

## BEKANNTMACHUNG

der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

am Montag, den 13.04.2015 um 19:00 Uhr

im der Mensa, Geschwister-Scholl-Schule

### Tagesordnung

#### Tagesordnung I

1. Empfehlung des Ältestenrates
2. Mitteilungen
3. Aktuelle Fragestunde
4. Über- und außerplanmäßige Ausgaben
5. Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus); hier: 1. Nachtrag (Bericht des Haupt- und Finanzausschusses)
6. Wahl eines/einer Ortsgerichtsschöffen/in für das Ortsgericht Steinbach (Taunus)
7. Mietvertrag gewerblicher Art für die Nutzung der Eschborner Str. 17 (ehem. Jugendhaus) hier: Unentgeltliche Vermietung o. g. Liegenschaft an einen privaten Investor; Umbau der Liegenschaft in eine Asylbewerberunterkunft
8. Bebauungsplan „Pijnackerplatz“;  
Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)
9. Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“;  
Billigung des Vorentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 und der Behörden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs (BauGB)
10. Antrag der CDU-Fraktion;  
Bericht über die Integration von Steinbacher Bürgerinnen und Bürger mit Migrationshintergrund

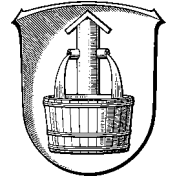
#### Tagesordnung II

1. Ankauf von zwei Grundstücken;
2. Kauf eines Grundstückes;
3. Ankauf von einem Grundstück,
4. Verkauf von drei Grundstücken

Dr. Stefan Naas  
Bürgermeister

# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG



### NIEDERSCHRIFT

Der 28. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung  
am Montag, dem 13.04.2015 um 19:04 Uhr  
in der Mensa der Geschwister-Scholl-Schule, Hessenring 35.

### Tagesordnung

#### Tagesordnung I

1. Empfehlung des Ältestenrates
2. Mitteilungen
  - 2.1 Steinbacher Kerb
  - 2.2 Bürgermeister Pouzioux verstorben
  - 2.3. Bepflanzung Waldstraße
  - 2.4 Endausbau Baugebiet "Taubenzehnter"
  - 2.5 Schriftzug Bauhof
  - 2.6 Steinbachaue
  - 2.7 Abriss Bürgerhaus
  - 2.8 Aktuelle Kindertagesstätten-situation
3. Aktuelle Fragestunde
  - 3.1 Herr Heil/CDU
4. Über- und außerplanmäßige Ausgaben
5. Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus); hier: 1. Nachtrag (Bericht des Haupt- und Finanzausschusses) STVV-  
243/2015/X  
VII
6. Wahl eines/einer Ortsgerichtsschöffen/in für das Ortsgericht Steinbach (Taunus) STVV-  
247/2015/X  
VII
7. Mietvertrag gewerblicher Art für die Nutzung der Eschborner Str. 17 (ehem. Jugendhaus) hier: Unentgeltliche Vermietung o. g. Liegenschaft an einen privaten Investor; Umbau der Liegenschaft in eine Asylbewerberunterkunft STVV-  
248/2015/X  
VII
8. Bebauungsplan „Pijnackerplatz“; Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) STVV-  
251/2015/X  
VII
9. Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“; Billigung des Vorentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 und der Behörden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) STVV-  
252/2015/X  
VII

10. Antrag der CDU-Fraktion; Bericht über die Integration von Steinbacher Bürgerinnen und Bürger mit Migrationshintergrund STVV-  
253/2015/X  
VII

### **Tagesordnung II**

1. Ankauf von zwei Grundstücken;  
hier: a) Flur 2, Flurstück 130, Ackerland „Die Schiefergewann“  
b) Flur 4, Flurstück 86/1, Erholungsfläche „Die sauren Wiesen“ STVV-  
241/2015/X  
VII
2. Kauf eines Grundstückes;  
hier: Flur 7, Flurstück 151, landwirtschaftliche Fläche „Am Viehtrieb“ STVV-  
249/2015/X  
VII
3. Ankauf von einem Grundstück,  
hier: Flur 1, Flurstück 666/1, Wiesenau 13 (Neuapostolische Kirche),  
Fläche mit besonderer funktionaler Prägung in der Gemarkung  
Steinbach STVV-  
250/2015/X  
VII
4. Verkauf von drei Grundstücken STVV-  
254/2015/X  
VII

**Beginn** 19:04 Uhr

**Ende** 20:48 Uhr

### **Anwesend**

### **Stadtverordnetenversammlung**

#### **CDU-Fraktion**

Herr Christian Breitsprecher

Frau Gabriele Eilers

Frau Renate Hagenlocher

Herr Holger Heil

Herr Dr. Karl-Heinz Heimes

Frau Doris Jaeger

Frau Ursula Ramm

Herr Gijsbertus van der Tang

Herr Michael Zimmermann

#### **SPD-Fraktion**

Herr Jürgen Galinski

Herr Reinhard Grotke

Herr Holger Hertel

Herr Moritz Kletzka

Frau Ingrid Peters

Herr Florian Reusch

Herr Thomas Winter

#### **FDP-Fraktion**

Herr Bobbi Althaus

Frau Astrid Gemke



Herr Heiko Hildebrandt  
Frau Ingeborg Naas  
Frau Brigitte Sachs

### **Bündnis 90/ Die Grünen**

Herr Dr. Christian Albrecht  
Herr Metin Bayir  
Herr Klaus Deitenbeck  
Frau Dr. Gabriele Grabiger  
Herr Martin Heinrich  
Frau Hadmut Lindenblatt  
Frau Sabine Schwarz-Odewald

### **Magistrat**

Herr Dr. Stefan Naas  
Frau Claudia Wittek  
Herr Wolfgang Diemer  
Herr Gerhard Heinrich  
Frau Sigrid Hilbig  
Herr Norbert Möller

### **Ausländerbeirat**

### **Verwaltung**

Herr Steffen Bonk  
Herr Marcus Gipp  
Frau Nicole Gruber  
Herr Alexander Müller

### **Schriftführer/-in**

Herr Jörg Schwengler

### **Nicht anwesende**

Herr Daniel Gramatte  
Herr Werner Dreja  
Frau Christine Lenz  
Frau Marion Starke  
Herr Rainer Truszewicz  
Frau Inge Michaelis  
Frau Semra Bayir  
Herr Faik Tascan

### **Sitzungsverlauf**

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers eröffnet die 28. öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Steinbach (Taunus). Sie begrüßt die Bürgerinnen und Bürger, die Damen und Herren der Stadtverordnetenversammlung, die Mitglieder des Magistrates, den Ausländerbeirat, die Vertreter der Presse und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers stellt fest, dass die Einladung zur 28. öffentlichen Sitzung rechtzeitig ergangen und die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenversammlung gegeben ist.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers stellt weiterhin fest, dass gegen die Niederschrift der 27. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 09.02.2015 keine Widersprüche vorliegen.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers fragt, ob es Änderungswünsche zur Tagesordnung gibt.

Nachfolgender Änderungswünsche wird von Herrn Bürgermeister Dr. Naas vorgetragen:

Herr Bürgermeister Dr. Naas bringt die Drucksache Nr. 254 (Verkauf von 3 Grundstücken) ein und erläutert diese.

**Beschluss:** Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Drucksache Nr. 254 (Verkauf von 3 Grundstücken) als Punkt 4 der Tagesordnung II auf die Tagesordnung der heutigen Stadtverordnetensitzung zu nehmen.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers lässt über die Nichtöffentlichkeit der Tagesordnungspunkte 1 (Drucksache Nr. 241), 2 (Drucksache Nr. 249), 3 (Drucksache Nr. 250) und 4 (Drucksache Nr. 254) der Tagesordnung II abstimmen.

**Beschluss:** Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die Tagesordnungspunkte 1 (Drucksache Nr. 241), 2 (Drucksache Nr. 249), 3 (Drucksache Nr. 250) und 4 (Drucksache Nr. 254) der Tagesordnung II in nichtöffentlicher Sitzung behandelt werden.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

## **Tagesordnung I**

### **1. Empfehlung des Ältestenrates**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers berichtet diese als Vorsitzende des Ältestenrates über die vor dieser Stadtverordnetenversammlung erfolgte Sitzung des Ältestenrates.

Sie teilt mit, dass man sich im Ältestenrat darauf verständigt hat, dass alle Punkt entsprechend der Tagesordnung behandelt werden.

### **2. Mitteilungen**

Herr Bürgermeister Dr. Naas gibt folgende Mitteilungen:

#### **2.1 Steinbacher Kerb**

Auch wenn bis zur Steinbacher Kerb noch einige Monate ins Land gehen, kann ich Ihnen mitteilen, dass der Magistrat die Ausrichtung der diesjährigen Kerb an die Steinbacher Kerbegesellschaft übertragen hat.

Ich danke der Kerbegesellschaft für ihr Interesse und freue mich, dass die Durchführung dieser Tradition damit gewahrt bleibt.

## **2.2 Bürgermeister Pouzioux verstorben**

Zu meinem Bedauern muss ich Ihnen mitteilen, dass der frühere Bürgermeister von St. Avertin, Monsieur Pouzioux, am Samstag, 14.03.2015, verstorben ist. Ich habe der Familie sowie meinem französischen Amtskollegen im Namen der Gremien der Stadt Steinbach (Taunus) kondoliert und unsere Anteilnahme ausgesprochen.

## **2.3 Bepflanzung Waldstraße**

Wie Sie vielleicht schon selbst festgestellt haben, wurde die Hecke entlang der Waldstraße nachbepflanzt.

## **2.4 Endausbau Baugebiet "Taubenzehnter"**

Mit dem Endausbau der Straßen im Baugebiet Taubenzehnter soll in Kürze begonnen werden bzw. ist bereits begonnen worden.

## **2.5 Schriftzug Bauhof**

Die Beschriftung des Bauhofes erfolgt derzeit durch Herrn Janister.

## **2.6 Steinbachaue**

Am Mittwoch findet die Submission für den Ausbau der Steinbachaue statt. Für Mai und Juni 2015 ist vorgesehen, dass mit den ausführenden Arbeiten begonnen wird. Die Bäume und Sträucher werden dann im Herbst gesetzt.

## **2.7 Abriss Bürgerhaus**

Mit dem Abriss des Bürgerhauses wird am Montag dem 20.04.2015 begonnen. Die Abrissarbeiten werden voraussichtlich ca. 2 Wochen in Anspruch nehmen.

## **2.8 Aktuelle Kindertagesstätten-Situation**

Derzeit fehlen 30 Ü3-Plätze bis zum 31.12.2015 und 20 U3-Plätze bis zum 31.12.2015. Eine kurze Lösung soll in Form des Ankaufes der Neupostolischen Kirche und der Verbesserung der Personalsituation im Kath. Kindergarten erreicht werden. Ein Zwischenbericht liegt der Stadtverordnetenversammlung vor (Anlage mit Begründung und Zahlen).

### **3. Aktuelle Fragestunde**

#### **3.1 Herr Heil/CDU**

Bezüglich der Ampelphasen in der Bahnstraße haben wir festgestellt, dass sich die Rot- und Grünphasen für die Fußgänger teilweise zeitlich deutlich unterscheiden.

Kann seitens der Stadt darauf eingewirkt werden, dass Schaltungen fußgängerfreundlicher gestaltet werden? Weiterhin wäre es wünschenswert wenn der Taster an der Ampel der Berliner Straße (von Weißkirchen kommend Berliner Straße rechte Seite) noch angebracht werden könnte.

Herr Bürgermeister Dr. Naas teilt mit, dass das Problem bekannt ist und Herr Müller bereits mit Hessen Mobil Kontakt, dem Eigentümer der Ampelanlage, aufgenommen hat. Hessen Mobil wurde auch darum gebeten mit der Firma Kontakt aufzunehmen, die die Grüne-Welle berechnet haben. Es hat sich herausgestellt, dass diese Firma nicht mehr existiert, so dass sich die Behebung des Problems noch etwas verzögern wird.

### **4. Über- und außerplanmäßige Ausgaben**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers stellt diese fest, dass es derzeit keine Über- und außerplanmäßige Ausgaben gibt.

#### **5. Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus); hier: 1. Nachtrag (Bericht des Haupt- und Finanzausschusses)**

**STVV-  
243/2015/XVII**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers spricht Herr Heil/CDU als Vorsitzender des Haupt- und Finanzausschusses und trägt die Ausschussempfehlung vor.

Ohne weitere Diskussion kommt es zur Abstimmung über die Drucksache Nr. 243.

#### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den I. Nachtrag zur Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus). Der I. Nachtrag tritt rückwirkend zum 01.01.2015 in Kraft.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

#### **6. Wahl eines/einer Ortsgerichtsschöffen/in für das Ortsgericht Steinbach (Taunus)**

**STVV-  
247/2015/XVII**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers kommt es ohne weitere Diskussion zur Abstimmung über die Drucksache Nr. 247.

#### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, Herrn Kai Hilbig, Niederhöchstädter Straße 14, 61449 Steinbach (Taunus) als Ortsgerichtsschöffen für das Ortsgericht Steinbach (Taunus) zu wählen.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**7. Mietvertrag gewerblicher Art für die Nutzung der Eschborner Str. 17 (ehem. Jugendhaus) hier: Unentgeltliche Vermietung o. g. Liegenschaft an einen privaten Investor; Umbau der Liegenschaft in eine Asylbewerberunterkunft** **STVV-248/2015/XVII**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers sprechen: Frau Lindenblatt/Grüne, Herr Bürgermeister Dr. Naas und Herr Deitenbeck/Grüne.

Danach kommt es zur Abstimmung über die Drucksache Nr. 248.

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Abschluss eines gewerblichen Nutzungsvertrages mit folgenden Vertragsinhalten:

Zwischen der Stadt Steinbach (Taunus) und dem privaten Investor, Herrn Jakob Wintzer, soll ein Miet- oder Nutzungsvertrag gewerblicher Art zur Überlassung der Liegenschaft Eschborner Str. 17 (ehem. Jugendhaus) geschlossen werden.

Das Gebäude soll dem Mieter mietzinslos für die Dauer von 12 Jahren überlassen werden, jedoch verpflichtet sich der Mieter, das Gebäude umfassend zu renovieren und zu sanieren, um die Unterbringung von Asylbewerbern zu garantieren.

Der Mieter verpflichtet sich, das Gebäude ausschließlich zur Unterbringung von Asylbewerbern zu nutzen.

Der Mieter trägt sämtliche Sorge für die Organisation und den Betrieb des Gebäudes sowie für die Sozialbetreuung durch den IB (Internationaler Bund) der Bewohner für die gesamte Mietzeit. Sämtliche Kosten für Renovierung, Sanierung, Erneuerung oder Reparaturen obliegen allein dem Mieter. Der Mieter verpflichtet sich, nach Beendigung der Mietzeit, ein komplett saniertes und renoviertes Gebäude an die Stadt Steinbach (Taunus) zu übergeben, welches sofort nach Übergabe anderweitig genutzt werden kann. Sämtlichen Verpflichtungen seitens der Stadt in Bezug auf die Instandhaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes entfallen somit für die Dauer von 12 Jahren.

Der Mieter nimmt selbständig Kontakt zu den Energieversorgern auf und zahlt sämtliche Nebenkosten für das Gebäude direkt an eben diese, außer solche Nebenkosten, wie beispielsweise Müll oder Straßenreinigung, die aufgrund ihrer Entstehung generell nur mit dem Eigentümer abgerechnet werden können.

Als Mietbeginn wird der 01.08.2015 angesetzt, da die zuvor erfolgende umfassende Renovierung des Gebäudes im derzeitigen Zustand ca. 4 - 5 Monate in Anspruch nehmen wird.

Beratungsergebnis: 21 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 7 Stimmenthaltung(en)

**8. Bebauungsplan „Pijnackerplatz“; Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)** **STVV-251/2015/XVII**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers kommt es ohne weitere Diskussion zur Abstimmung über die Drucksache Nr. 251.

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Steinbach (Taunus) beschlossen.

2. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird ortsüblich bekanntgemacht.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**9. Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“; Billigung des Vorentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 und der Behörden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) STVV-252/2015/XVII**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers beantragt Herr Galinski/SPD die Drucksache Nr. 252 in den Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss zu überweisen.

Gegen die Überweisung erfolgt keine Gegenrede.

Damit ist die Drucksache Nr. 252 in den Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss überwiesen.

**10. Antrag der CDU-Fraktion; Bericht über die Integration von Steinbacher Bürgerinnen und Bürger mit Migrationshintergrund STVV-253/2015/XVII**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers spricht Herr Breitsprecher/CDU für den Antrag seiner Fraktion.

Weiterhin sprechen: Frau Lindenblatt/Grüne, Herr Hildebrandt/FDP, Herr Galinski/SPD und Herr Heil/CDU.

Danach kommt es zur Abstimmung über die Drucksache Nr. 253.

**Beschluss:**

Der Magistrat wird beauftragt zusammen mit dem Ausländerbeirat,

1. einen Bericht über die Lage der Steinbacher Bürger mit Migrationshintergrund zu erstellen, unter besonderer Berücksichtigung der unterschiedlichen kulturellen und religiösen Hintergründe. Dieser Bericht sollte – sofern verfügbar – statistische Daten liefern sowie Aufschluss über Erfolge und Herausforderungen in der Integrationsarbeit geben.
2. eine Veranstaltung zum Austausch über das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Herkunft mit entsprechenden Religionen, Traditionen und Kulturen zu organisieren. Dabei sollten Steinbacher Bürger über gegenseitige Vorbehalte und Unsicherheiten ins Gespräch kommen.

Beratungsergebnis: 16 Ja-Stimme(n), 8 Gegenstimme(n), 4 Stimmenthaltung(en)

**Tagesordnung II**

1. **Ankauf von zwei Grundstücken;**  
hier: a) Flur 2, Flurstück 130, Ackerland „Die Schiefergewann“  
b) Flur 4, Flurstück 86/1, Erholungsfläche „Die sauren  
Wiesen“

STVV-  
241/2015/XVII

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers sprechen: Frau Lindenblatt bittet um getrennte Abstimmung der Punkte a und b des Beschlussvorschlages.

Weiterhin sprechen: Herr Bürgermeister Dr. Naas und Herr Deitenbeck/Grüne.

Auf befragen von Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers bestehen seitens der Damen und Herren der Stadtverordnetenversammlung keine Bedenken einer getrennten Abstimmung der Punkte a und b des Beschlussvorschlages.

Danach kommt es zur Abstimmung über die Drucksache Nr. 241.

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Ankauf, bzw. die Zustimmung zum Ankauf folgenden Grundstückes:

- a) Flur 2, Flurstück 130, Ackerland „Die Schiefergewann“, 2.907 m<sup>2</sup>, zu einem Ankaufspreis von 10,- €/m<sup>2</sup>, mithin 29.070,- €.

Die Gesamtkosten für den Grundstücksankauf belaufen sich einschl. Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar etc.) auf rund 31.400,- €.

Der Ankauf erfolgt durch die HLG, um die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz für den Ankauf der landwirtschaftlichen Fläche erlangen zu können. Auch die Gesamtkosten des Grunderwerbs trägt die HLG.

Das Grundstück verbleibt zunächst im Eigentum der HLG, wird aber der Stadt für deren Zwecke zur Verfügung gestellt.

Der Quadratmeterpreis in Höhe von 10,- €/qm liegt 2,- € über dem Bodenrichtwert für Landwirtschaftliche Flächen in Höhe von derzeit 8,- € (Stand 01.01.2014).

Beratungsergebnis: 21 Ja-Stimme(n), 7 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

### **Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Ankauf, bzw. die Zustimmung zum Ankauf folgenden Grundstückes:

- b) Flur 4, Flurstück 86/1, Erholungsfläche „Die sauren Wiesen“, 783 m<sup>2</sup>, zu einem Ankaufspreis von 7,- €/m<sup>2</sup>, mithin 5.481,- €.

Die Gesamtkosten für den Grundstücksankauf belaufen sich einschl. Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar etc.) auf rund 5.950,- €

Der Quadratmeterpreis in Höhe von 7,- €/qm liegt knapp unterhalb des aktuellen Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Flächen in Höhe von derzeit 8,- €/qm (Stand 01.01.2014).

Die Mittel für den Erwerb des Grundstückes zu b) könnten entweder aus den gebildeten Resten aus 2014 in Höhe von 45.686,21 € oder aus den bereitgestellten Mitteln im Jahr 2015 in

Höhe von insg. 50.000,- € jeweils unter der Investition 033200-1 (Ankauf von Grundstücken) bereitgestellt werden. Ein zusätzlicher Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Erwerb dieser beiden Grundstücke ist in beiden Fällen erforderlich.

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

**2. Kauf eines Grundstückes; STVV-  
hier: Flur 7, Flurstück 151, landwirtschaftliche Fläche „Am Viehtrieb“ 249/2015/XVII**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers spricht Herr Bürgermeister Dr. Naas.

Ohne weitere Diskussion kommt es zur Abstimmung über die Drucksache Nr. 249.

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Ankauf des folgenden Grundstückes:

Flur 7, Flurstück 151, landwirtschaftliche Fläche „Am Viehtrieb“ mit einer Gesamtfläche von 1.648 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück befindet sich direkt oberhalb des katholischen Kindergartens in der Waldstraße.

Der reine Kaufpreis für o. g. Grundstück beträgt 50.000,00 €. Der Gesamtpreis inklusive Grunderwerbsteuer, Notarkosten etc. beträgt mithin 54.000,00 €.

Die Mittel für den Ankauf von Grundstücken für das Kinderzentrum Nord werden unter der Investitionsnummer 464800-2 (Grunderwerb Kinderzentrum Nord) bereitgestellt. Der Ansatz aus dem Jahr 2014 beträgt 100.000,00 €. Der Ansatz in Höhe von 100.000,00 € wurden als Rest in das Haushaltsjahr 2015 übertragen.

Beratungsergebnis: 21 Ja-Stimme(n), 7 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

**3. Ankauf von einem Grundstück, STVV-  
hier: Flur 1, Flurstück 666/1, Wiesenau 13 (Neuapostolische Kirche), 250/2015/XVII  
Fläche mit besonderer funktionaler Prägung in der Gemarkung  
Steinbach**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers spricht Herr Bürgermeister Dr. Naas und trägt die Veränderungen zu dieser Drucksache vor.

Ohne weitere Diskussion kommt es zur Abstimmung über die Drucksache Nr. 250.

**Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Ankauf des folgenden Grundstückes:

Flur 1, Flurstück 666/1, Fläche mit besonderer funktionaler Prägung, Wiesenau 13 (Neuapostolische Kirche), Gemarkung Steinbach, 549 m<sup>2</sup> zu einem Ankaufpreis von insgesamt 300.000,- €.

Die Gesamtkosten für den Grundstücksankauf belaufen sich einschließlich Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar etc.) auf rund 324.000,- €.

Die Mittel für den Erwerb des Grundstückes werden größtenteils durch den Verkauf des



Grundstückes Eschborner Str. 5 in Höhe von 252.000,- € bereitgestellt. Darüber hinaus sollen die noch vorhandenen Mittel aus der „Energetischen Sanierung städtischer Gebäude“ mit der Investitionsnummer 033000-7 in Höhe von ca. 130.000,- € für den Kauf sowie einen Teil des Umbaus des Gebäudes verwendet werden.

Beratungsergebnis: 23 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 5 Stimmenthaltung(en)

#### **4. Verkauf von drei Grundstücken**

**STVV-  
254/2015/XVII**

Nach Aufruf des Tagesordnungspunktes durch Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers spricht Herr Bürgermeister Dr. Naas.

Frau Gemke/FDP bittet um eine Sitzungsunterbrechung

Die Sitzung wird von 20.41 Uhr bis 20.46 Uhr unterbrochen.

Frau Lindenblatt/Grüne beantragt die Drucksache Nr. 254 zur endgültigen Beschlussfassung an den Haupt- und Finanzausschuss zu überweisen.

Gegen die Überweisung erfolgt keine Gegenrede.

Damit ist die Drucksache Nr. 254 zur endgültigen Beschlussfassung an den Haupt- und Finanzausschuss überwiesen.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers stellt nach Behandlung der Tagesordnung II die Öffentlichkeit wieder her und teilt das Beratungsergebnis zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 4 mit.

Damit ist die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung abgehandelt.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Eilers dankt für die Mitarbeit und schließt die Sitzung und wünscht noch einen schönen Abend.

Stadtverordnetenvorsteherin

Schriftführer

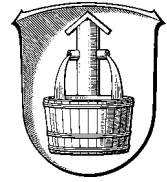
gez.  
Gabriele Eilers

gez.  
Jörg Schwengler

Die Niederschrift liegt gemäß §28, Abs. 3 der Geschäftsordnung vom 18.06.2012 in der Zeit vom 27. April bis einschließlich 11. Mai 2015 im Rathaus, Gartenstraße 20, Zimmer 24, 2. Stock, offen.

# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## DER MAGISTRAT



### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-243/2015/XVII
federführendes Amt:	10 Haupt- und Personalamt
Sachbearbeiter:	Herr Bonk
Datum:	20.01.2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	09.02.2015	
Haupt- und Finanzausschuss	04.03.2015	
Stadtverordnetenversammlung	13.04.2015	

### **Betreff:**

**Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus);  
hier: 1. Nachtrag  
(Bericht des Haupt- und Finanzausschusses)**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den I. Nachtrag zur Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus). Der I. Nachtrag tritt rückwirkend zum 01.01.2015 in Kraft.

### **Begründung:**

Seit Beginn des Jahres 2015 besteht bundesweit die Verpflichtung zur Einführung der Biotonne. In Steinbach (Taunus) erfolgt die Umsetzung der gesetzlichen Vorschrift im Februar 2015.

Im Zuge der Vorbereitung der Einführung der Biotonne wurde im Jahr 2014 unter Beteiligung eines externen Beraters ein Konzept über die Systemumstellung erstellt sowie die Dienstleistung zur Abfuhr der Abfälle öffentlich ausgeschrieben.

Auf Grundlage dieses Konzeptes erfolgte eine umfassende Anpassung und Ergänzung der Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus), die von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 21.07.2014 mit Inkrafttreten zum 01.01.2015 beschlossen wurde.

Nunmehr konnte nach Vergabe der Dienstleistung zur Abfuhr der Abfälle sowie nach Feststellen der genauen Behälteranzahl im Stadtgebiet eine Neukalkulation der Abfallgebühren durchgeführt werden. Im Ergebnis gelingt es, trotz einer Kostensteigerung bei der Entsorgung des Restmülls, die Gebühren durch die Einführung

der Biotonne und der damit einhergehenden kostengünstigeren Entsorgung des Mülls zu reduzieren.

Einzelheiten der Kalkulation sowie deren Berechnungsgrundlage können der Anlage zu dieser Drucksache entnommen werden.

Anzumerken ist an dieser Stelle die Entnahme aus der vorhandenen Gebührenrücklage in Höhe von 154.000 €. Diese Entnahme stellt eine direkte Entlastung der Gebührenzahler dar. Darüber hinaus wurde, wie im Konzept zur Systemumstellung beschrieben, die Gelegenheit genutzt, sowohl die Tonnen für den Rest- als auch den Bioabfall im Eigentum der Stadt zu erwerben. Hiermit sind einmalige Aufwendungen von rund 135.000 € verbunden. Die Anschaffung der Tonnen führt über die nächsten Jahre betrachtet zu einer Vergünstigung der Abfallgebühr, da der Kaufpreis auf die Nutzungszeit umgelegt günstiger kommt als eine sonst erforderliche Anmietung beim Entsorger.

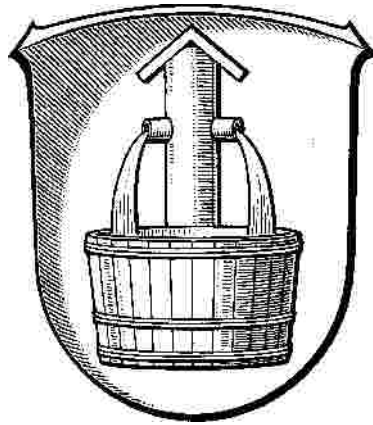
Die notwendige Anpassung der neu ermittelten Zahlen in der Kalkulation auf die abweichenden Soll-Zahlen im Haushalt 2015 erfolgt mit dem Nachtrag.

Die rückwirkende Änderung der Abfallgebühren ist möglich, da diese für den Bürger keine Belastung, sondern eine Entlastung darstellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

gez.  
Dr. Stefan Naas  
Bürgermeister



**Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus)**

**Abfallsatzung 2015**

**I. Nachtrag**



## Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus)

Aufgrund der §§ 5, 19, 20, 51 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.05.2013 (GVBl. I S. 218), § 20 Abs. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert worden ist i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 5 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG) vom 06.03.2013 (GVBl. I S. 80). §§ 1 bis 6 a, 9 und 10 des Hessischen Gesetzes über Kommunale Abgaben (HessKAG) in der Fassung vom 24.03.2013 (GVBl. I S. 134), § 7 der Gewerbeabfallverordnung vom 22.02.2000 (GVBl. I 2000, S. 154) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) in ihrer Sitzung am XX.XX.2015 den folgenden

### I. Nachtrag zur Abfallsatzung

beschlossen.

#### Artikel 1

Die Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) wird wie folgt geändert:

1. § 14 wird wie folgt geändert:

- (1) Zur Deckung des Aufwandes, der ihr bei der Wahrnehmung abfallwirtschaftlicher Aufgaben entsteht, erhebt die Stadt Gebühren.
- (2) Die Gebühren werden nach der Zahl und Größe der gem. § 8 Abs. 2 bereitgestellten Abfallbehälter für Restmüll und Bioabfall bemessen.
- (3) Als Entsorgungsgebühr für Restmüll werden erhoben bei Zuteilung folgender Gefäße:

a)	60 l	Restmüllbehälter	3wöchentliche Leerung	3,85 €/mtl.
b)	80 l	Restmüllbehälter	3wöchentliche Leerung	5,15 €/mtl.
c)	120 l	Restmüllbehälter	3wöchentliche Leerung	7,70 €/mtl.
d)	240 l	Restmüllbehälter	3wöchentliche Leerung	15,40 €/mtl.
e)	660 l	Restmüllbehälter	1 x wöchentl. Leerung	125,00 €/mtl.
f)	1.100 l	Restmüllbehälter	1 x wöchentl. Leerung	210,00 €/mtl.
	1.100 l	Restmüllbehälter	2 x wöchentl. Leerung	420,00 €/mtl.



