

Stadt Steinbach (Taunus)

Begründung
zum Bebauungsplan
„Schwalbacher Straße“ 1. Änderung

Planstand: 29.02.2024

Entwurf

Bearbeitung:

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

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

Silas Leinweber, Bauzeichner

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	8
1.4.1	Topografie	8
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	8
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	8
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	8
1.5	Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen	8
1.6	Verfahren	8
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	9
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1	Grundflächenzahl	14
3.2.2	Geschossflächenzahl	14
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	15
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	15
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
3.4	Zulässige Haustypen	17
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
3.6	Flächen für Nebenanlagen	18
3.7	Verkehrsflächen	18
3.8	Grünflächen	20
3.9	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)	20
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	21
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter	21
4.3	Einfriedungen	21
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	22
5.1	Verkehrerschließung	22
5.2	Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	22
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	22

7.2.1	Bedarfsermittlung.....	24
9	Altablagerungen und Altlasten.....	31
11	Denkmalschutz.....	31
12	Bodenordnung	32
14	Flächenwidmungen im Bebauungsplan	32
16	Verfahrensstand.....	32

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ wurde am 09.12.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) als Satzung beschlossen und erlangte durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.12.2019 seine Rechtskraft.

Im Zuge der Verhandlung mit den Landabgebern sowie aufgrund der allgemeinen Erfahrung mit anderen Vergaben von Grundstücken wurde deutlich, dass durch die aktuelle Zinsentwicklung und die gestiegenen Baukosten der Bau eines Einfamilienhauses für Bauwillige, insbesondere junge Familien, deutlich erschwert wird. Entsprechend ist auch für die Stadt bei der Vermarktung der Baugrundstücke davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber dem hohen Niveau der Vorjahre sinken wird. Um dennoch auch „Normalverdienern“ den Bau eines Eigenheimes ermöglichen zu können, wird vorgeschlagen, die Grundstücke im Baugebiet „Schwalbacher Straße“ kleiner zuzuschneiden und damit erschwinglich zu halten.

Es wurde ein Baukonzept entwickelt, das die Errichtung eines Einfamilienhauses bei Grundstücksgrößen ab etwa 250 m² ermöglicht. Diese Grundkonzeption wurde seitens des Magistrats der Stadt Steinbach (Taunus) beraten.

Das beigefügte Konzept für Baukonzepte mit kleineren Baugrundstücken wird als Grundlage für eine Anpassung des Bebauungsplans und die Vermarktung der Baugrundstücke gebilligt.

Das Baukonzept ist als Anlage beigefügt und dient als Grundlage für eine Anpassung des Bebauungsplanes.

In der Zwischenzeit wurde zudem die Erschließungsplanung erstellt. Die für die Aufstellung eines Baukonzepts relevanten Inhalte wurden in den hiermit vorliegenden Entwurf ebenso aufgenommen, wie die durch die in diesem Zuge ebenfalls erstellte Straßenplanung mögliche Detaillierung der geplanten Straßenoberkante als Definition für den unteren Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhen.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ sind folgende Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- **Definition der zulässigen Höhenentwicklung und zwingende Festsetzung der Vollgeschossigkeit** (Textliche Festsetzungen (TF), Ziffer A 2.1 Nr. 2.1.1 bis 2.1.5 und Nutzungsmatrix)
- **Definition der Bauweise:** (TF, Ziffer A 3 Nr. 3.1 und 3.2)
- **Insektenschonende Beleuchtung:** (TF, Ziffer A 6, Nr. 6.3)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- **Dachform und -neigung:** (TF, Ziffer B1.1)

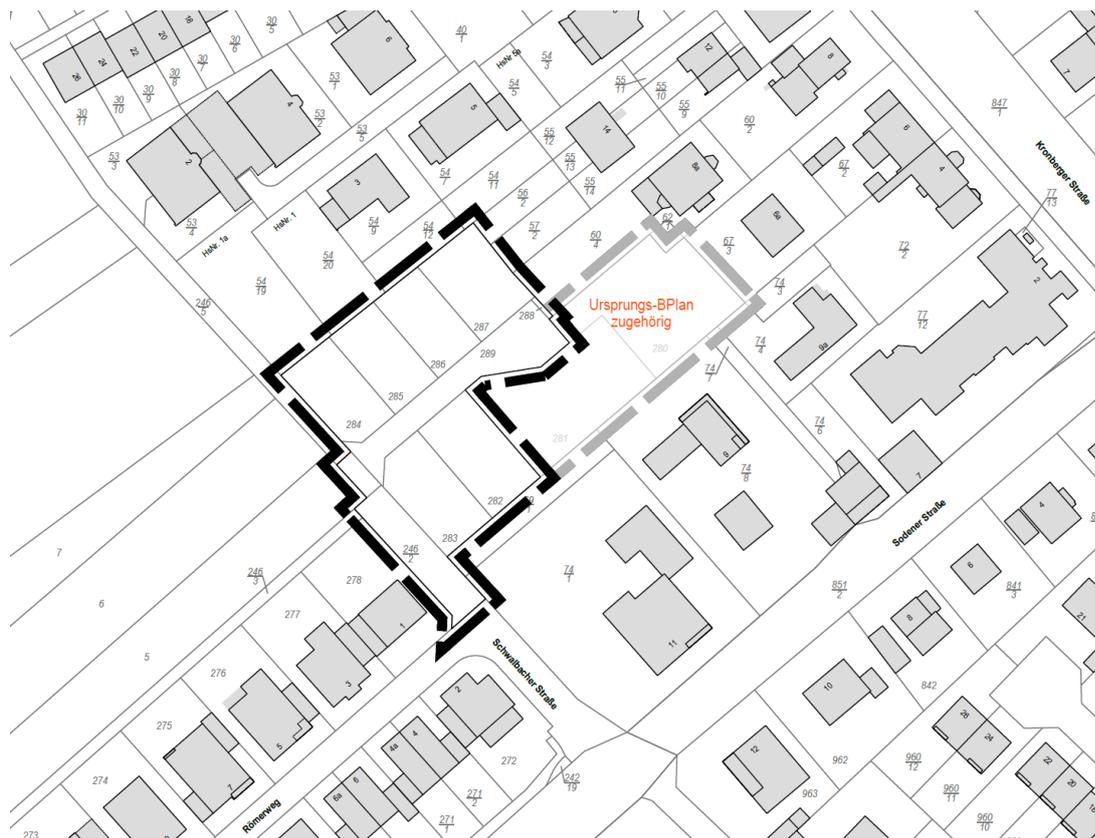
Zudem werden einzelne Hinweise z. B. zum Immissionsschutz aufgenommen, die sich mit den Emissionen durch Luftwärmepumpen befassen (D7)

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ bleiben von der 1. Änderung unberührt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwalbacher Straße“ umfasst in der Gemarkung Steinbach (Taunus) folgende Flächen:

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



genordet,
ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung
- Osten: Wohnbebauung
- Süden: Wohnbebauung
- Westen: landwirtschaftliche Flächen und Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ umfasst insgesamt rd. 3.531 m². Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 2.880 m².

