

BEKANNTMACHUNGEN

STEINBACH

Stadt Steinbach (Taunus)
Der Magistrat
Amtliche Bekanntmachung Nr. 024 / 2022
Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus)
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ –
1. Erweiterung

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinbach (Taunus) hat in der Sitzung am 08.06.2022 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans beschlossen. Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist den beigefügten Übersichtskarten zu entnehmen (Anlage 1 + 2).

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich zugehöriger Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten liegen in der Zeit von

Montag, dem 20.06.2022 bis einschl. Freitag, dem 22.07.2022

im Rathaus der Stadt Steinbach (Taunus), Gartenstraße 20, 61449 Steinbach (Taunus), 1. Stock, Vorraum des Sitzungszimmers, während der üblichen Dienststunden sowie in Ausnahmefällen nach Vereinbarung öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Gerne können diese auch an die folgende E-Mail-Adresse gesendet werden:
beteiligungsverfahren@plan-es.com.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs. 6 BauGB).

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. Sie können auf der Homepage der Stadt Steinbach (Taunus) unter www.stadt-steinbach.de sowie unter www.plan-es.com, Button „Beteiligungsverfahren“ und unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de> eingesehen und heruntergeladen werden.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans mit zugehöriger Begründung einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB und den Umweltschutzgütern (Mensch, Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild) i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (Stand 06/2022) sind folgende Unterlagen verfügbar, die umweltrelevante Informationen enthalten:

a) Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB:

- HessenMobil (14.07.2021): Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung und darauf, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden darf und dass gegen den Straßenbausträger auch künftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen.
- Hochtaunuskreis (22.06.2021): Fachbereich Ländlicher Raum: Hinweis darauf, dass eine landwirtschaftliche Betroffenheit festgestellt wird und dass eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) erforderlich wird. Die Kompensation soll ohne Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen erfolgen.
 Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung: Hinweise zur (redaktionellen) Klarstellung einzelner Festsetzungen zum Umweltbericht (Flächenbefestigung, mögliche Verschattung), zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und zum Artenschutz (hier: Mehlschwalbe).
- Stadt Oberursel (23.06.2021): Hinweis darauf, dass die Flächen der 1. Erweiterung in der bisherigen Planung zum Gewerbegebiet „Im Gründchen/ Am Bahnhof“ noch nicht vorgesehen waren, im Interkommunalen Verkehrsgutachten noch nicht berücksichtigt seien, die Fuß- und Radweganbindung an den Schienenhaltepunkt Oberursel-Weißkirchen/ Steinbach herauszuarbeiten seien, dass die Verkehrsuntersuchung zu überarbeiten sei und dass die geplante Entwässerung und die Auswirkungen auf die Stadt Oberursel weitergehend darzulegen sei.
- Netzdienste RheinMain (22.06.2021): Hinweis darauf, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen und dass die NRM Mainova die Erneuerung der Gas HD-Leitung (Länge rd. 60–70 m) im Bereich des geplanten Erschließungsgebietes des Bebauungsplans plant. Die bereits bestehenden Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse sind im Bestand zu berücksichtigen.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst 14.06.2021): Hinweis darauf, dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen grundsätzlich auszugehen ist und dass eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich sei.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (25.06.2021): Regionalplanung: Hinweis darauf, dass eine Änderung des RegFNP / RPS 2010 erforderlich sei. Bitte um Darlegung warum diese Flächen vor den bestehenden Reservflächen in Anspruch genommen werden und Darlegung des konkreten Bedarfs. Landwirtschaft/Feldflur: Bedauern über die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, aufgrund der Bedeutsamkeit der Entwicklung werden grundsätzliche Bedenken jedoch zurückgestellt. Naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen sollen ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Grundwasser: Hinweis auf ein im Festsetzungsverfahren befindliches Wasserschutzgebiet. Bodenschutz: Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt. Vorsorgender Bodenschutz: Hinweis darauf, dass Flächen mit hohem Ertragspotenzial überplant werden Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion sind detaillierter darzulegen und der Bezug zur bisher insgesamt erfolgten Gesamtinanspruchnahme ist herzustellen. Oberflächengewässer, Abwasser, Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken, Immissionsschutz: aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken. Hinweis hinsichtlich der Erbringung schalltechnischer Gutachten im Zuge der Baugenehmigungsverfahren von Betrieben und Anlagen, die die Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm im Einwirkungsbereich dieser Betriebe und Anlagen sicherstellen. Bergaufsicht: Hinweis darauf, dass das Gebiet von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme überdeckt wird.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.06.2021): Hinweis auf das Erfordernis der Änderung des RegFNP und der Erbringung des Flächenausgleichs durch die Stadt Steinbach.
- Stadtwerke Oberursel (17.06.2021): Hinweis darauf, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt werden kann.

• Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

b) Weitere umweltrelevante Informationen

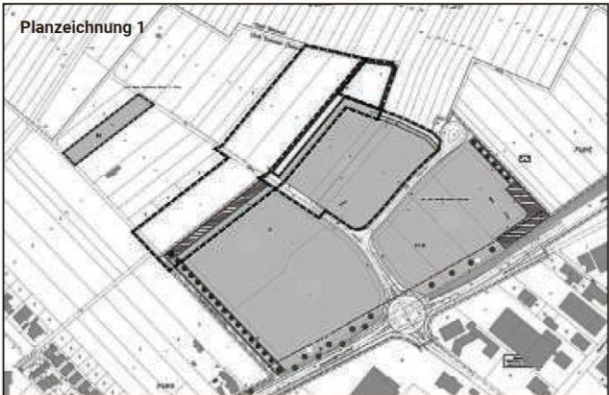
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (06/2022):** Für das Plangebiet erfolgte in 2020 eine systematische Erfassung besonders geschützter und streng geschützter Tierarten (Vögel, Feldhamster, Haselmaus) und Pflanzenarten. Die Ergebnisse fanden Eingang in den Umweltbericht und es wurden entsprechend artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Mäusebussard sowie den Gartenrotschwanz berücksichtigt.
- **Verkehrsuntersuchung (01/2020):** Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes abgeschätzt und die Verkehrsbelastungen in den Spitzenverkehrszeiten am Vor- und Nachmittag am Knotenpunkt L 3006 / Industriestraße unter prognostiziert. Anschließend wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes untersucht. Die bestehende Bebauung und deren Nutzung wurden hierbei berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 b BauGB das Büro PlanES, Elisabeth Schade, 35392 Gießen mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

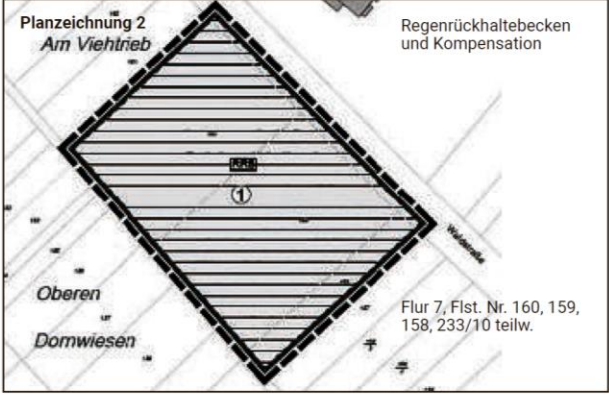
Stadt Steinbach (Taunus), 08.06.2022
 Steffen Bonk
 Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus)
 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“ 1. Erweiterung
 hier: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plan ist ohne Maßstab)

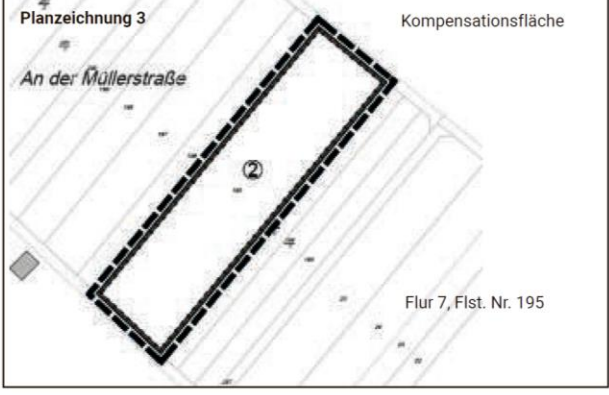
Planzeichnung 1



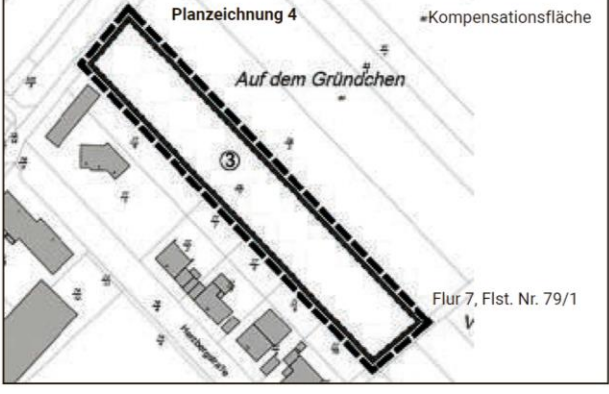
Planzeichnung 2
 Am Viehtrieb
 Regenrückhaltebecken und Kompensation



Planzeichnung 3
 An der Müllerstraße
 Kompensationsfläche



Planzeichnung 4
 Auf dem Gründchen
 *Kompensationsfläche

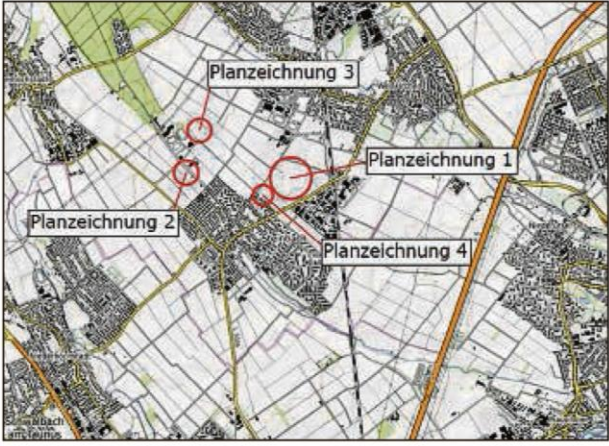


Flur 7, Flst. Nr. 160, 159, 158, 233/10 teilw.

Flur 7, Flst. Nr. 195

Flur 7, Flst. Nr. 79/1

Bauleitplanung der Stadt Steinbach (Taunus)
 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen / Am Bahnhof“
 1. BA – 1. Erweiterung
 hier: Lage im Raum



Übersichtskarte