(4) Als Entsorgungsgebühr für Bioabfall werden erhoben bei Zuteilung folgender Gefäße:

- |    |       |                   |                       |             |
|----|-------|-------------------|-----------------------|-------------|
| a) | 60 l  | Bioabfallbehälter | 2wöchentliche Leerung | 1,80 €/mtl. |
| b) | 80 l  | Bioabfallbehälter | 2wöchentliche Leerung | 2,40 €/mtl. |
| c) | 120 l | Bioabfallbehälter | 2wöchentliche Leerung | 3,60 €/mtl. |
| d) | 240 l | Bioabfallbehälter | 2wöchentliche Leerung | 7,20 €/mtl. |

(5) Als Entsorgungsgebühr für die im folgenden genannten Abfälle werden folgende Gebühren erhoben:

- |    |   |                                       |  |                  |
|----|---|---------------------------------------|--|------------------|
| a) | für die Abnahme von Bauschutt bis 0,25 cbm<br>- nicht verunreinigt –<br>(nur einmalige Abnahme am Abnahmetag) |                                       |  | 7,65 €           |
| b) | für die Abnahme von Altreifen ohne Felgen<br>(bis 5 Stück am Abnahmetag)                                      |                                       |  | 2,55 € pro Stück |
| c) | Altöl bis 5 Liter<br>(nur einmalige Abnahme beim Schadstoffmobil<br>auf dem Rathaushof)                       |                                       |  | kostenlos        |
| d) | 70 l  | Müllsack                              |  | 7,30 € pro Stück |
| e) | 70 l  | Sack für kompostierbare Gartenabfälle |  | 1,50 € pro Stück |

(6) Für jeden Austausch oder jede Auslieferung bzw. Abholung von Abfallbehältern auf einem anschlusspflichtigen Grundstück wird eine Gebühr erhoben. Die Gebühr beträgt pro Abfallgefäß und Änderungsvorgang 25,75 EUR. Diese Gebühr entsteht abweichend von § 15 Abs. 3 bei Austausch oder Anlieferung des Abfallbehälters und ist sofort fällig. Keine Gebühr wird erhoben bei:

- Erstanschluss eines Grundstückes oder bei einem Eigentümerwechsel,
- Austausch von schadhaften Abfallbehältern gleicher Art und Größe, soweit der Defekt nicht vom Anschlusspflichtigen zu vertreten ist,
- Bereitstellung oder Einziehung von Abfallbehältern auf Anordnung der Stadt.



**Artikel 2**

**Ermächtigung zur Neufassung**

Der Magistrat wird ermächtigt, die Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) mit den sich aus diesem Nachtrag ergebenden Änderungen neuzufassen.

**Artikel 3**

**Inkrafttreten**

Der I. Nachtrag der Abfallsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) tritt mit Wirkung zum 01.01.2015 in Kraft.

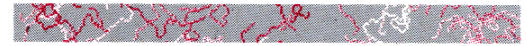
Steinbach (Taunus), XX.XX.2015

Stadt Steinbach (Taunus)  
Der Magistrat

Dr. Stefan Naas  
Bürgermeister

**P A W**

PLANUNGSBÜRO ABFALLWIRTSCHAFT



DIPL. ING. DIETMAR KUHS

AUF DEM WASSERGRABEN 18

37242 BAD SOODEN-ALLENDORF

TELEFON 0 56 52 / 9 16 27 • TELEFAX 0 56 52 / 9 16 29

[www.paw-kuhs.de](http://www.paw-kuhs.de) • [mail@paw-kuhs.de](mailto:mail@paw-kuhs.de)

# **Berechnung der Abfallgebühren unter Berücksichtigung der flächendeckenden Einführung der Biotonne**

**Im Auftrag der  
Stadt Steinbach (Taunus)**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Gegenstand der Gebühren Neuberechnung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Gebührenberechnung</b> .....	<b>2</b>
3.1	Einnahmen (ohne Gebühreneinnahmen) und leistungsunabhängige Ausgaben .....	2
3.2	Berechnung der zu erwirtschaftenden Kosten .....	3
3.3	Berechnung der erforderlichen Gebührenhöhe - Restmüll .....	4
3.4	Berechnung der erforderlichen Gebührenhöhe – Bioabfall .....	5
3.5	Berechnung der Gebühren für den Änderungsdienst .....	6
3.6	Berechnung der Gebühren für Abfallsäcke .....	6
<b>4</b>	<b>Ergebnisbewertung und Risikoanalyse</b> .....	<b>7</b>
4.1	Gesamtergebnis .....	7
4.2	Risiken der Gebührenunterdeckung .....	7
4.3	Hinweise zu den Berechnungsannahmen .....	7
4.4	Vergleich der Gebühren alt/neu .....	7
<b>5</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>9</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Einnahmen pro Jahr (ohne Gebühreneinnahmen) .....	2
Tabelle 2:	Leistungsunabhängige Ausgaben pro Jahr, Differenz Ausgaben-Einnahmen .....	3
Tabelle 3:	Ermittlung der Bioabfallmenge (Prognose) .....	3
Tabelle 4:	Berechnung des Jahresentleerungsvolumens (Restmüll) .....	4
Tabelle 5:	Berechnung des erforderlichen Literpreises für Restmüll zur Kostendeckung .....	4
Tabelle 6:	Berechnung der erforderlichen Gebührenhöhe zur Kostendeckung für Restmüll .....	5
Tabelle 7:	Berechnung der zu deckenden Jahreskosten (Bioabfall) .....	5
Tabelle 8:	Berechnung des erforderlichen Literpreises für Bioabfall zur Kostendeckung .....	5
Tabelle 9:	Berechnung der erforderlichen Gebührenhöhe zur Kostendeckung für Bioabfall .....	5
Tabelle 10:	Kalkulation der Gebühr für den Änderungsvorgang .....	6
Tabelle 11:	Kalkulation der Gebühr für den Restabfallsack .....	6
Tabelle 12:	Kalkulation der Gefäßkosten .....	9

## 1 Veranlassung und Gegenstand der Gebührenneuberechnung

Die Stadt Steinbach (Taunus) führt die Biotonne Anfang 2015 ein. Folglich ändert sich die bisherige Gebührenstruktur, ebenfalls beeinflusst die Biotonne die Kosten und damit die Gebühren in relevantem Umfang.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Steinbach entschieden, den Unterzeichner nicht nur mit der Begleitung und Betreuung der Ausschreibung der Abfallabfuhr mit Biotonne zu beauftragen, sondern auch, die Gebührenberechnung auf Grundlage der beschlossenen Satzungs Eckpunkte durchführen zu lassen.

Die Gebührenberechnung wurde auf Basis der Angaben der Stadt Steinbach durchgeführt, ergänzt durch die Mengenprognosen des Unterzeichners, da die Biotonne eine Mengen- und damit Kostenverschiebung bewirkt.

Eine Bewertung auf Rechtskonformität der Eingangsdaten, Berechnungsansätze bzw. Schlussfolgerungen ist nicht Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.

## 2 Grundlagen

Die Grundlagen der Neuberechnung der Gebühren sind nachfolgend wiedergegeben:

- Angaben der Stadt über die Einnahmen und Ausgaben sowie Kosten und Aufwendungen
- Ergebnisse der Ausschreibung bzw. Preise des Entsorgers für die Entleerungs- und Sammelleistungen sowie der Ergebnisse der Ausschreibungen über die Verwertung des Altpapiers (PPK) sowie der Beschaffung der Abfallgefäße.
- Für das Altpapier wurden etwas reduzierte Erlöse auf Basis der derzeit aktuellen Preisentwicklung angenommen, womit die Preisentwicklung der letzten Monate Berücksichtigung findet, d.h. dass etwas reduzierte Erlöse bezüglich der Altpapiervermarktung angenommen werden.
- Die Berechnungen der Anzahl der Rest- und Bioabfalltonnen wurde auf Basis der Angaben der Stadt (E-Mail von Herrn Bonk vom 08.01.2015 – Ergebnis der Bedarfsermittlung) durchgeführt.
- Es wurde angenommen, dass der Entsorger Verträge mit Betreibern von Rücknahmesystemen (BvR bzw. Duale Systeme) schließt und sich hierüber die Entgelte für die PPK-Sammlung reduzieren. In der Berechnung werden die Sammelkosten in voller Höhe angesetzt und die Entgelte der BvR als Einnahme.
- Die Investition für die Gefäße wurde auf der Basis von realistischen Abschreibungszeiten (10 Jahre) und den derzeit sehr niedrig liegenden Zinssätzen von 1,5% als Eigenkapitalverzinsung kalkuliert.
- Da ab 2015 neue Gefäße eingesetzt werden, wurden Behälterdefekte nicht in der Kalkulation berücksichtigt, da diese Kosten gegenüber dem Entsorger geltend gemacht werden können und bei Neugefäßen die Defektquote sehr gering ist.
- Für die Berechnung der Auflösung der Gebührenrücklage wurde 154.000 €/a als „virtuelle“ Einnahme bezogen auf den Restmüll angesetzt.
- Die Einnahmen der Stadt durch die Zahlungen der Betreiber von Rücknahmesystemen (DSD und Weitere, u.a. für die Öffentlichkeitsarbeit) werden weiterhin in der bisherigen Größenordnung bezahlt.

- Die Gebühren des Kreises bleiben so, wie sie derzeit sind bzw. dem Unterzeichner bekannt sind. Rest- und Sperrmüll: 239,50 €/Mg, Bioabfall 59,33 €/Mg zuzügl. USt. (Mg = eine Million Gramm = die „alte“ Gewichtstonne)
- Die der Kalkulation zugrundeliegenden Mengenentwicklungen bzw. Schüttdichten basieren auf Referenzzahlen vergleichbarer Projekte unter Berücksichtigung relativ hoher Anschlussgrade (siehe oben) der Biotonne.
- Für die Kalkulation wurde ein volumenlinearer Ansatz gewählt, wie er auch derzeit Anwendung findet, d.h. dass die Kosten auf den Liter Gefäßvolumen linear umgerechnet werden. Alle mengenunabhängige Kosten, dazu gehören auch die Sammel- und Entsorgungskosten von der Abfälle für die kein eigener Gebührentatbestand besteht (z.B. beim Sperrmüll, Grünabfall, Altholz, E-Schrott, Containerplatz usw.) wurden auf die Restmülltonne umgelegt. Mengenunabhängige Kosten sind vorliegend auch die Aufwendungen für die Gefäßbeschaffung und –bewirtschaftung, da sich die Gefäße im Eigentum der Stadt befinden sowie die Fixkostenpauschale der Bioabfallsammlung.
- Es wurden bei der Berechnung jeweils gerundete Werte verwendet, da die Eingangszahlen „sowieso“ Schwankungen unterliegen.

### 3 Gebührenberechnung

#### 3.1 Einnahmen (ohne Gebühreneinnahmen) und leistungsunabhängige Ausgaben

Die folgende Einnahme- bzw. Ausgabensituation wurde für die Gebührenberechnung verwendet:

Tabelle 1: Einnahmen pro Jahr (ohne Gebühreneinnahmen)

Papiervergütung	- 58.500,00 €
Erstattungen DSD	- 18.100,00 €
Erstattungen DSD für Mitbenutzung Sammelsystem PPK	- 25.000,00 €
Auflösung Gebührenrücklage	-154.000,00 €
Behälteränderungsdienst und Abfallsäcke	- 1.500,00 €
Bearbeitung Befreiungsanträge, sonstige Einnahmen (z.B. Abfallsäcke)	- 1.600,00 €
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>-258.700,00 €</b>

#### Erläuterungen zur Tabelle 1

Die Einnahmen nach Tabelle 1 mindern die Gebührenhöhe beim Restmüll. Aus diesem Grund sind hier 154.000 €/a zur (sukzessiven) Auflösung der Gebührenrücklage aufgeführt.

Zur Berechnung der Gebührenhöhe war des Weiteren zu ermitteln, welche leistungsunabhängigen Ausgaben durch die Gebühren erwirtschaftet werden müssen bzw. welche Kosten auf die Gebührenschuldner umzulegen sind.

Wenn nachfolgend von „leistungsunabhängigen“ Ausgaben die Rede ist, sind damit Ausgaben gemeint, die keiner direkten Gebührenvereinnahmung gegenüberstehen. Beispielsweise stehen die Kosten für die Sperrmüllsammlung im linearen Zusammenhang mit der gesammelten Menge. Da jedoch für die Sperrmüllsammlung keine mengenabhängige Gebühr besteht, müssen die diesbezüglichen Aufwendungen als leistungsunabhängige Ausgaben bzw. Kosten, die zu erwirtschaften sind, berücksichtigt werden.

**Tabelle 2: Leistungsunabhängige Ausgaben pro Jahr, Differenz Ausgaben-Einnahmen**

Personalkosten	50.100,00 €
Kosten EDV	4.000,00 €
Entsorgung Containerplatz	22.000,00 €
Büromaterial	250,00 €
Sperrmüll- und E-Schrottsammlung, Grünabfall und Altholz (Sammlung+Entsorgung durch Knettenbrech&Gurdulic)	56.800,00 €
Gebühren Elektroschrott	16.300,00 €
Behälterkosten (Abschreibung 10 Jahre, 1,5% Verzinsung, vgl. Anhang)	14.000,00 €
Abfuhrkosten Restmüll, Bioabfall (Fixkostenpauschale) und PPK	245.700,00 €
Behältermanagement (Neugestellung, Abzug)	4.000,00 €
Entsorgung Sondermüll	26.400,00 €
Restmüllentsorgung	434.000,00 €
Sperrmüllentsorgung	38.000,00 €
Grünabfallentsorgung (Grünabfallsammelstelle)	30.000,00 €
Reisekostenerstattung	100,00 €
Abfallkalenderkosten, Öffentlichkeitsarbeit	1.000,00 €
Gebührenabrechnungssoftware	8.000,00 €
Sachverständigen-, Gerichts- u. Gutachterkosten	1.500,00 €
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>952.150,00 €</b>
<b>Summe Aufwendungen und Einnahmen</b>	<b>693.450,00 €</b>

Die obigen Kosten verstehen sich als Jahreskosten, die volumenlinear auf die Restmülltonne umgelegt werden.

Bezüglich der Kalkulation der Behälterkosten wird auf Anhang 1 (Tabelle 12) verwiesen.

### 3.2 Berechnung der zu erwirtschaftenden Kosten

In der Tabelle 2 ist die Differenz Einnahmen-Gesamtausgaben in der letzten Zeile aufgeführt. Diese Differenz muss durch die Restmüllgebühren erwirtschaftet werden.

Zur Berechnung einer kostendeckenden Bioabfallgebühr wurden die (variablen) Entleerungsgebühren sowie die Entsorgungskosten auf die jeweilige Gefäßgröße bezogen berechnet.

Für die Berechnung der Bioabfallgebühr waren die (künftigen) Mengen zu ermitteln. Die Mengenermittlung basiert hierbei auf dem Entleerungsvolumen, das sich aus dem Gefäßbestand, wie er in den Plandaten verteilt werden soll und einer angenommenen mittleren Schüttdichte (=durchschnittliches Gewicht des Bioabfalls pro Liter im Abfallgefäß auf Basis von Referenzzahlen) errechnet. Im ersten Schritt wird das Entleerungsvolumen nach Tabelle 2 berechnet.

**Tabelle 3: Ermittlung der Bioabfallmenge (Prognose)**

Volumen	Anzahl	Entl./Jahr	Jahresvolumen
60l	1.161 MGB	26 Entl./a	1.811,16 m³/a
80l	356 MGB		740,48 m³/a
120l	144 MGB		449,28 m³/a
240l	196 MGB		1.223,04 m³/a
Entleerungsvolumen gesamt			4.223,96 m³/a

Bei einer mittleren Schüttdichte von 0,14 kg/l (Erfahrungswert aus Referenzprojekten) errechnet sich somit eine Entsorgungsmenge von 591 Mg/a.

Bei Entsorgungskosten von (brutto) 70,60 €/Mg für Bioabfall ergibt die Multiplikation der Jahresmenge mit den genannten Entsorgungskosten von ca. 42.000 €/a (gerundeter Wert). Dieses Ergebnis wird bei der Berechnung der Gebühr für die Biotonne verwendet (Tabelle 7).

Für die Berechnung der Kosten der Restmüllentsorgung wurde von einem Rückgang von ca. 380 Mg/a ausgegangen. Die Summe von Bioabfall und Restmüll ist damit in der Prognose höher als dies vorher der Fall war (ca. 215 Mg/a). Dieser Ansatz berücksichtigt die Verlagerung von Grünabfallmengen in die Biotonne und berücksichtigt damit die Erfahrungswerte aus Referenzgebieten.

### 3.3 Berechnung der erforderlichen Gebührenhöhe - Restmüll

Der nachfolgenden Berechnung der Gebührenhöhe bezogen auf Rest- und Bioabfall ist die Annahme unterlegt, dass die Kosten volumenlinear verteilt werden. Dies ist der gleiche Ansatz, wie er der derzeitigen Gebührengestaltung in der Stadt Steinbach unterlegt ist.

Das bedeutet, dass die leistungsunabhängigen Kosten (vgl. Tabelle 2) so verteilt werden, dass eine 120l-Tonne im Vergleich zum 60l-Gefäß doppelt so hoch mit diesen Kosten belastet werden.

Gleichfalls ist der Berechnung die Annahme enthalten, dass ein 120l-MGB das doppelte Abfallgewicht enthält als die 60l-Tonne.

Aus diesen Berechnungsannahmen wird ein Preis pro l Behältervolumen errechnet (Tabelle 5 und 6).

**Tabelle 4: Berechnung des Jahresentleerungsvolumens (Restmüll)**

Volumen	Anzahl	Entl./Jahr	Jahresvolumen
60l	357 MGB	17,4 Entl./a	372,71 m³/a
80l	191 MGB		265,87 m³/a
120l	910 MGB		1.900,08 m³/a
240l	502 MGB		2.096,35 m³/a
660l	9 MGB	52 Entl./a	308,88 m³/a
1100l	79 MGB	52 Entl./a	4.518,80 m³/a
1100l	55 MGB	104 Entl./a	6.292,00 m³/a
Jahresentleerungsvolumen			15.754,69 m³/a

Aus dem Jahresentleerungsvolumen wird in Tabelle 5 ermittelt, wie hoch der Literpreis für den Liter Restmüll sein muss, damit die Kosten erwirtschaftet werden.

**Tabelle 5: Berechnung des erforderlichen Literpreises für Restmüll zur Kostendeckung**

Jahresentleerungsvolumen	Jahreskosten	Preis pro l
15.754,69 m³/a	693.450,00 €	0,04402 €/l

Aus dem genannten Literpreis errechnet sich die erforderliche Gebührenhöhe zur Entsorgungskostendeckung als Multiplikation von Gefäßvolumen, Anzahl an Entleerungen pro Jahr und dem oben aufgeführten Preis pro Liter.

Es wird darauf hingewiesen, dass über die Jahre jedes Gefäß, das im 3wöchentlichen Rhythmus geleert wird, etwas mehr als 17,33333 mal im Durchschnitt der Jahre geleert werden, da das Jahr etwas mehr Tage hat als dies das Produkt aus 52 Wochen multipliziert mit 7 Tagen ergibt (=364 Tage). Daher wurde der Berechnung der Wert von 17,4 Entleerungen pro Jahr unterlegt.

**Tabelle 6: Berechnung der erforderlichen Gebührenhöhe zur Kostendeckung für Restmüll**

Volumen	Entl./Jahr	Jahresvolumen pro Gefäß	Jahresgebühr pro Gefäß
60l	17,4 Entl./a	1,04 m³/a	45,95 €
80l		1,39 m³/a	61,27 €
120l		2,09 m³/a	91,90 €
240l		4,18 m³/a	183,81 €
660l	52 Entl./a	34,32 m³/a	1.510,61 €
1100l	52 Entl./a	57,20 m³/a	2.517,68 €
1100l	104 Entl./a	114,40 m³/a	5.035,37 €

### 3.4 Berechnung der erforderlichen Gebührenhöhe – Bioabfall

Für die Berechnung der Bioabfallgebühr muss zunächst ermittelt werden, welche Kosten zu decken sind. Diese Berechnung erfolgte auf Grundlage der aktuellen Behälterzahlen sowie der Ergebnisse der Ausschreibung. Die Berechnung ist in Tabelle 7 wiedergegeben (Werte gerundet).

**Tabelle 7: Berechnung der zu deckenden Jahreskosten (Bioabfall)**

Bioabfallentsorgung	42.000,00 €
Bioabfallsammlung (entleerungsabhängige Kosten)	5.600,00 €
Gefäßreinigung	11.000,00 €
Summe Jahreskosten	58.600,00 €

Aus dem Jahresentleerungsvolumen (dieser Wert wurde bereits in der Berechnung nach Tabelle 3 ermittelt) und den Jahreskosten nach Tabelle 7 kann nun der Literpreis berechnet werden (Tabelle 8).

**Tabelle 8: Berechnung des erforderlichen Literpreises für Bioabfall zur Kostendeckung**

Jahresentleerungsvolumen	Jahreskosten	Preis pro l
4.223,96 m³/a	58.600,00 €	0,01387 €/l

Tabelle 9 zeigt, wie hoch die Gebühr sein muss, damit die Kosten prognostisch gedeckt sind.

**Tabelle 9: Berechnung der erforderlichen Gebührenhöhe zur Kostendeckung für Bioabfall**

Volumen	Entl./Jahr	Jahresvolumen pro Gefäß	Jahresgebühr pro Gefäß
60l	26 Entl./a	1,56 m³/a	21,64 €
80l		2,08 m³/a	28,86 €
120l		3,12 m³/a	43,28 €
240l		6,24 m³/a	86,57 €

### 3.5 Berechnung der Gebühren für den Änderungsdienst

Der Satzungsentwurf sieht vor, dass Änderungsvorgänge am Gefäßbestand, die nicht im Zusammenhang mit dem Erstanschluss eines Grundstückes oder bei einem Eigentümerwechsel, dem Tausch defekter Gefäße (wenn nicht vom Bürger der Defekt zu verantworten ist) oder der Bereitstellung oder Einziehung von Abfallbehältern auf Anordnung der Stadt stehen, Gebühren erhoben werden.

Gebührenrelevant ist damit beispielsweise ein Änderungsvorgang, wenn das Grundstück statt eines 240l-MGB ein 120l-Gefäß wünscht.

Die Gebührenberechnung bezieht sich auf den Änderungsvorgang pro Behälter. Werden beispielsweise 2 Gefäße auf dem Grundstück getauscht, sind dies 2 gebührenrelevante Vorgänge.

**Tabelle 10: Kalkulation der Gebühr für den Änderungsvorgang**

Kosten Änderung pro Behälter brutto (Ausschreibungsergebnis)	22,25 €/MGB
Verwaltungskosten	3,50 €/MGB
Summe	25,75 €/MGB

Grundlage des Zeitaufwands sind Angaben aus Referenzprojekten. Der Änderungswunsch ist aufzunehmen (Kommunikation mit dem Kunden) und als Auftrag in der Software zu hinterlegen. Ebenfalls ist ggf. mit dem Entsorger zu kommunizieren und der erledigte Auftrag ist im Gebührenbescheid abzubilden.

### 3.6 Berechnung der Gebühren für Abfallsäcke

Aufgrund der Tatsache, dass den Bürgern ein variables Angebot an Entleerungsvolumen zur Verfügung steht und daher Abfallsäcke prognostisch nur untergeordnet genutzt werden, wurde auf eine Integration des Aufwands und der Einnahmen in Tabelle 2 bzw. 1 verzichtet.

**Tabelle 11: Kalkulation der Gebühr für den Restabfallsack**

Abfallsäcke Kauf und Abfuhr (Ausschreibungsergebnis)	1,79 €/Sack
Schüttdichte	0,12 kg/l
Volumen Sack	70 l
Gewicht im Sack	8,40 kg
Entsorgungskosten	239,50 €/Mg
Entsorgungskosten pro Sack	2,00 €
Verwaltungskosten pro Sack	3,50 €
Summe	7,30 €

Hinweis: Der Zeitaufwand pro Sack wurde einer Abschätzung des Zeitaufwandes für den Sackverkauf aus einem Referenzprojekt vorgenommen. Es ist nicht nur hier der Aufwand für die Aushändigung zu betrachten, sondern auch der Aufwand der Verbuchung, Vorratshaltung, Aufwand für die Abrechnung mit dem Entsorger usw. Die Werte sind ansonsten gerundet berechnet.

## **4 Ergebnisbewertung und Risikoanalyse**

### **4.1 Gesamtergebnis**

Auf Grundlage der städtischen Angaben und der Ergebnisse der Kalkulationen geht der Unterzeichner davon aus, dass die bisherigen Gebühren quasi beibehalten werden oder reduziert werden können. Während die Kombination von 660l-Gefäß und 240l Biotonne quasi auf dem gleichen Gebührenlevel verbleibt, reduziert sich z.B. die Gebühr für die Kombination von 60l Restmüll und 60l Bioabfall gegenüber der „alten“ 60l-Tonnengebühr um ca. 5 €/a.

### **4.2 Risiken der Gebührenunterdeckung**

Es wird seitens des Unterzeichners darauf hingewiesen, dass die Gebührenberechnung dann zur Gebührenunterdeckung führen kann, wenn es nicht gelingt, die Bürger zum geordneten Trennen zu motivieren.

Gewisse Risiken bestehen bezogen auf die Grundstücke mit Hochgeschossbebauung. Da bisher die Gebühreneinnahmen, die durch die 1.100l-Gefäßen generiert werden, ca. 60% des gesamten Gebührevolumens ausmachen, wird sich eine reduzierte Nutzung der Restmüllgefäße (z.B. wenn die Grundstücke Gefäße abziehen lassen oder von 2maliger Entleerung in der Woche auf wöchentliche Entleerung umstellen) negativ bei den Gebühreneinnahmen auswirken. Gegenläufig dazu wird sich, wenn sich Abfuhrhythmen und Gefäßbestand der 1.100l-Gefäße sich nicht ändern, ein geordnetes Trennverhalten positiv in der Ausgabenbilanz niederschlagen.

Es ist zu hoffen, dass die Bürger ihr Entsorgungsverhalten bezogen auf die Grünabfälle nicht wesentlich ändern. Auch wenn die Annahmen unterstellen, dass künftig etwas über 200 Mg/a an Grünabfällen über die Biotonne entsorgt werden, bestehen hier Restrisiken, sollten die Bürger ihren Grünabfall über das angenommene Maß hinaus entsorgen.

### **4.3 Hinweise zu den Berechnungsannahmen**

Es wurde davon ausgegangen, dass künftig die gleiche Anzahl an 1.100l-Gefäßen entsprechend den aktuellen Angaben genutzt werden und sich die Anzahl an Gefäßen, die 2mal die Woche geleert werden, nicht ändert.

Bei der Berechnung der Altpapiervergütung wurde angenommen, dass nur für den kommunalen Anteil (ca. 83% der Gesamtmenge) Erlöse erzielt werden, auch wenn dieser Punkt streitig ist. Aktuelle Rechtsprechungen sehen den Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (ÖRE) als Eigentümer und nicht die Dualen Systeme oder der Entsorger.

### **4.4 Vergleich der Gebühren alt/neu**

Der Gebührenvergleich – bezogen auf das einzelne Müllgefäß – zeigt, dass quasi alle Nutzer mit der Biotonne „gewinnen“ werden.

Es spielt hier u.a. eine Rolle spielen, dass sich gegenüber dem Stand 2013 die Anzahl an 1.100l- und 660l-Gefäßen erhöht hat. Damit zeigt sich das Restmüllentleerungsvolumen ebenfalls erhöht, d.h. dass sich über das höhere Restmüllentleerungsvolumen der Literpreis und damit die Gebühr entsprechend reduziert. Dazu kommt, dass die Stadt ihre Gebührenrücklagen sukzessive abbauen muss, was sich ebenfalls positiv auf die Höhe der Gebühren auswirkt.




## 5 Zusammenfassung und Ausblick

Der Unterzeichner geht davon aus, dass das System Biotonne aufgrund der geringen (kalkulatorischen) Kosten entsprechende Akzeptanz finden wird.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bürger durch qualifizierte Öffentlichkeitsarbeit sowie erforderlichenfalls durch Kontrollen der Gefäßinhalte dazu angehalten werden, ordnungsgemäß und sauber zu trennen.

Die Biotonne sollte vor dem Hintergrund eines sinnvollen Einsatzes – hier der Energieerzeugung und –nutzung der Biomasse und Herstellung eines anerkannt ökologischen Bodenverbessers (Kompost) gelingen. Aufgrund der hohen Kosten für die Restabfallentsorgung und der vergleichsweise deutlich geringeren Kosten der Bioabfallentsorgung sind zumindest die Voraussetzungen für den Erfolg geschaffen.

Bad Sooden-Allendorf, den 20.01.2015



Dipl. Ing. Dietmar Kuhs

## 6 Anhang

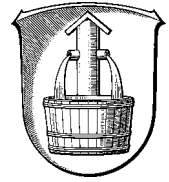
**Tabelle 12: Kalkulation der Gefäßkosten**

Restmüll	Menge	Preis netto	Preis brutto incl. Skonto	Abschreibung	Zins	Anuität	Preis pro MGB und Jahr	Kosten pro Jahr
MGB 60l	370 MGB	20,83 €/MGB	24,04 €/MGB	10 a	1,5%	0,10843	2,61 €/MGB,a	964,66 €
MGB 80l	200 MGB	20,57 €/MGB	23,74 €/MGB			0,10843	2,57 €/MGB,a	514,93 €
MGB 120l	940 MGB	19,76 €/MGB	22,81 €/MGB			0,10843	2,47 €/MGB,a	2.324,88 €
MGB 240l	520 MGB	26,45 €/MGB	30,53 €/MGB			0,10843	3,31 €/MGB,a	1.721,53 €
MGB 660l	12 MGB	124,99 €/MGB	144,28 €/MGB			0,10843	15,64 €/MGB,a	187,73 €
MGB 1.100l	140 MGB	179,21 €/MGB	206,86 €/MGB			0,10843	22,43 €/MGB,a	3.140,33 €
Summe								8.854,06 €
<b>Biogefäße</b>								
MGB 60l	1.200 MGB	20,83 €/MGB	24,04 €/MGB	10 a	1,5%	0,10843	2,61 €/MGB,a	3.128,64 €
MGB 80l	365 MGB	20,57 €/MGB	23,74 €/MGB			0,10843	2,57 €/MGB,a	939,75 €
MGB 120l	150 MGB	19,76 €/MGB	22,81 €/MGB			0,10843	2,47 €/MGB,a	370,99 €
MGB 240l	200 MGB	26,45 €/MGB	30,53 €/MGB			0,10843	3,31 €/MGB,a	662,13 €
MGB 660l	0 MGB	124,99 €/MGB	144,28 €/MGB			0,10843	15,64 €/MGB,a	0,00 €
MGB 1.100l	0 MGB	179,21 €/MGB	206,86 €/MGB			0,10843	22,43 €/MGB,a	0,00 €
Summe								5.101,50 €

Quelle: Ergebnis der Bedarfsermittlung der Stadt (Mail von Herrn Bonk vom 08.01.2015)

# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## DER MAGISTRAT



### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-247/2015/XVII
federführendes Amt:	10 Haupt- und Personalamt
Sachbearbeiter:	Herr Schwengler
Datum:	18.02.2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	13.04.2015	

### **Betreff:**

**Wahl eines/einer Ortsgerichtsschöffen/in für das Ortsgericht Steinbach (Taunus)**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, Herrn Kai Hilbig, Niederhöchstädter Straße 14, 61449 Steinbach (Taunus) zur Wahl als Ortsgerichtsschöffen für das Ortsgericht Steinbach (Taunus) vorzuschlagen.