Der räumliche Geltungsbereich der hier in Rede stehenden der 1. Änderung umfasst insgesamt rd. 2.318 m². Hiervon entfallen rd. 1.661 m² auf das Allgemeine Wohngebiet. Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (rd. 656 m²) mit Verkehrsbegleitgrün.

Abb. 2: Luftbild:



Geltungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung, 2024; Digitales Orthophoto:

© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abruf: 2023

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des geplanten Wohngebietes „Wohnbaufläche (Bestand)“ dar, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010

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 sowie 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 ohne die Verkehrsflächen zugeordnet.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 2.872 m² = ca. 0,29 ha. Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären somit im Baugebiet als obere Dichtegrenze 14 Wohneinheiten und als untere 10 Wohneinheiten zulässig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ waren insgesamt fünf Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser dargestellt. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im WA auf maximal zwei begrenzt. Im Ergebnis würden im Baugebiet „Schwalbacher Straße“ rein rechnerisch maximal 10 WE realisiert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ sieht bezogen auf den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans insgesamt acht Baugrundstücke vor. Davon sind auf die 1. Änderung des Bebauungsplans sechs Baugrundstücke zurückzuführen.

Die bauliche Dichte wird insofern gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die 1. Änderung greift in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) ein.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ 1. Änderung



genordet, ohne Maßstab – Geltungsbereich Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ 1. Änderung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ ersetzt.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet steigt flach nach Nord/Nord-Westen hin an. Der Höhenfestpunkt Nr. 9907 auf der Wegfläche vor dem Flurstück 61 liegt auf +179,42 m ü. NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Flächen werden überwiegend als Grünflächen und Gärten genutzt, die aufgrund der anthropogenen Überformung ökologisch – pflanzensoziologisch wie auch tierökologisch – eine geringe Wertigkeit aufweisen. Gebäude befinden sich keine 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.

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 vorhandenen Bushaltestellen in der Sodener Straße und der Niederhönstädter Straße gegeben.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus).

1.5 Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen

Der Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ ist rechtskräftig. Durch ihn wurde bereits eine innerstädtische Nachverdichtung aktiv betrieben. Diese nimmt auch Bezug auf den Stadtentwicklungsplan der Stadt Steinbach (Taunus). Die hiermit vorliegende 1. Änderung eröffnet weitere Möglichkeiten zur nachfragegerechten, in diesem Falle sogar dichteren Bebauung. Dies entspricht insofern auch den Vorgaben zum vorbeugenden Bodenschutz. Alternativflächen für diese Änderung gibt es keine.

1.6 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ (2019) erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Planungspflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) sieht eine Einzelhausbebauung mit insgesamt fünf Baugrundstücken vor. Die Grundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 400 bis 645 m² sind für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Die städtebauliche Konzeption folgt damit dem Grundkonzept des Stadtentwicklungsplans, die Ortsrandbebauung in diesem Bereich etwas höher auszubilden – allerdings mit deutlich geringerer Geschossigkeit und Verdichtung als im Stadtentwicklungsplan vorgeschlagen. Das Plangebiet bildet die erste Fortentwicklungsstufe des Stadtentwicklungsplan Nr. 4 „Am alten Cronberger Weg“.

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. 240 m² und rd. 320 m².

Abb. 6: Darstellung möglicher Bebauungstypologien



Quelle: PlanES, ohne Maßstab

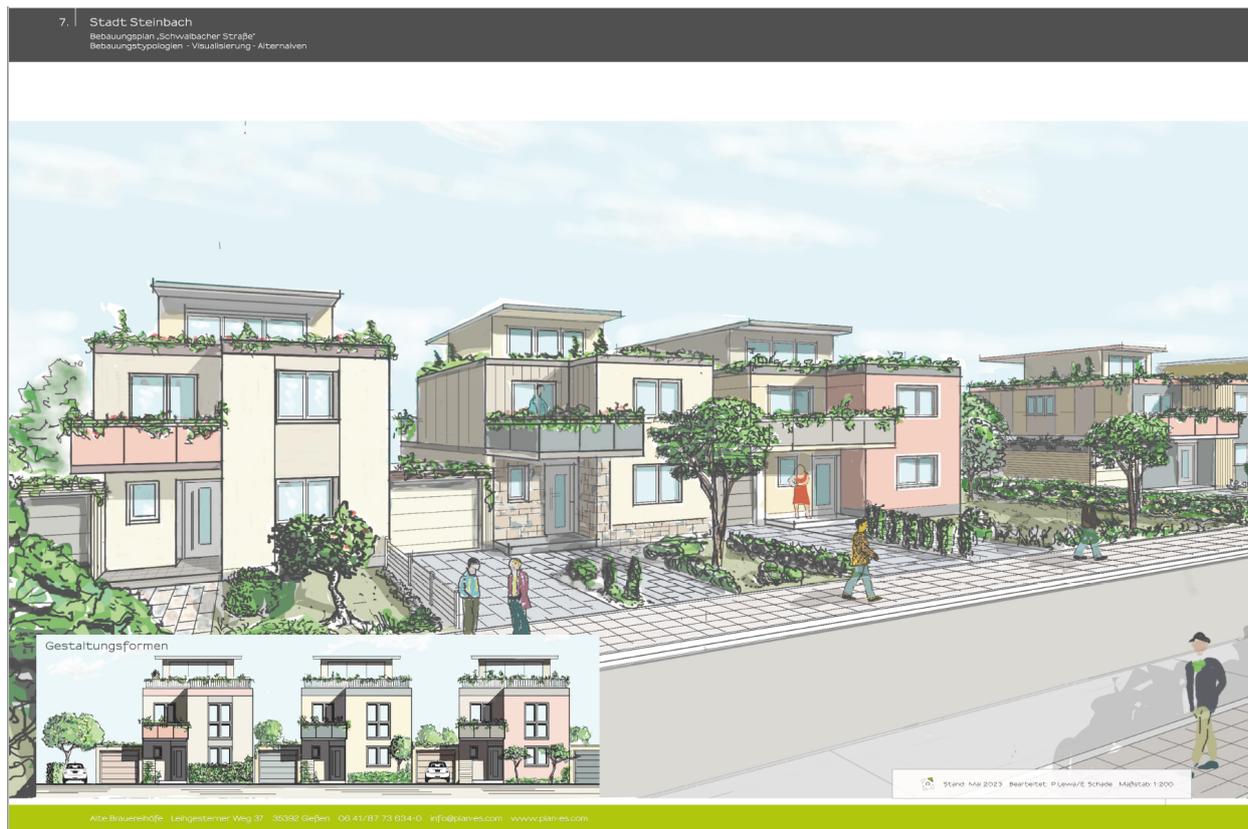
Abb. 7: Bebauungstypologien – Ansichten und Perspektive



