



ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT IDSTEIN

Bauleitplanung der Stadt Idstein Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ehemalige Kita Escher Straße", Idstein (Kernstadt) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 16. Mai 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Kita Escher Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der ehemaligen Kita Escher Straße einschl. angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen, Flur 21, Flurstücke 43/7, 42/1, 47/10 und 44/6.

Die Stadtverordnetenversammlung hat weiter am 16.07.2015 beschlossen, den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes um die Liegenschaften Weiherwiese Nr. 40, Kreuzgärten Nr. 5 und 14, Bermbacher Weg Nr. 1, Nr. 1 a – d und Nr. 2 sowie Schützenhausstraße Nr. 2, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 9 und Nr. 11 zu erweitern.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 07. September 2017 beschlossen, für das Grundstück der ehemaligen Kita Escher Straße nebst angrenzender öffentlicher Flächen das bestehende Bebauungsplanverfahren in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB überzuleiten.

Gleichzeitig hat die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ehemalige Kita Escher Straße", Idstein (Kernstadt) beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht, den Schalltechnischen Untersuchungen, dem Artenschutzgutachten, dem Kurzkonzept Regenwasserbewirtschaftung, der Verkehrlichen Bewertung, dem Geotechnischen Bericht sowie den umweltrelevanten Stellungnahmen lagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit von Montag, dem 21. November 2017 bis einschl. Freitag dem 22. Dezember 2017 zu jedermanns Einsichtnahme im Rathaus der Stadt Idstein aus.

Aufgrund neuer Erkenntnisse und Fachbeiträge infolge der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden insbesondere das Schallgutachten und die Festsetzungen zum Immissionsschutz, Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie Teile von Begründung und Umweltbericht geändert oder ergänzt, weshalb das Erfordernis besteht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf erneut offenzulegen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 19. September 2019 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Es wird bestimmt, dass gem. § 4a BauGB nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planung Stellung genommen werden kann. Die Änderungen sind in den Dokumenten in rot kenntlich gemacht.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemalige Kita Escher Straße“ umfasst den Bereich der ehemaligen Kita Escher Straße einschl. angrenzender öffentlicher

Verkehrsflächen , Flur 21, Flurstücke 33/7 teilw., 42/1, 43/7, 47/10, 44/6 teilw., 46/6 teilw., 47/10 teilw. und 57/14.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Städtebauliches Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemalige Kita Escher Straße“ ist die Errichtung von Wohnbebauung sowie optional weiteren wohngebietsverträglichen Nutzungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht, des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts, den Schalltechnischen Untersuchungen, dem Artenschutzgutachten, dem Kurzkonzept Regenwasserbewirtschaftung, der Verkehrlichen Bewertung, dem Geotechnischen Bericht, der Stellungnahme zu den Kaltluftabflussverhältnissen, sowie den umweltrelevanten Stellungnahmen liegen in der Zeit von

Mittwoch, den 23. Oktober 2019 bis einschl. Montag, den 25. November 2019

im Rathaus Idstein, König-Adolf-Platz 2, Bürgerbüro

während der allgemeinen Dienststunden

Montag bis Mittwoch von 7:30 Uhr bis 17:00 Uhr

Donnerstag von 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr sowie

Freitags von 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht aus.

Während dieser Zeit können Stellungnahmen zu der Planung schriftlich, elektronisch per Mail über info@idstein.de, oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Planunterlagen können zeitgleich auch online unter <https://www.idstein.de/Bauleitplanung> eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Boden und Wasser: Schutzmaßnahmen Bachlauf, Bodenversiegelung, Regen- und Schmutzwasserableitung, Regenwasserbewirtschaftung, Bodenschutz

Altstandorte: Kampfmittelbelastung

Klima und Luft: Dachbegrünung und klimawirksame Oberflächen, Gebietsdurchgrünung, Kaltluftabflussverhältnisse

Tiere und Pflanzen: Gesetzlich geschütztes Biotop, Artenerfassung und Artenschutz, Vegetationsschutz, Baumpflanzung und -erhalt

Mensch und Gesundheit: Immissionen durch Straßen- und Gewerbelärm

Stadtgestalt und Landschaftsbild: Einsatz artenschutzgerechter Bauteile

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Denkmalgeschützte Gesamtanlage, Einzelkulturdenkmäler

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind neben einer Reihe von einzelnen Stellungnahmen insbesondere folgende umweltrelevante bzw. immissionsschutzrelevante Stellungnahmen nachfolgend genannter Träger öffentlicher Belange eingegangen:

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung (15.12.2017):

- Hinweis, dass ein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet durch die Planung nicht berührt wird;
- Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet Wolfsbach und die Aufnahme in den Bebauungsplan; keine Bedenken bezüglich der Lufthygiene und des Kleinklimas bei Aufstellung des Bebauungsplans;
- Äußerung von Bedenken bezüglich prognostizierter Immissionsrichtwertüberschreitungen im Plangebiet, Empfehlungen zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Straßenverkehrslärms (Grundrissorientierung und aktiver Schallschutz);
- Empfehlung zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Gewerbelärms (Grundrissorientierung);
- Hinweis auf mögliche Betriebsbeschränkungen aufgrund von Immissionsrichtwertüberschreitungen;
- Äußerung von Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Baugebietskategorien im Umgang mit Schallimmissionen;
- keine Bedenken und Anregungen aus Sicht der Bergaufsicht, keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln.

Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, FD Umwelt (22.12.2017):

- Äußerung von Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Baugebietskategorien im Umgang mit Schallimmissionen; -
- Empfehlung zur Aufnahme einer Festsetzung zum Umgang mit Lärmbelastungen bei Luftwärmepumpen; -
- keine Betroffenheit von Trinkwasserschutzgebieten; -
- Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet Wolfsbach und die Aufnahme in den Bebauungsplan.

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden zur Rechtssicherheit des Gesamtverfahrens zusammen mit den Anregungen aus der kommenden erneuten Offenlage in einem förmlichen Abwägungsvorgang zusammengefasst. Gleichwohl haben Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen direkten Eingang in das Bebauungsplanverfahren gefunden.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass folgende umweltrelevante Informationen in den Offenlageunterlagen vorhanden sind:

Stadt Idstein, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ in Idstein, Umweltbericht, Endbericht (19.08.2019): Berücksichtigung naturschutzfachlicher und umweltrechtlicher Belange im Planverfahren

Stadt Idstein, Ehemalige Kita an der Escher Straße, Artenschutzgutachten, Vögel, Reptilien, Biotope (21.11.2016): Überprüfung, ob streng oder besonders geschützte Tiere der Artengruppen Vögel und Reptilien aufgrund des Planvorhabens betroffen sein könnten; Überprüfung, ob es sich bei dem Bachlauf des Wolfsbachs um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt.

Schalltechnische Untersuchungen zur Entwicklung des Bebauungsplans „Escher Straße/Alter Kindergarten in Idstein“ (06.01.2014): Bewertung und Beurteilung der Geräuschbelastungen aus dem Straßenverkehr und den bestehenden Gewerbebetriebe; Berechnung der aus den jeweiligen Emittenten zu erwartenden Schalleinträge in das Plangebiet, Gegenüberstellung der Immissionsrichtwerte und der voraussichtlichen Gebietskategorien.

Bebauungsplanverfahren „Escher Straße“ der Stadt Idstein, Auswirkungen neuer Verkehrsdaten auf die schalltechnischen Berechnungen (24.05.2017): Überstellung der Berechnungsergebnisse von gewerblichen Geräuschimmissionen und den modifizierten Anforderungen der TA Lärm bei der Anwendung der Gebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“; Schalltechnische Berechnungen für den Bereich Escher Straße/Weiherwiese unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrszählung.

GSA Ziegelmeyer GmbH: P 13081-C: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehem. Kita / Escher Straße“ Stadt Idstein, Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Geräuschentwicklungen des Steinmetzbetriebes Th. Link; 10.08.2018: Prüfung, inwieweit durch „aktive“ Schallschutzmaßnahmen auf der Betriebsfläche des Steinmetzbetriebes eine Richtwerteeinhaltung - möglichst nach den Vorgaben für allgemeine Wohngebiete tags 55 db(A) - erfolgen kann

GSA Ziegelmeyer GmbH: P 13081-D-1: Bebauungsplan „Ehemalige Kita / Escher Straße“ Stadt Idstein, Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Ableitung der Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude; 12.04.2019: Ermittlung der Geräuschbelastungen der Fassade für die geplante Bebauung durch den Straßen- und Gewerbelärm, Bestimmung der Anforderungen an den passiven Schallschutz durch Ausweisung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 [2016]

Kurzkonzept Regenwasserbewirtschaftungskonzept (09.05.2017): Teilweise Entwässerung von Niederschlagsvorkommen in den Vorfluter „Wolfsbach.“

Stadt Idstein, Bebauungsplan „Escher Straße“, verkehrliche Bewertung (09.06.2017): Überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf die durch Wohnen geprägten Straßen Weiherwiese und Kreuzgärten (Zumutbarkeit, Akzeptanz)

Geotechnischer Bericht nach DIN 4020; Neubau von 13 Stadthäusern und einem Solitär mit ca. 8 Wohneinheiten (14.07.2017): U.a. chemische Analyse von Bodenproben zur abfalltechnischen Einstufung

Stellungnahme zu den Kaltluftabflussverhältnissen im Bereich Escher Straße in Idstein (24.04.2018): Auswertungen von Kaltluftabflussmodellrechnungen