### **Begründung:**

Die Amtszeit von Frau Eleonora Stasch (Ortsgerichtsschöffe) endet gem. § 7 OGG am 02.05.2015.

Frau Stasch hat mitgeteilt, dass sie eine Fortführung des Amtes nicht mehr möchte. Aus diesem Grund wurde eruiert, wer das Amt eines Ortsgerichtsschöffen übernehmen würde. Herr Hilbig hat sich dazu bereiterklärt das Amt zu übernehmen.

Nach § 7 Abs. 1 des Ortsgerichtsgesetzes werden die Mitglieder des Ortsgerichtes auf Vorschlag der Stadt vom Direktor des zuständigen Amtsgerichtes auf die Dauer von 10 Jahren ernannt. Die gesetzliche Grundlage für die Wahl bildet das Ortsgerichtsgesetzes (OGG) vom 02.04.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2010.

Das Amtsgericht Bad Homburg v.d.H. ist für die Ernennung unserer Ortsgerichtsmitglieder zuständig.

Nach § 7 Abs. 2 des OGG hat die Stadt die Personen vorzuschlagen, auf die mehr als die Hälfte der Stimmen der jeweiligen Zahl der Stadtverordneten entfallen sind. Bewerber können vom Magistrat oder aus der Mitte der Stadtverordnetenversammlung benannt werden. Die Abstimmung erfolgt schriftlich und geheim. Wenn niemand widerspricht, kann per Akklamation abgestimmt werden.

Nach § 7 Abs. 3 des OGG kann der aufsichtsführende Richter geeignete Personen selbst benennen, falls die Stadt innerhalb einer angemessenen Frist keine Vorschläge einreicht.

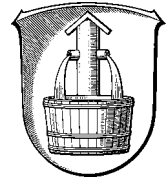
**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

gez.  
Dr. Stefan Naas  
Bürgermeister

# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## DER MAGISTRAT



### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-248/2015/XVII
federführendes Amt:	60 Bau-, Ordnungs- und Umweltamt
Sachbearbeiter:	Frau Bodenschatz
Datum:	23.02.2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	13.04.2015	

### **Betreff:**

**Mietvertrag gewerblicher Art für die Nutzung der Eschborner Str. 17 (ehem. Jugendhaus)  
hier: Unentgeltliche Vermietung o. g. Liegenschaft an einen privaten Investor;  
Umbau der Liegenschaft in eine Asylbewerberunterkunft**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Abschluss eines gewerblichen Nutzungsvertrages mit folgenden Vertragsinhalten:

Zwischen der Stadt Steinbach (Taunus) und dem privaten Investor, Herrn Jakob Wintzer, soll ein Miet- oder Nutzungsvertrag gewerblicher Art zur Überlassung der Liegenschaft Eschborner Str. 17 (ehem. Jugendhaus) geschlossen werden.

Das Gebäude soll dem Mieter mietzinslos für die Dauer von 12 Jahren überlassen werden, jedoch verpflichtet sich der Mieter, das Gebäude umfassend zu renovieren und zu sanieren, um die Unterbringung von Asylbewerbern zu garantieren.

Der Mieter verpflichtet sich, das Gebäude ausschließlich zur Unterbringung von Asylbewerbern zu nutzen.

Der Mieter trägt sämtliche Sorge für die Organisation und den Betrieb des Gebäudes sowie für die Sozialbetreuung durch den IB (Internationaler Bund) der Bewohner für die gesamte Mietzeit. Sämtliche Kosten für Renovierung, Sanierung, Erneuerung oder Reparaturen obliegen allein dem Mieter. Der Mieter verpflichtet sich, nach Beendigung der Mietzeit, ein komplett saniertes und renoviertes Gebäude an die Stadt Steinbach (Taunus) zu übergeben, welches sofort nach Übergabe anderweitig genutzt werden kann. Sämtlichen Verpflichtungen seitens der Stadt in Bezug auf die Instandhaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes entfallen somit für die Dauer von 12 Jahren.

Der Mieter nimmt selbständig Kontakt zu den Energieversorgern auf und zahlt sämtliche Nebenkosten für das Gebäude direkt an eben diese, außer solche Nebenkosten, wie beispielsweise Müll oder Straßenreinigung, die aufgrund ihrer Entstehung generell nur mit dem Eigentümer abgerechnet werden können.

Als Mietbeginn wird der 01.08.2015 angesetzt, da die zuvor erfolgende umfassende Renovierung des Gebäudes im derzeitigen Zustand ca. 4 - 5 Monate in Anspruch nehmen wird.

**Begründung:**

Um die Unterbringung von 20 Flüchtlingen gewährleisten zu können ist es notwendig, das ehemalige Jugendhaus in der Eschborner Str. 17 als Asylbewerberunterkunft herzurichten. Der Hochtaunuskreis hat ein großes Interesse daran, die Flüchtlinge entsprechend der Quote für Steinbach (Taunus) zuweisen zu können.

Die umfassende Renovierung und Sanierung des Gebäudes durch den Investor sowohl innen als auch außen würde zudem das städtische Erscheinungsbild erheblich aufwerten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Notarielle Vertragskosten

gez.  
Dr. Stefan Naas  
Bürgermeister

## Mietvertrag zur gewerblichen Nutzung

zwischen

der **Stadt Steinbach (Taunus)**, Körperschaft öffentlichen Rechts, vertreten durch den Bürgermeister Dr. Stefan Naas und die 1. Stadträtin Frau Claudia Wittke, dienstansässig Gartenstraße 20, 61449 Steinbach

– Vermieterin –

und

Herrn **Jakob F. Wintzer**, Oberhöchstädter Str. 12a, 61476 Kronberg

– Mieter –

### Vorbemerkung

Die Vermieterin ist Eigentümer einer Immobilie in Steinbach (Taunus), die zukünftig als Asylbewerberunterkunft genutzt werden soll. Den Betrieb der Asylunterkunft übernimmt der Mieter. Die Unterbringung der Asylbewerber/Flüchtlinge regelt der Mieter mit dem hierfür zuständigen Hochtaunuskreis.

Der vorliegende Vertrag ist unter freier Verhandlung der Vertragsparteien zustande gekommen und nicht von einer der Vertragsparteien einseitig gestellt.

Der Mieter sichert zu in Ausübung einer selbstständigen oder gewerblichen Tätigkeit zu handeln.

Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, dass es sich nicht um ein Wohnraummietverhältnis zwischen der Vermieterin und dem Mieter handelt.

### § 1 Mietobjekt

- 1) Die Vermieterin vermietet an den Mieter zum Betrieb einer Asylbewerberunterkunft/Flüchtlingsunterkunft das Haus Eschborner Straße 17, 61449 Steinbach (Taunus).
- 2) Der Mieter wird den Mietgegenstand nicht selbst bewohnen, sondern diesen ausschließlich zur Unterbringung von Asylbewerbern verwenden.

### § 2 Mietzweck / Organisation

- 1) Das Mietobjekt darf nur zu dem in § 1 genannten vertraglichen Zweck genutzt werden. Änderungen des Nutzungszweckes bedürfen der vorherigen Zustimmung der Vermieterin. Der Mieter hat die eventuell für den Betrieb seines Gewerbes erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, Konzessionen oÄ auf eigene Kosten zu beschaffen.
- 2) Der Mieter trägt während der Laufzeit des Mietverhältnisses Sorge für die Organisation und den Betrieb des Gebäudes, inklusive der notwendigen Betreuung der Bewohner. Die Wahl der geeigneten Organisationsform ist Sache des Mieters. Der Mieter verpflichtet sich jedoch gegenüber der Vermieterin eine übliche Hausordnung aufzustellen und deren Einhaltung in geeigneter und angemessener Weise zu kontrollieren.

### § 3 Mietdauer

- 1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2015 und endet nach Ablauf von 12 Jahren am 30.04.2027 ohne, dass es einer Kündigung bedarf. Die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses, auch durch Fortsetzung des Gebrauchs wird ausgeschlossen.
- 2) Während der Laufzeit des Mietverhältnisses ist das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen.
- 3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Ohne Beschränkung der gesetzlichen Kündigungsgründe liegt für den Mieter ein wichtiger

Grund vor, wenn der Hochtaunuskreis die Zuweisung von Flüchtlingen widerruft oder zurücknimmt.

Ohne Beschränkung der gesetzlichen Kündigungsgründe liegt für den Vermieter ein wichtiger Grund vor, wenn der Mieter das Gebäude zweckwidrig verwendet und auch nach einmaliger Abmahnung dies nicht abstellt.

#### **§ 4 Mietzins**

- 1) Die Überlassung erfolgt ohne Zahlung einer Miete oder Nutzungsentschädigung, soweit der Mieter die Asylbewerberunterkunft betreibt. Im Hinblick auf die in § 6 bestimmten Verpflichtungen zur Renovierung und Sanierung des Gebäudes wird dem Mieter die Verpflichtung zur Zahlung einer Miete erlassen.
- 2) Der Mieter trägt die Betriebskosten des Gebäudes und Grundstücks. Hierzu zählen die
  - 1) laufenden öffentlichen Lasten des Grundstückes (u.a. Grundsteuer, etc)
  - 2) Kosten der Straßenreinigung
  - 3) Kosten der Müllabfuhr
  - 4) Kosten der Wartung der Heizung und Warmwassererzeugers
  - 5) Kosten des Schornsteinfegers
  - 6) Kosten der Wartung für Feuerlöscher und Brandmelder
  - 7) Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung des Mietobjekts

Auf die vorstehenden Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von derzeit ### EUR zu zahlen.

Nicht in der obenstehenden Aufstellung erwähnte Betriebskosten, insbesondere Strom, Heizung (Gas), und Wasser trägt der Mieter allein. Der Mieter übernimmt auch die Verpflichtung zur selbstständigen Versorgung des Gebäudes mit den von ihm übernommenen Betriebskosten. Er meldet insbesondere Wasser und Strom bei dem örtlichen oder einem Versorger seiner Wahl an.

Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

- 3) Erhöhen sich die Betriebs- und Nebenkosten, so ist die Vermieterin berechtigt, die Kosten durch Erklärung in Textform auf den Mieter umzulegen. Die Vorauszahlung erhöht sich hierdurch ab dem 1. des auf die Erklärung folgenden Monats.
- 4) Weitere Kosten, die nach der BetrKV auf den Mieter umlegbar wären, können nach Erklärung der Vermieterin an den Mieter in Textform mit Wirkung ab dem nächsten Abrechnungszeitraum umgelegt werden.

#### **§ 5 Zahlung von Miete und Nebenkosten**

- 1) Die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines jeden Monats, porto- und spesenfrei an die Vermieterin auf deren Konto ### zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Absendung, sondern der Ankunft des Geldes an.
- 2) Der Mieter kann gegenüber Ansprüchen aus diesem Verträge nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

#### **§ 6 Zustand der Mietsache / Renovierungsverpflichtung**

- 1) Der Mieter übernimmt die Mietsache in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages befindet. Der Mieter erkennt diesen Zustand als vertragsgemäß an.
- 2) Der Mieter verpflichtet sich vor dem Einzug der Asylbewerber/Flüchtlinge das Gebäude von Grund auf zu renovieren und sanieren um eine menschenwürdige und angemessene



Unterbringung zu gewährleisten. Die Durchführung der Renovierung/Sanierung ist der Vermieterin in geeigneter Art nachzuweisen.

Die Vermietung und Benutzung der Außenwände einschl. der Gestaltung der Fenster bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

- 3) Der Mieter übernimmt während der Laufzeit des Mietvertrages die Verpflichtung zur vollständigen Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes mit allen darin enthaltenen Einrichtungen und Zubehör. Naturlasiertes Holzwerk darf nicht mit Farbe behandelt werden. Der Mieter hat das Mietobjekt auf eigene Kosten von Ungezieferbefall freizuhalten.

Der Mieter ist verpflichtet, die fachgemäße Wartung, Reinigung und Überprüfung von Heizungs-, Lüftungs- und ähnlichen Anlagen, Durchlauferhitzern, Warmwasserbereitungsanlagen, Öfen und Herden mindestens jährlich durchzuführen.

- 4) Ferner verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses -auch vorzeitiger Beendigung- der Vermieterin das Gebäude in vollständig renoviertem und saniertem Zustand zurückzugeben. Das Gebäude ist dazu in einen Zustand zu versetzen, der eine sofortige Anschlussvermietung ohne weitere Renovierungen ermöglicht. Dabei sind vorhandene Einrichtungen und Zubehör an den Stand der Technik zum Zeitpunkt der Rückgabe anzupassen. Die Renovierung ist spätestens bis zur Rückgabe des Mietobjektes durchzuführen.

Dübeleinsätze sind zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen. Veränderungen dieser Art, denen der Vermieter nicht ausdrücklich zugestimmt hat, oder bei Wahrung seiner berechtigten Interessen nicht hätte zustimmen müssen, verpflichten den Mieter zum Schadensersatz.

Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so kann der Vermieter erforderliche Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

- 5) Der Umfang der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten und der Investitionsbedarf sind in der Anlage 1 zu diesem Vertrag enthalten. Diese Anlage wird Vertragsbestandteil.
- 6) Die vorstehenden Verpflichtungen übernimmt der Mieter ausdrücklich im Hinblick auf die erlassene Verpflichtung zur Mietzahlung. Eine Verpflichtung der Vermieterin dem Mieter die Investitionen, ggfs. anteilig zurückzuerstatten oder auszugeichen besteht nicht. Dies gilt insbesondere für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses oder wenn der Hochtaunuskreis in den Mietgegenstand keine Flüchtlinge mehr zuweist.

#### **§ 7 Obhutspflicht des Mieter**

- 1) Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln.
- 2) Jeden in und an der Mietsache entstehenden Schaden hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit er den Mangel vorsätzlich verschwiegen oder grob fahrlässig nicht erkannt hat.
- 3) Der Mieter haftet der Vermieterin für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch die Bewohner, seine Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in den Mieträumen aufhalten oder diese aufsuchen, verursacht worden sind.
- 4) Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits oder der in vorstehendem Absatz genannten Personen nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt.

### **§ 8 Verkehrs sicherungspflicht / Haftung**

- 1) Der Mieter übernimmt alle im Zusammenhang mit dem Gebäude stehenden Verkehrssicherungspflichten, unter anderem die Verpflichtung zur Straßenreinigung und Winterdienst.

Der Mieter haftet für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und stellt die Vermieterin von eventuellen Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf das Mietobjekt im Innenverhältnis frei.

- 2) Der Mieter haftet der Vermieterin auch für Schäden, die ihr durch mangelhafte Ausführung der Renovierung / Sanierung eintreten.
- 3) Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Waren und Einrichtungsgegenständen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Einwirkungen sind, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters grundsätzlich auf die Höhe und den Umfang der Haftpflichtversicherung begrenzt.

### **§ 9 Beendigung des Mietverhältnisses**

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand vollständig geräumt und im gemäß § 6 bei Beendigung des Mietverhältnis geschuldeten Zustand zurückzugeben.
- 2) Der Mieter hat alle Schlüssel – auch selbstbeschaffte – zurückzugeben. Der Mieter haftet für sämtliche Schäden, die der Vermieterin aus der Verletzung dieser Pflichten entstehen.

### **§ 10 Besondere Vereinbarungen**

\_\_\_\_\_

### **§ 11 Sonstige Vereinbarungen**

- 1) Andere als in diesem Vertrag getroffene Vereinbarungen zwischen den Parteien bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

### **§ 12 Salvatorische Klausel**

- 1) Sollte eine Bestimmung dieses Mietvertrages unwirksam sein, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

Steinbach (Taunus), den \_\_\_\_\_

(Unterschriften)

**Investitionsbedarf Liegenschaft Steinbach Eschborner Straße 17 ehemals JUZ  
Nutzungsänderung in eine Asylbewerberunterkunft**

<b>Bezeichnung:</b>	<b>Summe netto:</b>	<b>MwSt</b>	<b>Gesamt</b>
1. Rückbau und Entsorgung innen	5.000,00 €	800,00 €	5.800,00 €
2. Elektroinstallation teilerneuern / anpassen	7.500,00 €	1.200,00 €	8.700,00 €
3. Sanitärleitungen teilerneuern / anpassen	8.500,00 €	1.360,00 €	9.860,00 €
4. Neue Fenster Kunststoff weiß 3-fach	18.500,00 €	2.960,00 €	21.460,00 €
5. Heizung teilerneuerung / anpassen	13.000,00 €	2.080,00 €	15.080,00 €
6. Trennwände innen teilweise erneuern	8.500,00 €	1.360,00 €	9.860,00 €
7. Innentüren teilerneuerung / ergänzen	7.000,00 €	1.120,00 €	8.120,00 €
8. Dachdämmung innen linke Seite ergänzen	4.500,00 €	720,00 €	5.220,00 €
9. Dachgeschoss rechte Seite Ausbau	15.000,00 €	2.400,00 €	17.400,00 €
10. Dacheindeckung überarbeiten	3.500,00 €	560,00 €	4.060,00 €
11. Dachentwässerung erneuern	6.500,00 €	1.040,00 €	7.540,00 €
12. Fassadengerüst stellen / vorhalten	7.000,00 €	1.120,00 €	8.120,00 €
13. Fassadendämmung in Resol herstellen	16.000,00 €	2.560,00 €	18.560,00 €
14. Fassadenputz und Anstrich erneuern	8.500,00 €	1.360,00 €	9.860,00 €
15. Bodenbeläge erneuern, Fliesen / Laminat	15.000,00 €	2.400,00 €	17.400,00 €
16. Keller Putz- und Malerarbeiten	6.000,00 €	960,00 €	6.960,00 €
17. Einbau eines Duschbereichs in EG	22.500,00 €	3.600,00 €	26.100,00 €
18. Einrichtung einer Küche im EG rechts	9.000,00 €	1.440,00 €	10.440,00 €
19. Abtrennung eines Büros im EG rechts	6.500,00 €	1.040,00 €	7.540,00 €
20. Möblierung Schlaf- und Gemeinschaftsräume	15.500,00 €	2.480,00 €	17.980,00 €
21. Möblierung Küchen und Waschraum	16.000,00 €	2.560,00 €	18.560,00 €
22. Brandschutzmaßnahmen	15.000,00 €	2.400,00 €	17.400,00 €
23. Architekt / Bauleitung	15.000,00 €	2.400,00 €	17.400,00 €
24. Bauantrag Gebühren etc.	5.000,00 €	800,00 €	5.800,00 €
25. Klein- und Zusatzarbeiten	15.000,00 €	2.400,00 €	17.400,00 €
26. Grundrenovierung nach Mietende	50.000,00 €	8.000,00 €	58.000,00 €
<b>Gesamt €:</b>	<b>319.500,00 €</b>	<b>51.120,00 €</b>	<b>370.620,00 €</b>
<b>Gesamtinvestitionen €:</b>			<b>370.620,00 €</b>
<b>Mietvertragslaufzeit 12 Jahre</b>	<b>monatlich ( Zinssatz 1,5%)</b>		<b>2.796,22 €</b>

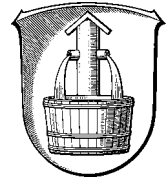
**Ergänzung zur Stadtverordnetenvorlage in der Sitzung am 13.04.2015 bezüglich des  
Abschlusses des gewerblichen Mietvertrages für die Liegenschaft Eschborner Str. 17  
zwischen der Stadt Steinbach (Taunus) und Herrn Jakob Wintzer**

Der § 6 , Nr. 6 des bisherigen (als Anlage beigefügten) Vertrages soll durch u. g.  
Formulierung vollständig ersetzt werden:

Die vorstehenden Verpflichtungen übernimmt der Mieter ausdrücklich im Hinblick auf die erlassene Verpflichtung zur Mietzahlung. Die Beendigung des Mietvertrages vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit verpflichtet den Vermieter zur Zahlung einer Entschädigung, wenn der Mieter die Beendigung nicht zu vertreten hat. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach der restlichen Nutzungsdauer. Die Entschädigung ist der Höhe nach begrenzt auf den Ausgleich der noch nicht amortisierten Investitionen des Mieters. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit, die jährliche Abnutzung in den ersten fünf Jahren des Mietverhältnisses mit 10 %, in den darauffolgenden sieben Jahren mit 7,14 % bezogen auf die vereinbarten Kosten abzuschreiben.

# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## DER MAGISTRAT



### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-251/2015/XVII
federführendes Amt:	60 Bau-, Ordnungs- und Umweltamt
Sachbearbeiter:	Herr Müller
Datum:	24.03.2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	13.04.2015	

### **Betreff:**

**Bebauungsplan „Pijnackerplatz“;  
Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Steinbach (Taunus) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird ortsüblich bekanntgemacht.

### **Begründung:**

Zur Begründung wird auf die beigefügten Anlagen verwiesen.

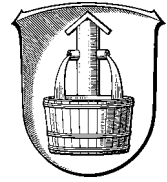
### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

gez.  
Dr. Stefan Naas  
Bürgermeister

# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## DER MAGISTRAT



### **Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Drucksache-Nr.	STVV-252/2015/XVII
federführendes Amt:	60 Bau-, Ordnungs- und Umweltamt
Sachbearbeiter:	Herr Müller
Datum:	24.03.2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	13.04.2015	
Bau-, Verkehr- und Umweltausschuss	07.05.2015	
Stadtverordnetenversammlung	08.06.2015	

### **Betreff:**

**Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“;  
Billigung des Vorentwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 und der Behörden  
gemäß § 4 des Baugesetzbuchs (BauGB)  
(Bericht des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses)**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) beschließt:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Alter Cronberger Weg“ zur Kenntnis und beauftragt den Magistrat, die weiteren Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch (BauGB), Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB) sowie der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB), durchzuführen.

### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Cronberger Weg“ beschlossen (Drucksache Nr. 234).

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbaufläche (Planung)“ dar. Die Planung ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Bereich des Plangebietes „Alter Cronberger Weg“ gibt es keinen Bebauungsplan. Zur Umsetzung des Baugebietes bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planziel Allgemeines Wohngebiete (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO<sub>1990</sub>. Im Zuge des Bebauungsplanes soll auch Baurecht für den Radweg Steinbach-Niederhöchstadt bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöchstadt geschaffen werden sowie Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1,92 ha. Der überwiegende Teil davon entfällt auf die Straßenparzelle der L 3367 (Sodener Straße), die bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöchstadt komplett in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, sowie die Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich auf den Flächen neben der L 3367.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes basiert auf einer städtebaulichen Konzeption mit Einzelhausbebauung auf insgesamt 12 Baugrundstücken. Davon sind 10 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 425 bis 500 m<sup>2</sup> für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Die für die beiden Kopfgrundstücke am Wendehammer am Rande des Baugebietes vorgeschlagene dreigeschossige Bauweise folgt dem Grundkonzept des Stadtentwicklungsplans, die Ortsrandbebauung in diesem Bereich etwas höher auszubilden – allerdings mit deutlich geringerer Geschossigkeit und Verdichtung als im Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 vorgeschlagen.

*Zur weiteren Begründung wird auf die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans verwiesen.*

#### Anlagen:

- Vorentwurf des Bebauungsplanes – Plankarte mit Legende
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf
- Umweltbericht
- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

gez.  
Dr. Stefan Naas  
Bürgermeister





### Planzeichnung

Unter der Cronberger Höhe

Flur 2  
Am alten Cronberger Weg

Auf der Cronberger Höhe

Obere Silberts

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)

### Zeichenerklärung

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- ⓪,8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

#### Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen (Innenaufteilung unverbindlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- LW Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▲▲▲ Einfahrtbereich

#### Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- V Verkehrsbegleitgrün

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

- Wasserflächen  
Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben, öffentlich

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Obstbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Bauverbotszone
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz und bauliche Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Lärmschutzwall / -wand

### Verfahrensübersicht

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

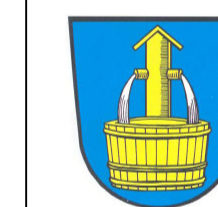
Steinbach (Taunus), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

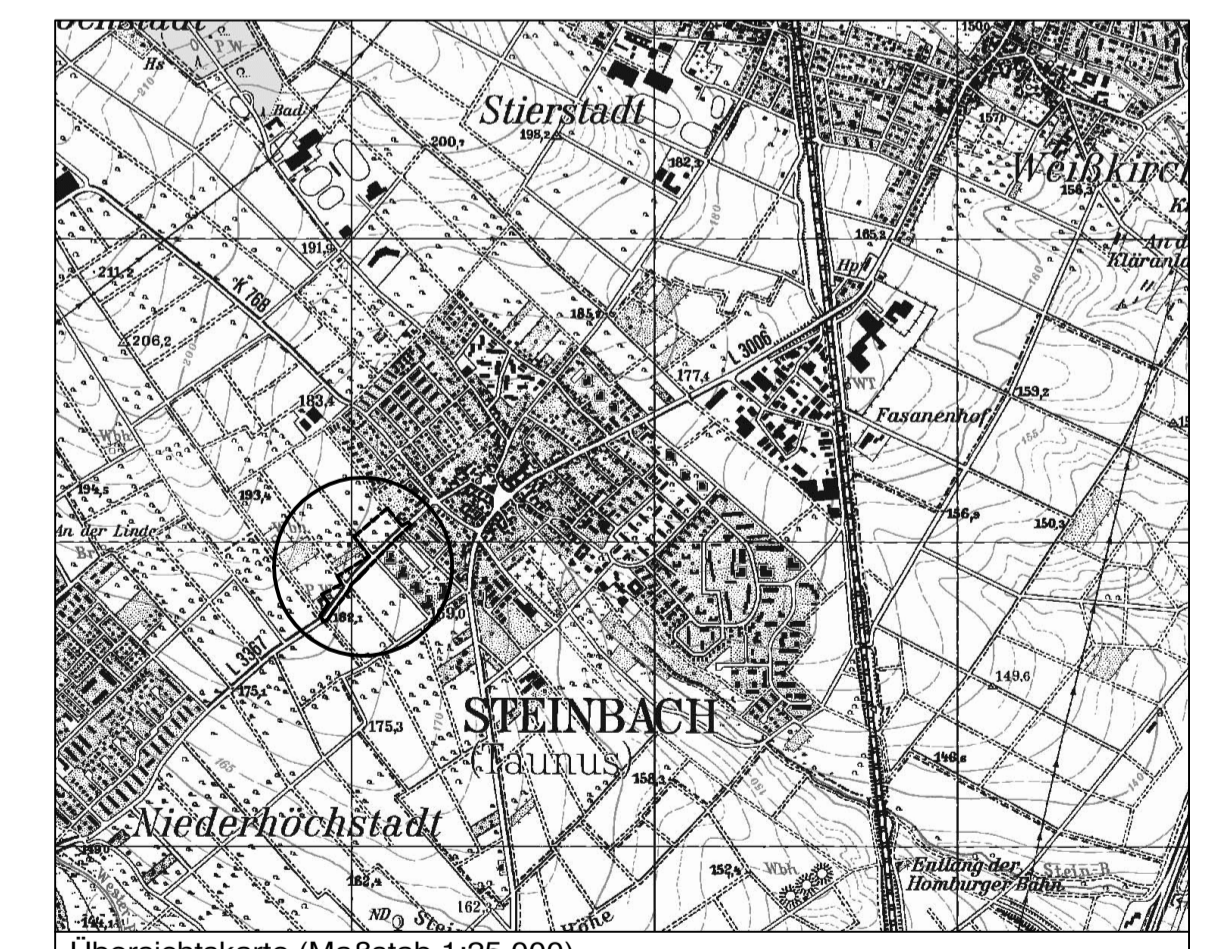
Steinbach (Taunus), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



**Stadt Steinbach (Taunus)**

Bebauungsplan  
"Alter Cronberger Weg"



Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)

Vorentwurf

Stand: 18.03.2015

Bearbeitet: Schade

CAD: Isik

Maßstab: 1 : 1.000

Verfasser:

**Plan ES** Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

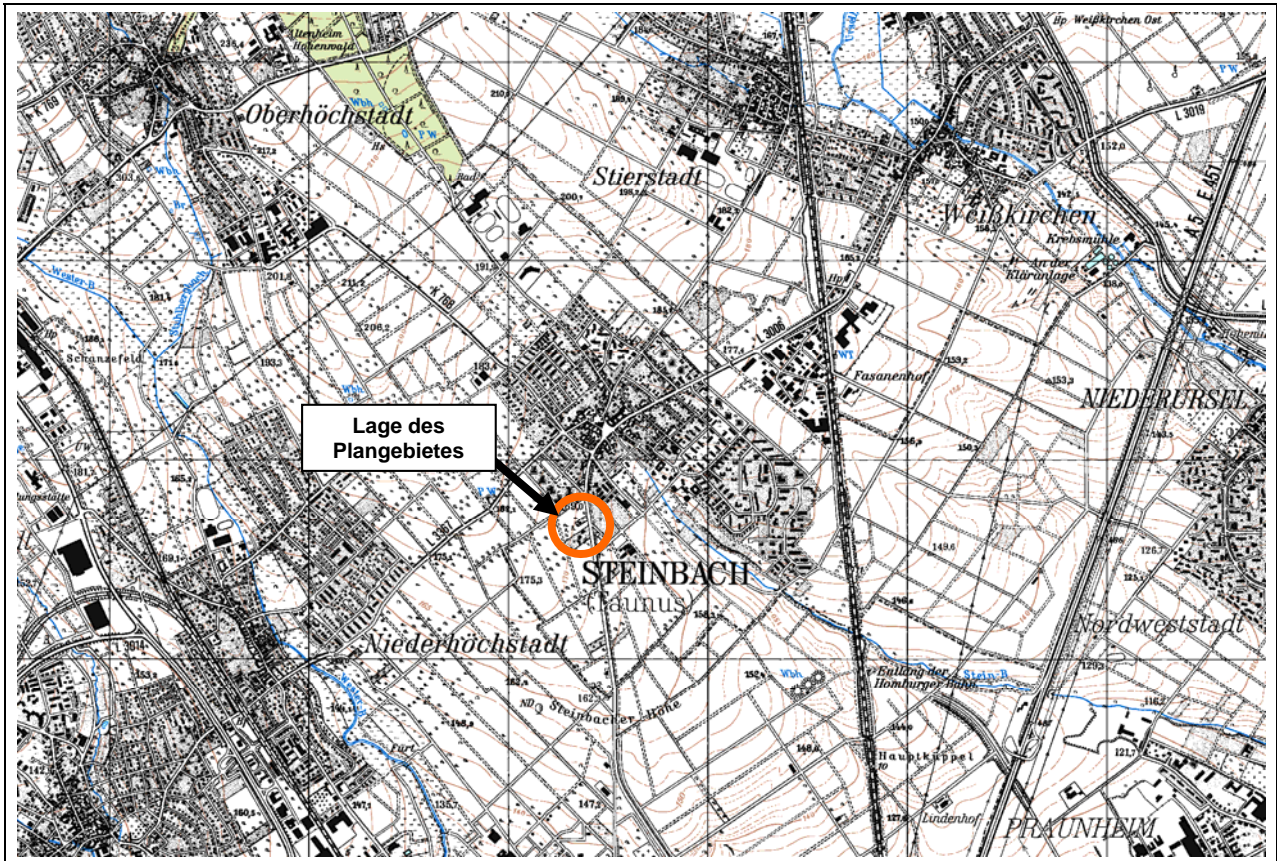
Alte Brauereihöfe Leihgesterner Weg 37 35392 Gießen  
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com



## Textliche Festsetzungen

Planstand: 18.03.2015 – Vorentwurf

### Übersichtskarte



lfd. Nr.	Art der Nutzung / Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustypen	OKGeb.
1	WA	0,4	0,8	II	ED	9,80 m
2	WA	0,4	1,2	III	ED	11,80 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

### **Textliche Festsetzungen**

#### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

##### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist 178,84 Meter über Normalnull (m üNN).