Quelle: PlanES, ohne Maßstab

PlanES, 35392 Gießen - 02/2024

Abb. 8: Bebauungstypologien – Alternative Ansichten und Perspektive



Quelle: PlanES, ohne Maßstab

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 bereits in den Vorbemerkungen erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- **Definition der zulässigen Höhenentwicklung:** Festlegung des unteren Bezugspunktes auf die Oberkante der geplanten Erschließungsstraße, Aufnahme der geplanten Geländehöhen in die Planzeichnung, Ergänzung einer Festsetzung der maximalen Traufhöhe ($TH_{max.}$), Festsetzung einer zwingenden II-Geschossigkeit ($Z=II$), Festlegung einer möglichen Überschreitung der o. g. max. Höhe durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Festlegung, dass diese Anla-

gen gegenüber der Außenwand zurückzusetzen sind (das betrifft insb. Gebäude mit Flachdach). (Textliche Festsetzungen (TF), Ziffer A 2.1 Nr. 2.1.1 bis 2.1.5 und Nutzungsmatrix)

- **Definition der Bauweise:** Für den Bereich (WA 1) nördlich der Erschließungsstraße (Falkensteiner Weg) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die besagt, dass die Gebäude als Hausgruppen (hier: Kettenhäuser) zu errichten sind. 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 Planeintrag). Ausnahme: bei dem östlichen Grundstück ist die festgesetzte Baugrenze bzw. die gem. HBO erforderliche Abstandsfläche einzuhalten. (TF, Ziffer A 3 Nr. 3.1)
- Für den Bereich (WA 2) südlich der Erschließungsstraße (Falkensteiner Weg) sind Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig. eine einseitige Grenzbebauung ist an einer Seite an der seitlichen Nachbargrenze zulässig. Vor Außenwänden, die nicht an der Nachbargrenze errichtet werden, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. (TF, Ziffer 3, Nr. 3.2)
- **Beleuchtung:** Der Hinweis auf eine insektenschonende Beleuchtung im Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ wird in der 1. Änderung als Festsetzung aufgenommen. (TF, A Ziffer 6, Nr. 6.3)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

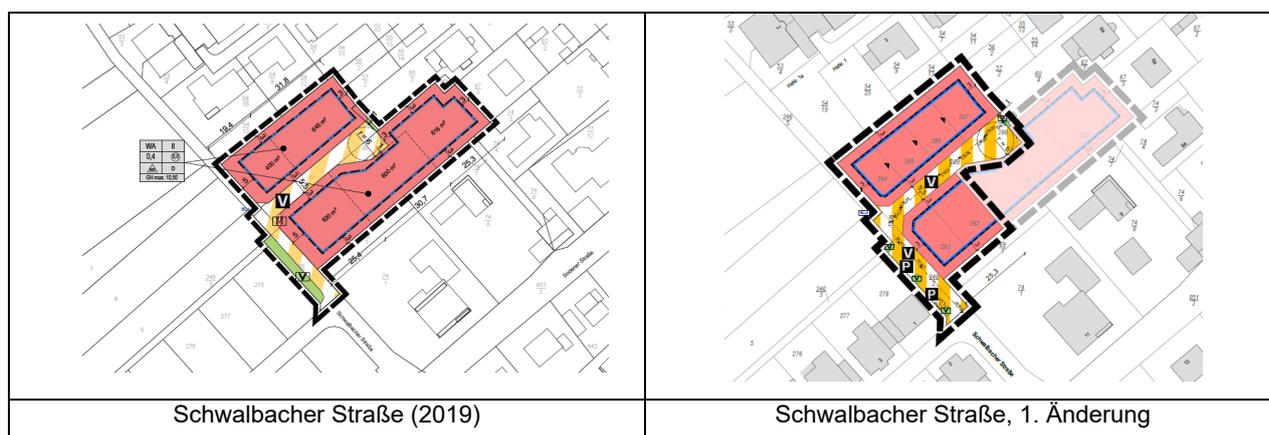
- **Dachform und -neigung:** Die Festsetzung wird entsprechend der im Konzept eröffneten Möglichkeiten angepasst. (ZF, Ziffer B 1.1)

Zudem werden einzelne Hinweise z. B. zum Immissionsschutz aufgenommen, die sich mit den Emissionen durch Luftwärmepumpen befassen (TF, Ziffer D7).

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Im Ergebnis kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwalbacher Straße“ ausschließlich bestehendes Planungsrecht modifiziert.

Abb. 9: Gegenüberstellung Rechtskräftiger Bebauungsplan (2019), 1. Änderung



3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den getroffenen Ausschlüssen bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) unverändert erhalten.

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 Plangebiets.

Die Festsetzungen entsprechen grundsätzlich den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ von 2019.

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 Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) unverändert erhalten.

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.

Es wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i. S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Nr. 3 BauNVO).

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) unverändert erhalten.

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).

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 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.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) bis auf den Umstand, dass diese nunmehr zwingend hergestellt werden muss unverändert erhalten.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt.

In den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ wurde durch die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) eine Höhenbegrenzung aufgenommen, die die Höhe der künftigen Bebauung eindeutig bestimmt. Für das Allgemeine Wohngebiet wurde die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von $OK_{Geb.} = 10,50$ m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist 179,42 m ü. NN (Höhenfestpunkt Nr. 9907).

In der 1. Änderung 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.

Die o. g. Festsetzung wird insofern wie folgt geändert:

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 Falkensteiner Weg für die Festsetzung gewählt.

Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen (z.B. 178,94 m ü. NHN) 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.

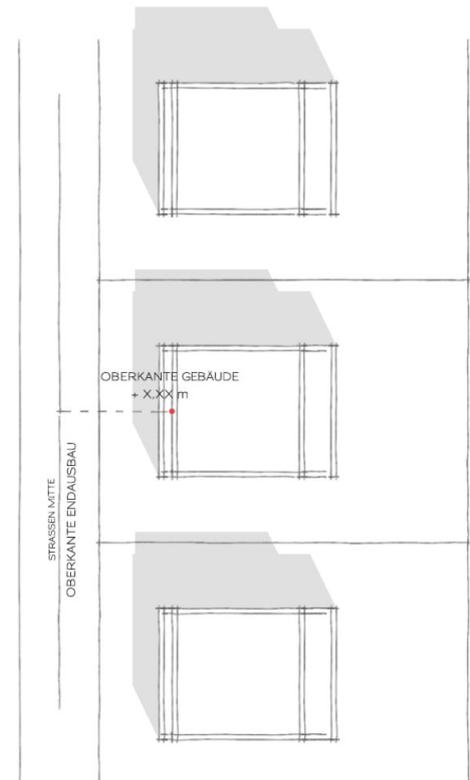


Abb. 10: Bemessung unterer Bezugspunkt

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 ($OK_{Geb.max.}$), um die geplante Höhenstaffelung auch optisch erlebbar werden zu lassen.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt für zweigeschossige Gebäude (WA 1+2) eine $TH_{max.} = 7,00$ m und eine $FH_{max.}$ bzw. $OK_{Geb.max.}$ 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.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung werden insofern zwar modifiziert, im Ergebnis werden hierdurch jedoch keine signifikant höheren Gebäude zugelassen, als bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig sind.

Durch die zusätzliche Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe werden zudem weitere Festsetzungen getroffen, die sich positiv auf die Gebäudekubatur auswirken.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird in der 1. Änderung eine offene Bauweise sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. § 22 BauNVO).

Die getroffenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

- Abweichende Bauweise (WA1): 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 PZ)

Ausnahme: bei dem östlichen Grundstück ist die festgesetzte Baugrenze bzw. die gem. HBO erforderliche Abstandsfläche einzuhalten.

Skizze möglicher Gebäudetypologien:



Abb. 10: Quelle: PlanES

- Offene Bauweise (Teilbaugebiet WA 2): Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten, eine einseitige Grenzbebauung ist an einer Seite an der seitlichen Nachbargrenze zulässig. Vor Außenwänden, die nicht an der Nachbargrenze errichtet werden, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

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.

Bis auf die Aufnahme der o. g. abweichenden Bauweise für den Bereich in dem Kettenhäuser zulässig sind, bleiben die Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) unverändert erhalten.

3.4 Zulässige Haustypen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Durch die 1. Änderung wird jetzt auf der Fläche nördlich des Falkensteiner Wegs festgesetzt, dass hier Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig sind. Ergänzend wird eine abweichende Bauweise hierfür definiert.

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.

Bis auf die Aufnahme der o. g. abweichenden Bauweise für den Bereich in dem Kettenhäuser zulässig sind, bleiben die Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) unverändert erhalten.

3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte bzw. -einheit als eigenständiges Wohngebäude, bei Kettenhäusern jedes Kettenhaus. 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.

Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) unverändert erhalten.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

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 einer Tiefe von 6,0 m gemessen von der erschließenden Verkehrsfläche zulässig sind.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten haben im Allgemeinen Wohngebiet zudem einen seitlichen Mindestabstand zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen von 1,50 m einzuhalten. Mit den Festsetzungen kann somit einer ungeordneten Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücksfreiflächen entgegengewirkt werden.

Die festgesetzte Aufstellfläche für die Mülltonnen entfällt in der 1. Änderung. Die Mülltonnen sind an Abfuhrtagen an geeignete Stellen im Bereich der Einmündung Schwalbacher Straße/Römerweg zu verbringen.

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) unverändert erhalten.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Straßenplanung² erstellt.

² Vgl. Erschließung Wohngebiet „Schwalbacher Straße“, Erläuterung zur Planung Entwässerung / Verkehrswegebau, Sommer – beratende Ingenieurgesellschaft, Taunusstein, Stand: Oktober 2023

Die Trasse der geplanten Erschließungsstraße folgt zunächst von der Anbindung an den „Römerweg“ dem vorhandenen Wirtschaftsweg in nordwestlicher Richtung und knickt nach 35 m in nordöstlicher Richtung ab und endet in einem Wendehammer mit einer Breite von 12 Meter. Die Erschließungsstraße wird an die Erschließungsstraße Römerweg zum Wohngebiet „Alter Cronberger Weg“ plangleich angebunden. Die Straßenbreite beträgt 5,5 und 7,5 Meter und wird als Mischfläche ausgebaut.

Zwangspunkte: Für die Erschließungsstraße ist Zwangspunkt die Anbindung an den Römerweg. Als weiterer Zwangspunkt wurde die Torausfahrt des Grundstücks Sodener Straße 11 (Station 0+008) berücksichtigt. Aufgrund des Gefälleverlaufes des Geländes, weist der geplante Entwässerungskanal am Fließanfang nur noch eine sehr geringe Überdeckung auf. Zur Gewährleistung, dass die Entwässerungskanäle eine ausreichende Überdeckung mit Raum für die Auskreuzungen mit der Wasserversorgung haben, wird die geplante Fahrbahn deutlich über das Ursprungsgelände angehoben. Sofern auf den Grundstücken unterkellerte Bauten geplant sind, kann der Aushub zur Angleichung an die geplante Straße genutzt werden und muss nicht komplett entsorgt werden. Für nicht unterkellerte Gebäude wird zur Angleichung an das Gelände Boden zu besorgen sein.

Querschnittelelemente und Querschnittsbemessung

Die geplante Erschließungsstraße wird im Mischprinzip mit einer Breite von 5,5 bzw. 7,5 m ausgebaut. Von Station 0+000 bis Station 0+030,6 weist der Querschnitt eine Breite von 7,5 m auf. Der Querschnitt wird aufgeteilt in einen 2,5 m breiten Streifen für Parker und Baumscheiben und in einen 5,0 m breiten Mischflächenbereich für Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger.

Bei 5,00 m Meter ist die Begegnung Lkw/PKW mit eingeschränkten Bewegungspielräumen noch möglich. Der Parkstreifen sollte mind. eine Breite von 2,5 m aufweisen, da die Grundstücksgrenze mit Zaun unmittelbar an den Streifen angrenzt. In dem Parkstreifen sind 4 Stellplätze mit je 5,7 m Länge und 3 Baumscheiben angeordnet worden.

Bei Station 0+031 verjüngt sich der zur Verfügung stehende Querschnitt auf 3,9 m. Hier entsteht im Einmündungsbereich eine Engstelle in der nur noch Begegnungsverkehr Fußgänger/PKW oder Radfahrer/PKW möglich ist. Die Zufahrt in das Baugebiet durch die Engstelle ist nach Überprüfung mit der Fahrkurve des 3-achsigen Müllfahrzeuges noch möglich, bedingt aber, dass keine Mülleimer in der Kurveninnenseite aufgestellt sind.

Am Kurvenende bei Station 0+43 liegt der Querschnitt bei 5,50 m Breite.

Am Ende der Erschließungsstraße wird ein einseitiger Wendehammer für PKW mit einer Breite von 12 Meter angeordnet. Diese Wendeanlage kann nur mit dem PKW (äußerer Wendekreisradius 5,85 m) durchfahren werden. Lieferwagen werden nur mit mehreren Rangiervorgängen wenden können. LKW beispielsweise der Feuerwehr, die zufahren können, können ausschließlich rückwärts aus der Erschließungsstraße herausfahren, es besteht keine Wendemöglichkeit.

Straßenentwässerung/ Planumsentwässerung

Das Oberflächenwasser wird über das Quer- und Längsgefälle zu den Fahrbahnrandern geleitet.

Die genaue Lage und Höhenentwicklung der Straße wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Signifikante Unterschiede zur Lage im Satzungsplan gibt es keine.

3.8 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung einer angemessenen Begrünung des Straßenraumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ als Freihaltetrassen fest, sodass auch ein Beitrag zur Erhöhung der Wohnumfeld- und Freiraumqualität im Plangebiet geleistet werden kann. Auf der Fläche des „Verkehrsbegleitgrün“ soll eine naturnahe Grünlandansaat erfolgen.

Die Festsetzung des Verkehrsbegleitgrüns reduziert in der 1. Änderung deutlich zu Gunsten der Festsetzung von Stellplätzen.

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 geringer versiegelten 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 bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit der Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung von Vor- und Hausgärten kann somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohner leisten.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass ein Anteil der Grundstücksfreiflächen sowie alle Dächer der Hauptgebäude und Carports mit einer Dachneigung <10° zu begrünen sind. Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

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.

In der 1. Änderung wird zudem festgesetzt, dass zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf lampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen sind

Die eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) weitgehend unverändert erhalten.

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 Doppelhäusern und 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 geeignete Dachflächen zulässig. Zudem sind Flachdächer (0 bis 10° Neigung) bei Wohnhäusern und Garagen zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.

Die Festsetzungen zu Dachneigung und -eindeckung bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) weitgehend unverändert erhalten. Hinzu kommt allerdings die in der Darstellung enthaltene Dachform des Walmdaches.

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.

Die Festsetzungen zu Abfall und Wertstoffbehältern bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) unverändert erhalten

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. Die Festsetzung gilt nur für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer Länge von 4 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

Die Festsetzung zu Einfriedungen bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) unverändert erhalten.

Empfohlen wird hier ausdrücklich die Einhaltung eines Mindestbodenabstands von 15 cm um Wanderebewegungen von Kleintieren z. B. Igel zu ermöglichen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung erfolgt über die bestehende Verkehrsfläche des angrenzenden Baugebietes „Alter Cronberger Weg“. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

Der Bebauungsplan stellt Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar, deren Ausbildung im Zuge der Freiflächen- und Straßenraumgestaltung weitergehend bestimmt wurde (vgl. Aussagen unter Ziffer 3.7 dieser Begründung).

5.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr sind bestehende Bushaltestellen fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandenen Bushaltestellen in der Sodener Straße und der Niederhöchstädter Straße gegeben.

5.3 Ruhender Verkehr

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) zu führen.

Die Festsetzung zu Verkehrsflächen, bzw. die Aussagen zum ÖPNV sowie zum ruhenden Verkehr bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) unverändert erhalten.

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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ (2019) wurde ein Umweltfachbeitrag mit integriertem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt, der Gegenstand des Aufstellungsverfahrens war.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch die hiermit vorliegende 1. Änderung und die hier getroffenen Festsetzungen keine Änderung der zum damaligen Planzeitpunkt getroffenen Aussagen zu erwarten ist.

Laut Umweltfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Betrachtung (IBU Staufenberg (11.2019)) ist die Eingriffserheblichkeit auf die Bodenfunktion und den Wasserhaushalt als mittel einzuschätzen, da mit der Überbauung der bislang ungestörten Bodenhorizonte ein Verlust der belebten Bodenzone und eine Bodenverdichtung einhergeht. Fließgewässer sind im betroffenen Bereich nicht ausgebildet. Das Vorhaben befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten, liegt aber in Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Pumpwerk Praunheim II“ (HLNUG 20187). Besondere, über die üblichen Erfordernisse des Boden- und (Grund-) Wasserschutzes hinausgehenden Sensibilitäten, die im Rahmen der Planaufstellung nach § 13a BauGB zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet unterliegt mäßig hohen Einflüssen durch Lärm, Feinstaub und Stickstoffemissionen. Dies ist jedoch durch die übergeordnete regionale Verkehrssituation begründet. Die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke werden bisher als Gartenfläche genutzt und wirken sich als sauerstoff- und kaltluftbildende Vegetationsfläche auf das Kleinklima aus. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist daher eine großzügige Durchgrünung des Plangebiets vorzusehen, um diese Funktion ansatzweise zu erhalten.

Aufgrund der anthropogenen Überformung weist das Plangebiet aus landschaftsästhetischer Sicht nur eine geringe Sensibilität auf. Archäologische Funde oder Befunde gem. § 2 Abs. 2 HDSchG10 (Bodendenkmäler) sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG sind nicht ausgebildet.

Ein Vorkommen sowohl von Reptilien als auch von Amphibien kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Insgesamt konnten 16 Vogelarten im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nachgewiesen werden. Das Plangebiet dient unter der derzeitigen Nutzung als Garten den vorkommenden Vogelarten insbesondere als Nahrungshabitat. Diese Funktion bleibt auch nach Umsetzung der Planung für das Allgemeine Wohngebiet grundsätzlich erhalten. Nachgewiesen wurde außerdem die Zwergfledermaus.

Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.
- Im Sinne des vorbeugenden Artenschutzes sind an geeigneten Standorten im Stadtgebiet insgesamt 6 Holzbeton-Nistkästen, davon 4 für Höhlen- und Nischenbrüter und 2 für Fledermäuse (mit bodennaher Einschlupföffnung) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 3 der Kästen sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten.
- Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z. B. in einen Nistkasten zu setzen.
- Gehölze auf angrenzenden Grundstücken sind im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwalbacher Straße“ ausschließlich bestehendes Planungsrecht modifiziert.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Schwalbacher Straße“ von 2019 hat bereits eine eingehende Auseinandersetzung mit der Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange stattgefunden. Nach Vorliegen der Entwurfsplanung Stadt Steinbach (Taunus) Erschließung Wohngebiet „Schwalbacher Straße“, Entwässerung und Verkehrswegebau des Ing. Büro Sommer mbH, Taunusstein, Stand Oktober 2023 können die Aussagen soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen wie folgt fortgeschrieben werden.

7.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

7.2 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 Trink- und Löschwasserversorgung ist nach der Erschließung des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“ mit einer Trinkwasserversorgungsleitung im 300-m-Umkreis gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert, wie die Stadtwerke Oberursel in ihrer Stellungnahme vom 13.08.2019 bestätigen. Bei der Planung der Wasserversorgung wurde das Plangebiet „Schwalbacher Straße“ bereits berücksichtigt und nun im Zuge der Erschließungsmaßnahmen über den südwestlich gelegenen derzeitigen Feldweg angebunden, über den auch die verkehrliche Erschließung geplant ist.

Südlich des Baugebietes, in der Sodener Straße, verläuft eine Versorgungsleitung DN 400 des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus. Die Unterhaltung der Leitung erfolgt durch die Stadtwerke Oberursel.

7.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von acht Baugrundstücken (sechs davon liegen im Bereich der 1. Änderung) mit max. je 2 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 4.567 cbm/a.

Löschwasserbedarf: Für Wohngebiete mit einer Zahl der Vollgeschosse ≤ 3 und einer Geschossflächenzahl $\leq 0,7$ wird ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 h gefordert. Sofern eine feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung und harte Bedachungen für die Bebauungen festgesetzt werden, kann der Löschwasserbedarf auf 48 m³/h über 2 h heruntersetzt werden (siehe DVGW Arbeitsblatt W 405).

7.2.2 Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist nach der Erschließung des Baugebietes mit einer Trinkwasserversorgungsleitung im 300-m-Umkreis gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert. Die Erschließung

soll dabei vom südwestlich gelegenen derzeitigen Feldweg aus erfolgen, über den auch die verkehrliche Erschließung geplant ist.

7.2.3 Technische Anlagen

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist nach der Erschließung des Baugebietes mit einer Trinkwasserversorgungsleitung im 300-m-Umkreis gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert. Die weiteren vorhandenen technischen Anlagen sind zur Trinkwasserversorgung ausreichend.

7.2.4 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.

7.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IIIB des zur Festsetzung vorgesehenen *Wasserschutzgebietes* (WSG-ID: 412-005) für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG. Die zukünftigen Schutzbestimmungen sind zu beachten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

7.2.6 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) verwiesen werden.

7.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Ein Bodengutachten liegt vor (Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht 17-175/1 Steinbach/Ts., Erschließung Baugebiet "Schwalbacher Straße", bgm Baugrundberatung, Hungen, Stand 21.06.2017). Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss festgehalten werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser durch den vorhandenen Boden, Lösslehm (Bodengruppe nach DIN 18196 UL-TL, TM), nur sehr bedingt möglich ist.

Ein Regenrückhaltebecken ist aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes und dem mit der Anlage einhergehenden Flächenverbrauch nicht vorgesehen (vgl. hierzu auch Aussagen zum Entwässerungssystem unter „Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen“ Ziffer 7.4.2.1).

7.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Bei der durchgeführten Rammkernsondierung wurde weder Grund- noch Schichtenwasser festgestellt. Die Grundwasserstände liegen im benachbarten Plangebiet „Alter Cronberger Weg“ gemessen zwischen 1,5 - 3,6 m unter GOK. Es wird empfohlen, die gemessenen Wasserstände mit einem Sicherheitsaufschlag zu versehen und den Bemessungswasserstand mit 1 m unter jeweiliger Geländeoberkante anzusetzen.

7.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

7.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Steinbach (Taunus) sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Es wird empfohlen, die gemessenen Wasserstände (siehe 10.2.8) mit einem Sicherheitsaufschlag zu versehen und den Bemessungswasserstand mit 1 m unter jeweiliger Geländeoberkante anzusetzen.

7.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser) 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. Auch das vorliegende Bodengutachten trifft hierzu keine Aussagen.

7.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

7.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

7.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

7.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

7.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

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

7.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die 1. Änderung des Bebauungsplans modifiziert ausschließlich bestehendes Planungsrecht. Eine Kompensation wird hier keine erforderlich. Die Kompensation des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs erfolgte ebenfalls nicht durch Maßnahmen am Gewässer.

7.4 Abwasserbeseitigung

7.4.1 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 Umweltfachbeitrag 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.

7.4.2 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:

7.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen³

Bestehende Entwässerung

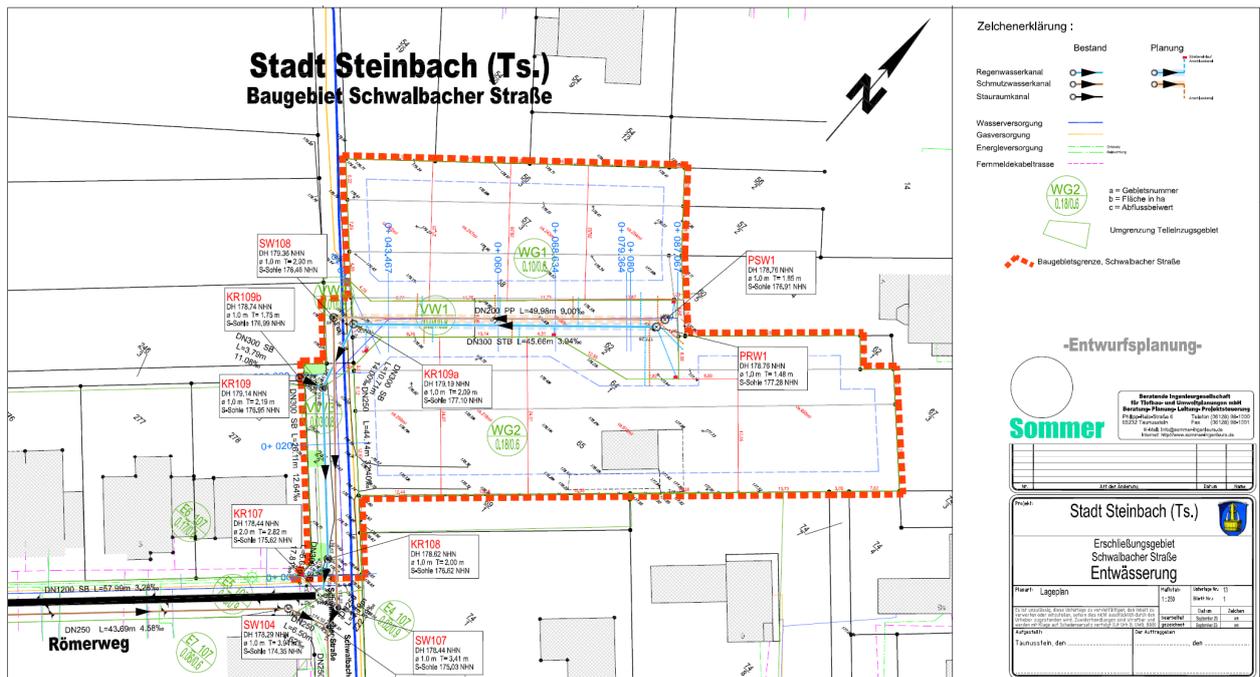
Mit der Erschließung des Wohngebietes „Alter Cronberger Weg“, heute Römerweg, wurde bereits 2016 für das Baugebiet Schwalbacher Straße ein Schmutzwasserkanal in der Dimension DN 250 aus Kunststoff (Polypropylen) und ein Regenwasserkanal DN 300 aus Stahlbeton vorgestreckt. Der vorhandene Regenwasserkanal DN 300 schließt im Römerweg an den Stauraumkanal DN 1200. Der Stauraumkanal führt durch den Römerweg und den nordwestlichen Gehweg an der Sodener Straße. Nach der Drosselschacht des Stauraumkanals verläuft der Regenwasserkanal DN 500 in der „Sodener Straße“ über die Bachverrohrung am „Pijnackerplatz“ (jetzt „Freier Platz“) und endet südöstlich der „Gemaagass“ im Steinbach. Der vorhandene Schmutzwasserkanal DN 250 fasst das Schmutzwasser der Anlieger aus dem Römerweg und verläuft in die Sodener Straße. In der Sodener Straße wird das Schmutzwasser der Anlieger gefasst und im weiteren Verlauf geht der Schmutzwasserkanal in einen Mischwassersammler über. Der Mischwassersammler verläuft zur Entlastungsanlage RÜB 1. An der Entlastungsanlage RÜB 1 wird der Drosselabfluss zur Kläranlage nach Frankfurt geführt und im Entlastungsfall die abgeschlagene Mischwassermenge in den Steinbach eingeleitet.

³ Vgl. Erschließung Wohngebiet „Schwalbacher Straße“, Erläuterung zur Planung Entwässerung / Verkehrswegebau, Sommer – beratende Ingenieurgesellschaft, Taunusstein, Stand: Oktober 2023

Geplantes Entwässerungssystem

Auf der Grundlage der vorhandenen Entwässerungssituation und gemäß dem Bebauungsplan wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert. Westlich des geplanten Baugebietes in der Verlängerung Schwalbacher Straße liegen unmittelbar ein vorhandener Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserkanal. Diese beiden Kanäle sollen das anfallende Oberflächenwasser und das Schmutzwasser aus dem Baugebiet aufnehmen und ableiten. Anschlusspunkt des neuen Regenwasserkanals ist das Rohrende der Haltung 109. Anschlusspunkt des Schmutzwasserkanals ist der bestehende Schacht SW 108.

Abb. 11: Planung der Entwässerung



Entwurf.: Ing. Büro Sommer, Taunusstein, Stand Oktober 2023

Für die Entwässerung der Baugebietsflächen und der Erschließungsstraße wird jeweils über eine Haltung ein Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserkanal verlegt. Ein Bereich der geplanten Erschließungsstraße wird über den bereits vorhandenen Regenwasserkanal entwässert.