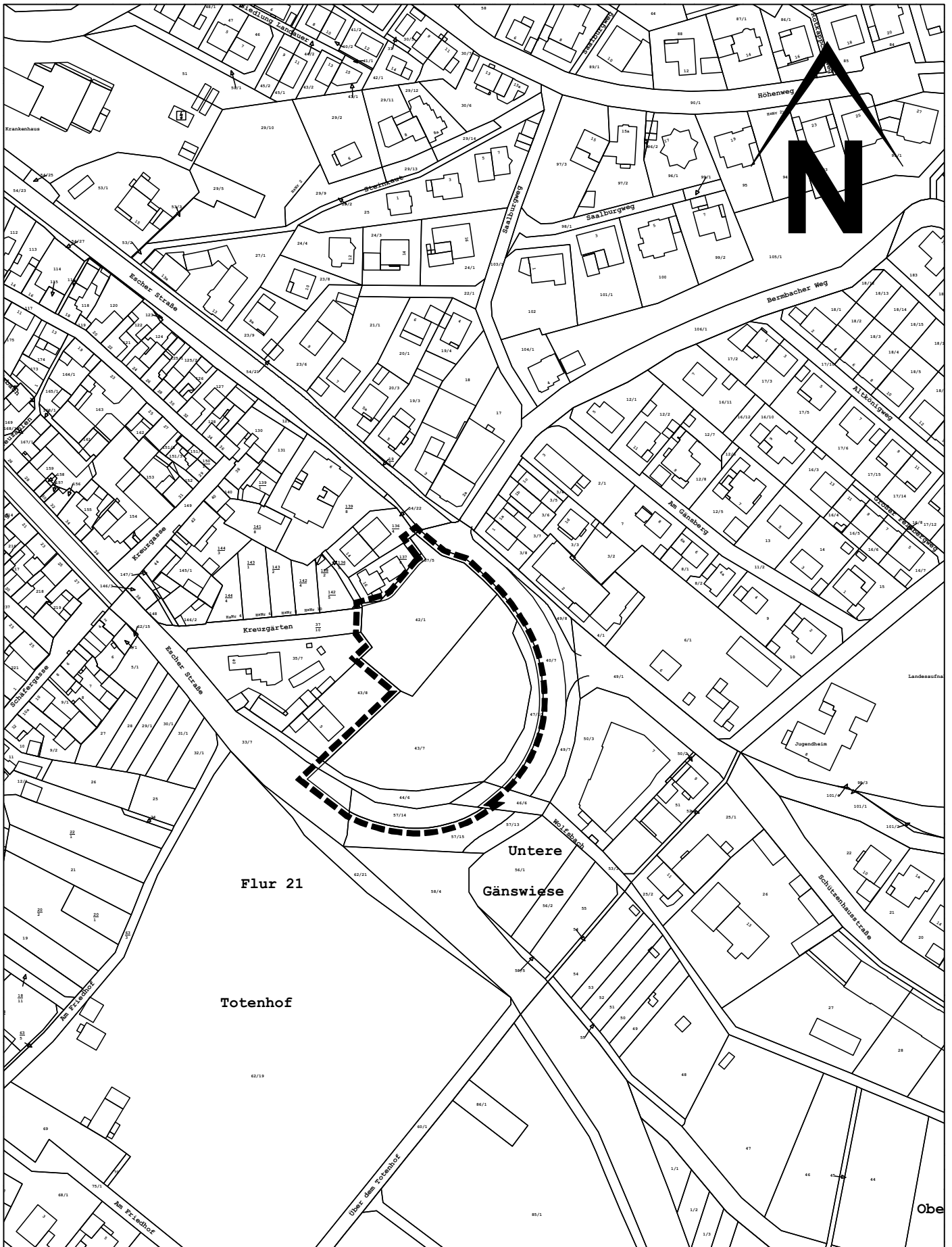
Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die zum Bauleitplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen durch die Stadtverwaltung verarbeitet und in öffentlicher Sitzung beraten werden und somit personenbezogene Daten, soweit sie für das Bauleitplanverfahren erforderlich sind, den zuständigen politischen Gremien zur Verfügung gestellt werden. Gemäß § 4b BauGB ist ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt, so dass auch eine Weitergabe der Daten an dieses Büro erfolgt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass alle in den Planunterlagen erwähnten DIN-Vorschriften auf Wunsch jederzeit im Bau- und Planungsamt eingesehen werden können.

Idstein, den 14. Oktober 2019

Der Magistrat
der Stadt Idstein

Christian Herfurth
Bürgermeister



Geltungsbereich Offenlagebeschluss

— MASTAB —
1 : 2.000

— PROJEKT —
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Ehem. Kita Escher Straße -