##### **3 Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die maximale Breite von Wohngrundstücken beträgt

- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden:  
16,0 m,
- für alle übrigen Grundstücke: 18,0 m.

Die Eckgrundstücke dürfen die Vorgabe ausnahmsweise um 3 m überschreiten.

##### **4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur offene und überdachte Stellplätze mit einem maximalen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von 6,0 m zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet haben Garagen mit ihren Zufahrten einen seitlichen Mindestabstand zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen von 1,50 m einzuhalten.

##### **5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (Nr. 1) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt dabei jede Haushälfte als Wohngebäude.

## **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

5.2 Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

## **7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

An der südlichen Grundstücksgrenze zur Sodener Straße ist eine mindestens 140 m lange Lärmschutzanlage mit einer Bauhöhe von mindestens 2,0 m im Osten und mindestens 2,5 m im Westen über Gelände zu errichten (vgl. Planzeichnung). Ein Schalldämm-Maß  $R_w > 25$  dB, straßenseitig hoch absorbierend ist einzuhalten.

### **7.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume**

In den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen müssen die Fassadenbauteile (Fenster, Türen, Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet werden, folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die folgenden Lärmpegelbereiche erfüllen:

- Bis zu einem Abstand von 10,0 m zur Mittelachse der Landesstraße L 3367 (Immissionshöhe 1. und 2. OG): Lärmpegelbereich V
- In einem Abstand zwischen 10,0 m und 20,0 m zur Mittelachse der Landesstraße L 3367 (Immissionshöhe 1. und 2. OG): Lärmpegelbereich IV
- In den übrigen Bereichen der festgesetzten Flächen: Lärmpegelbereich III und weniger

Folgende Räume sind mit fensterunabhängigen, schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten, die ein Lüften der Räume ohne das Öffnen von Fenstern ermöglichen:

- Wohnräume innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V
- Schutzbedürftige Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V

Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /4/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der Schalldämmung von z. B. Fenstern. Beim Schallschutznachweis gegen Außenlärm kann die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt werden.

Die DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Steinbach (Taunus) eingesehen werden.

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen und dem Textteil der Schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 13-2412 vom 17.03.2013 von Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH zu entnehmen.

## 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Innerhalb Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

### 8.2 Entwicklungsziel: Streuobstwiese

#### Maßnahmen:

a) Im Bereich der Flächen (Flst. 164/2 und Flst. 184/1) ist eine Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Pflanzdichte: Je angefangene 100 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (Pflanzabstand 8 bis 10 m). Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Äpfel). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

b) Auf den Flst. 164/2 ist bereits Grünland vorhanden. Das Flst. 184/1 ist im Bestand Acker. Hier ist eine naturnahe Grünlandeinsaat vorzunehmen. Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Wiese extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

## 9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

### 9.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine max. 3,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (einreihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern mit den Arten der Artenliste 2) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Lärmschutzwall ist mit Kleinsträuchern (Auswahl gem. Artenliste 3) zu bepflanzen und zu pflegen. Die Pflanzdichte beträgt 4 Sträucher pro m<sup>2</sup>.

Die Lärmschutzwand ist mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 zu beranken. Es ist ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Der Pflanzabstand beträgt max. 1 m.

### 9.2 Artenlisten (Auswahl)

#### **Artenliste 1 Laubbäume:** Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 16-18

Acer campestre `Elsrijk`	-Feldahorn	Pyrus calleryana `Chanticleer`	- Wildbirne
Acer plantanoides `Columnare`	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia cordata `Greenspire`	- Stadtlinde
Crataegus x prunifolia `Splendens`	- Weißdorn	Tilia cordata `Rancho`	- Winterlinde

#### **Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Berberis vulgare	- Berberitze	Corylus avellana	- Hasel
Carpinus betulus	- Hainbuchen	Ligustrum vulgare	- Liguster
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa glauca	- Essigrose
Rosa canina	- Hundsrose	Rosa rubiginosa	- Weinrose

#### **Artenliste 3 Kleinsträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 30-40

Potentilla fruticosa-Sorten	- Fünffingerstrauch	Rosa rugosa-Sorten	- Apfelrose
Ligustrum vulgare `Lodense`	- Zwergliguster	Spiraea spec.-Sorten	- Spieren
Lonicera pileata	- Heckenkirsche	Vinca major	- Immergrün

**Artenliste 4 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m  
Hedera helix – Efeu  
Partenocissus quinquefolia – Wilder Wein

## **B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 20° bis 40° sowie Pultdächer und Zeldächer mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig. Flach geneigte Dächer unter 5° sind zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Dacheindeckung Tonziegel und Dachsteine in Naturrot, Brauntönen und Anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind ausdrücklich zulässig.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

### **2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

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.

### **3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 3.1 Es sind im Vorgartenbereich ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 3.2 Sichtschutzwände auf den Grundstücksgrenzen: Bei Doppelhäusern ist auf den seitlichen Grundstücksgrenzen ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und bis zu einer maximalen Länge von 4,0 m ab gartenseitiger Gebäudekante des Wohnhauses zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des gartenseitigen Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

## **C) Nachrichtliche Übernahmen**

### **1 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Abweichend sind hier vorbehaltlich der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger u.a wegen der erforderlichen Lärmschutzanlage 15 m im Bebauungsplan eingetragen.

## **D) Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Steinbach (Taunus) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **2 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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 (§ 20 HDSchG).

### **3 Wasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Wasser-schutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

### **4 Verwertung von Niederschlagswasser**

4.1 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwer-tet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **5 Errichtung von Doppelhäusern**

Bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze wird die Eintragung einer Anbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Hierdurch wird vermieden, dass auf dem Nachbargrundstück trotz einer bereits an der Grenze errichteten Doppelhaushälfte ein Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

Stadt Steinbach (Taunus)

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“**

Planstand: 18.03.2015

**Vorentwurf**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	5
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 und Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	5
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010.....	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete .....	6
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur .....	6
1.4.3	Verkehrliche Einbindungen.....	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.2.1	Grundflächenzahl.....	10
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	10
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	10
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	10
3.3	Zulässige Haustypen.....	10
3.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	11
3.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	11
3.7	Verkehrsflächen .....	11
3.8	Grünflächen (öffentlich / privat).....	12
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>12</b>
4.1	Dachgestaltung .....	12
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	12
4.3	Einfriedungen .....	12
4.4	Pkw-Stellplätze.....	13
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>13</b>
5.1	Verkehrerschließung .....	13
5.2	Fuß- und Radwegeverbindung .....	14
5.3	Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV).....	14
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>17</b>



<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>18</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	18
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	18
10.2.1	Bedarfsermittlung	19
10.2.2	Deckungsnachweis	19
10.2.3	Technische Anlagen	19
10.2.4	Schutz des Grundwassers	19
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	19
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung	19
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser	20
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	20
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	20
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände	20
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	21
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	21
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	21
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	21
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	21
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	21
10.4	Abwasserbeseitigung	21
10.4.1	Gesicherte Erschließung	21
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	22
10.5	Abflussregelung	24
10.5.1	Abflussregelung	24
10.5.2	Vorflutverhältnisse	24
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	24
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	24
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	24
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>25</b>
<b>14</b>	<b>Kosten</b>	<b>25</b>
<b>16</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>26</b>
<b>17</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>26</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im Jahr 2006 hat die Stadt Steinbach (Taunus) eine Stadtentwicklungsplanung zur nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführt. Die Planung berücksichtigt unter anderem potentielle neue Wohnbaugebiete bzw. Wohngebietserweiterungen im Stadtgebiet von Steinbach. Der Stadtentwicklungsplan zielt dabei auf eine Stärkung der Qualitäten der Steinbacher „Stadtlandschaft“ und zeigt langfristige stadträumliche Entwicklungsperspektiven auf. Als somit erstelltes Leitbild der Stadtentwicklung dient der Stadtentwicklungsplan auch der Auswahl neuer Baugebiete. Der hier in Rede stehende Bereich, liegt innerhalb der im Stadtentwicklungsplan als Nr. 4 „Am alten Cronberger Weg“ bezeichneten Fläche.

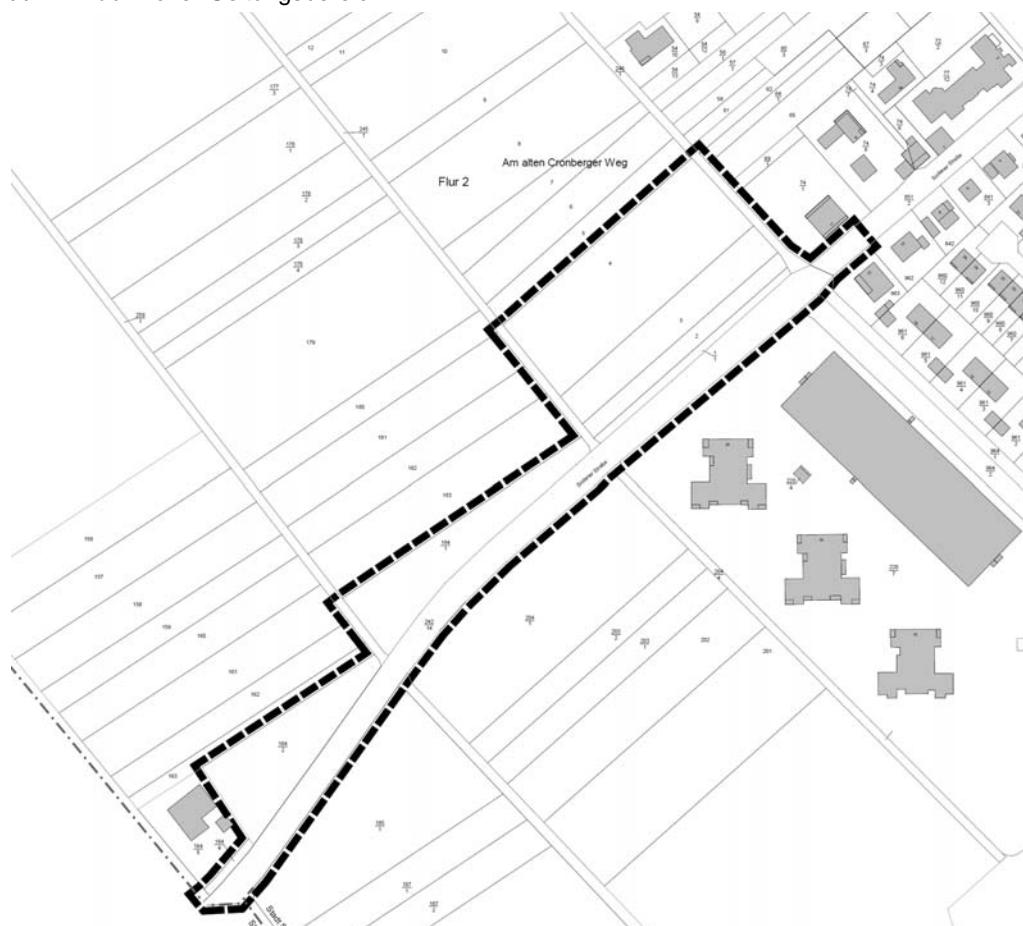
Für den Bereich des Plangebietes „Alter Cronberger Weg“ gibt es keinen Bebauungsplan. Zur Umsetzung des Baugebietes bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planziel Allgemeines Wohngebiete (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO<sub>1990</sub>.

Im Zuge des Bebauungsplanes soll auch Baurecht für den Radweg Steinbach-Niederhöchstadt bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöchstadt geschaffen werden. Besondere Berücksichtigung finden hierbei darüber hinaus die unmittelbar angrenzenden Flächen, deren Nutzung und deren Eignung. Der Bebauungsplan ist für den geplanten Radweg planfeststellungsersetzend.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Cronberger Weg“ umfasst in der Gemarkung Steinbach (Taunus) folgende Flächen:

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

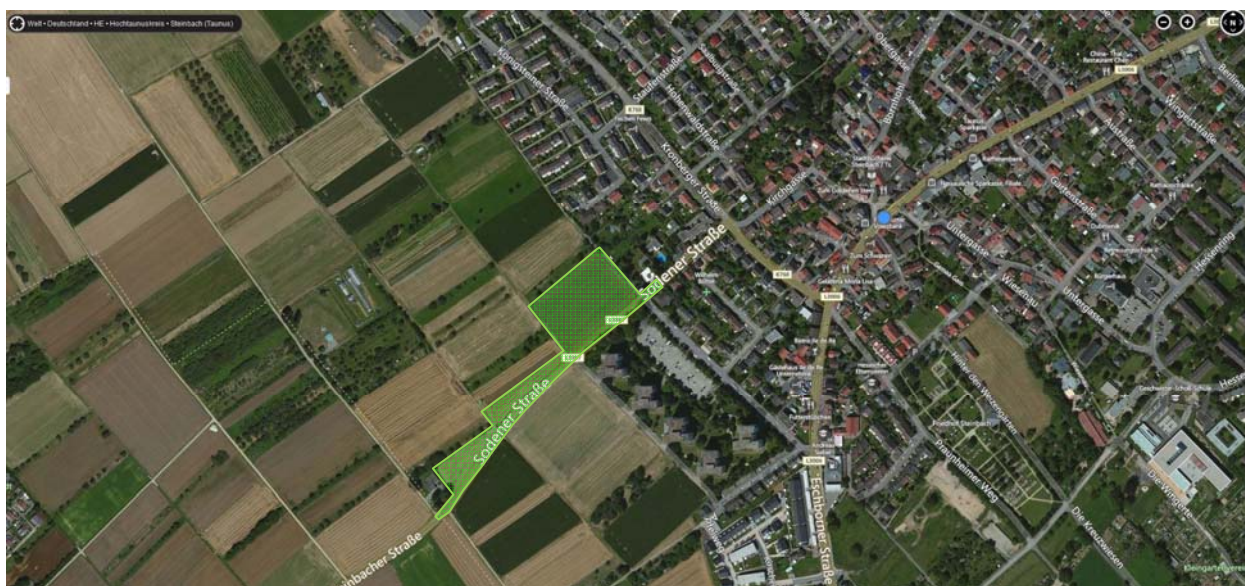
Norden:	Landwirtschaftliche Flächen
Osten:	Wohnbebauung
Süden:	Wohnbebauung und Landwirtschaftliche Flächen
Westen:	Landwirtschaftliche Flächen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 1,92 ha.

Die Gesamtgröße des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“ vorliegenden Städtebaulichen Gestaltungsplans umfasst rd. 0,93 ha (ohne die Straßenparzelle der Sodener Straße und ohne die Flächen zwischen dem Baugebiet und der Gemarkungsgrenze Eschborn-Niederhöchststadt).

Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Straßenverkehrsflächen, den Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand, den geplanten Radweg zwischen dem Baugebiet und der L 3367 sowie von Verkehrsbeleitgrün.

Abb. 2: Luftbild (Plangebiet - grüne Markierung)



Quelle: [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps) (09.03.2015) und eigene Darstellungen

### 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 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 (Planung)“ dar. Im Bereich nördlich der Sodener Straße wird Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die hiermit vorliegende Planung greift jedoch nur mit der Neuanlage des straßenparallel verlaufenden Radweges kleinräumlich in die Gebiete ein, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

### **1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010**

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

Als langfristiger Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung werden im Hinblick auf eine verträgliche Verkehrsabwicklung die Flächen am südwestlichen Stadtrand einer Entwicklung am östlichen Stadtrand vorgezogen: „Am alten Kronberger Weg“ (ca. 5 ha – 1. Teilbereich hiermit in Planung), westlich der Eschborner Straße (Bebauungsplan „Am Eschborner Weg“ (2007)) sowie zwischen Eschborner Straße und Steinbachau (Bebauungsplan Taubenzehnter“ (2008), „Taubenzehnter“ 1. Änderung (2012) sowie „Taubenzehnter II“ und „Auf der Beune“ (ca. 13 ha – Taubenzehnter II 1. BA wird kurzfristig entwickelt „Taubenzehnter II“ mittelfristig und „Auf der Beune“ langfristig). Die Gebiete wurden sukzessive beplant und umgesetzt. Der Vollzug ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

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

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

Die Stadt Steinbach (Taunus) weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe Wohndichte auf. Beispiele hierfür liegen unmittelbar südlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Sodener Straße. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist jedoch ungebrochen, sodass die Stadt hier am Siedlungsrand eine zumindest der unmittelbar östlichen Nachbarschaft angepasste Fortentwicklung betreiben möchte. Ergänzt wird das Spektrum durch zwei Grundstücke auf denen auch Geschosswohnungsbau untergebracht werden kann.

### **1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Bereich „Alter Cronberger Weg“ gibt es keinen Bebauungsplan.

### **1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet berührt kein Schutzgebiet.

## **1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **1.4.1 Topografie**

Das Plangebiet steigt flach nach Nord/Nord-Westen hin an. So liegt die Höhe im Süd-Westen bei ca. 177,96 m ü. NN, im Süd-Osten bei ca. 177,59 m ü. NN, im zentralen Plangebiet bei ca. 178,83 m ü. NN, im Nord-Westen bei ca. 179,54 m ü. NN und im Nord-Osten bei ca. 179,26 m ü. NN.

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

Die Flächen werden überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, die ökologisch – pflanzensoziologisch wie auch tierökologisch – lediglich eine geringe Wertigkeit aufweisen. Gebäude befinden sich keine im Plangebiet.

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindungen

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 Niederhönchstädter Straße gegeben.

### 1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen im Plangebiet sind verfügbar: Für die privaten Grundstücke liegen notarielle Kaufangebote an die HLG vor. Alle übrigen Flächen befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die für den Bau des Radwegs zwischen dem Baugbiet und der Gemarkungsgrenze Eschborn-Niederhönchstadt notwendigen Grundstücke hat, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum des Landes Hessen oder der Stadt Steinbach befinden, die Stadt Eschborn erworben.

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

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

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

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Steinbach weist im Siedlungsbestand bereits eine hohe Wohndichte auf. Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2006 zeigt nur sehr geringe Nachverdichtungspotenziale auf. Teilweise sind diese inzwischen bereits ausgeschöpft. Welche Potenziale im Innen-



bereich noch bestehen und wie diese qualitativ aufgewertet werden können ist auch Gegenstand der gegenwärtig in Steinbach (Taunus) laufenden Stadtsanierung.

## 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Einzelhausbebauung mit insgesamt 12 Baugrundstücken vor. Davon sind 10 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 425 bis 500 m<sup>2</sup> für eine Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit bis zu zweigeschossiger Bauweise geeignet. Für die beiden etwas größeren Kopfgrundstücke am Wendehammer am Rande des Baugebietes schlägt das städtebauliche Konzept eine dreigeschossige Einzelhausbebauung vor. Damit wären dort auch Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten als Eigentums- oder Mietwohnungen realisierbar. 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.

Abb. Städtebaulicher Gestaltungsplan



Entwurf: Planungsbüro Holger Fischer, November 2014, genordet, ohne Maßstab

### 3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung 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 (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

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

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die 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 in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8 bis 1,2** fest und bleibt insofern überwiegend unter dem in der Baunutzungsverordnung Zulässigen zurück.

### 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 bis III**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine 2-geschossige Bebauung sowie am Siedlungsrand eine 3-geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschossen oder auch Dach- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

### 3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante jeweils auf ein Maß von  $OK_{Geb.} = 9,80 \text{ m bis } 11,80 \text{ m}$  festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist 178,84 m ü.NN.

## 3.3 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. 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.

### 3.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet (Nr. 1) je Wohngebäude maximal **zwei Wohnungen** zulässig sind. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als eigenständiges Wohngebäude. Mit der Festsetzung soll somit insbesondere erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der östlich anschließenden Bebauung angepasst ist.

### 3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundflächenzahl gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

### 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 Straßenbegrenzungslinie, 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.

### 3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus wird im Bereich der Sodener Straße eine Verkehrsfläche festgesetzt, die Ihrer Breite nach die Anlage von Rad- und Gehwegen berücksichtigt. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Straßenplanung erstellt, die Sowohl die Knotenpunkte als auch den geplanten Radweg in Richtung Eschborn umfasst. Die Ergebnisse der Straßenplanung finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf. Der Bebauungsplan wird für den Radweg planfeststellungsersetzend. Die bis dahin ausformulierte Planung wird entsprechend dargestellt.

Die Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, allerdings auf 15 m reduziert. Begründet ist dies mit dem Erfordernis zur Anlage einer Lärmschutzanlage innerhalb des Baufreihaltbereiches und der darin liegenden Möglichkeit die Grundstücksflächen besser nutzen zu können. Beeinträchtigungen für die Leichtigkeit des Verkehrs sind hierdurch keine zu erwarten. Eine entsprechende Ausnahme zur Unterschreitung der Regelvorgaben wird beim Straßenbaulastträger beantragt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Erste Gespräche hierzu haben bereits am 17.09.2014 bei HessenMobil in Darmstadt stattgefunden. Eine Ausnahme für die Lärmschutzwand / -wall Kombination und die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde dort zunächst mündlich in Aussicht gestellt.

### **3.8 Grünflächen (öffentlich / privat)**

In Nord-Süd-Richtung zur Sodener Straße, im Bereich der geplanten Wendeanlage setzt der Bebauungsplan zur Sicherung einer angemessenen Begrünung des Straßenraumes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB jeweils öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ als Freihaltetrasse fest, sodass auch ein Beitrag zur Erhöhung der Wohnumfeld- und Freiraumqualität im Plangebiet geleistet werden kann.

## **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. § 81 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**

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 einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

### **4.2 Abfall und Wertstoffbehälter**

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

### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass 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.

#### 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

#### 5.1 Verkehrserschließung

In einer Verkehrsuntersuchung<sup>2</sup> wurden sowohl die Verkehrserzeugung des geplanten Wohngebietes im Ziel- und Quellverkehr ermittelt als auch die Anschlussmöglichkeiten des geplanten Baugebiets an die Sodener Straße (L 3367) geprüft. Der seit langem geplante Radweg entlang der L 3367 nach Niederhöhnstadt wurde ebenso einbezogen, wie die Schaffung einer sicheren Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die Sodener Straße im Bereich der Einmündung der Niederhöhnstädter Straße. Seitens Hessenmobil war gefordert, eine Lösung für die Verkehrsanbindung des Gebietes an die L 3006 zu finden, die auch denkbare Baugebietserweiterungen im Rahmen der im RegFNP dargestellten, wesentlich größeren Wohnbauweiterungsflächen berücksichtigt.

Hierzu ist anzumerken, dass sich alle denkbaren Anbindungsmöglichkeiten des geplanten Baugebietes an die Sodener Straße (L 3367) rechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden, d.h. auf der freien Strecke – auch die bestehende Einmündung Niederhöhnstädter Straße. Dies hat i.d.R. deutlich höhere Anforderungen an die Ausgestaltung der Anbindung zur Folge – i.d.R. Schaffung von Linksabbiegestreifen.

Der bestehende Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöhnstädter Straße ist aufgrund der geometrischen Randbedingungen und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit allerdings nicht oder nur mit erheblichem Kosten und Eingriffen in private Grundstücksflächen zum Ausbau geeignet, insbesondere wenn die geforderten Leistungsfähigkeitsreserven für eine Baugebietserweiterung berücksichtigt werden müssen.

Mit der Verkehrsuntersuchung konnte belegt werden, dass aufgrund der sehr geringen Verkehrserzeugung des geplanten Baugebietes eine Anbindung des Baugebietes an den bestehenden Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöhnstädter Straße in Gegenlage zur Niederhöhnstädter Straße möglich ist, ohne dass wesentliche Umbaumaßnahmen am Knotenpunkt notwendig werden.

Die im Städtebaulichen Gestaltungsplan auf Seite 8 dieser Begründung dargestellte, bereits mit Hessenmobil vorabgestimmte Lösung, sieht aufgrund der Anforderung, weitere im RegFNP als Wohnbaufläche (Planung) dargestellte Flächen anschließen zu können, Flächenreserven für einen vollumfänglichen Anschlussknoten am westlichen Baugebietsrand Richtung Niederhöhnstadt vor. Die für einen Ausbau benötigten Flächen sollen mit dem Bebauungsplan zwar planerisch gesichert werden. Ein tatsächlicher Ausbau ist aber derzeit nicht notwendig. Die Führung des geplanten Radweges und die Lage des Lärmschutzwalls wurden in diesem Bereich an die Knotenpunktplanung angepasst.

Die Verkehrsuntersuchung liegt dieser Begründung als **Anlage 2** bei.

---

<sup>2</sup> Stadt Steinbach, Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand ~~29.10.2014~~ ~~sowie die Ergänzung vom~~ ~~22.01.2015~~ **02.04.2015**

## 5.2 Fuß- und Radwegeverbindung

Der seit langem gewünschte Radweg entlang der L 3367 nach Niederhöchststadt wird in die Planung einbezogen. Die Planung sieht am Knotenpunkt Sodener Straße/Niederhöchstädter Straße als gesicherte Querungsmöglichkeit für Fußgänger eine Lichtsignalanlage vor.

Die An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz im Umfeld des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung insofern nicht nur sichergestellt sondern auch deutlich verbessert.

## 5.3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr sind bestehende Bushaltepunkte 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.

## 5.4 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.

## 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 liegt der Begründung als **Anlage 1** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Der Umweltbericht führt zur Kompensationsplanung folgendes aus:

*Die aus ökologischer Sicht bedeutendsten Strukturen im Umfeld des intensiv genutzten Plangebietes sind die Streuobstwiesen und Obstbaumreihen, die Teil des großräumigen Streuobstwiesengebietes „Steinbacher Rücken“ sind. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist es, diese Strukturen durch Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen und Entwicklung von Extensivgrünland auszudehnen und weiter zu vernetzen.*

*Hierdurch bleibt der typische Charakter der halboffenen Kulturlandschaft in diesem Bereich erhalten und der Biotopverbund wird gefördert.*

Die Übernahme der Kompensation der noch verbleibenden durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss gemäß § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung (KV) von der Agentur (HLG – Ökoagentur für Hessen) verbindlich durch Freistellung erklärt.

Ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**, der sich insbesondere mit den Artengruppen Vögel und Hamster befasst wird gegenwärtig erarbeitet. Die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes Eingang finden und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offen gelegt bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

## 7 Immissionsschutz

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

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

Vorliegend bedürfen jedoch insbesondere die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (L 3367) einer besonderen Berücksichtigung. Daher wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft; Bensheim<sup>3</sup> für das geplante Vorhaben ein Immissionsgutachten eingeholt. Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Sodener Straße (L 3367) auf das Plangebiet. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

*Mit der in **Abb. 1.0** im Anhang dargestellten, insgesamt **mindestens 140 m langen Lärmschutzanlage, deren östliche Hälfte eine Höhe von mindestens 2 m und deren westliche Hälfte eine Höhe von mindesten 2,5 m über Gelände besitzt** (Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25$  dB, straßenseitig hochabsorbierend) sowie unter Berücksichtigung der in **Kap. 6.3** angegebenen, ergänzenden **passiven Schallschutzmaßnahmen** (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /4/, schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer) sind im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.*

Insbesondere werden mit der o. g. Lärmschutzanlage in Erdgeschosshöhe die Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen) ausreichend geschützt

---

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung „Am alten Cronberger Weg“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt-Bericht Nr. 13-2412, Stand: 17.03.2013

Das Kapitel 6.3 beleuchtet zunächst auch weitere Möglichkeiten des Lärmschutzes, z.B. die Einhaltung eines Mindestabstandes von 50 m zur Sodener Straße, eine weitere Erhöhung der Schallschutzanlage, eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit oder auch die Festsetzung eines Mischgebietes und gelangt insgesamt zu der Auffassung, dass hierdurch im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnen städtebaulich sinnvoll nicht auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden kann.

Insofern wird die Möglichkeit zu ergänzenden passiven Schallschutzmaßnahmen geprüft.

Gemäß den Abbildungen x.3 im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung betragen unter Berücksichtigung der o. g. Lärmschutzanlage im Plangebiet nach DIN 4109 /4/ die Lärmpegelbereiche I bis V, wobei der Lärmpegelbereich V lediglich in den oberen Geschossen unmittelbar entlang der Sodener Straße auftritt. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /4/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der Schalldämmung von z. B. Fenstern. Beim Schallschutznachweis gegen Außenlärm kann die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt werden.

Die Lärmpegelbereiche stellen sich in der Immissionshöhe 2. OG / DG - also dem „worst-case Szenario“ - wie unten abgebildet dar.

### Übersichtskarte: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109





Hinsichtlich des passiven Schallschutzes für schutzbedürftige Räume wird demnach festgesetzt, dass in den gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Übersichtskarte als Lärmpegelbereiche III bis V festgelegten Bereichen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen müssen. Die DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Steinbach (Taunus) eingesehen werden.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

Wohnnutzung: Lärmpegelbereich III erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB  
Lärmpegelbereich IV erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB  
Lärmpegelbereich V erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

Für die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Die Schalltechnische Untersuchung „Am alten Cronberger Weg“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Bericht Nr. 13-2412, Stand: 17.03.2013 ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage 3** beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchung wurden seitens des Gutachters Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

## 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

Das im Vorfeld der Bauleitplanung eingeholte Bodengutachten<sup>4</sup> gelangt zu folgendem Ergebnis: Das Untersuchungsgebiet liegt gemäß der Planungskarte zur DIN 4149: 2005-04 [A5] in der **Erdbebenzone 0** und der empfohlenen **Geologischen Untergrundklasse T**. Aufgrund der Bodenansprache ist die **Baugrundklasse C** anzusetzen.

