

Bauleitplanung der



Kernstadt

Bebauungsplan „Sennelsbach“

Einfacher Bebauungsplan - § 30 (3) BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Begründung
zum Entwurf, 07/ 2025

Planstand: Entwurf, Juli 2025

Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 21 F 06403 9503 30

email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt:

1 Veranlassung, Ziele

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

3.1 Regionalplan, Flächennutzungsplan

3.2 Standortwahl/ -alternativen

3.3 Schutzgebiete

3.4 Innenentwicklung, Bodenschutz

3.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

4 Verfahren

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange



1. Veranlassung, Zielsetzung

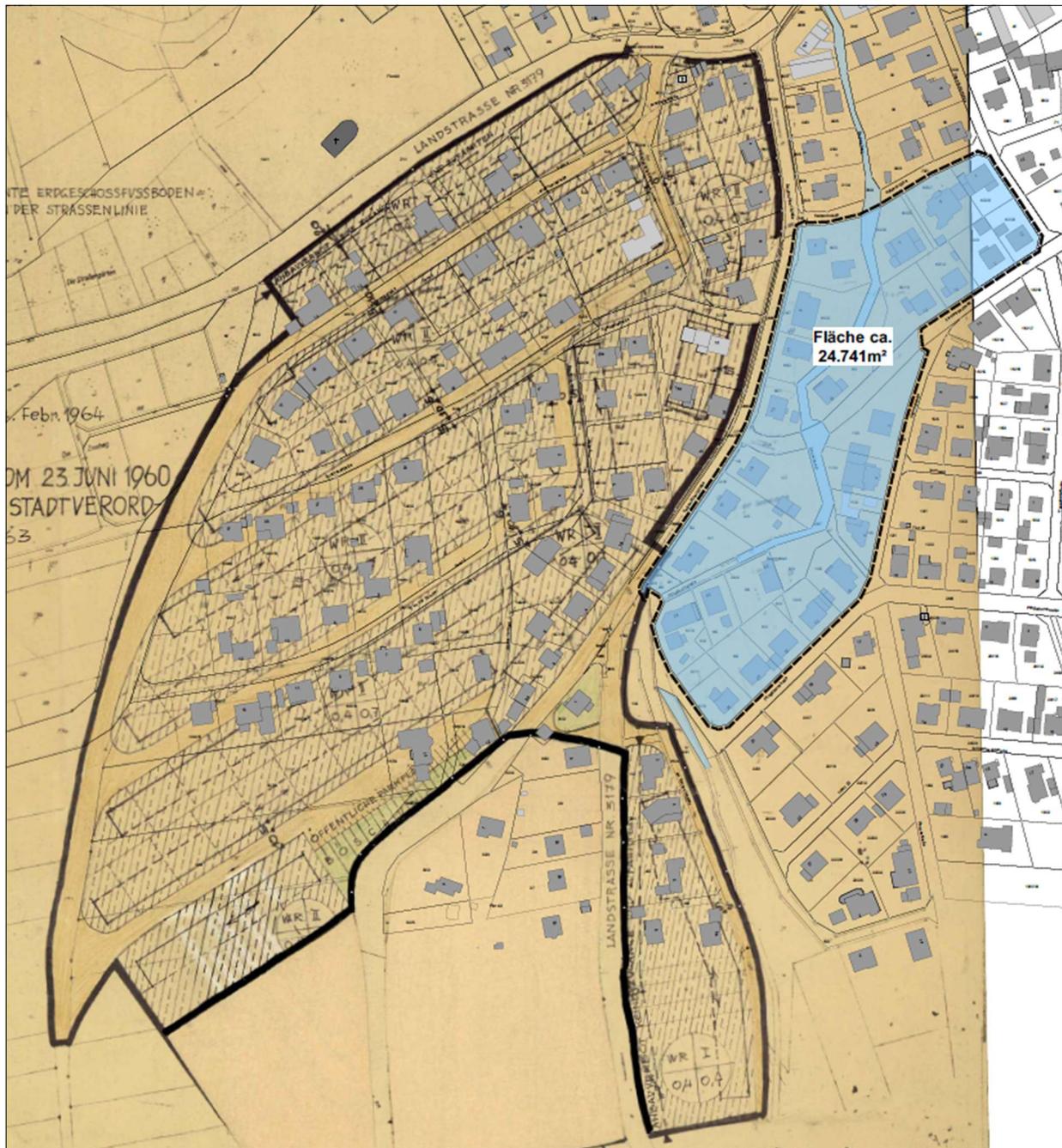
Im Südwesten der Kernstadt Steinau, in etwa zwischen der Seidenröther Straße und der heutigen Brüder-Grimm-Straße, besteht seit langen Jahren (seit 1963) der Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich und an der Seidenröther Str. – Landstraße 3179“.

