwässerung in der Stadt zu optimieren. Daher ist die Neuanlage der Multifunktionsfläche geplant, die gleichzeitig als Retentionsfläche die Abwasseranlagen entlasten wird.

Hierzu wird auf das Ziffer 10.5 verwiesen. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden.

### **Reduzieren der Abwassermenge**

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

### **Versickerung des Niederschlagswassers**

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

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

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

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

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

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

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

### **Entwässerung in Trennsystem**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden.

### **Kosten und Zeitplan**

Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2023. Die Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

## **10.5 Abflussregelung**

### **Abflussregelung**

Es ist geplant, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

### **Vorflutverhältnisse**

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

### **Dezentraler Hochwasserschutz**

Das im Plangebiet vorgesehene multifunktionale Retentions- und Regenrückhaltebecken dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel und ist eine Maßnahme des Starkregenschutzkonzeptes der Stadt Steinbach (Taunus) aus dem Jahr 2021.

Bisher wird das in einem etwa 10 ha umfassenden Teil des Gewerbegebiets Industriestraße im Trennsystem gesammelte Regenwasser an der Bebauungsgrenze der Mischkanalisation zugeführt. Diese entlastet den Steinbach. Bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich um eine Abkopplung des Regenkanals vom dortigen Mischkanal und eine Weiterleitung des Regenwassers in die multifunktionale Retentionsfläche. In der Zwischenausbaustufe erfolgt für das Regenwasser, das nicht vollständig versickert ist, zunächst ein Anschluss an den bestehenden Mischkanal östlich des Plangebiets. Im Zuge des Baus des Radschnellweges (RSW) soll dieser Anschluss an den Mischkanal entfallen und das Regenwasser in einem offenen Graben dem Steinbach zugeführt werden, bzw. einer bei Bedarf zu schaffenden zusätzlichen Retentionsfläche (siehe Abb. 6).

### **Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

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

### **Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen**

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

### 11 Altablagerungen und Altlasten

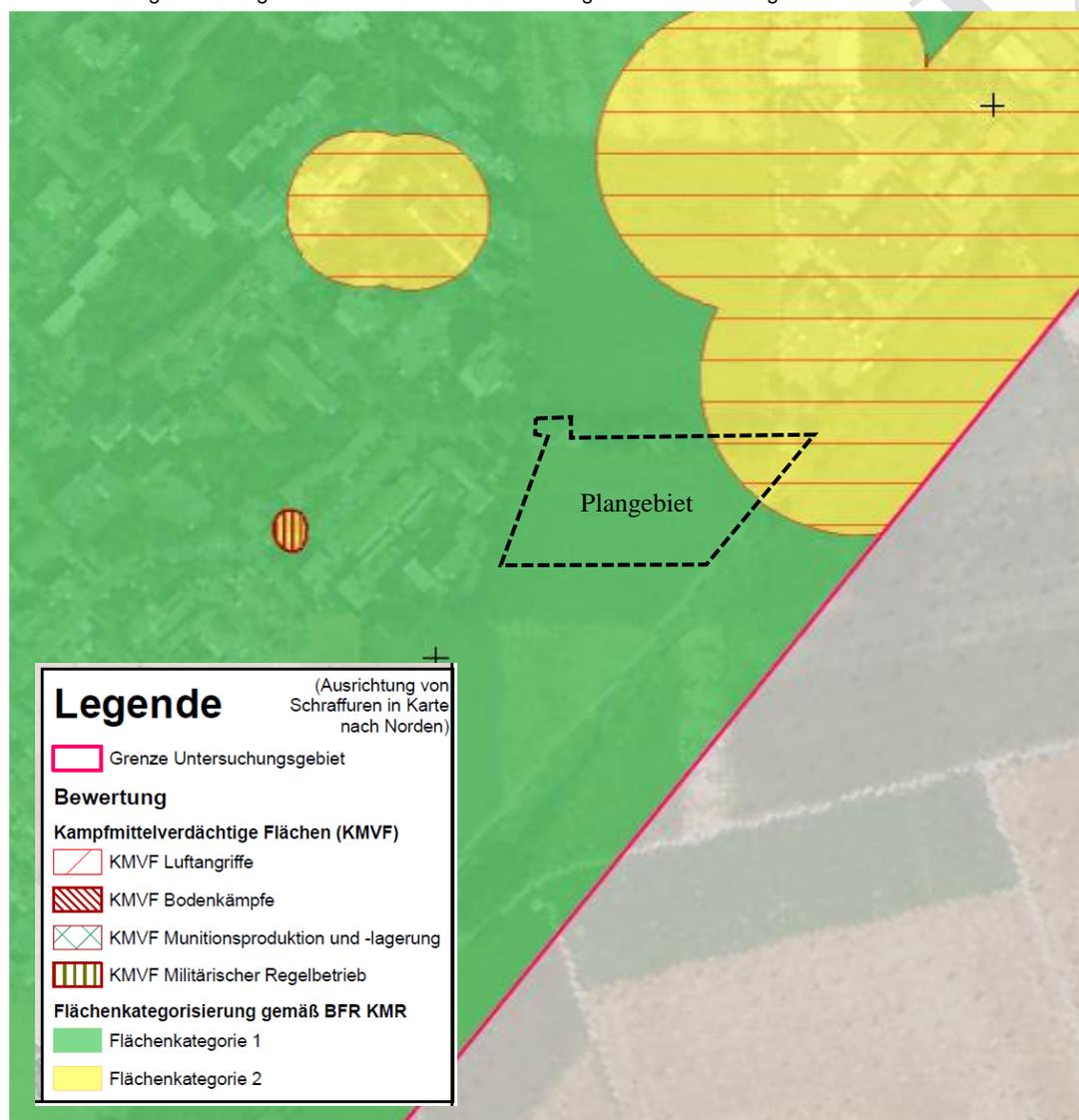
Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Steinbach (Taunus) nicht bekannt.