Im geplanten Baugebiet sind oberflächennah recht mächtige organische Böden ausgebildet. Auf der Grundlage einer Detailuntersuchung der Glühverluste lässt sich eine Oberbodenstärke von rd. 0,3 m ableiten. Der darunter folgende Unterboden ist noch bis in eine Tiefe von 0,7 – 0,8 m unter GOK schwach humos. Darunter folgt als Hauptbodentyp Löss, der mehr oder weniger stark verlehmt ist. Die Zustandsform der bindigen Böden ist meist steifplastisch, ab ca. 4 m unter GOK durch Grundwassereinfluss jedoch weichplastisch.

## 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.

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

---

<sup>4</sup> Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht 14-286 Steinbach/Ts., Erschließung des Baugebietes "Alter Cronberger Weg", bgm Baugrundberatung, Hungen, Stand 03.11.2014



Es wird angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Stadtwerken gedeckt werden kann. Die geplanten Trinkwasserleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet verlegt. Diese werden als Stichleitung mit Endhydranten verlegt.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt.

### **10.2.1 Bedarfsermittlung**

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 10 Baugrundstücken mit max. je 2 Wohneinheiten und 2 Baugrundstücken mit max. 6 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 4.380 cbm/a.

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

### **10.2.2 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.

### **10.2.3 Technische Anlagen**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Geprüft werden die Druckverhältnisse und die Leitungsquerschnitte. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

### **10.2.4 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.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der weiteren Wasserschutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

### **10.2.6 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), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

### **10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

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 ist durch den vorhandenen Boden, Lößlehm (Bodengruppe nach DIN 18196 UL-TL, TM) nur sehr bedingt möglich ist.

Am Tiefpunkt des Baugebietes, im Kreuzungspunkt der Erschließungsstraße/ mit der Sodener Straße wird die Drossel des Stauraumkanals angeordnet. Für die Speicherbemessung wird von einer 10-jährigen Sicherheit ausgegangen. Die Drosselung erfolgt durch ein wasserstandsabhängiges Regelorgan. Als Notentlastung dienen die Schachtabdeckungen.

Ein Regenrückhaltebecken ist aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes und dem mit der Anlage einhergehenden Flächenverbrauch nicht vorgesehen.

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

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände liegen im Plangebiet gemessen: zwischen 1,5 -3,6 m unter GOK.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

### **10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände**

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

### **10.2.11 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.

### **10.2.12 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.

## **10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

### **10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

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

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

Über Mulden an der nordwestlichen Baugebietsgrenze und über den Wegseitengraben der Sodener Straße wird das vom Außengebiet kommende Regenwasser gesammelt und zu dem Stauraumkanal geleitet. Der geplante Graben wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund des Wegfalls des Straßengrabens entlang der L 3367 für den Bau des Radwegs muss zusätzlich Rückhaltevolumen für die Entwässerung der Landesstraße und des Radwegs geschaffen werden. Dieses wird bei der Ver- und Entsorgungsplanung entsprechend berücksichtigt.

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

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

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

Die Kompensation des durch den hiermit vorliegenden Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“ vorbereiteten Eingriffs erfolgt nicht durch Maßnahmen am Gewässer.

## **10.4 Abwasserbeseitigung**

### **10.4.1 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 Kapitel 6 und 10 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 mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

#### **10.4.2 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.

##### **10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Südöstlich des Baugebietes „Alter Cronberger Weg“ liegen ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal der Stadt Steinbach in der Sodener Straße. Das Einzugsgebiet des Regenwasserkanals mit einer Größe von rund 25 Hektar erstreckt sich in nordwestliche Richtung über die Gemarkung Steinbach. In diesem Einzugsgebiet liegt auch das Baugebiet „Alter Cronbacher Weg“.

Der vorhandene Schmutzwasser- und Regenwasserkanal gewährleistet für die geplante Baugebietsentwässerung die Vorflut. Im geplanten Baugebiet werden die zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem getrennt gesammelt. Das anfallende Schmutzwasser wird direkt in den Schmutzwasserkanal der Stadt Steinbach eingeleitet.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Sodener Straße geht im weiteren Verlauf 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.

Durch die Versiegelung der Flächen im Baugebiet wird sich die anfallende Regenwassermenge erhöhen. Eine Erhöhung der Regenwassermenge kann zu Überlastungen des vorhandenen Regenwassersystems führen. Die im Baugebiet durch die Versiegelung anfallende Mehrmenge an Regenwasser wird durch die Anlage eines Stauraumkanals aufgefangen und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Der vorhandene Regenwasserkanal schließt im weiteren Verlauf an die Bachverrohrung am Pijnacker Platz an und endet südöstlich der „Gemaagass“ im Steinbach.

Zur Rückhaltung der Regenwassermengen im Baugebiet „Alter Cronberger Weg“ ist ein Stauraumkanal geplant.

Über Mulden an der nordwestlichen Baugebietsgrenze und über den Wegseitengraben der Sodener Straße wird das vom Außengebiet kommende Regenwasser gesammelt und zu dem Stauraumkanal geleitet.

Der Stauraumkanal verläuft durch das gesamte Baugebiet und dient neben der Speicherung auch zum Transport des Regenwassers.

Am Tiefpunkt des Baugebietes, im Kreuzungspunkt der Erschließungsstraße/ mit der Sodener Straße wird die Drossel des Stauraumkanals angeordnet. Für die Speicherbemessung wird von einer 10-jährigen Sicherheit ausgegangen. Die Drosselung erfolgt durch ein wasserstandsabhängiges Regelorgan. Als Notentlastung dienen die Schachtabdeckungen.

Damit ist die Entsorgung und Behandlung der anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen aus dem Baugebiet gesichert.

Bei Versagen des Systems tritt Wasser aus den Abdeckungen aus und läuft oberflächlich in Richtung Südosten die Sodener Straße ab.

#### **10.4.2.2 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.

#### **10.4.2.3 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.*

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.

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 ist durch den vorhandenen Boden, Lößlehm (Bodengruppe nach DIN 18196 UL-TL, TM) nur sehr bedingt möglich ist. (vgl. Ausführungen unter Ziffer 10.2.7)

#### **10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem**

Die für einen Anschluss des Baugebiets infrage kommenden Kanäle in der Sodener und der Niederhöchstädter Straße wurden auf ihren baulichen Zustand hin untersucht und es wurde eine Vorplanung für die Entwässerungsanlagen des Baugebiets erstellt. Hiernach ist es möglich, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und an die in der Sodener Straße vorhandenen Regen- bzw. Schmutzkanäle anzuschließen. Es ist jedoch erforderlich, im Baugebiet für die durch zusätzliche Versiegelung anfallenden Regenwassermengen Rückhaltevolumen zu schaffen, um hydraulische Engpässe im nachfolgenden Kanalnetz zu vermeiden und den Spitzenabfluss im Steinbach nicht zusätzlich zu erhöhen. Aufgrund des Wegfalls des Straßengrabens entlang der L 3367 für den Bau des Radwegs, muss zusätzlich Rückhaltevolumen für die Entwässerung der Landesstraße und des Radwegs geschaffen werden.

#### **10.4.2.5 Kosten und Zeitplan**

Insgesamt ist der Aufwand für die Regenrückhaltung, die über einen Staukanal im Gebiet und einen Staukanal entlang der Landesstraße erfolgen soll, sehr hoch. Ein überproportionaler Teil der Erschließungskosten entfällt daher auf die Entwässerungsanlagen. Ziel der Stadt Steinbach (Taunus) ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst/Winter 2015.

### **10.5 Abflussregelung**

#### **10.5.1 Abflussregelung**

Die Entwässerungsplanung sieht ein Rückstauvolumen vor, das über den vom Baugebiet verursachten Bedarf deutlich hinausgeht. Fast die Hälfte des geplanten Rückstauvolumens dient als Rückstaureserve dazu, Außengebietswässer, die zurzeit ungedrosselt dem städtischen Kanalnetz zufließen, bei Starkregenereignissen zurückzuhalten und gedrosselt weiterzuleiten, um Abflussspitzen im nachfolgenden Netz (Sodener Straße, Kirchgasse, Pijnackerplatz) und im Bachlauf des Steinbachs zu mindern und trägt damit zu einer Verbesserung der Gesamt-Entwässerungssituation Steinbachs bei.

#### **10.5.2 Vorflutverhältnisse**

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen.

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

#### **10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz**

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

#### **10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

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

#### **10.5.5 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 10.2.7).

### **11 Altablagerungen und Altlasten**

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

## 12 Denkmalschutz

Im 1. und 2. Jahrhundert nach Christus war das Vortaunusland Bestandteil des römischen Reiches. Geschützt durch den neu errichteten Limes entwickelte sich hier ein bescheidener Wohlstand. Ein dichtes Wegenetz mit zahlreichen bäuerlichen Betrieben diente in erster Linie der Versorgung der römischen Truppen. Diese Bauernhöfe befanden sich im Abstand von 1-2 km zu einander und wurden häufig von pensionierten Soldaten betrieben. 1988 wurden Teile der Überreste einer solchen „Villa“ in Steinbach im nördlichen Teil der Gewanns „Am alten Cronberger Weg“ ausgegraben. Bis zur Klärung des weiteren Umgangs mit dieser Fundstelle ist die Grabungsstelle wieder aufgefüllt worden<sup>5</sup>. Die Fundstelle befindet sich außerhalb des Plangebietes rd. 300 m nördlich des geplanten Baugebietes.

Bevor die Ergebnisse vorliegen wird zunächst folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*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 (§ 20 HDSchG).*

## 13 Bodenordnung

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

## 14 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

## 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 § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Lage im Wasserschutzgebiet
- Vorgaben zur Errichtung von Doppelhäusern

Nachrichtlich übernommen wird:

- Baufreihaltezone gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG)

---

<sup>5</sup> Eichler+Schauss+Partner (2006): Stadtentwicklungsplanung der Stadt Steinbach; Anlage 1: Steinbach in der Früh- und Vorzeit

## 16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Anlage 1: Planungsbüro Weiß und Becker, Gießen und Staufenberg, Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag zum Bebauungsplan, März 2015
- Anlage 2: Stadt Steinbach, Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand 02.04.2015
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung „Am alten Cronberger Weg“, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Bericht Nr. 13-2412, Stand: 17.03.2013
- Anlage 4: Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht 14-286 Steinbach/Ts., Erschließung des Baugebietes "Alter Cronberger Weg", bgm Baugrundberatung, Hungen, Stand 03.11.2014
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in Bearbeitung)

## 17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 09.02.2015, Bekanntmachung: \_\_\_\_.

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

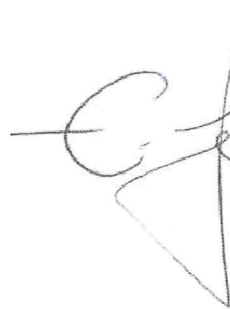
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: \_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_\_\_ - \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_\_\_.

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

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

aufgestellt:

aufgestellt:



Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH  
Mita Brauerelhöfe  
Leininger Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 634-0

/Anlagen (Gutachten sofern beiliegend)



## Stadt Steinbach (Taunus)

### Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“

**Planstand:** 18.03.2015

**Bearbeitung:** Büro Weiss und Becker  
Dipl.-Ing. (FH) Sonja Weiß,  
Landschaftsarchitektin AKH  
Buchwaldstraße 16  
35460 Staufenberg  
Tel: 06406-834084



<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziele der Planung.....	3
1.1.1	Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	3
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachplanungen und -gesetzen.....	5
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..	6
1.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien .....	6
1.5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Boden und Wasser .....	7
2.2	Klima und Luft.....	9
2.3	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt .....	10
2.4	Landschaft .....	15
2.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete .....	17
2.6	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	17
2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
2.8	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	18
<b>3</b>	<b>Kompensationsplanung.....</b>	<b>18</b>
3.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz .....	20
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben .....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>25</b>
8.1	Bestandskarte Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes .....	25
8.2	Maßnahmenplan Kompensationsfläche Flst. 164/2 u. Flst. 184/1 .....	26

## **1 Einleitung**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 09.02.2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Cronberger Weg“ beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechts für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie für den Radweg- Steinbach-Niederhöchstadt bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöchstadt. Zudem ist südlich der L 3367 (Sodener Straße) ein kurzer Radweg zwischen der Landesstraße und den anschließenden Freiflächen der bestehenden Wohnbebauung (Hochhäuser) geplant.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Dopplungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1a Abs. 2 und §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

### **1.1 Inhalt und Ziele der Planung**

#### **1.1.1 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Ziele der Planung werden in der Begründung des Bebauungsplanes umfassend beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### **1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang der Vorhabens**

Das rd. 2 ha große Plangebiet befindet sich westlich des Stadtrandes von Steinbach und umfasst die Flurstücke 1-5 der Flur 2, die derzeit als Acker intensiv bewirtschaftet werden. Auf diesen Flächen ist die Entwicklung von 12 Wohnbaugrundstücken geplant. Zur L 3367/Sodener Straße hin soll zum Lärmschutz ein rd. 2 bis 2,5 m hoher Erdwall mit Gabionen errichtet werden. Am nördlichen Rand des geplanten Wohngebietes ist die Anlage eines Entwässerungsgrabens vorgesehen. Neben den geplanten Wohnbauflächen umfasst der Bebauungsplan auch die Flächen, die zur Anlage des parallel

zur Sodener Straße verlaufenden Radweges vorgesehen sind. Konkret handelt es sich um das Flurstück 184/1 (Flur 2), das als Acker bewirtschaftet wird, sowie um das Flurstück 164/2 (Flur 2), das als Frischwiese und z.T. als Lagerplatz (Rundballen) genutzt werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auch die Straßenparzelle der L 3367/Sodener Straße mit Verkehrsbeleitgrün und Entwässerungsmulden.



**Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes,** Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps) (09.03.2015) und eigene Darstellung

Nach KLAUSING <sup>1</sup> gehört das Plangebiet zur Untereinheit 235.1 Nordöstliches Main-Taunus-Vorland (Teileinheit 235 Main-Taunus-Vorland, Haupteinheit 23 Rhein-Main-Tiefland). Das nach Süden und Südosten zum Main hin senkende Taunusvorland ist klimatisch durch einen besonders frühen Beginn der Vegetationsperiode gekennzeichnet. Die früher wohl weit verbreiteten thermophilen Buchenwälder haben einem ertragreichen Acker- und Obstbau Platz gemacht. Mit dieser Exposition und seiner räumlichen Zuordnung zu den Ballungsräumen des Rhein-Main-Gebietes bietet es sich als bevorzugtes Wohngebiet an.

<sup>1</sup> KLAUSING, O (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes aufgrund von Fachplanungen und -gesetzen

### Regionaler Flächenutzungsplan (RegFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes folgendes dar:

- Wohnbaufläche (Planung)
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Regionaler Grünzug
- Vorrang Natur und Landschaft



Abb. 3: Ausschnitt aus RegFNP

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Karte 24 Entwicklungskarte (beschlossen am 13.12.2000) sind für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen:

- Flächen für Landbewirtschaftung, mit der tatsächlichen Nutzung Acker
- Straßen oder Verkehrsfläche
- Biotopverbund mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutz

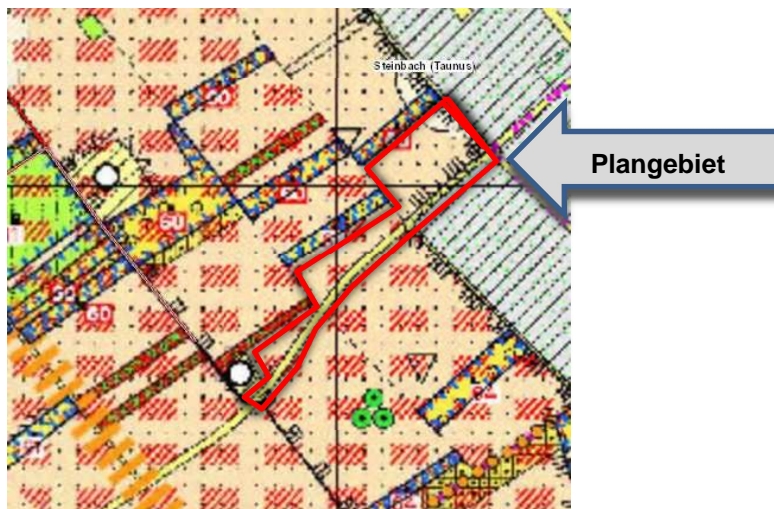


Abb. 4: Landschaftsplan UVF, Ausschnitt Entwicklungskarte

### **1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Das geplante Vorhaben lässt keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwarten. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Es ist geplant, im Trennsystem zu entwässern und an die in der Sodener Straße vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle anzuschließen. Um hydraulische Engpässe im Kanalnetz zu vermeiden, ist es erforderlich, ein Regenrückhaltungssystem in Form eines Stauraumkanals vorzusehen, der entlang der Landstraße angelegt werden soll. Das geplante Rückstauvolumen geht deutlich über den verursachten Bedarf hinaus, um hierdurch eine Rückstaureserve zu gewinnen, die insgesamt zu einer Verbesserung der Entwässerungssituation Steinbachs führt.

### **1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Zur Berücksichtigung des EEWärmeG (Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben. Konkrete Aussagen bzw. Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

### **1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Diesen Grundsätzen trägt die vorliegende Planung nur bedingt Rechnung. Zwar werden für die Erschließung des Baugebietes zum Teil vorhandene Wege und Straßen genutzt, aber für die Bauflächen werden überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen, deren Böden ein hohes Ertragspotential aufweisen.



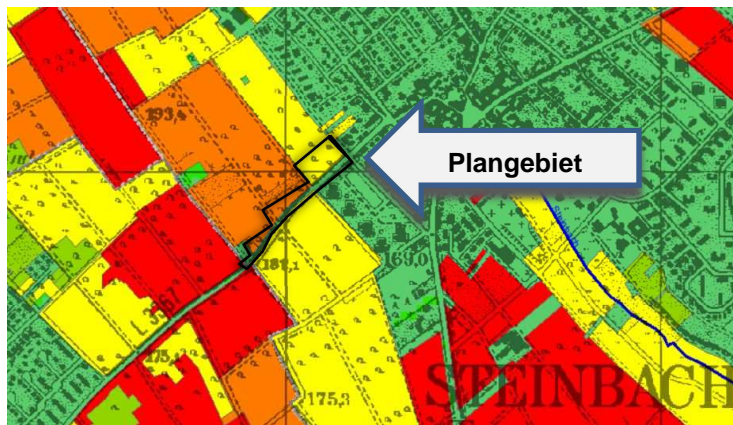
## 2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung bzw. Ausgleich

### 2.1 Boden und Wasser

#### Boden

Nach der Bodenübersichtskarte von Hessen<sup>2</sup> haben sich auf pleistozänen Lösslehmlagerungen im Plangebiet Parabraunerden mit hohem bis mittlerem Basengehalt entwickelt. Ihre natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hoch. Die Parabraunerden zeichnen sich durch eine hohe nutzbare Feldkapazität bei mittel- bis tiefgründigem Boden und hohem Schluff- und Lehmgehalt aus. Diese Eigenschaften begründen eine gute landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit und eine hohe Speicherkapazität für Niederschläge. Die Böden des Plangebiets sind wegen ihrer hohen Retentionsfunktionen von hoher Bedeutung für den Bodenwasserhaushalt.

Im Boden-Viewer des Landes Hessen<sup>3</sup> wird der Boden im Bereich des geplanten Wohngebiets überwiegend mit einem mittleren, der westlichen Teilbereich mit einem hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (siehe Abb. 5). Bei der Bewertung eines Bodens mit Hilfe des Bodenfunktionserfüllungsgrades geht es um die Bedeutung des Standorts für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotential oder als Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe an dem jeweiligen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht erheblich wären. Im vorliegenden Fall ist die Bedeutung des Standortes in diesem Bereich für die Bodenfunktionen mittel bis hoch klassifiziert.



**Abb. 5:** Bodenfunktionsbewertung nach der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV)). Gesamtbewertung für Bodenfunktionen: Gelb:mittel, Orange:hoch

<sup>2</sup> HLfB, Hessisches Landesamt für Bodenforschung (1989): Bodenübersichtskarte von Hessen, 1:500.000 - Wiesbaden.

<sup>3</sup> HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Boden-Viewer : <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>

### Vorbelastungen:

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist von einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und zum Teil von einer Zerstörung des natürlichen Bodenprofils auszugehen, so dass hierdurch insgesamt die Wertigkeit der anstehenden Böden herabgesetzt wurde.

### **Wasser**

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes.

Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist laut Landschaftsplan<sup>4</sup> von einer geringen Grundwasserergiebigkeit und geringen Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.

Im Plangebiet befinden sich weder natürliche Fließ- oder Stillgewässer noch künstlich angelegte Gewässer. Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

### Eingriffsbewertung

Insgesamt sind durch die Planung mittlere Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ zu erwarten, da die betroffenen Böden überwiegend eine mittlere Bedeutung hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen besitzen und anthropogen vorbelastet sind.

In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Durch die vorliegende Planung kommt es zur teilweisen Überbauung des Plangebiets. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Gehwege, Pkw-Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Entwicklung eine Streuobstwiese bzw. extensive Frischwiese festgesetzt.
- 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 oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

---

<sup>4</sup> Umlandverband Frankfurt (UVF, 2000): Landschaftsplan



Da eine Versickerung des Niederschlagswassers durch den vorhandenen Boden, Lößlehm, nur sehr bedingt möglich ist, haben die Fachplaner<sup>5</sup> eine Rückhaltung des Niederschlagswassers durch einen geplanten Stauraumkanal vorgesehen. Das geplante Rückstauvolumen geht deutlich über den verursachten Bedarf hinaus, um hierdurch eine Rückstaureserve zu gewinnen, die insgesamt einer Verbesserung der Entwässerungssituation Steinbachs führt.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung sind zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen<sup>6</sup>:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

## **2.2 Klima und Luft**

Den Offenlandbereichen des Plangebietes kommt prinzipiell eine Funktion im Rahmen der Kaltluftbildung zu, wenn in wolkenlosen Nächten aufgrund der dann ungehinderten Ausstrahlung im Bereich der Flächen bodennahe Kaltluft entsteht. Aufgrund der Topographie verläuft ihr Abstrom in Richtung Südwest (Landstraßen und Ortsrand Steinbach). Jedoch ist die Wirkung aufgrund der Kleinflächigkeit gering. Zudem ist das Plangebiet Teil einer weitläufigen Ackerflur, die großflächig als solche erhalten bleibt.

Durch die Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

---

<sup>5</sup> Sommer- Beratende Ingenieurgesellschaft mbH, Taunusstein (2015): Entwurfsplanung - Tiefbau

<sup>6</sup> HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung

## 2.3 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der aktuellen Vegetation des Untersuchungsgebietes wurde eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung am 04.02.2015 durchgeführt (Bestandskarte siehe Anlage).

Folgende **Biotoptypen** sind innerhalb des Plangebietes vorhanden:

### Frischwiese, intensiv (06.320)

Auf dem westlich gelegenen Flurstück 164/2 hat sich eine relativ artenarme Frischwiese entwickelt, die von Obergräsern (*Arrhenatherum elatius*, *Alopecurus pratensis*, *Dactylis glomerata*, *Festuca pratensis*) dominiert wird. Daneben kommen typische Kräuter der Fettwiesen wie Löwenzahn (*Taraxacum sectio Ruderalia*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) vor.

Weiterhin wurden bei der Kartierung folgende Arten erfasst:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesenschafgarbe
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesenbärenklau
<i>Holcus lanatus</i>	Honiggras
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbstlöwenzahn
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuss
<i>Taraxacum section Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Veronica chaemaedrys</i>	Gamader-Ehrenpreis
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke

Wie die nachfolgende Abbildung 6 zeigt, wird die Wiese auch zu Lagerzwecken genutzt, wodurch z.T. die Vegetationsdecke geschädigt und Bodenverdichtungen erkennbar sind.



**Abb. 6:** Frischwiese Flst 164/2, nördlich Sodener Straße, Blickrichtung Westen

### **Acker, intensiv genutzt (11.191)**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Ackerflächen intensiv bewirtschaftet. Eine Ackerwildkrautgesellschaft kommt dadurch praktisch nicht zur Ausbildung. Lediglich artenarme Rumpfgesellschaften der Getreideacker-Wildkrautgesellschaften (*Secalietes*) und der Hackfrucht-Wildkrautgesellschaft (*Chenopodietea*) sind zu erwarten. Zur Zeit der Begehung waren die Flst. 1-4 (Flur 2) mit Raps (*Brassica napus*) bewachsen. Eine nennenswerte Ackerwildkrautvegetation konnte hier nicht festgestellt werden.

Das Flst. 184/1 ist nur mit einzelnen Rapspflanzen und Phazelien (*Phacelia tanacetifolia*) bewachsen. Daneben haben sich einige Ackerwildkräuter wie z.B. Feldsalat (*Valerianella locusta*), Feld-Ehrenpreis (*Veronica arvensis*) und Futter-Wicke (*Vicia sativa*) ausgebreitet.

Durch die intensive Bewirtschaftung fehlen insgesamt ökologisch wertvolle und landschaftsprägende Strukturen wie z.B. Ackerrandstreifen.



**Abb. 7:** Ackerfläche mit Raps Flst.1-4, Blickrichtung östlicher Ortsrand



**Abb. 8:** Ackerfläche 184/1 mit Raps und Ackerkräutern, Blickrichtung Westen

### Straßenbegleitende Gras- und Krautsäume (09.160)

Auf den Straßen begleitenden Banketten und Entwässerungsgräben haben sich artenarme Gras- und Krautsäume entwickelt, die grasdominiert stellenweise durch Ruderalfluren frischer, eutropher Standorte aufgebaut sind. Neben verschiedenen Obergräsern wie Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und dem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) wurden hier vor allem typische Kräuter des Wirtschaftsgrünlandes erfasst.



**Abb. 9:** Entwässerungsgraben, nördlich Sodener Straße, Blickrichtung Westen

### Straße/Asphalt (10.510)

Die Sodener Straße/ L3367 ist Teil des Plangebietes verläuft dort auf einer rd. 6 m breiten, asphaltierten Fahrbahn von Steinbach nach Niederhönststadt.

### Schotterweg (10.530)

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft ein breiter Schotterweg (Flst. 246/1), der nur sporadisch mit Vegetation bewachsen ist.

### Bewachsene Feldwege (10.610)

Abzweigend von der Landesstraße verlaufen in nördliche Richtung zwischen den Ackerparzellen zwei Feldwege. Die Wege sind überwiegend als Erdweg ausgebildet und nur in kleineren Teilbereichen geschottert. Aufgrund der intensiven Nutzung des Weges ist nur ein spärlicher Bewuchs vorhanden. Hier haben sich trittunempfindliche Arten wie z.B. Breitblättriger Wegerich (*Plantago major*), Weißklee (*Trifolium repens*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*) sowie typische Arten des Wirtschaftsgrünlandes wie Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) angesiedelt. Insgesamt ist die Vegetation artenarm ausgebildet.





**Abb. 10:** Feldweg (Flst.259/1) nördlich Sodener Straße, Blickrichtung Nord

### Umgebung

An die Frischwiese des Flst 164/2 schließt nordwestlicher Richtung eine Obstbaumreihe an (siehe Abb. 6), deren Bäume zum Teil abgängig sind. Weitere Obstbäume befinden sich auf dem Flst. 6, das in nordöstlicher Richtung anschließt (Flst. 6). Ein brachgefallener Kleingarten ist auf dem Flst. 162 vorhanden. Insgesamt wird die Umgebung des Plangebietes vor allem durch intensiv genutzte Ackerflächen sowie die angrenzenden Siedlungsstrukturen dominiert.

### Bewertung der Biotoptypen

In die Bewertung einzelner Biotoptypen fließen Parameter ein, die jeweils besondere Bedeutung sowohl im floristischen Bereich als auch für das faunistische Potenzial haben.

Zur Bewertung von Biotoptypen gehören folgende Kriterien:

- Naturnähe
- Wiederherstellbarkeit (Entwicklungsdauer/Raum- und Standort)
- Seltenheit/Gefährdung von Vegetationseinheiten/Art/Standort
- Arten- und Strukturausstattung

Die Biotoptypen werden mit einer Skala von 5 Wertstufen bewertet. Die 5-stufige Bewertung stellt sich wie folgt dar:

- Wertstufe I: Sehr geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
- Wertstufe II: Geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
- Wertstufe III: Mittlere ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
- Wertstufe IV: Hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung
- Wertstufe V: Sehr hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung

**Tab.1:** Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

<b>Biotoptypen</b>	<b>Bewertungskriterien</b>	<b>Wertstufe</b>
<b>Frischwiese, intensiv</b> (06.320)	Naturfern, geringe Entwicklungsdauer, einfach wiederherstellbar, sehr häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, geringe Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe II</b> - gering -
<b>Straßenbegleitgrün Entwässerungsmulde</b> (09.160)	Naturfern, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, geringe Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe II</b> - gering -
<b>Straße, asphaltierte Wege</b> (10.510)	Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe I</b> - sehr gering -
<b>Schotterweg</b> (10.530)	Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe I</b> - sehr gering -
<b>Acker, intensiv genutzt</b> (11.191)	Naturfern, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung	<b>Wertstufe I</b> - sehr gering -

Wie die Bewertung der einzelnen Biotoptypen des Plangebietes zeigt, kommen im Plangebiet lediglich Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung vor, was auf die intensive, anthropogene Nutzung und starke Überformung des gesamten Gebietes zurückzuführen ist. Durch die Überplanung sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **Fauna**

Derzeit werden faunistische Untersuchungen von Büro Plan Ö, Dr. Kristen, aus Biebertal durchgeführt. Untersucht werden für dieses Gebiet das Vorkommen des Feldhamsters sowie die Avifauna (Feldlerche, Rebhuhn etc.).

Ein Ergebnis der Untersuchungen liegt bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vor.

### **Biologische Vielfalt**

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

## 2.4 Landschaft

Bei der Erfassung und Bewertung der Landschaft wird die nach § 1 BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beschrieben und beurteilt.

### Beschreibung und Bewertung von Landschaftsbildeinheiten im Untersuchungsraum

Die Beurteilung der Landschaftsbildqualität bezieht sich auf die anhand der o.g. Erfassungskriterien räumlich abzugrenzenden Landschaftsbildeinheiten. Abgegrenzt werden diese anhand der Landschafts- und Nutzungsstruktur, des geomorphographischen Formenschatzes und der Sichtbeziehungen und -weiten. Die Bewertung erfolgt in verbal-argumentativer Form und wird in die Bedeutungsstufen sehr hoch, hoch, mittel und gering eingestuft.

Aufgrund der Kleinräumigkeit und überschaubaren Lage des Untersuchungsraumes lässt sich lediglich eine Landschaftsbildeinheit bilden und bewerten:

**Tab.2** : Beschreibung und Bewertung der Landschaftsbildeinheiten

Nr. Landschaftsbildeinheit	Beschreibung und Bewertung	Landschaftsbildqualität/ Natürliche Erholungseignung
<p style="text-align: center;"><b>Ackerflur am Stadtrand von Steinbach mit Landestraße</b></p>	<p><b>Vielfalt: gering</b> Das Plangebiet wird überwiegend von Ackerflächen eingenommen, die durch die intensive Nutzung eine sehr geringe Artenvielfalt aufweist. Ackerrandstreifen fehlen. Gehölzstrukturen kommen im Plangebiet nicht vor.</p>	<p><b>Gering</b></p>
	<p><b>Eigenart: gering</b> Durch die intensive Nutzung und die baulichen Anlagen der umliegenden Flächen (Straße, Ortsrandbebauung/Hochhäuser) liegt eine starke Überformung des ursprünglichen Charakters des Gesamtbereiches vor. Die Eigenart wird daher als gering eingestuft.</p>	
	<p><b>Naturnähe (Schönheit): gering</b> Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und dem geringen Anteil natürlicher Strukturen wird die „Naturnähe“ als gering eingestuft.</p>	

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner starken anthropogenen Überformung eine nur geringe Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes (siehe Abb. 11-13). Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Wohngebietes zu erzielen, sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen am Rand und innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Zudem tragen die geplanten Baumpflanzungen seitlich des neuen Radweges sowie Entwicklung und extensive Pflege der geplanten Ausgleichsflächen (Streuobstwiese) zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt bei und stärken die Eigenart des Gesamtbereiches.



**Abb. 11:** Blick auf den Stadtrand von Steinbach mit Ackerflächen und Sodener Straße



**Abb. 12:** Blick auf den Stadtrand von Steinbach von der Gemarkungsgrenze (Steinbach/Niederhöchststadt)



**Abb. 13:** Blick nach Westen in Richtung Niederhöchststadt; Ackerflur des Plangebietes mit angrenzenden Kleingärten und Obstbäumen



## **2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

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

## **2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Kriterien zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes "Mensch" bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

### Wohnen/Arbeiten

Die Flächen des Plangebietes werden größtenteils landwirtschaftlich intensiv als Ackerflächen genutzt. Im südwestlichen Rand befindet sich eine kleine Frischwiese, die auch als Lagerfläche genutzt wird.

Das geplante Wohngebiet schließt direkt an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. Auch die gegenüberliegende Seite südlich der Landesstraße ist seit längerer Zeit bereits mit mehreren Hochhäusern bebaut. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan mit Ein- oder Zweifamilienhausbebauung an der angrenzenden Bebauung im Osten, damit sich die künftige Wohnbebauung in die umgebenden Bereiche einfügt. Der Umfang des Plangebiets mit geplanten 12 Grundstücken ist relativ klein.

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ergeben sich für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche damit voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

### Erholung

Durch das Plangebiet führen mehrere Feldwege, die von Spaziergängern (häufig mit Hunden) oder Joggern zur siedlungsnahen Erholung genutzt werden. Eine direkte Radwegverbindung von Steinbach zu Niederhöchstadt fehlt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Radweg planungsrechtlich vorbereitet und hierdurch auch ein Beitrag zur Freizeitnutzung geleistet.

Durch den Verkehr der Landesstraße ist das Plangebiet durch Lärmimmissionen, optische und akustische Störreize sowie Abgas- und Staubimmission vorbelastet.

Insgesamt wird die Erholungs- und Freizeitnutzung durch das Vorhaben aufgrund der Vorbelastungen und der überwiegend geringen Wertigkeit des Bestandes nur geringfügig beeinträchtigt.

## **2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im 1. und 2. Jahrhundert nach Christus war das Vortaunusland Bestandteil des römischen Reiches. Geschützt durch den neu errichteten Limes entwickelte sich hier ein bescheidener Wohlstand. Ein dichtes Wegenetz mit zahlreichen bäuerlichen Betrieben diente in erster Linie der Versorgung der römischen Truppen. Diese Bauernhöfe befanden sich im Abstand von 1-2 km zu einander und wurden häufig von pensionierten Soldaten betrieben. 1988 wurden Teile der Überreste einer solchen „Villa“ in Steinbach im nördlichen Teil der Gewanns „Am alten Cronberger Weg“ ausgegraben. Bis zur Klärung

des weiteren Umgangs mit dieser Fundstelle ist die Grabungsstelle wieder aufgefüllt worden<sup>7</sup>. Die Fundstelle befindet sich außerhalb des Plangebietes rd. 300 m nördlich des geplanten Baugebietes.

Sollten im Rahmen der Bautätigkeit dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

## **3 Kompensationsplanung**

Das landschaftsplanerische Leitbild für den Geltungsbereich ist die möglichst harmonisch Einbindung der Erweiterungsfläche des neuen Wohngebiets sowie des Radweges in die vorhandene Landschaft unter Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten und der Anforderungen an den Biotopverbund.

Der Bebauungsplan setzt hierzu folgende Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der Eingriffswirkungen fest:

- Anpflanzung einer rd. 3 m breiten, geschlossenen Hecke aus einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes
- Begrünung des geplanten Lärmschutzwalls bzw. Lärmschutzwand mit Kletterpflanzen und Sträuchern
- Begrünung von 30% der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen und standortgerechten Laubsträuchern sowie Laubbäumen

Die aus ökologischer Sicht bedeutendsten Strukturen im Umfeld des intensiv genutzten Plangebietes sind die Streuobstwiesen und Obstbaumreihen, die Teil des großräumigen Streuobstwiesengebietes „Steinbacher Rücken“ sind.

Ziel der Kompensationsplanung ist es, diese Strukturen durch Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen und Entwicklung von Extensivgrünland auszudehnen und weiter zu vernetzen. Hierdurch bleibt der typische Charakter der halboffenen Kulturlandschaft in diesem Bereich erhalten und der Biotopverbund wird gefördert.

Der Bebauungsplan sieht hierzu die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit dem

---

<sup>7</sup> Eichler+Schauss+Partner (2006): Stadtentwicklungsplanung der Stadt Steinbach; Anlage 1: Steinbach in der Früh- und Vorzeit

Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flst. 164/2 und Flst. 184/1 vor.

Kompensationsmaßnahme Flst 164/2: Erweiterung einer bestehenden Obstbaumreihe zur Streuobstwiese auf einer Frischwiese

Das Flst. 164/2 wird derzeit intensiv als Frischwiese bewirtschaftet. Im nördlichen Anschluss befindet bereits eine ältere Obstbaumreihe (siehe hierzu Kap. 2.3), deren Bäume z.T. abgängig sind.

Geplant ist es, die rd. 1.900 m<sup>2</sup> große Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen (ca. 19 Stück) zu bepflanzen (siehe Anlage 7.2 „Maßnahmenplan - Kompensationsflächen“).

Es sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel sowie vereinzelt Speierling) zu verwenden. Als Sortenauswahl wird folgende Liste empfohlen:

Rote Sternrenette – Apfel	Roter Herbstkalvill - Apfel
Roter Boskoop – Apfel	Graue französische Renette - Apfel
Rheinischer Bohnapfel – Apfel	Riesenboiken - Apfel
Gravensteiner – Apfel	Roter Trierer Weinapfel - Apfel
Winterglockenapfel – Apfel	Winterrambour - Apfel
Kaiser Wilhelm – Apfel	Schöner von Nordhausen - Apfel
Jakob Lebel – Apfel	Speierling – Wildobstbaum
Clapps Liebling - Birne	Gute Graue - Birne
Frühe von Trevoux – Birne	
Große schwarze Knorpelkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche

Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen bzw. zu schneiden und bei Ausfall zu ersetzen.

Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Wiese extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

Kompensationsmaßnahme Flst 184/1: Neuanlage einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche

Das Flst. 184/1 wird derzeit als Acker intensiv bewirtschaftet. Die rd. 1.820 m<sup>2</sup> große Fläche soll mit hochstämmigen Obstbäumen (ca. 22 Stück) bepflanzt werden. Es sind regionaltypische Sorten zu verwenden (siehe oben). Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen bzw. zu schneiden und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Ackerfläche ist durch eine naturnahe Grünlandeinsaat zu begrünen. Das zu entwickelnde Grünland ist in extensiver Weise als ein- bis zweischürige Wiese zu bewirtschaften (siehe oben).

### 3.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Tab. 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP/qm	Flächenanteil [m <sup>2</sup> ] je Nutzungstyp		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Typ.Nr.	Bezeichnung					
<b>Bestand</b>						
06.320	Intensiv genutzte Frischwiese (Flst. 164/2)	27	2.276		61.452	
09.160	Straßenrand/Entwässerungsmulde	13	3.229		41.977	
10.510	Versiegelte Flächen, Straße	3	2.607		7.821	
10.530	Schotterweg	6	292		1.752	
10.610	Feldweg	21	314		6.594	
11.191	Acker, intensiv genutzt (Flst.1-4)	16	8.214		131.424	
11.191	Acker, intensiv genutzt (Flst.184/1)	16	2.278		36.448	
<b>Planung</b>						
02.600	Hecken- und Gebüschpflanzung im Baugebiet	20		435		8.700
03.120	Streuobstwiese, neu angelegt (Flst. 184/1)	23		1.819		41.837
04.210	Obstbäume (1qm x 19 Stück auf Flst. 164/2)	33		(19)		627
06.310	Extensiv genutzte Frischwiese (Flst. 164/2)	44		1.900		83.600
09.160	Straßenrand/Entwässerungsmulde	13		3.556		46.228
09.160	Lärmschutzwand-/wall	13		563		7.319
10.530	Radweg, seitliche Versickerung	6		1.386		8.316
10.510	Versiegelte Flächen, Straße	3		3.794		11.382
10.610	Feldweg	21		464		9.744
10.710	Wohngebiet, überbaubare Flächen	3		2.853		8.559
11.221	Freiflächen	14		2.440		34.160
	<b>Gesamtsumme</b>		<b>19.210</b>	<b>19.210</b>	<b>287.468</b>	<b>260.472</b>
	<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-26.996</b>

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt ein Defizit von 26.996 Punkten.

Die Übernahme der Kompensation der noch verbleibenden durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss gemäß § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung (KV) von der Agentur (HLG – Ökoagentur für Hessen) verbindlich durch Freistellung erklärt.

### 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### Bei Nichtdurchführung der Planung:

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitigen Nutzungen des beplanten Bereichs als intensiv genutztes Ackerland bzw. teilweise Grünland fort dauern werden.

#### Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung gehen im Eingriffsgebiet überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen verloren. Der Grünlandbereich wird in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt. Für die Entwicklung des Radweges werden überwiegend Bereiche einer straßenbegleitenden Entwässerungsmulde in Anspruch genommen. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden die Eingriffswirkungen minimiert und zum Teil kompensiert werden. Das verbleibende Defizit wird über Ökokontopunkte (Ökoagentur der HLG) ausgeglichen.

### **5           Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Steinbach hatte bereits im Jahr 2006 im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung ein Konzept für die Siedlungsentwicklung des Stadtgebietes erarbeitet und über den Flächennutzungsplan (RegFNP, 2010) die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche (Planung) festgesetzt. Eine Abwägung von Standortalternativen für das Plangebiet hat damit bereits auf der übergeordneten Planungsebene stattgefunden.

### **6           Überwachung der Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum, unvorhergesehene und erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Verwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Steinbach im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).

## 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Baurechts für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie für den Radweg- Steinbach-Niederhöchstadt bis zur Gemarkungsgrenze Niederhöchstadt. Zudem ist südlich der L 3367 (Sodener Straße) ein kurzer Radweg zwischen der Landesstraße und den anschließenden Freiflächen der bestehenden Wohnbebauung (Hochhäuser) geplant.

Das rd. 2 ha große Plangebiet befindet sich westlich des Stadtrandes von Steinbach und umfasst die Flurstücke 1-5 der Flur 2, die derzeit als Acker intensiv bewirtschaftet werden. Auf diesen Flächen ist die Entwicklung von 12 Wohnbaugrundstücken geplant. Zur L 3367/Sodener Straße hin soll zum Lärmschutz ein rd. 2 bis 2,5 m hoher Erdwall mit Gabionen errichtet werden. Am nördlichen Rand des geplanten Wohngebietes ist die Anlage eines Entwässerungsgrabens vorgesehen. Neben den geplanten Wohnbauflächen umfasst der Bebauungsplan auch die Flächen, die zur Anlage des parallel zur Sodener Straße verlaufenden Radweges vorgesehen sind. Konkret handelt es sich um das Flurstück 184/4 (Flur 2), das als Acker bewirtschaftet wird, sowie um das Flurstück 164/2 (Flur 2), das als Frischwiese und z.T. als Lagerplatz genutzt werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auch die Straßenparzelle der L 3367/Sodener Straße mit Verkehrsbegleitgrün und Entwässerungsmulden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden sind durch die Planung mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten, da die betroffenen Böden überwiegend eine mittlere Bedeutung hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen besitzen und anthropogen vorbelastet sind. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Durch die Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Aus Sicht der Umweltbelange „Pflanzen, Biotoptypen und Biologische Vielfalt“ sind aufgrund der Vorbelastung bzw. der Nutzung insgesamt geringe Eingriffswirkungen zu erwarten. Im Plangebiet kommen lediglich Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung vor, was auf die intensive, anthropogene Nutzung und starke Überformung des gesamten Gebietes zurückzuführen ist. Durch die Überplanung sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Derzeit werden faunistische Untersuchungen von Büro Plan Ö, Dr. Kristen, aus Biebertal durchgeführt. Untersucht werden für dieses Gebiet das Vorkommen des Feldhamsters sowie die Avifauna (Felderche, Rebhuhn etc.). Ein Ergebnis der Untersuchungen liegt bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vor.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird vor allem durch die intensive Ackerflur geprägt und besitzt eine nur geringe Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Durch die

geplante Bebauung sind keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten. Um eine landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Wohngebietes zu erzielen, sind Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen am Rand und innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Zudem tragen die geplanten Baumpflanzungen seitlich des neuen Radweges sowie Entwicklung und extensive Pflege der geplanten Ausgleichsflächen (Streuobstwiese) zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt bei und stärken die Eigenart des Gesamtbereiches.

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich für die Wohnqualität und die Erholungsfunktion voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Das geplante Wohngebiet schließt direkt an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. Auch die gegenüberliegende Seite südlich der Landesstraße ist seit längerer Zeit bereits mit mehreren Hochhäusern bebaut. Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan mit Ein- oder Zweifamilienhausbebauung an der angrenzenden Bebauung im Osten, damit sich die künftige Wohnbebauung in die umgebenden Bereiche einfügt.

Im Hinblick auf die „Kultur- und Sachgüter“ wurden laut Stadtentwicklungsplanung der Stadt Steinbach (2006, Anlage 1: Steinbach in der Früh- und Vorzeit) auf Überreste einer „römischen Villa“ verwiesen, die 1988 im nördlichen Teil der Gewanns „Am alten Cronberger Weg“ ausgegraben wurde und wieder aufgefüllt worden ist. Die Fundstelle befindet sich außerhalb des Plangebietes rd. 300 m nördlich des geplanten Baugebietes.

Die aus ökologischer Sicht bedeutendsten Strukturen im Umfeld des intensiv genutzten Plangebietes sind die Streuobstwiesen und Obstbaumreihen, die Teil des großräumigen Streuobstwiesengebietes „Steinbacher Rücken“ sind. Ziel der Kompensationsplanung ist es, diese Strukturen durch Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen und Entwicklung von Extensivgrünland auszudehnen und weiter zu vernetzen. Hierdurch bleibt der typische Charakter der halboffenen Kulturlandschaft in diesem Bereich erhalten und der Biotopverbund wird gefördert. Der Bebauungsplan sieht hierzu die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flst. 164/2 und Flst. 184/1 vor.

Das landschaftsplanerische Leitbild für den Geltungsbereich ist die möglichst harmonisch Einbindung der Erweiterungsfläche des neuen Wohngebiets sowie des Radweges in die vorhandene Landschaft unter Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten und der Anforderungen an den Biotopverbund. Zur Minimierung und Kompensation der Eingriffswirkungen setzt der Bebauungsplan umfangreiche Pflanzmaßnahmen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen am Rand sowie innerhalb des geplanten Baugebietes fest.

Wie die Eingriffs- und Ausgleichbilanz zeigt, verbleibt noch ein Biotopwertedefizit von 26.996 Punkten, die über das Punktekonto der Ökoagentur der HLG (Hessische Landgesellschaft mbH) kompensiert werden sollen.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitigen Nutzungen des beplanten Bereichs als intensiv

genutztes Ackerland bzw. teilweise Grünland fort dauern werden. Bei Durchführung der Planung gehen im Eingriffsgebiet überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen verloren. Der Grünlandbereich wird in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt. Für die Entwicklung des Radweges werden überwiegend Bereiche einer straßenbegleitenden Entwässerungsmulde/Verkehrsbegleitgrün in Anspruch genommen. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden die Eingriffswirkungen minimiert und zum Teil kompensiert.

Im Rahmen der anzugebenden Maßnahmen zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Umweltauswirkungen kann die Stadt Steinbach die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten. Ein sinnvoller Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre).



## 7 Anhang

### 7.1 Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen zum Plangebiet (unmaßstäblich verkleinert)







## **Schalltechnische Untersuchung**

**Wohngebiet "Am alten Cronberger Weg", Steinbach (Ts)**

### **AUFTRAGGEBER:**

Hessische Landgesellschaft mbH  
Postfach 10 17 67  
34017 Kassel

### **BEARBEITER:**

Dr. Frank Schaffner

**BERICHT NR.:** 13-2412

17.03.2013

---

**DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH**

**Schalltechnisches Büro**

64297 Darmstadt - Heinrich-Delp-Straße 106 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67  
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de



## **INHALT**

- 0 Zusammenfassung**
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2 Grundlagen**
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4 Vorgehensweise**
- 5 Ausgangsdaten**
- 6 Ergebnisse**

## **ANHANG**

## **0** Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zu Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Wohngebiet "Am alten Cronberger Weg" nördlich der Sodener Straße in Steinbach / Ts. führt zu folgenden Ergebnissen:

Mit der in **Abb. 1.0** im Anhang dargestellten, insgesamt **mindestens 140 m langen Lärmschutzanlage, deren östliche Hälfte eine Höhe von mindestens 2 m und deren westliche Hälfte eine Höhe von mindesten 2,5 m über Gelände besitzt** (Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25$  dB, straßenseitig hochabsorbierend) sowie unter Berücksichtigung der in **Kap. 6.3** angegebenen, ergänzenden **passiven Schallschutzmaßnahmen** (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /4/, schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer) sind im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Insbesondere werden mit der o. g. Lärmschutzanlage in Erdgeschosshöhe die Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen) ausreichend geschützt.

Weitere, allerdings im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben voraussichtlich nicht realisierbare Möglichkeiten des Lärmschutzes werden in **Kap. 6.2** erläutert.

## **1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**

Am westlichen Ortsrand der Stadt Steinbach / Ts. soll nördlich der Sodener Straße (L 3367) und westlich des Kreuzungsbereiches Sodener Straße / Niederhöchststädter Straße eine derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden (s. **Abb. 1** im Anhang). Im Osten umfasst das Plangebiet "Am alten Cronberger Weg" die bereits bebauten Ortslage.

Das Gelände steigt nach Westen hin um ca. 1 m auf 35 m an.

Als Art der baulichen Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.

Durch die Sodener Straße (L 3367) kommt es zu Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet.

Die Details der örtlichen Situation sowie der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch die Sodener Straße (L 3367) auf das Plangebiet. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

## **2**     **Grundlagen**

- /1/     DIN 18005-1, 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung  
DIN 18005-1 Beiblatt 1, 1987-05, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
  
- /2/     16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)
  
- /3/     Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90
  
- /4/     DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise, November 1989, bauaufsichtlich als technische Baubestimmung eingeführt mit dem Erlass des Hessischen Ministeriums des Inneren vom 11.12.1990-VA21-64b 16/37-2/90-(StAnz. 1/1991 S. 16) nach § 3 Abs. 3 der Hessischen Bauordnung (HBO)
  
- /5/     VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987.

### 3 Anforderungen an den Immissionsschutz

#### 3.1 Schallschutz für Außenwohnbereiche

Nach DIN 18005 /1/ sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die in **Tab. 3.1** dargestellten **Orientierungswerte für Verkehrslärm** zuzuordnen. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor den Gebäuden und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen.

**Tab. 3.1:** Orientierungswerte für Verkehr nach DIN 18005 /1/

	Gebietsnutzung	Orientierungswerte / [dB(A)]	
		tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
1	reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
2	allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45
3	Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
4	besondere Wohngebiete (WB)	60	45
5	Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
6	Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55

Die DIN 18005 /1/ gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

*Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.*

*Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.*

*In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.*



Zur Bedeutung der Orientierungswerte sind beispielhaft folgende Gerichtsbeschlüsse zitiert:

**Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):**

Da die Werte der DIN 18005 /1/ lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

**OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):**

Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Ordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgeräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

**Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06):**

Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 /1/ sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor.

### 3.2 Schallschutz gegen Außenlärm für Aufenthaltsräume

Als Grundlage für den objektbezogenen Schallschnachweis gegen Außenlärm dienen die Lärmpegelbereiche in **Tab. 3.2** (entspricht Tab. 8 der DIN 4109 /4/). Anhand der Lärmpegelbereiche können bei der Gebäudeplanung in eindeutiger Weise die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ermittelt werden. Die Lärmpegelbereiche werden gemäß DIN 4109 /4/ aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln abgeleitet. Die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnen sich aus den Beurteilungspegeln "tags" durch Addition von 3 dB(A) (die maßgeblichen Außenlärmpegel dürfen daher nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /1/ verglichen werden).

**Tab. 3.2:** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"  dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichts- räume und ähnli- ches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### Ausreichende Belüftungen von Wohn- und Schlafräumen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Diese Art der Wohnungslüftung wird allerdings problematisch, wenn die Wohngebäude durch hohen Außenlärm belastet sind.

Vor allem bei Schlafräumen, bei denen eine nächtliche Stoßlüftung nicht zumutbar ist, ist eine ausreichende Frischluftzufuhr nur mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen möglich.

Über die Notwendigkeit des Einsatzes solcher Fensterlüftungssysteme macht die VDI 2719 /5/ folgende Aussage:

*"Da Fenster in Spaltlüftung nur ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_w$  von ca. 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nur bei einem A-bewerteten Außengeräuschpegel  $L_m \leq 50$  dB für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Bei höherem Außengeräuschpegel ist eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen. ... Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung benutzt werden."*

Die VDI 2719 /5/ stellt den Stand der Technik dar, der aus zivilrechtlichen Gründen bei der schalltechnischen Gebäudeplanung zu beachten ist.

#### **4 Vorgehensweise**

Vom Plangebiet und dessen Umgebung wird auf der Grundlage der digitalen ALK ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (SoundPLAN Vs. 7.2).

Die Emissionspegel der Sodener Straße (L 3367) werden im nachfolgenden Kapitel berechnet.

Die flächenhaften Schallausbreitungsrechnungen (Rasterweite 5 m \* 5 m) im Plangebiet erfolgen richtlinienkonform für die Immissionshöhe 2,0 m über Gelände (Außenwohnbereiche, Terrassen, Gärten), für das 1. Obergeschoss (Immissionshöhe 5,6 m) und für das 2. Obergeschoss / Dachgeschoss (Immissionshöhe 8,4 m).

Bei den Schallausbreitungsrechnungen wird im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite die schallabschirmende Wirkung der bestehenden und der geplanten Bebauung nicht berücksichtigt.

Aus den Beurteilungspegeln "Straße" tags werden gemäß DIN 4109 /4/ durch Addition von 3 dB(A) die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt. Anhand Tab. 8 der DIN 4109 /4/ werden die maßgeblichen Außenlärmpegel in 5-dB(A)-Klassen unterteilt und entsprechenden Lärmpegelbereichen zugeordnet. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis gegen Außenlärm.

Es wird geprüft, ob die Nachtpegel über 50 dB(A) liegen und somit gemäß VDI 2719 /5/ in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich sind.

## 5 Ausgangsdaten

In **Tab. 5.1** werden die Emissionspegel der Sodener Straße (L 3367) gemäß RLS-90 /3/ auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsmengenkarte 2010\* für das Land Hessen berechnet. Die Aufteilung des DTV-Wertes auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt gemäß den einschlägigen Faktoren für Landesstraßen nach Tab. 3 der RLS-90 /3/. Die prozentualen Lkw-Anteile tags/nachts werden aus den 24-h-Werten der Verkehrsmengenkarte unter Beibehaltung des Verhältnisses der Anhaltswerte für Landesstraßen nach Tab. 3 der RLS-90 /3/ von tags/nachts 20%/10% ermittelt. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2025 mit 1 %/a angesetzt. Die OD als Trennlinie der in **Tab. 5.1** aufgeführten Geschwindigkeitsbereiche befindet sich westlich der Aufweitung der Sodener Straße im Bereich der Verkehrsinsel.

\*: [http://www.mobil.hessen.de/irj/HSVV\\_Internet?rid=HMWVL\\_15/HSVV\\_Internet/sub/9c3/9c37501f-e07c-431f-012f-31e2389e4818,,22222222-2222-2222-2222-222222222222.htm](http://www.mobil.hessen.de/irj/HSVV_Internet?rid=HMWVL_15/HSVV_Internet/sub/9c3/9c37501f-e07c-431f-012f-31e2389e4818,,22222222-2222-2222-2222-222222222222.htm)

**Tab. 5.1:** Verkehrsmengen und Emissionspegel der Sodener Straße (L 3367)

Straßenabschnitt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	DTV	M_T	M_N	p_T	p_N	v_Pkw	v_Lkw	D_StrO	Steigg.	L_m,E,T	L_m,E,N
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)
<b>Sodener Str. (L 3367):</b>											
		0,06*DTV		0,008*DTV							
Zählung 2010	4.720	283	38	4,3	2,2	50	50	0	< 5	58,1	48,2
<b>Prognose 2025</b>											
<b>v = 50 km/h</b>	5.214	313	42	4,3	2,2	50	50	0	< 5	<b>58,6</b>	<b>48,6</b>
<b>v = 100 km/h</b>	5.214	313	42	4,3	2,2	100	80	0	< 5	<b>63,5</b>	<b>54,1</b>

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M\_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M\_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
- 4 p\_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p\_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v\_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v\_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
- 9 Steigung der Fahrbahn
- 10, 11  $L_{m,E} = L_m(25) + D_v + D_{Stg} + D_{Stro}$  mit  $D_{Stro} = 0$   
Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

Die Emissionspegel für das Prognosejahr 2025 aus **Tab. 5.1** werden im Modell der Linienschallquelle der Sodener Straße (L 3367) zugeordnet. Die Emissionspegel dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /1/ verglichen werden.

## 6 Ergebnisse

Die schalltechnische Untersuchung zu Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Wohngebiet "Am alten Cronberger Weg" nördlich der Sodener Straße in Steinbach / Ts. führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen.

Die Nummerierung der im Anhang beigefügten Schallimmissionspläne richtet sich nach folgender Systematik:

Abb. Nr.	Thema
x.y	Immissionshöhe: x = 1 EG x = 2 1. OG x = 3 2. OG / DG
x.y	y = 1 Beurteilungspegel tags y = 2 Beurteilungspegel nachts y = 3 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /4/

Bei den Berechnungen wird die in **Abb. 1.0** im Anhang dargestellte, insgesamt **ca. 140 m lange Lärmschutzanlage** berücksichtigt, **deren östliche Hälfte eine Höhe von 2 m und deren westliche Hälfte eine Höhe von 2,5 m über Gelände besitzt** (Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25$  dB, straßenseitig hochabsorbierend).

### 6.1 Beurteilung

Im **Tagzeitraum** wird unter Berücksichtigung der o. g. Lärmschutzanlage in Erdgeschosshöhe gemäß **Abb. 1.1** im Anhang der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten bzw. lediglich unmittelbar entlang der Sodener Straße im Rahmen des Abwägungsspielraumes um weniger als 5 dB(A) überschritten. Somit sind nach den Ausführungen in **Kap. 3.1** gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Insbesondere sind die Außenwohnbereiche in Erdgeschosshöhe (Terrassen, Gärten) ausreichend vor Verkehrsräuscheinwirkungen geschützt.

Zu den höheren Geschosslagen hin nehmen die Beurteilungspegel aufgrund der abnehmenden Abschirmwirkung der Lärmschutzanlage zu. Da jedoch ausreichend geschützte Außenwohnbereiche in Erdgeschosshöhe zur Verfügung stehen, kann an den Fassaden in den oberen Geschossen mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 /1/ formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. **Kap. 6.3**).

Im **Nachtzeitraum** liegen gemäß **Tab. 5.1** die Emissionspegel und damit auch die Beurteilungspegel der Sodener Straße um ca. 10 dB(A) unter den Tagwerten. Da auch die einschlägigen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte nachts um 10 dB(A) unter den Tagwerten liegen, gelten obige Ausführungen für den Tagzeitraum sinngemäß auch für den Nachtzeitraum.

### **6.3 Weitere Möglichkeiten des Lärmschutzes**

Um ohne zusätzliche Lärmschutzanlage die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete einzuhalten, wäre ein Mindestabstand von der Sodener Straße von ca. 50 m erforderlich.

Durch eine weitere Erhöhung der o. g. Lärmschutzanlage könnte in Bereichen, in denen die Lärmschutzwand bereits wirkt, mit jedem zusätzlichen Meter eine Pegelminderung von zusätzlich ca. 1 bis 2 dB(A) erreicht werden. In Bereichen, wo erst mit Erhöhung der Lärmschutzanlage die abschirmende Wirkung einsetzt (z. B. in den oberen Geschosslagen), sind anfangs auch höhere Pegelminderungen erreichbar. Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete unmittelbar hinter der Lärmschutzanlage bis zum 2. OG / DG wäre eine Höhe der Lärmschutzanlage erforderlich, die ca. der Firsthöhe der vorgesehenen Bebauung entspricht.

Durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Sodener Straße auf 50 km/h außerhalb der OD über die Länge des Plangebietes kann gemäß **Tab. 5.1** eine Pegelminderung in diesem Abschnitt um ca. 5 dB(A) erreicht werden. Die schalltechnische Situation im Plangebiet entspräche in diesem Falle dem in den Abbildungen im Anhang dargestellten nordöstlichen Teil des an die Sodener Straße angrenzenden Plangebietes.

Eine differenzierte Baugebietsausweisung (z. B. eine immissionsunempfindlichere Mischgebietsausweisung im Bereich mit hoher Lärmeinwirkung) widerspricht dem Planungsziel "Wohnen". Somit kann hierdurch im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden.

### **6.3 Passiver Schallschutz**

#### **Lärmpegelbereiche**

Gemäß den **Abbildungen x.3** im Anhang betragen unter Berücksichtigung der o. g. Lärmschutzanlage im Plangebiet nach DIN 4109 /4/ die Lärmpegelbereiche I bis V, wobei der Lärmpegelbereich V lediglich in den oberen Geschossen unmittelbar entlang der Sodener Straße auftritt. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 /4/ gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der Schalldämmung

von z. B. Fenstern. Beim Schallschutznachweis gegen Außenlärm kann die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt werden.

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /5/ mindestens die Schallschutzklasse 2.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 /4/ gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /5/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3).

#### **Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts  $\geq 50$  dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /5/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Den **Abbildungen x.2** im Anhang können geschossweise die Abstände entnommen werden, ab denen der Nachtwert von 50 dB(A) überschritten wird, so dass hier in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Bei der objektbezogenen Prüfung der Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen kann zusätzlich die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt werden.

### **6.3 Fazit**

Mit der in **Abb. 1.0** dargestellten, **mindestens 140 m langen und mindestens 2,0 bis 2,5 m hohen Lärmschutzanlage** (Schalldämm-Maß  $R_w \geq 25$  dB, straßenseitig hochabsorbierend) und den in **Kap. 6.3** beschriebenen, ergänzenden **passiven Schallschutzmaßnahmen** (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /4/, schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer) sind im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

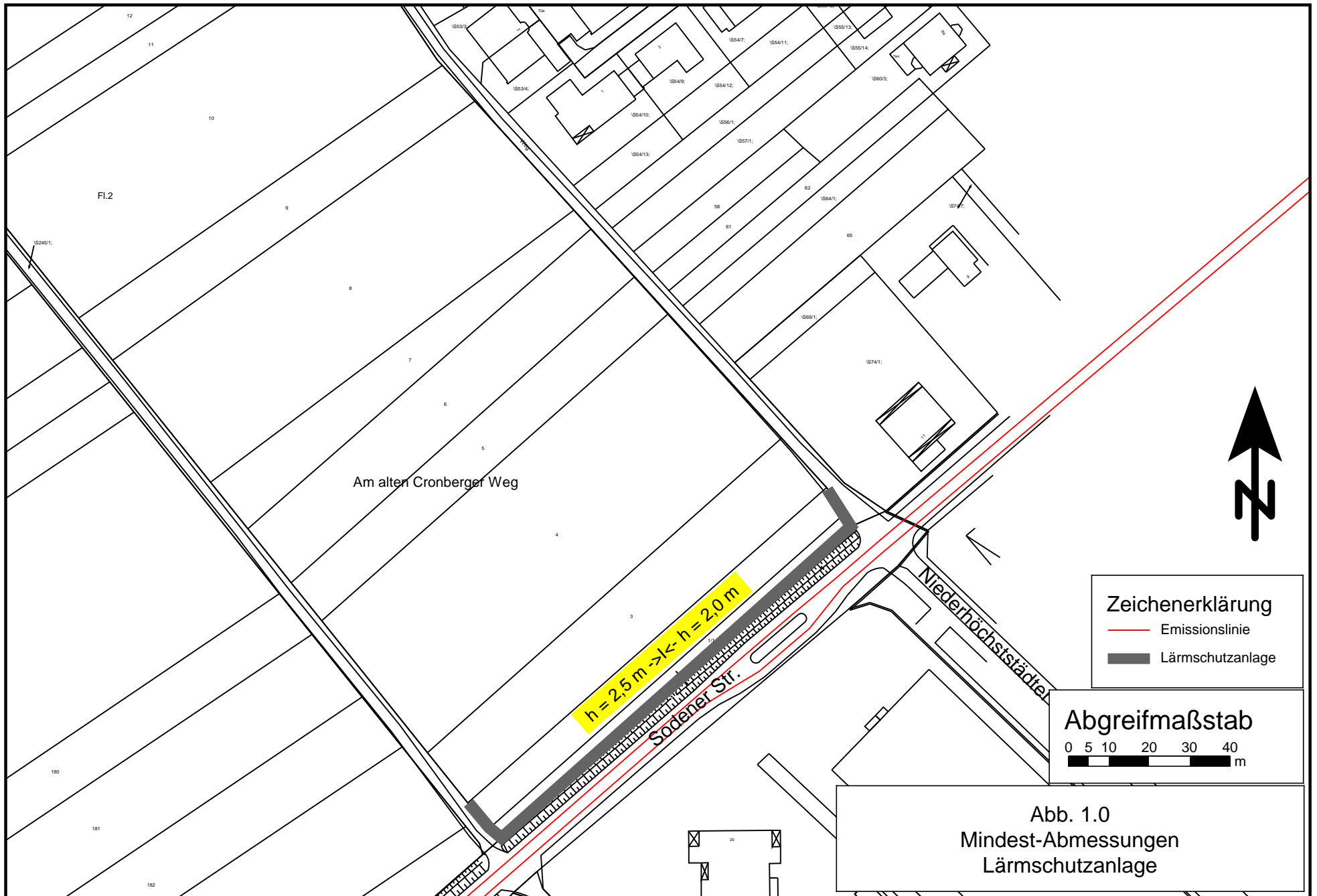


Dr. Frank Schaffner





## **Anhang**

























# Stadt Steinbach

Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Baugebiets  
„Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367

Prof. Norbert Fischer-Schlemm  
35 398 Gießen-Allendorf  
Tel. 06403/3280  
E-Mail: [n.fischer-schlemm@t-online.de](mailto:n.fischer-schlemm@t-online.de)

02. April 2015

## INHALTSVERZEICHNIS

LITERATURVERZEICHNIS .....	3
ANLAGENVERZEICHNIS .....	3
1. Aufgabenstellung .....	4
2. Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ .....	5
3. Ermittlung der Dimensionierungsverkehrsstärken .....	7
3.1 Allgemeines .....	7
3.2 Ergebnisse der Verkehrserhebungen vom 07.10.2014 .....	7
3.3 Maßgebende Stundenbelastungen und Prognosefaktoren .....	9
3.4 Dimensionierungsbelastungen des Anschlussknotenpunkts des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße .....	10
4. Kapazitätsberechnungen .....	12
5. Zusammenfassung .....	16

## LITERATURVERZEICHNIS

- [1] „Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, Heft 53/1-2006 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV)
- [2] „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006
- [3] „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“, Ausgabe 2001, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)
- [4] Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367 vom 29. Oktober 2014
- [5] „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)
- [6] „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010)“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)

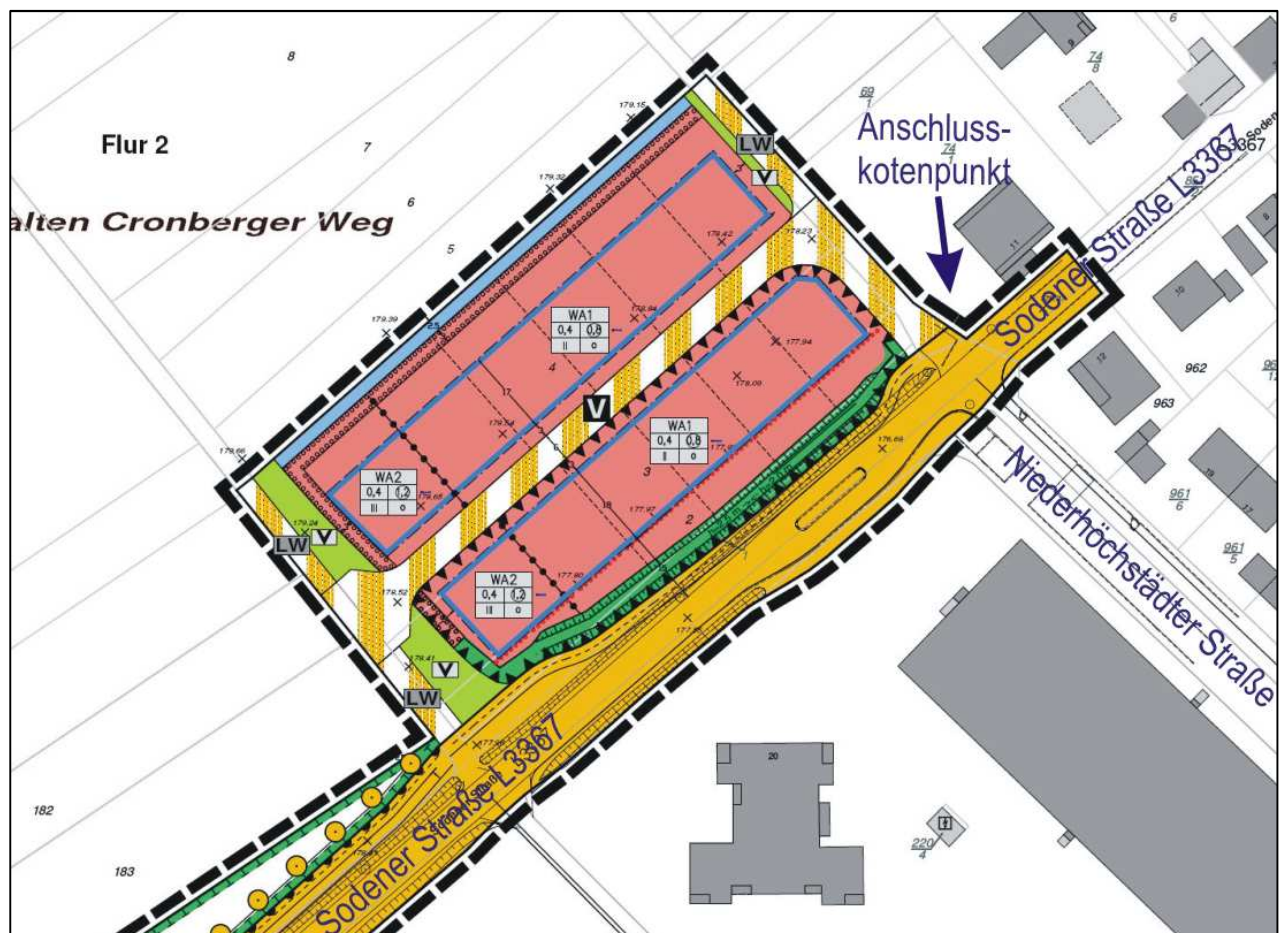
## ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1 Berechnung der Ziel-/ Quellverkehrsstärken des Baugebiet „Alter Cronberger Weg“ auf der Grundlage des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, Heft 53/1-2006 [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 2006 [2] – der Baugrundstücke mit Einzelhäuser
- Anlage 2 desgleichen der Ziel- und Quellverkehrsstärken der Baugrundstücke mit Doppelhäushälften
- Anlage 3 desgleichen der Ziel- und Quellverkehrsstärken des Geschosswohnungshauses
- Anlagen 4 „Ist“-Verkehrsbelastungen im Bereich des Knotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße“ in 15-Minuten-Intervallen – Ergebnisse der Verkehrserhebung vom Dienstag, 07. Oktober 2014, 6.00 bis 9.00 Uhr, getrennt nach Fahrzeugarten
- Anlagen 5 desgleichen für die Zählzeit von 15.00 bis 19.00 Uhr

## 1. Aufgabenstellung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Cronberger Weg“ der Stadt Steinbach (s. **Abbildung 1**) weist ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit insgesamt 12 Grundstücken aus. Die verkehrliche Anbindung dieser Bebauung an das öffentliche Straßennetz ist über den bestehenden Knotenpunkt „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße“ in Gegenlage zur Niederhöchstädter Straße vorgesehen (s. Abbildung 1).

Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung war es, zu überprüfen, ob der Knotenpunkt „Sodener Straße / Niederhöchstädter Straße“ das Verkehrsaufkommen der geplanten Bebauung mit einem Anschluss in Gegenlage zur Niederhöchstädter Straße aufnehmen kann. Die erarbeitete Verkehrsuntersuchung aktualisiert die „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367“ vom 29. Oktober 2014 [4]. Die Fortschreibung wurde durch den seit 18. März 2015 vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan „Alter Cronberger Weg“ erforderlich, der nun genaue Angaben sowohl bezüglich der Anzahl als auch der Größe der Grundstücke enthält.



**Abbildung 1:** Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Cronberger Weg“ mit dem Anschlussknotenpunkt „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße“ (Plan-ES, Gießen, vom 18.3.2015)



## 2. Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“

Die zu erwartenden Quell- und Zielverkehrsstärken des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ wurden auf der Basis des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“, Heft 53/1-2006 [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 [2] ermittelt. Die Erfahrungswerte dieser Grundlagen basieren auf umfangreichen Untersuchungen u. a. der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung. Sie stellen eine allgemein erprobte Zusammenfassung des Fachwissens dar.

Entsprechend den Werten von [1] und [2] wurde in den **Anlagen 1 bis 3** die Abschätzungen der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung mit den minimalen, den mittleren und den maximalen Werten der Verkehrserzeugung ermittelt.

Für die Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des Wohngebiets werden 6 Grundstücke für Einzelhäuser, 4 Grundstücke mit Doppelhaushälften sowie 2 Grundstücke für Geschosswohnungshäuser angenommen, die zwischen 28 („minimal“), 55 („mittel“) bis 88 („maximal“) Einwohner erwarten lassen (Summen aus den Anlagen 1 bis 3).

Die Maximalwerte der Anlagen 1 bis 3 stellen das Verkehrsaufkommen bei maximaler Erzeugung von Kfz-Verkehr dar. Die Minimalwerte würden sich ergeben, wenn die Bauflächen nicht vollständig ausgenutzt werden und minimaler Kfz-Verkehr entsteht. Beide Annahmen sind im vorliegenden Fall unrealistisch. Entsprechend der Einwohnerstruktur der Stadt Steinbach kann die geplante Nutzung als „mittel“ eingestuft werden.

Mit diesem realistischen „mittleren“ Ansatz ergibt sich für die geplante Bebauung eine künftige Einwohnerzahl des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ von 55 Einwohnern und daraus ein tägliches Verkehrsaufkommen von je ca. 70 Pkw im Ziel- und Quellverkehr (Summe aus den Anlagen 1 bis 3).

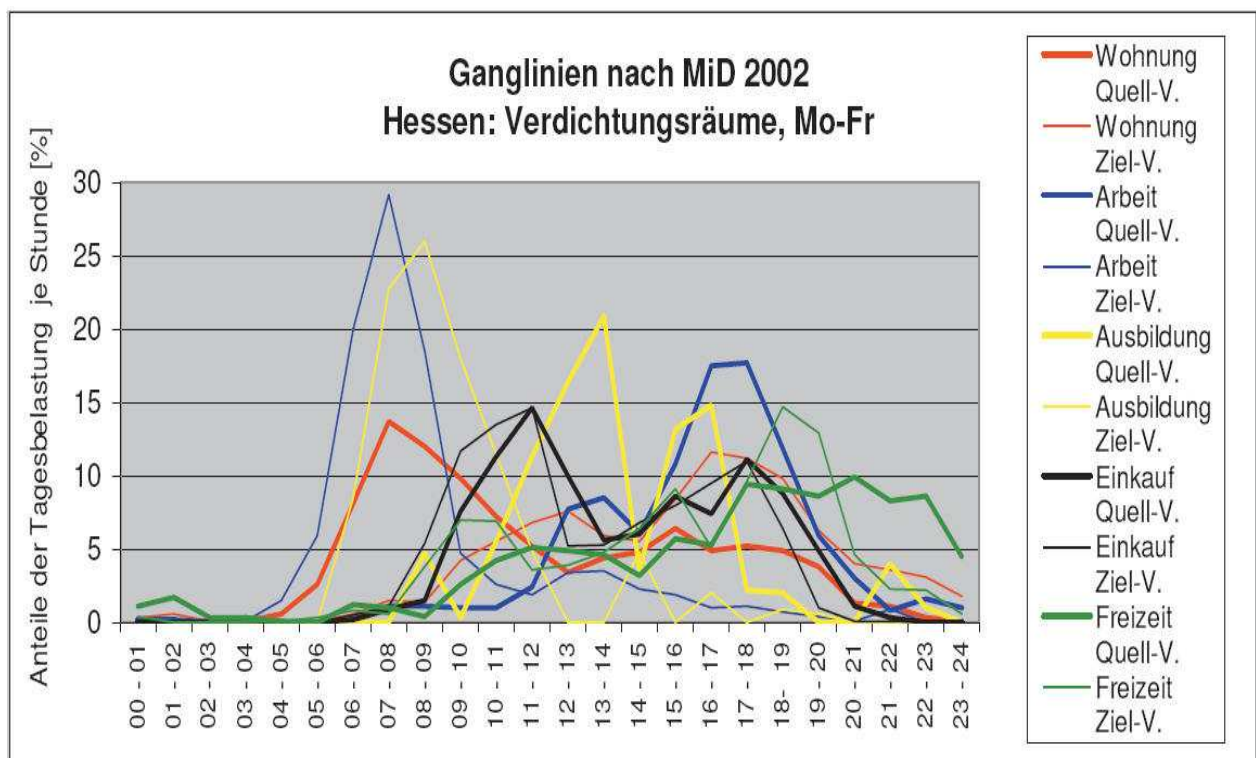
Die in den Anlagen 1 bis 3 verwendeten Werte des MIV-Anteils (MIV = motorisierter Individualverkehr) und des Pkw-Besetzungsgrads bestimmen sich nach dem Handbuch [1]. Um alle witterungsbedingte Einflüsse abzudecken, wurde der MIV-Anteil (MIV = motorisierter Individualverkehr) von „50 bis 90 %“ entsprechend der Lage und Struktur des Siedlungsgebiets bei „mittel“ auf den Wert „90 %“ erhöht.

Aus mehreren Verkehrserhebungen, die der Verfasser der vorliegenden Untersuchung bezüglich der Ziel- und Quellverkehrsstärken auch von Wohngebieten durchgeführt hat, wurde festgestellt, dass nur geringe Unterschiede zwischen den nachmittäglichen Spitzenbelastungen im Zeitraum von 15.00 bis 19.00 Uhr bestehen. Die ermittelten Spitzenstundenanteile dieser maximalen Belastungen decken sich mit denen der Ganglinien des Handbuchs [1] im **Diagramm 1**. Danach liegen die maximalen Anteile des Quellverkehrs morgens bei 14 % und nachmittags bei 5 %. Die entsprechenden Anteile des Zielverkehrs betragen morgens 2 % und nachmittags 12 %. Die aufgezeigten Werte wurden in den Berechnungen der Anlagen 1 bis 3 verwendet.



Der Erfahrungswert des Spitzenstundenanteils „Lkw-Verkehr“ von 10 % des täglichen Verkehrs wurde in Anlehnung an die alten Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil Querschnitte (RAS-Q 96) gewählt.

Auf der Grundlage der oben dargelegten Zusammenhänge ist höchstens mit einem „mittleren“ Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daraus ergeben sich ca. 70 Pkw sowie 2 Lkw pro Tag und in den Spitzenstunden morgens ca. 10 ausfahrende Pkw und 2 einfahrender Pkw sowie nachmittags 3 Pkw/h im Quell- und 9 Pkw/h im Zielverkehr (Summen aus den Anlagen 1 bis 3). Der Schwerverkehr (Müllfahrzeuge u. a.), der im Regelfall außerhalb der Spitzenzeiten anfällt, kann hier vernachlässigt werden.



**Diagramm 1:** Stundenanteile [%] des werktäglichen Pkw-Aufkommens für Hessen (aus [1])

### 3. Ermittlung der Dimensionierungsverkehrsstärken

#### 3.1 Allgemeines

Den Dimensionierungsverkehrsstärken des zu untersuchenden Anschlussknotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße / Wohngebiet Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367 liegen folgende Werte zugrunde:

- Die im Abschnitt 2 ermittelten Ziel- und Quellverkehrsstärken des Bebauungsplans „Alter Cronberger Weg“,
- die Ergebnisse der Verkehrsstromerhebungen im Bereich des Knotenpunkts „Niederhöchstädter Straße / Sodener Straße L3367“ vom Dienstag, 07. Oktober 2014, von 6.00 bis 9.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr sowie
- die DTV-Belastungen (DTV = **D**urchschnittlicher **T**äglicher **V**erkehr) der Landesstraße L3367 im Bereich des Knotenpunkts „Niederhöchstädter Straße / Sodener Straße L3367“ aus den Jahren 2005 und 2010

#### 3.2 Ergebnisse der Verkehrserhebungen vom 07.10.2014

Die Dimensionierungsbelastungen des Anschlussknotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße / Wohngebiet Alter Cronberger Weg“ basieren auf Prognosebelastungen, denen die am Dienstag, 07. Oktober 2014, von 6.00 bis 9.00 Uhr und von 15.00 bis 19.00 Uhr erhobenen Verkehrsstärken zugrunde liegen. Dieser Zeitraum wurde gewählt, da ein Dienstag außerhalb der Schulferien als repräsentativer Zähltag gilt.

Die Fahrzeuge wurden in 15-Minuten-Intervallen gezählt (Ergebnisse s. **Anlagen 4 und 5**). Radfahrer sind in den Werten des Kraftradverkehrs („Krad“) enthalten.

Durch Multiplikation der ausgewerteten Ergebnisse mit den Äquivalentwerten des "Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS", Ausgabe 2001, [1], (1 Krad = 1,0 [Pkw-E]; 1 Pkw = 1,0 [Pkw-E]; 1 Lkw = 1,5 [Pkw-E]; 1 Lastzug = 2,0 [Pkw-E]) ergeben sich die in **Abbildungen 2 und 3** dargestellten „Ist“-Verkehrsstärken des Knotenpunkts „Niederhöchstädter Straße / Sodener Straße L3367“ in [Pkw-E/h].

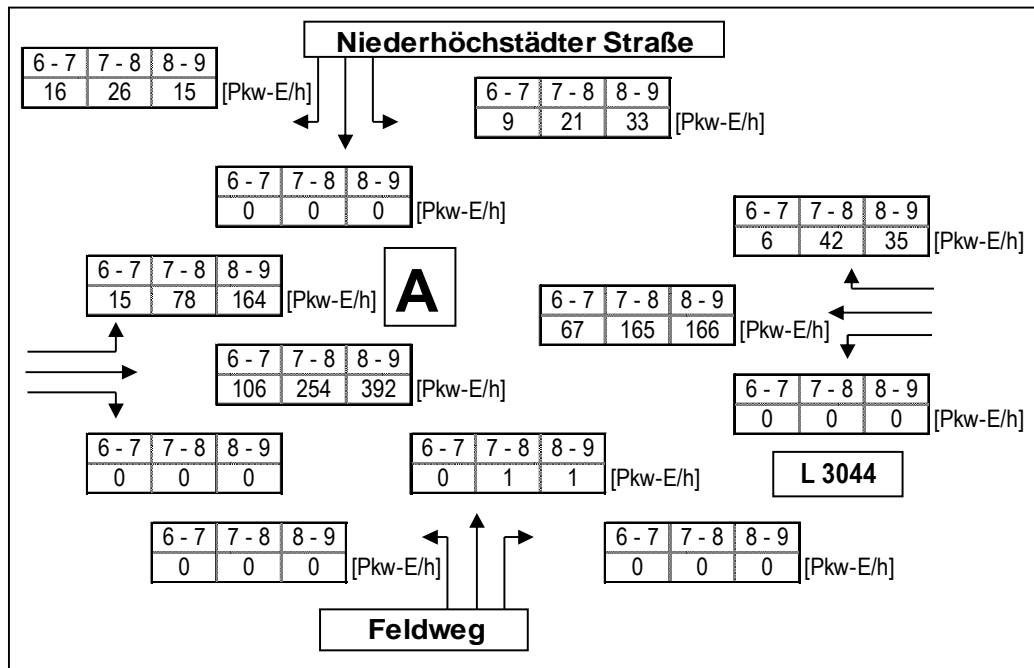


Abbildung 2: „Ist“-Verkehrsstärken aus der Verkehrserhebung vom Dienstag, 07. Oktober 2014, im Bereich des Knotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße“ in [Pkw-E/h] – 6.00 bis 9.00 Uhr

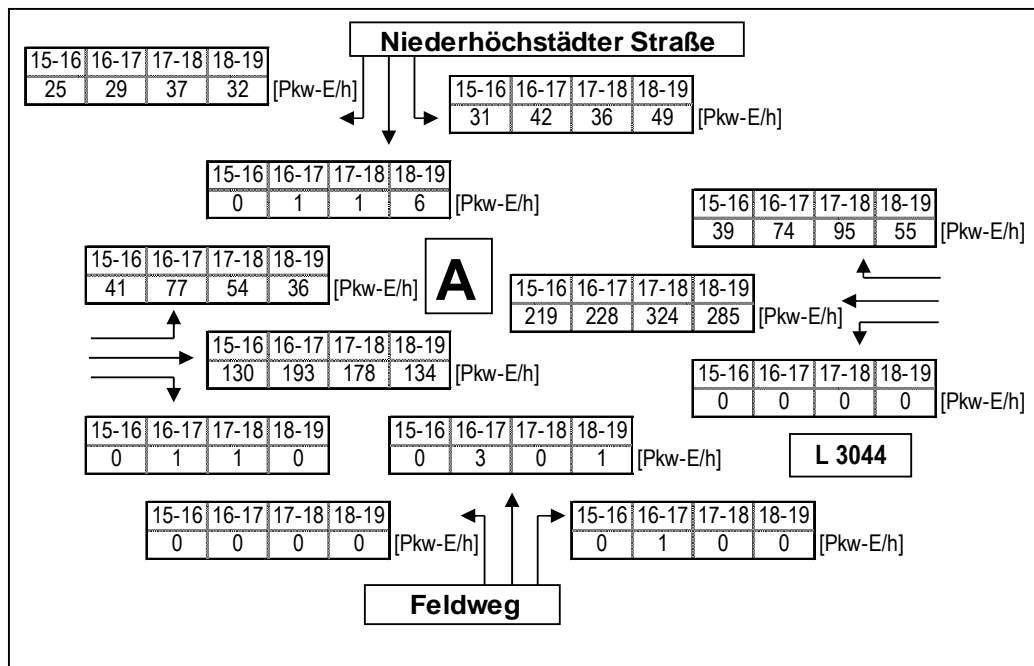


Abbildung 3: „Ist“-Verkehrsstärken aus der Verkehrserhebung vom Dienstag, 07. Oktober 2014, im Bereich des Knotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße“ in [Pkw-E/h] – 15.00 bis 19.00 Uhr

In Tabelle 1 werden die Werte des **Durchschnittlichen Täglichen Verkehrs (DTV)** aus dem 3,5-fachen Ergebnis der Verkehrserhebung im Zeitraum von 15.00 bis 19.00 Uhr (Erfahrungswert, der auch in den alten „Richtlinien für die Anlage von Straßen“ enthalten war) den Zahlen aus der Verkehrsmengenkarte 2010 gegenübergestellt. Der Vergleich zeigt auf, dass die Ergebnisse der Zählung repräsentativ sind.

<b>aus Zählung vom 7. Oktober 2014:</b>		
Sodener Straße L 3367 aus Ri. Steinbach:	783	Kfz / 15.00 bis 19.00 Uhr
Sodener Straße L 3367 in Ri. Steinbach:	1305	Kfz / 15.00 bis 19.00 Uhr
Sodener Straße L 3367 beide Richtungen:	2088	Kfz / 15.00 bis 19.00 Uhr
<b>DTV = 3,5 x Q (15-19 Uhr)</b>	<b>7310</b>	<b>Kfz / Tag</b>
<b>aus Verkehrsmengenkarte Hessen 2010:</b>	<b>4720</b>	<b>Kfz / Tag</b>

Tabelle 1: Vergleich des DTV mit dem 3,5-fachen Wert der Verkehrserhebung im 4-Stunden-Zeitraum von 15.00 bis 19.00 Uhr mit dem Wert aus der Verkehrsmengenkarte 2010

### 3.3 Maßgebende Stundenbelastungen und Prognosefaktoren

Aus Vergleichsberechnungen auf der Grundlage aller in den Abbildungen 2 und 3 zusammengestellten Stundenintervalle ergab sich, dass die maximale Belastung des Knotenpunkts „Niederhöchstädter Straße / Sodener Straße L3367“ morgens zwischen 7.00 und 8.00 Uhr und nachmittags zwischen 17.00 und 18.00 Uhr liegt. Auf Ausdrücke der vergleichenden Nachweise mit den Ergebnissen der schwächer belasteten Stundenintervalle wurde verzichtet.

In der nachfolgenden **Tabelle 2** sind die Verkehrsstärken aus den Verkehrsmengenkarten des Landes Hessen der Jahre 2005 und 2010 vergleichend gegenübergestellt. Die Gesamtverkehrsstärke der Sodener Straße L3367 weist danach einen deutlichen 5-Jahres-Rückgang von ca. 9 % auf. Der darin enthaltene Schwerverkehr hat sich in dem betrachteten Zeitraum um über 30 % reduziert.

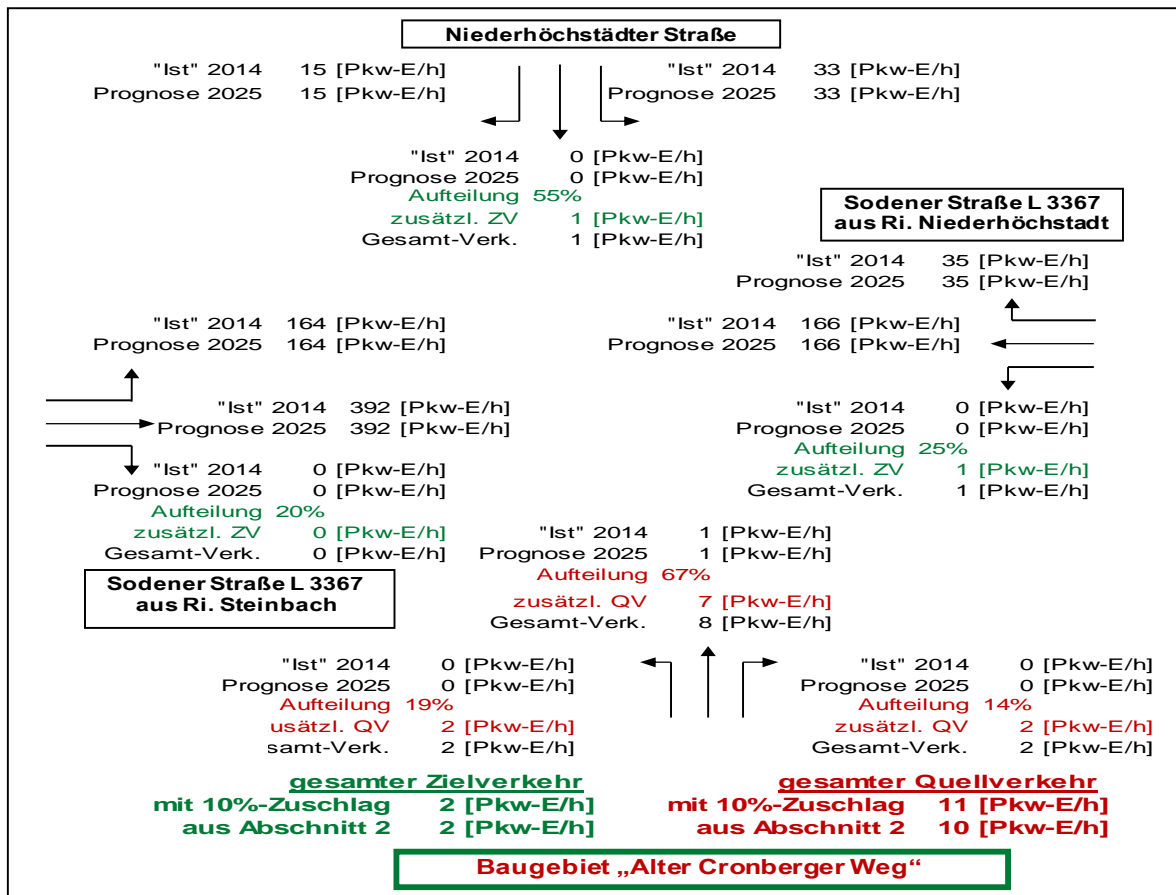
Durch den starken Rückgang der Verkehrsstärken von 2005 bis 2010 konnte bei der Ermittlung der Dimensionierungsverkehrsstärken des Anschlussknotenpunkts des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367 auf eine Verkehrszunahme bis zum Jahr 2025 verzichtet werden.

	DTV Gesamt Kfz	DTV SV Kfz
Verkehrsmengenkarte 2005	5402	188
Verkehrsmengenkarte 2010	4911	129
Differenz	-491	-59
Veränderung in %	-9,1%	-31,4%

**Tabelle 2:** Gegenüberstellung der Werte des Durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) aus den Verkehrsmengenkarten Hessen der Jahre 2005 und 2010

### 3.4 Dimensionierungsbelastungen des Anschlussknotenpunkts des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße

Die **Abbildung 4** für die morgendliche und die **Abbildung 5** für die nachmittägliche Spitzenstunde enthalten die Dimensionierungsbelastungen des Anschlussknotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße / Wohngebiet Alter Cronberger Weg“.



**Abbildung 4** Prognosesverkehrsstärken 2025 des Anschlussknotenpunkts „Baugebiet „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367“ für die morgendliche Spitzenstunde mit den Ziel- und Quellverkehrsstärken des geplanten Baugebiets

Die Verteilung der Ziel- und Quellverkehrsstärken des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ erfolgte auf der Grundlage einer ergänzenden Verkehrserhebung am Donnerstag, 9. Oktober 2014, bei der in der Niederhöchstädter Straße die ein- und ausfahrenden Pkw der angeschlossenen Wohnbebauung erfasst wurden. Um bei der Verkehrsverteilung mögliche Ungenauigkeiten zu berücksichtigen, wurde trotz der ergänzenden Erhebungen ein 10%iger Zuschlag zu den in den Anlagen 1 bis 3 berechneten Ziel- und Quellverkehrsstärken gewählt, der auch den zu erwartenden Lkw-Verkehr (Müllfahrzeuge u. a.) abdeckt (s. Abbildungen 4 und 5).

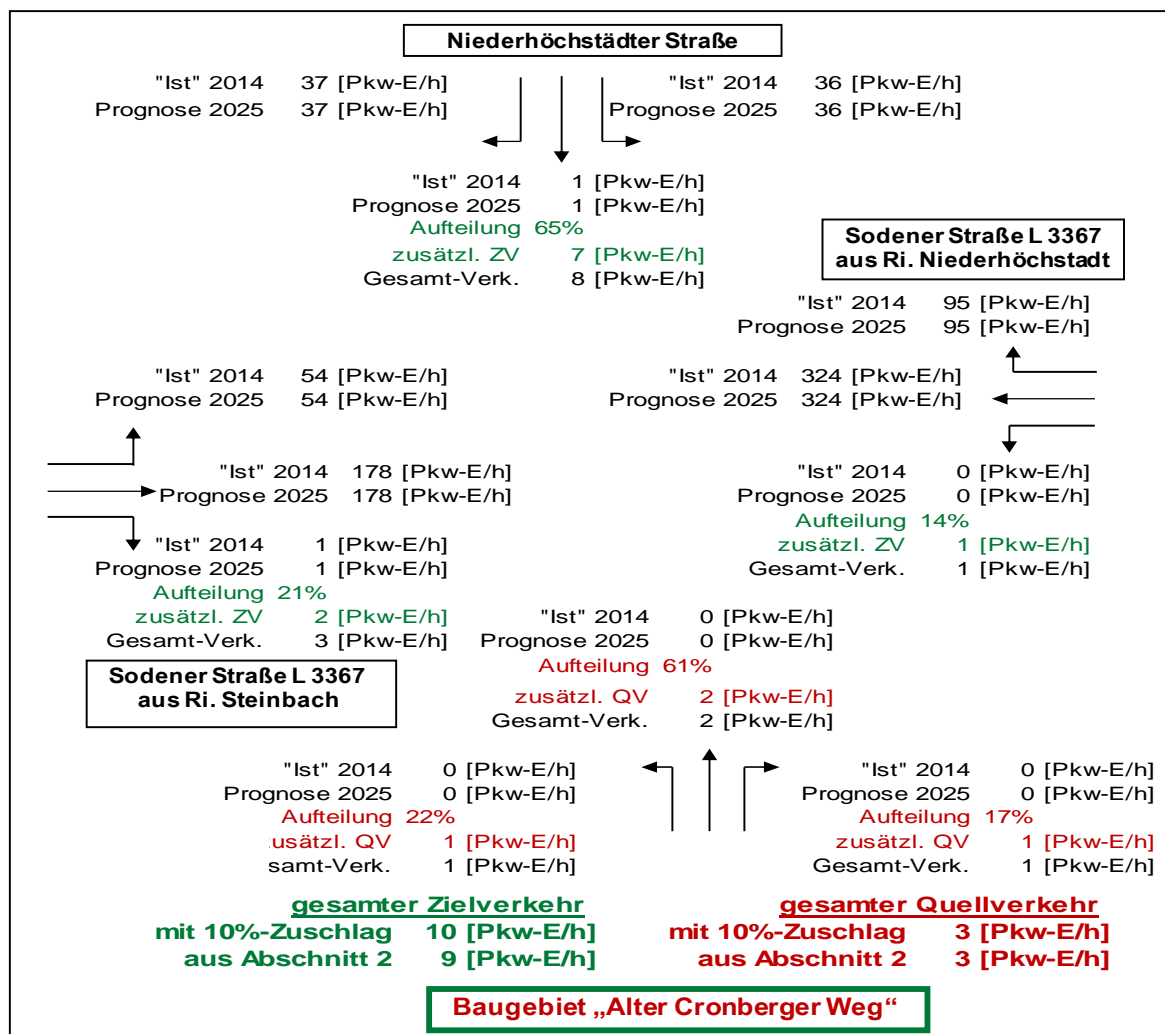


Abbildung 5 Prognosesverkehrsstärken 2025 des Anschlussknotenpunkts "Baugebiet „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367" für die nachmittägliche Spitzenstunde mit den Ziel- und Quellverkehrsstärken des geplanten Baugebiets

## 4. Kapazitätsberechnungen

Der Kapazitätsnachweis und die Dimensionierungen des nicht lichtsignalgeregelten Anschlussknotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße / Wohngebiet Alter Cronberger Weg“ wurden mit dem Programm „KNOBEL“ in der neuesten Version 6.1.10 durchgeführt, das auf dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ [3] aufbaut. Ergebnisse, die mit diesem Programm berechnet wurden, werden von der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung anerkannt.

Das „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ [4] teilt die Güte des zu erwartenden Verkehrsablaufs von nicht lichtsignalgeregelten Knotenpunkten in die „Qualitätsstufen“ A bis F ein (**s. Tabelle 3**). Als Bemessungsgrundlage sind bei den Berechnungsverfahren für nicht lichtsignalgeregelte Knotenpunkte die maximalen stündlichen Dimensionierungsverkehrsstärken zu verwenden. Die ungefähre Proportionalität der Ein- und Abbiegevorgänge gestattet die vorherige Umrechnung der Verkehrsströme in [Pkw-E/h].

Qualitätsstufe A	Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.
Qualitätsstufe B	Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.
Qualitätsstufe C	Die Fahrzeugführer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.
Qualitätsstufe D	Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.
Qualitätsstufe E	Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch führen. Die Kapazität wird erreicht.
Qualitätsstufe F	Die Anzahl der Fahrzeuge, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über ein längeres Zeitintervall größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Schlangen mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

**Tabelle 3:** Qualitätsstufen für nicht lichtsignalgeregelte Knotenpunkte und Kreisverkehre nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ [3]

Entsprechend der Klassifizierung und der Stärken der Verkehrsströme ist die Sodener Straße L3367 als Vorfahrtstraße übergeordnet.

Die Kapazitätsnachweise in **Abbildungen 6 und 7** mit den „Ist“-Verkehrsstärken von 8.00 bis 9.00 Uhr aus Abbildung 4 und denen von 17.00 bis 18.00 Uhr aus Abbildung 5 ergaben für die Verkehrsströme der Sodener Straße L3367 die beste Qualitätsstufe A (Verkehrsströme 1 bis 3 aus Richtung Steinbach und 7 bis 9 aus Richtung Niederhöhnstadt). Die untergeordneten Zufahrten „Niederhöhnstädter Straße“ und Feldweg weisen die gute Qualitätsstufe B auf.

Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	164	5,5	2,6	201	1095		3,8	1	1	A
2	392				1800					A
3	0				1800					A
Misch-H	556				1513	1 + 2 + 3	3,7	2	3	A
4	0	6,6	3,4	755	301		0,0	0	0	A
5	1	6,5	3,5	757	306		11,7	0	0	B
6	0	6,5	3,1	392	677		0,0	0	0	A
Misch-N	1				306	4 + 5 + 6	11,8	0	0	B
9	35				1800					A
8	166				1800					A
7	0	5,5	2,6	392	876		0,0	0	0	A
Misch-H	201				1800	7 + 8 + 9	2,2	0	1	A
10	33	6,6	3,4	741	312		12,9	0	1	B
11	0	6,5	3,5	740	313		0,0	0	0	A
12	15	6,5	3,1	184	902		4,0	0	0	A
Misch-N	48				448	10+11+12	8,9	0	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : B

Lage des Knotenpunktes : Ballungsgebiet (außerorts)

Alle Einstellungen nach : HBS 2001 Ausgabe 2009

Strassennamen : Hauptstrasse : L3367 Ri Steinbach  
 L 3367 Ri Niederhöhnstadt  
 Nebenstrasse : Feldweg Anschluss 1 Bauabschnitt  
 Niederhöhnstädter Straße

**Abbildung 6:** Ergebnisse des Kapazitätsnachweises nach HBS [3] für den Knotenpunkt „Niederhöhnstädter Straße / Sodener Straße L3367“ (A) mit den „Ist“-Verkehrsstärken von 8.00 bis 9.00 Uhr nach Abbildung 4



Durch die fehlenden Linksabbiegestreifen in der Sodener Straße L3367 ergeben sich rechnerisch morgens für die Zufahrt der Sodener Straße L3367 aus Richtung Steinbach ein 95%-Rückstau von zwei Fahrzeugen und eine mittlere Wartezeit von ca. 4 [s]. Während der Erhebungszeiträume wurden diese Werte nicht beobachtet. Ebenso lagen die die tatsächlichen mittleren Wartezeiten in den untergeordneten Zufahrten unter dem errechneten maximalen Wert von ca. 13 [s]. Die Vergleiche der ermittelten mit den während der Verkehrserhebungen festgestellten Werten zeigen auf, dass die mit dem Programm KNOBEL bestimmte Verkehrsqualität im vorliegenden Fall „auf der sicheren Seite“ liegt.

Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Mischstrom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	54	5,5	2,6	419	849		4,5	0	0	A
2	178				1800					A
3	1				1800					A
Misch-H	233				1429	1 + 2 + 3	3.0	1	1	A
4	0	6,6	3,4	642	388		0.0	0	0	A
5	0	6,5	3,5	652	405		0.0	0	0	A
6	0	6,5	3,1	179	909		0.0	0	0	A
Misch-N	0				567	4 + 5 + 6	0.0	0	0	A
9	95				1800					A
8	324				1800					A
7	0	5,5	2,6	179	1124		0.0	0	0	A
Misch-H	419				1800	7 + 8 + 9	2,6	1	1	A
10	36	6,6	3,4	604	432		9.0	0	0	A
11	1	6,5	3,5	605	431		8,3	0	0	A
12	37	6,5	3,1	372	697		5,4	0	0	A
Misch-N	74				738	10+11+12	5,4	0	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : A

Lage des Knotenpunktes : Ballungsgebiet (außerorts)

Alle Einstellungen nach : HBS 2001 Ausgabe 2009

Strassennamen : Hauptstrasse : L3367 Ri Steinbach  
 L 3367 Ri Niederhöchstadt  
 Nebenstrasse : Feldweg Anschluss 1 Bauabschnitt  
 Niederhöchstädter Straße

**Abbildung 7:** Ergebnisse des Kapazitätsnachweises nach HBS [3] für den Knotenpunkt “Niederhöchstädter Straße / Sodener Straße L3367” (A) mit den „Ist“-Verkehrsstärken von 17.00 bis 18.00 Uhr nach Abbildung 5

Auf der Grundlage der Dimensionierungsbelastungen 2025, die die Ziel- und Quellverkehrsstärken des Bebauungsplans „Alter Cronberger Weg“ einschließen (s. Abbildungen 4 und 5), ergaben die Kapazitätsnachweise des Anschlussknotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße / Wohngebiet Alter Cronberger Weg“ in den **Abbildungen 8 und 9** lediglich einen geringen Anstieg der mittleren Wartezeiten. Die maximalen Werte erhöhen sich morgens von 12,9 auf 13,4 [s] und nachmittags von 9,0 auf 9,5 [s]. Die gute Verkehrsqualität B des Knotenpunkts bleibt erhalten.

Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Mischstrom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	164	5,5	2,6	201	1095		3,8	1	1	A
2	392				1800					A
3	0				1800					A
Misch-H	556				1513	1 + 2 + 3	3,7	2	3	A
4	2	6,6	3,4	757	299		12,1	0	0	B
5	8	6,5	3,5	758	306		12,1	0	0	B
6	1	6,5	3,1	392	677		5,3	0	0	A
Misch-N	11				345	4 + 5 + 6	10,7	0	0	B
9	35				1800					A
8	166				1800					A
7	1	5,5	2,6	392	876		4,0	0	0	A
Misch-H	202				1791	7 + 8 + 9	2,2	0	1	A
10	33	6,6	3,4	750	301		13,4	0	1	B
11	1	6,5	3,5	741	313		11,5	0	0	B
12	15	6,5	3,1	184	902		4,0	0	0	A
Misch-N	49				439	10+11+12	9,2	0	1	A
Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : B										
Lage des Knotenpunktes : Ballungsgebiet (außerorts)										
Alle Einstellungen nach : HBS 2001 Ausgabe 2009										
Strassennamen : Hauptstrasse : L3367 Ri Steinbach L 3367 Ri Niederhöchstädt										
Nebenstrasse : Feldweg Anschluss 1 Bauabschnitt Niederhöchstädter Straße										

**Abbildung 8:** Ergebnisse des Kapazitätsnachweises nach HBS [3] für den Anschlussknotenpunkt „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße / Wohngebiet Alter Cronberger Weg“ mit den Prognosebelastungen 2025 des Bebauungsplans „Alter Cronberger Weg“ von 8.00 bis 9.00 Uhr nach Abbildung 4

Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	54	5,5	2,6	419	849		4,5	0	0	A
2	178				1800					A
3	3				1800					A
Misch-H	235				1432	1 + 2 + 3	3,0	1	1	A
4	1	6,6	3,4	651	377		9,5	0	0	A
5	2	6,5	3,5	654	403		8,9	0	0	A
6	1	6,5	3,1	180	907		3,9	0	0	A
Misch-N	4				546	4 + 5 + 6	6,6	0	0	A
9	95				1800					A
8	324				1800					A
7	1	5,5	2,6	181	1121		3,2	0	0	A
Misch-H	420				1797	7 + 8 + 9	2,6	1	1	A
10	36	6,6	3,4	609	427		9,2	0	0	A
11	8	6,5	3,5	608	428		8,5	0	0	A
12	37	6,5	3,1	372	697		5,4	0	0	A
Misch-N	81				716	10+11+12	5,6	0	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : A

Lage des Knotenpunktes : Ballungsgebiet (außerorts)

Alle Einstellungen nach : HBS 2001 Ausgabe 2009

Strassennamen : Hauptstrasse : L3367 Ri Steinbach  
L 3367 Ri Niederhöchststadt  
Nebenstrasse : Feldweg Anschluss 1 Bauabschnitt  
Niederhöchstädter Straße

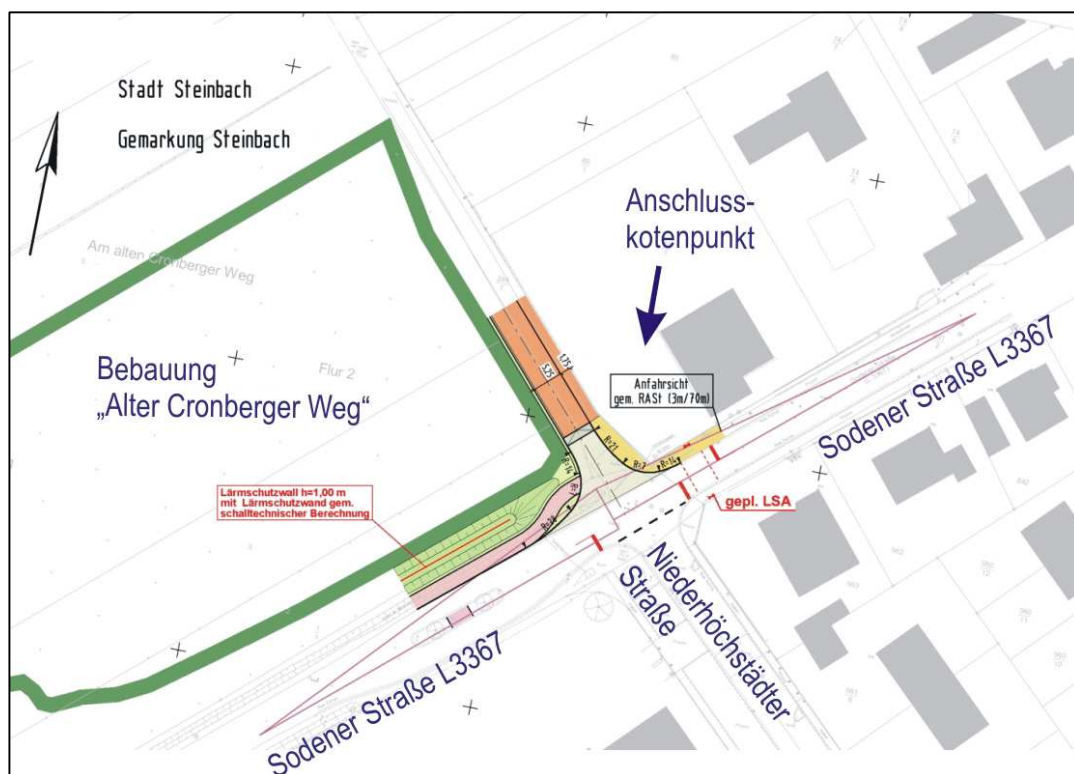
**Abbildung 9:** Ergebnisse des Kapazitätsnachweises nach HBS [3] für den Anschlussknotenpunkt „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße / Wohngebiet Alter Cronberger Weg“ mit den Prognosebelastungen 2025 des Bebauungsplans „Alter Cronberger Weg“ von 17.00 bis 18.00 Uhr nach Abbildung 5

## 5. Zusammenfassung

Aufbauend auf den Werten des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [1] der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 [2] (s. Abschnitt 2) sowie den Ergebnissen von Verkehrserhebungen im Bereich des Knotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße“ wurden im Abschnitt 3 die Dimensionierungsbelastungen ermittelt.

Die auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ [3] im Abschnitt 4 durchgeführten Nachweise ergaben, dass der Anschlussknotenpunkt „Baugebiet „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367“ die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der geplanten Wohnbebauung gemäß Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Cronberger Weg“ (Plan-ES, Gießen, vom 18.3.2015) bei guter Verkehrsqualität aufnehmen kann, ohne dass bauliche oder betriebliche Änderungen im Bereich der Sodener Straße L3367 oder der Niederhöchstädter Straße erforderlich sind.

Für die Gestaltung des Anschlussknotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße / Wohngebiet Alter Cronberger Weg“ wird der Ausbau gemäß **Abbildung 10** empfohlen (s. auch Verkehrsuntersuchung vom 29. Oktober 2014 [4]).



**Abbildung 10:** Vorplanung des Anschlussknotenpunkts „Sodener Straße L3367 / Niederhöchstädter Straße / Wohngebiet Alter Cronberger Weg“

Aufgestellt: Gießen, den 02. April 2015

## Stadt Steinbach (Taunus), Vorentwurf des Bebauungsplans

## Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367

Ziel- und Quellverkehr der geplanten 6 Baugrundstücke mit Einzelhäuser

Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ FGSV 2006 [2]

	minimal	mittel	maximal	
Wohneinheiten/Grundstück	1	1,5	2	
Wohneinheiten	6	9	12	
Einwohner / Wohneinheit	2	2,5	3	
Einwohner	12	23	36	
Wegehäufigkeit / Einwohner	3,3	3,6	3,8	
Wege / Tag	40	83	137	
Pkw-Wege / Wege	80%	90%	100%	
Pkw-Wege / Tag	32	75	137	
Pkw-Besetzungsgrad	1,2	1,2	1,2	Pers/Pkw
Pkw-Fahrten	27	63	114	Pkw/Tag
Binnenverkehr	5%	5%	5%	
Binnenverkehr	1	3	6	Pkw/Tag
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	20%	15%	10%	
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	5	9	11	Pkw/Tag
Besucherverkehr	10%	12,5%	15%	
Besucherverkehr	3	8	17	Pkw/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	24	59	114	Pkw/Tag
<u>Pkw-Quellverkehr</u>	12	30	57	Pkw/Tag
<u>Pkw-Zielverkehr</u>	12	30	57	Pkw/Tag
Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)	0,05	0,05	0,05	Lkw-Fahrten/E
<u>Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)</u>	1	1	2	Lkw-Fahrten/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	2	2	4	Lkw-Fahrten/Tag in Pkw-E
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	0	0	0	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
Ziel- + Quell-Verkehr jeweils	0	0	0	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
<b><u>stündlicher Quellverkehr:</u></b>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	14%	14%	14%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	2	4	8	Pkw/h
<b><u>stündlicher Zielverkehr:</u></b>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	2%	2%	2%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	0	1	1	Pkw/h
<b><u>stündlicher Quellverkehr:</u></b>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	5%	5%	5%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	1	1	3	Pkw/h
<b><u>stündlicher Zielverkehr:</u></b>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	12%	12%	12%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	1	4	7	Pkw/h

Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367

Ziel- und Quellverkehr der geplanten 4 Baugrundstücke mit Doppelhaushälften

Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ FGSV 2006 [2]

	minimal	mittel	maximal	
Wohneinheiten/Grundstück	1	1,5	2	
Wohneinheiten	4	6	8	
Einwohner / Wohneinheit	1	1,5	2	
Einwohner	4	9	16	
Wegehäufigkeit / Einwohner	3,3	3,6	3,8	
Wege / Tag	13	32	61	
Pkw-Wege / Wege	80%	90%	100%	
Pkw-Wege / Tag	10	29	61	
Pkw-Besetzungsgrad	1,2	1,2	1,2	Pers/Pkw
Pkw-Fahrten	8	24	51	Pkw/Tag
Binnenverkehr	5%	5%	5%	
Binnenverkehr	0	1	3	Pkw/Tag
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	20%	15%	10%	
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	2	4	5	Pkw/Tag
Besucherverkehr	10%	12,5%	15%	
Besucherverkehr	1	3	8	Pkw/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	7	22	51	Pkw/Tag
<u>Pkw-Quellverkehr</u>	4	11	26	Pkw/Tag
<u>Pkw-Zielverkehr</u>	4	11	26	Pkw/Tag
Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)	0,05	0,05	0,05	Lkw-Fahrten/E
<u>Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)</u>	0	0	1	Lkw-Fahrten/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	0	0	2	Lkw-Fahrten/Tag in Pkw-E
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	0	0	0	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
Ziel- + Quell-Verkehr jeweils	0	0	0	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E

**stündlicher Quellverkehr:**

(nur Pkw)

Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	14%	14%	14%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	0	2	4	Pkw/h

**stündlicher Zielverkehr:**

(nur Pkw)

Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	2%	2%	2%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	0	0	1	Pkw/h

**stündlicher Quellverkehr:**

(nur Pkw)

Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	5%	5%	5%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	0	1	1	Pkw/h

**stündlicher Zielverkehr:**

(nur Pkw)

Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	12%	12%	12%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	0	1	3	Pkw/h

## Stadt Steinbach (Taunus), Vorentwurf des Bebauungsplans

## Anbindung des Baugebiets „Alter Cronberger Weg“ an die Sodener Straße L3367

Ziel- und Quellverkehr des geplanten 2 Geschosswohnungshauses

Berechnung der Ziel-/Quellverkehre auf der Grundlage der spezifischen Werte des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [1] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ FGSV 2006 [2]

	minimal	mittel	maximal	
Wohneinheiten/Grundstück	6	7,5	9	
Wohneinheiten	12	15	18	
Einwohner / Wohneinheit	1	1,5	2	
Einwohner	12	23	36	
Wegehäufigkeit / Einwohner	3,3	3,6	3,8	
Wege / Tag	40	83	137	
Pkw-Wege / Wege	80%	90%	100%	
Pkw-Wege / Tag	32	75	137	
Pkw-Besetzungsgrad	1,2	1,2	1,2	Pers/Pkw
Pkw-Fahrten	27	63	114	Pkw/Tag
Binnenverkehr	5%	5%	5%	
Binnenverkehr	1	3	6	Pkw/Tag
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	20%	15%	10%	
Einw.Verkehr außerhalb des Gebiets	5	9	11	Pkw/Tag
Besucherverkehr	10%	12,5%	15%	
Besucherverkehr	3	8	17	Pkw/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	24	59	114	Pkw/Tag
<u>Pkw-Quellverkehr</u>	12	30	57	Pkw/Tag
<u>Pkw-Zielverkehr</u>	12	30	57	Pkw/Tag
Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)	0,05	0,05	0,05	Lkw-Fahrten/E
<u>Güterverkehr (Müllabfuhr usw.)</u>	1	1	2	Lkw-Fahrten/Tag
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	2	2	4	Lkw-Fahrten/Tag in Pkw-E
Summe Ziel- + Quell-Verkehr	0	0	0	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
Ziel- + Quell-Verkehr jeweils	0	0	0	Lkw-Fahrten/Stunde in Pkw-E
<b><u>stündlicher Quellverkehr:</u></b>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	14%	14%	14%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	2	4	8	Pkw/h
<b><u>stündlicher Zielverkehr:</u></b>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 7.00 bis 8.00 Uhr	2%	2%	2%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 7.00 bis 8.00 Uhr	0	1	1	Pkw/h
<b><u>stündlicher Quellverkehr:</u></b>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	5%	5%	5%	bezogen auf den Tagesverkehr
Quellverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	1	1	3	Pkw/h
<b><u>stündlicher Zielverkehr:</u></b>	(nur Pkw)			
Stundenfaktor 16.00 bis 17.00 Uhr	12%	12%	12%	bezogen auf den Tagesverkehr
Zielverkehr 16.00 bis 17.00 Uhr	1	4	7	Pkw/h





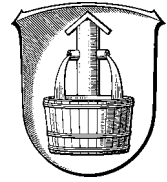






# STADT STEINBACH (TAUNUS)

## DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG



### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.	STVV-253/2015/XVII
federführendes Amt:	50 Amt für soziale Angelegenheiten
Sachbearbeiter:	
Datum:	30.03.2015

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	13.04.2015	

### **Betreff:**

**Antrag der CDU-Fraktion;  
Bericht über die Integration von Steinbacher Bürgerinnen und Bürger mit  
Migrationshintergrund**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat wird beauftragt zusammen mit dem Ausländerbeirat,

1. einen Bericht über die Lage der Steinbacher Bürger mit Migrationshintergrund zu erstellen, unter besonderer Berücksichtigung der unterschiedlichen kulturellen und religiösen Hintergründe. Dieser Bericht sollte – sofern verfügbar – statistische Daten liefern sowie Aufschluss über Erfolge und Herausforderungen in der Integrationsarbeit geben.
2. eine Veranstaltung zum Austausch über das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Herkunft mit entsprechenden Religionen, Traditionen und Kulturen zu organisieren. Dabei sollten Steinbacher Bürger über gegenseitige Vorbehalte und Unsicherheiten ins Gespräch kommen.

### **Begründung:**

Das Zusammenleben von Steinbacher Bürgern unterschiedlicher Provenienz verläuft zum größten Teil gut und unauffällig. Aufgrund der aktuellen weltweiten Ereignisse

- Terrorakte, insbes. mit islamistischen Drahtziehern
- Aufarbeitung der NSU-Morde
- Pegida-Demonstrationen
- Zustrom von Flüchtlingen und Asylbewerbern
- Bedrohung von Menschen mit jüdischem Hintergrund

kommt es allorts zu einer verstärkten Diskussion über das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Herkunft.

Die zu planende Veranstaltung (Punkt 2) sollte die Schwerpunkte aufgreifen, die sich aus dem Bericht (Punkt 1) ergeben. Ziel ist es den Austausch aller Steinbacher Bürger zu fördern und einen offenen Dialog, auch über Ängste, Sorgen und Vorbehalte, zu führen. Damit soll auch ein Beitrag geliefert werden, dass auch die Neubürger eine Heimat in den Steinbacher Vereinen und Organisationen finden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

gez.

Holger Heil

Fraktionsvorsitzender