Der Bebauungsplan setzt in den einzelnen Teilbereichen jeweils ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Ungeachtet der Fragestellung bezüglich einer nach wie vor gegebenen Rechtskraft bzw. Anwendbarkeit des Bebauungsplanes, zeigt der in Rede stehende Siedlungsbereich hinsichtlich der baulichen Struktur und der (mit einigen wenigen Ausnahmen) homogenen Nutzungsstruktur, dass die städtebaulichen Zielsetzungen des damaligen Bebauungsplans im Grundsatz umgesetzt sind und Bestand haben.

Der Teilbereich unmittelbar östlich der Seidenröther Straße, zwischen den Straßen „Am kleinen Hermes“ im Süden und „Katzenbrücke“ im Norden ist hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsstruktur in ähnlicher Weise zu charakterisieren.

Vor dem Hintergrund, dass erste Tendenzen im Hinblick auf eine deutliche Änderung und Ausweitung der bislang gegebenen Nutzungspalette zu verzeichnen sind, soll mit dem Bebauungsplan „Sennelsbach“ die vorhandene Charakteristik und die Attraktivität des zentralen Wohnquartieres sichergestellt und gestärkt werden.

Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Steinau an der Straße in ihrer Sitzung am 13.05.2025 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung des (einfachen) Bebauungsplans „Sennelsbach“ in der Kernstadt Steinau beschlossen.



**Bebauungsplan Nr. 1 „Südlich und an der Seidenröther Str. – Landstraße 3179“ (1963) und
Bebauungsplan „Sennelsbach (blau hinterlegt) (Entwurf 07/ 2025)
- ohne Maßstab !**



2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

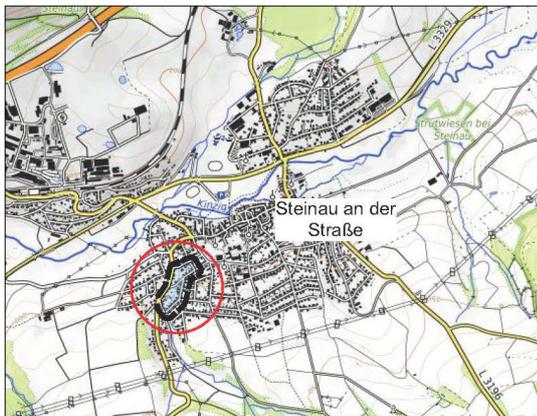
Das Plangebiet liegt mit einer Fläche von ca. 2,47 ha unmittelbar östlich der Seidenröther Straße im Westen der Kernstadt Steinau und schließt an den o.g. Bebauungsplan aus 1963 unmittelbar an.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die Seidenröther Straße im Westen, Pfingsbornstraße/ Hermesstraße/Sennelsbachweg im Osten, „Am Kleinen Hermes“ im Süden sowie „Katzenbrücke“ im Norden und umfasst denjenigen Bereich der sich (bisher) durch eine „reine Wohnnutzung“ auszeichnet.

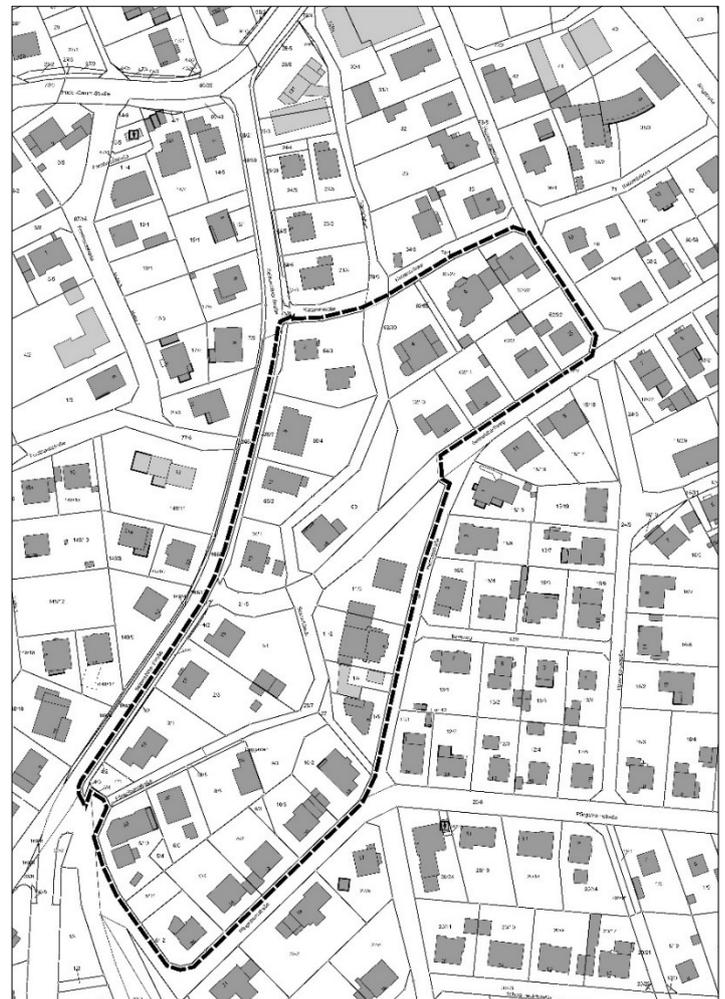
Während südlich und nördlich weitere Grundstücksnutzungen vorhanden sind (die der Gebietscharakteristik eines WR „nicht mehr“ entsprechen), besteht für die östlichen angrenzenden Wohnbereich kein erkennbares Erfordernis für eine Miteinbeziehung in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind ausnahmslos bebaut und voll erschlossen.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes, ohne Maßstab



OpenTopoMap





3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Regionalplan Südhessen 2010 stellt das hier in Rede stehende Plangebiet als Bestandteil des „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ dar.



Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 mit Lagehinweis; ohne Maßstab

Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst im Sinne des § 1 (4) BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße (2007) stellt den Bereich als bestehende Wohnbaufläche dar.

Mit der beabsichtigten Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 der Baunutzungsverordnung (s.u.) ist der Bebauungsplan auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; die Bestimmung des § 8 (2) BauGB ist grundsätzlich beachtet.



Ausschnitt:
Flächennutzungsplan
Steinau an der Straße 2007,
ohne Maßstab

3.2 Standortwahl/ -alternativen

Angesichts der Bestandsituation und der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzung bestehen selbstredend keine standörtlichen Alternativen für den Bebauungsplan.

3.3 Schutzgebiete

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine naturschutzrechtlichen – oder wasserrechtlichen Schutzgebiete berührt.

Der Teilbereich rechtsseitig/ östlich des Sennelsbaches liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Brunnen Schiefer“ (WSG-ID 435-182). Die entsprechenden Regeln und Verbote der Verordnung des Wasserschutzgebietes müssen beachtet und eingehalten werden.



3.4 Innenentwicklung, Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wie angeführt sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmslos bebaut. Eine bauliche Nachverdichtung ist unter Berücksichtigung der hier festgesetzten Art der baulichen Nutzung, der bauordnungsrechtlichen und fachrechtlichen Bestimmungen zwar grundsätzlich -, jedoch nur in einem lediglich geringen Umfang möglich.

Die oben angeführten Maßgaben sind im Grundsatz beachtet.

3.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Die verkehrliche Anbindung ist durch die kommunalen Straßen und Erschließungsflächen gegeben. Mit den Bushaltestellen im Steinauer Innenstadtbereich und dem Bahnhof Steinau an der Straße besteht eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen ÖPNV.

4. Verfahren

Mit der Bestandsituation und der städtebaulichen Zielsetzung ist das Planvorhaben selbstredend standortgebunden.

Zugleich ist das kleinflächige Plangebiet zweifelsohne als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Kernstadt Steinau und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt.

Im Sinne der durch § 13a BauGB verankerten Begrifflichkeit „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine nachhaltige, städtebaulich sinnvolle und der besonderen Charakteristik des Quartiers Rechnung tragende künftige Nutzung der Grundstücksflächen geschaffen.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches realisierte und realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m²; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern ist der Bebauungsplan insgesamt als in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB sehend zu beurteilen.

Nach § 30 (1) BauGB hat ein *qualifizierter* Bebauungsplan mindestens Festsetzungen zu enthalten zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen.

Nach der Bestimmung des § 1 (3) BauGB darf ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden „soweit“ es für die städtebauliche Entwicklung und erforderlich ist. Das „Tatbestandsmerkmal“ der Erforderlichkeit gilt demnach nicht nur für den Planungsanlass, sondern auch für den Inhalt des Planes, d.h. die Art und den Umfang der zu treffenden Festsetzungen.

Vor dem Hintergrund der Charakteristik, d.h. der (mit ausschließlich „Wohnen“) sehr homogenen Nutzungsstruktur, sowie der damit einhergehenden Zielsetzung der Stadt zur Beibehaltung und Sicherung dessen, bildet die Festsetzung zur Art der Nutzung (vgl. Pkt. 4) den einzigsten Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes.

Für sonstige Festsetzungen besteht erkennbar keine städtebauliche Erforderlichkeit:

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen und praktisch ausnahmslos bebaut.

Aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Gebäudesituation sind ergänzende bauliche Anlagen und Veränderungen der Gebäudegrundflächen und -kubatur nur in geringem Umfang möglich.

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB, des Bauordnungsrechts (HBO) sowie ggf. fachrechtliche Bestimmungen.



Vorliegend handelt sich somit um einen „einfachen Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes durchgeführt.

5. Festsetzung(en) des Bebauungsplanes

Als maßgebliche Zielsetzung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan nachhaltig sichergestellt werden, dass die homogene Nutzungsstruktur und die besondere Wohnruhe beibehalten wird und dem entgegenstehende „Fehlentwicklungen“ ausgeschlossen werden.

Es erfolgt (wie oben angeführt) daher lediglich eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

Gemäß der vorhandenen städtebaulichen Situation, dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 1 und der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt die Festsetzung eines *Reinen Wohngebietes* (WR) nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Sie sind nach der Systemantik der BauNVO nur dieser einen Nutzung vorbehalten.

Nach dem § 3 (2) BauNVO sind daher lediglich Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen zulässig.

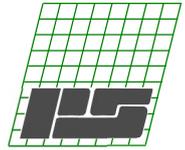
Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören nach § 4 (4) BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Sonstige, genehmigt vorhandene Gebäude und Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes genießen grundsätzlich Bestandschutz.

Aufgrund des sehr engen, zulässigen Nutzungsspektrums müssen bei der Ausweisung eines WR die Erfordernisse der infrastrukturellen Ausstattung und insbesondere die Notwendigkeiten einer verbraucher-nahen Versorgung der Einwohner berücksichtigt werden.

Aufgrund der gegebenen, vollständigen Bestandsituation und der Nähe zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen im nahen Altstadtbereich ist dieser Aspekt vorliegend jedoch nicht von Relevanz.

Demgemäß und gemäß der grundsätzlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es auch gerechtfertigt nach § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen des § 3 (3) konsequent auszuschließen; Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,



sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind somit unzulässig

Die Parzelle des Sennelsbaches (Flst. 76/3) wird, soweit nicht verrohrt, als Wasserfläche, offenes Fließgewässer, nach § 9 (1) 16 BauGB festgesetzt. Damit ist die Hinweiskfunktion bezüglich der ggfs. zu beachtenden Bestimmungen des Wasserrechts erfüllt.

Über die vorgenannten hinaus werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen.

Auf die, neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes, beachtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB, des Bauordnungsrechts (HBO) sowie ggf. fachrechtlicher Regelungen wurde / wird explizit hingewiesen.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher und fachplanerischer Belange

Biotop- und Artenschutz

Landschaftspflegerische Belange (Biotop- und Artenschutz) sind angesichts der Bestandsituation, der rechtlichen Situation als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB sowie den wenigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Umweltprüfung, Eingriffsregelung

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich auch durch die Bestimmung des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Der vorliegende Bebauungsplan bedingt mit den getroffenen Festsetzungen keinerlei Eingriffswirkungen bezüglich irgendwelcher Schutzgüter.



Zudem gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Insgesamt ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan kein Ausgleichsbedürfnis bzw. kein diesbezüglicher Handlungsbedarf.

Wasserwirtschaftliche - und -rechtliche Belange, Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Das Plangebiet ist als Ganzes seit Langem an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angebunden; Veränderungen der Erschließung im ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind weder erforderlich noch angedacht.

Auf die Lage beiderseitig des offenen Gewässers des Sennelsbaches wurde hingewiesen; die damit einhergehenden Bestimmungen des Wasserrechts sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiete sind nicht betroffen.

Der Teilbereich rechtsseitig/ östlich des Sennelsbaches liegt vollständig in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Brunnen Schiefer“ (WSG-ID 435-182). Die entsprechenden Regeln und Verbote der Verordnung des Wasserschutzgebietes sind umfassend zu beachten.

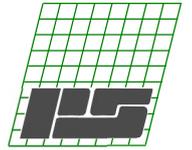
Vor- und Nachsorgender Bodenschutz

Angesichts der nahezu vollständigen Bebauungssituation und den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hier die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nicht weiter berührt.

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

Sonstige Belange

Sonstige Belange sind erkennbar nicht berührt.



Steinau an der Straße im Juli 2025

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Steinau an der Straße