Das Oberflächenwasser aus dem zukünftigen Baugebiet Schwalbacher Straße wurde im Jahre 2015 für die Regenrückhalteberechnung des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“ mitberücksichtigt.

Zwischenzeitlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 102 in Kraft getreten und die Grundsätze der Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer neu geregelt worden. Aus Emissionssicht gelten Niederschlagswasser aus reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR und WA nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)) mit inneren Erschließungsflächen sowie nah- und kleinräumigen Erschließungsstraßen (Wohnweg, Wohnstraße, Sammelstraße) bei Einleitung in Oberflächengewässer als nicht behandlungsbedürftig. Diese Flächen werden – wie auch Flächen vergleichbarer Nutzungen und erwarteter Belastungen – gemäß DWA-A 102 Anhang A der Belastungskategorie I „gering belastet“ zugeordnet.

Demnach ist das Niederschlagswasser aus der Schwalbacher Straße gering belastet und kann ohne Behandlung in den Oberflächenwasserkanal zum Vorfluter eingeleitet werden.

Schlussbemerkung Entwässerung

Das Baugebiet fällt nach Südwesten. Die Entwässerung verläuft entgegengesetzt in Richtung Nordosten. Die Überdeckungshöhe der Kanäle reduziert sich in Richtung Westen. Aufgrund der geringen Verlegetiefen werden entsprechend auch die Anschlusskanäle der Grundstücke nur mit sehr geringer Überdeckung liegen. Die östlichen Grundstücke werden voraussichtlich zur Entwässerung für einen Keller (Schmutzwasser) eine Hebeanlage benötigen. Auch zur Entwässerung der Grundstücksfläche werden die östlichen Grundstücke für die Ableitung von Oberflächenwasser (Regenwasser) eine Hebeanlage benötigen, da die vorhandenen Geländeoberflächen im Bereich der Kanalsole des Regenwasserkanals liegen und der Anschluss mit einer Leitung im Freispiegelgefälle technisch nicht mehr möglich ist.

7.4.2.2 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, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

7.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung muss 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.

§ 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.

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss festgehalten werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser durch den vorhandenen Boden, Lösslehm (Bodengruppe nach DIN 18196 UL-TL, TM) nur sehr bedingt möglich ist (vgl. Ausführungen unter Ziffer 10.2.7).

7.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Eine Entwässerung im Trennsystem ist geplant.

Im Bebauungsplan wird unter C) *Wasserrechtliche Festsetzung* festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen in Zisternen mit einer Größe von 30 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.

7.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst 2024. Kosten können zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch keine benannt werden.

7.5 Abflussregelung

7.5.1 Abflussregelung

Im geplanten Baugebiet werden die zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen im Trennsystem getrennt gesammelt, siehe Kapitel 7.4.2.1.

7.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens des angrenzenden Plangebietes „Alter Cronberger Weg“ wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung (unter Berücksichtigung des künftigen Plangebiets „Schwalbacher Straße“) ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter geführt und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse dargestellt. Durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet ist nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen.

7.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

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

7.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

7.5.5 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), Entwicklung eines Konzeptes zur (oberirdischen) Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (vgl. auch die Ausführungen unter Ziffer 7.2.7).

8 Sonstige Belange

Die sonstigen Belange wie Immissionsschutz, Klimaschutz, Altablagerungen und Altlasten, Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung etc. werden durch die hier vorbereiteten Änderungen nicht berührt. Hier wird auf die Ausführungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die zugrundeliegenden Abwägungsentscheidungen verwiesen.

9 Altlagerungen und Altlasten

Altlagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Steinbach (Taunus) nicht bekannt. Auch eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Dateneinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn 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.

10 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat einen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Daher wurde vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine systematische Flächenabsuche durchgeführt.

Bei der geophysikalischen Oberflächensondierung zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelverdachtspunkten (Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main (26.01.2023)) wurde eine Vielzahl von Störpunkten / Kampfmittelverdachtspunkten erfasst. Diese sind unter der Anweisung eines Befähigungsscheininhabers nach §20 SprengG und dem Einsatz eines sprenggeschützten Baggers aufzudecken. Alternativ müssten der Oberboden abgezogen und die Messungen wiederholt oder erdeingreifende Maßnahmen durch einen Feuerwerker begleitet werden.

Eine Auswertung hinsichtlich von archäologischen Bodendenkmälern (s. u.) ist wegen der Vielzahl der Störungen nicht möglich.

Laut geophysikalischem Bericht der Firma Tauber Explosiv Management GmbH u. Co. KG (Weiterstadt, 30.03.2023) wurden bei den vorgenommenen Ausgrabungsarbeiten ausschließlich Metallreste und Eisenschrott gefunden. Es wurden keine Munition oder Munitionsteile geborgen.

11 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).

Es ist daher anzunehmen, dass auch im Plangebiet „Schwalbacher Straße“ archäologische Funde wahrscheinlich sind. Eine vorbereitende Untersuchung wird seitens der Stadt Steinbach (Taunus) vor weiteren Planungsschritten beauftragt und durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. (Auszug aus der Begründung zum rechtskräftigen BPlan Schwalbacher Straße von 2019)

Die geophysikalische Oberflächensondierung zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelverdachtspunkten (Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main (26.01.2023)) ergab, dass eine Auswertung hinsichtlich archäologischer Bodendenkmäler wegen der Vielzahl der Stör- / Kampfmittelverdachtspunkte nicht möglich ist.

12 Bodenordnung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus). Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine Baulandumlegung nach §§ 45 ff. BauGB als vereinfachte Umlageung i. S. d. § 80 BauGB durchgeführt. Die vorläufige Grundstücksaufteilung hat bereits Eingang in den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwalbacher Straße“ gefunden.

13 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

14 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwalbacher Straße“ 1. Änderung umfasst insgesamt rd. 2.318 m². Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 1.661 m², die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 651 m² und das Verkehrsbegleitgrün rd. 6 m².

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 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 Belange des Bodenschutzes
- die Lage im Wasserschutzgebiet
- die Belange des Artenschutzes

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB**: __. __. ____,

Bekanntmachung: __. __. ____,

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a**

BauGB: Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __. __. ____,

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beigelegt)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan|ES

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

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