### 12 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 17.06.2019 betreffend Kampfmittelverdachtsflächen im Stadtgebiet liegt das Plangebiet knapp außerhalb eines Bombenabwurfgebiets (Karte St 373-3-2019).

Im Jahr 2020 hat die PeTerra GmbH, Kitzingen, für die gesamte Gemarkung der Stadt Steinbach historische Erkundung/Luftbildauswertung zur Einschätzung von Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

Abb.10: Auszug Bewertungskarte der historischen Erkundung/Luftbildauswertung



Quelle: PeTerra Bewertungskarte vom 15.07.2020; Ergänzung Plangebiet Stadt Steinbach (Taunus)

Gemäß dem Bericht der PeTerra GmbH zur Kampfmitteldetailauswertung vom 16.07.2020 wird die Fläche am nordöstlichen Rand des Plangebiets in die Kategorie 2 nach BFR KMR eingestuft. D.h. sie sind so lange als potenziell kampfmittelbelastet einzustufen bis durch entsprechende Messungen eine kampfmitteltechnische Freigabe erzielt wird. In Gefährdungsbereichen (Kategorie 2) sollten bei Untergrundeingriffen grundsätzlich Feldmessungen durch eine Fachfirma mit Zulassungen nach §§7, 20 und 32 SprengG durchgeführt bzw. die Bauarbeiten fachtechnisch begleitet werden.

### **13 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).

### **14 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden.

### **15 Flächenwidmung im Bebauungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von rd. xxxx ha. Hierbei entfallen auf die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Familienzentrum rd. xxx ha, Fläche für Landwirtschaft rd. xxx ha, Grünflächen rd. xxx ha, Fläche für Regenrückhaltebecken rd. xxx ha, Verkehrsflächen rd. xxx ha sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung rd. xxx ha. @ wird noch ergänzt.

### **16 Verzeichnis der Gutachten**

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

1. Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), xxxx 2022
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), xxxx 2022
3. Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt (Bericht Nr. 22-3080, Stand 08.05.2022))

@ wird noch ergänzt.

**17 Verfahrensstand**

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: \_\_. \_\_. \_\_\_\_ – \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Frist: \_\_. \_\_. \_\_\_\_ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_. \_\_. \_\_\_\_ – \_\_. \_\_. \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

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

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_. \_\_. \_\_\_\_

@ wird noch ergänzt.

---

**/Anlagen**

@ wird noch ergänzt.

aufgestellt:

aufgestellt: