



**Im Auftrag von:**

Hochtief Solutions AG **formart** Rhein-Main  
Lyoner Straße 25  
60528 Frankfurt am Main

für die

**Stadt Idstein**  
**Bau- und Planungsamt**  
**König-Adolf-Platz 2**  
**65510 Idstein**

**Erstellt von:**

BLFP Frielinghaus Architekten  
Planungs GmbH, Architekten BDA  
Bearbeiterin: Dr. Annette Erpenstein  
Straßheimer Straße 7  
61169 Friedberg  
Tel: 06031/6002-00  
Fax: 06031/6002-22  
e-mail: [mailto@bfp.de](mailto:mailto@bfp.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE, STÄDTEBAULICHE ENTWURFSIDEE</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ENTWURFSIDEE</b> .....	<b>6</b>
2.2.1	Bestandssituation .....	6
2.2.2	Vorangegangene städtebauliche Bebauungsstudien .....	6
2.2.3	Geplante städtebauliche Entwurfsidee .....	9
2.2.4	Energiekonzept .....	10
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
3.2.1	Flächennutzungsplan .....	11
3.2.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	12
3.2.3	Schutzgebiete und geschützte Biotope .....	13
3.2.4	Artenschutz .....	13
3.2.5	Wasserschutz .....	13
3.2.6	Kampfmittel .....	13
<b>3.3</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>14</b>
3.3.1	Wahl des Verfahrens .....	14
3.3.2	Aufstellungsbeschluss .....	14
3.3.3	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB .....	15
3.3.4	Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB, Offenlage .....	16
3.3.5	Erneute Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB .....	17
<b>4</b>	<b>BESTANDSANALYSE</b> .....	<b>18</b>
<b>4.1</b>	<b>LAGE UND TOPOGRAPHIE DES PLANGEBIETES</b> .....	<b>18</b>
<b>4.2</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION</b> .....	<b>18</b>
4.2.1	Bau- und Nutzungsstruktur .....	18
4.2.2	Gewerbliche und soziale Infrastruktur .....	18
4.2.3	Technische Infrastruktur .....	18
<b>4.3</b>	<b>VERKEHR</b> .....	<b>18</b>
4.3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	18
4.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	19
4.3.3	Fußwege .....	19
4.3.4	Ruhender Verkehr .....	19
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>20</b>
<b>5.1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>5.2</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>20</b>
5.2.1	Grundflächen- und Geschossflächenzahl .....	20
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse / Höhen .....	21
<b>5.3</b>	<b>BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b> .....	<b>21</b>
<b>5.4</b>	<b>NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN</b> .....	<b>21</b>
<b>5.5</b>	<b>EINFahrTEN</b> .....	<b>22</b>
<b>5.6</b>	<b>GRÜNKONZEPT</b> .....	<b>22</b>
<b>5.7</b>	<b>LÄRMIMMISSIONEN</b> .....	<b>22</b>
<b>5.8</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>23</b>
<b>5.9</b>	<b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG, UMSETZUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>KOSTEN DER STADT IDSTEIN</b> .....	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>26</b>

# 1 Planungsanlass

Das Gelände der ehemaligen Helios Klinik und des früheren städtischen Krankenhauses (1904-1951) und späteren Kreiskrankenhauses (1951-2000) zwischen Escher Straße (L 3026) und Heftricher Straße in Idstein ist durch den Neubau und Umzug der Helios Klinik seit dem 21.12.2007 ungenutzt. Alle Klinikgebäude stehen seit über vier Jahren leer und sollen von Helios nicht mehr zu gesundheitlichen Zwecken genutzt werden.



Foto 1: Städtisches Krankenhaus ab 1905



Foto 2: Moderner Neubau ab 1954

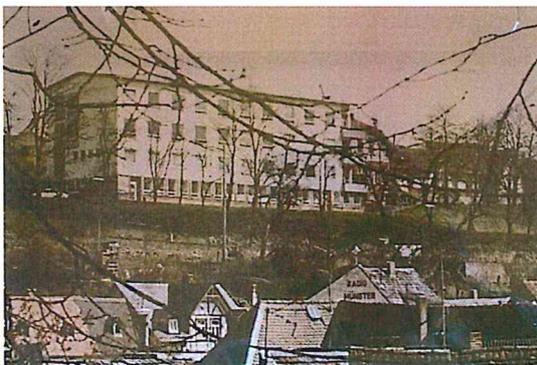


Foto 3: Kreiskrankenhaus 1977



Foto 4: Aktuell 2011

Quelle: Foto 1-3: [www.alt-idstein.info](http://www.alt-idstein.info), Foto 4: BLFP

Aus diesem Grund hat sich der Eigentümer, die Helios Klinik, entschlossen das Gelände zu veräußern und wieder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Nach Verhandlungen mit der lokalen Hochtief Solutions AG **formart** Rhein-Main mit Sitz in Frankfurt plant diese, das Grundstück neu zu bebauen.

Die nachfolgenden Erläuterungen sollen die bisherigen städtebaulichen Überlegungen, Herangehensweisen und bisherigen Abstimmungen mit den städtischen Fachämtern reflektieren, die zur aktuellen Planung geführt haben.

## 2 Ziele und Zwecke, städtebauliche Entwurfsidee

### 2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nach mehr als 100 jähriger bewegter Geschichte als Gesundheitsstandort soll das Gelände an der Escher Straße in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt der Stadt Idstein wieder als Wohnstandort genutzt werden.

Die topographische Gegebenheiten, die vorhandene umgebende Bebauung sowie die prominente Lage vis-a-vis zur historischen Altstadt, Rathaus und Hexenturm stellen den besonderen Reiz und gleichzeitig die Herausforderung für die Planung dar. Für eine Neubebauung auf diesem Gelände bedarf es eines sensiblen Umgangs mit den umgebenden gewachsenen Strukturen, der vorhandenen Topographie sowie der bestehenden Erschließung.

Als Maßstab für das „Einfügen“ in den vorhandenen städtebaulichen Bebauungszusammenhang wurden deshalb unabhängig vom geplanten Bauleitplanverfahren die Kriterien des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gewählt, die den städtebaulichen Rahmen für ein gelungenes Einfügen in bestehende Strukturen regelmäßig im Baurecht darstellen.

Nach eingehenden Marktrecherchen und aufgrund langjähriger Erfahrungen plant Hochtief Solutions AG **formart** Rhein-Main auf dem Gelände der ehemaligen Helios Klinik hochwertigen Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern zu errichten. Dadurch soll ein zusätzliches Angebot an qualitativem Wohnungsbau in innerstädtischer Lage von Idstein für die lokale Nachfrage sowie für neue Bürger, die gern nach Idstein ziehen möchten, geschaffen werden.

Als Eigenanspruch an die geplante Bebauung und für eine gute Vermarktung plant Hochtief Solutions AG **formart** Rhein-Main die Bebauung harmonisch in ihrer städtebaulichen Figur, Gestalt, Form und Nutzung in die umgebende gewachsene Struktur einzufügen. Dabei sollen die topographischen Herausforderungen gestalterisch aufgenommen und zwischen der geschlossenen historischen Bebauung der Innenstadt unterhalb und der reinen Wohnnutzung der sog. Siedlung Landauer oberhalb des Standorts vermittelt werden. Dadurch kann nach langer Zeit als Krankenhausstandort eine gewisse „Stadtreparatur“ hinsichtlich der Topographie und Riegelbebauung ermöglicht werden und durch eine zeitgemäße und aufgelockerte Wohnbebauung am nördlichen Hang der Innenstadt ersetzt werden.

## 2.2 Städtebauliche Entwurfsidee

### 2.2.1 Bestandssituation

Das Gelände fällt Richtung Süden stark ab. Dadurch gewährt es über die Escher Straße einen malerischen Blick auf die südlich gelegene Altstadt von Idstein.



Blick vom Plangebiet in südwestliche Richtung auf Idstein; Foto: BLFP Oktober 2011

Gleichzeitig stellt die Hanglage aufgrund des starken Gefälles (Höhendifferenz von bis zu 21 m) auch die größte Herausforderung für eine Bebauung dar.



Blick vom Rathaus auf das Plangebiet in nordöstliche Richtung; Foto: BLFP Oktober 2011

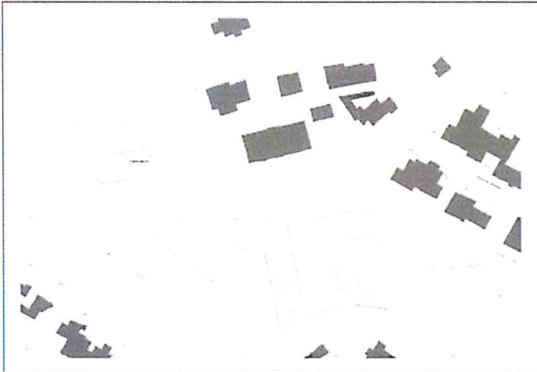
### 2.2.2 Vorangegangene städtebauliche Bebauungsstudien

Die Entwicklung der städtebaulichen Entwurfsidee ist immer ein gestalterischer Prozess, der sich ausgehend von den stadträumlichen Gegebenheiten über mehrere Varianten zu einer optimalen Bebauungs-, Nutzungs- und Gestaltungsstruktur entwickelt. Dabei wird eine städtebauliche Gestalt gesucht, die wechselseitig für das Grundstück wie für die Umgebung eine ideale Antwort und Ergänzung bietet.

Hier sollen einige der vorangegangenen Bebauungsideen exemplarisch aufgezeigt werden um den Gestaltungsprozess und deren Alternativen aufzuzeigen, die zu der unter 2.2.3 dargestellten favorisierten Lösung geführt haben.

Ausgehend von der riegelartigen drei- bis viergeschossigen Bebauung der Helios Klinik, die seit mehr als 100 Jahren das Stadtbild gegenüber des Hexenturms und der geschlossenen Bebauung der Schlossgasse prägt, waren die ersten Entwurfsideen von einer zusammenhängenden Bebauung geleitet.

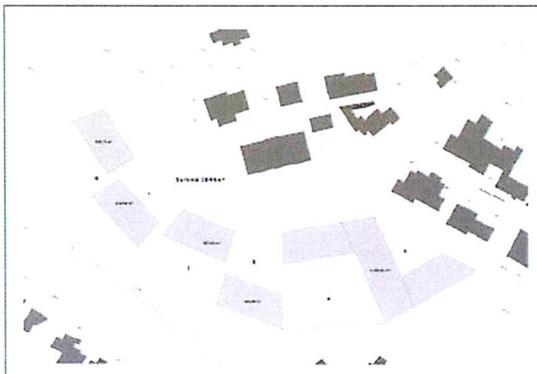
Variante A



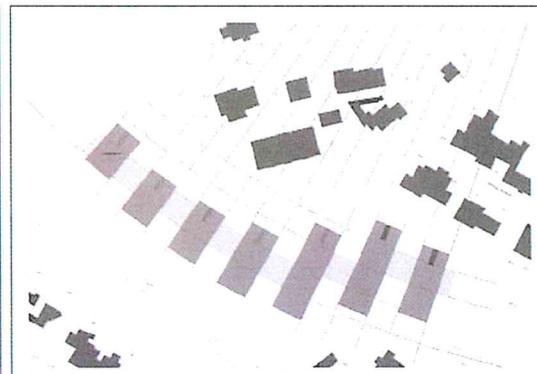
Variante B



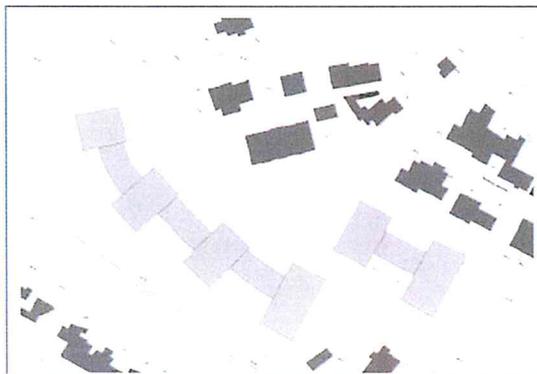
Variante C



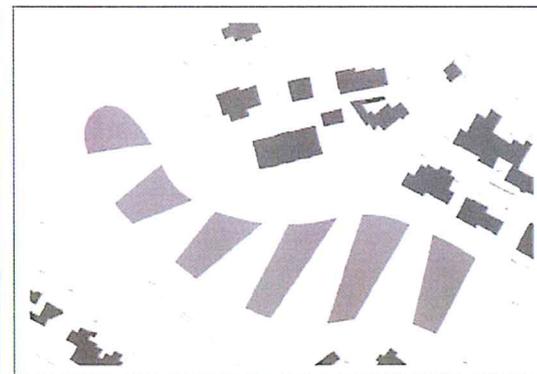
Variante D



Variante E

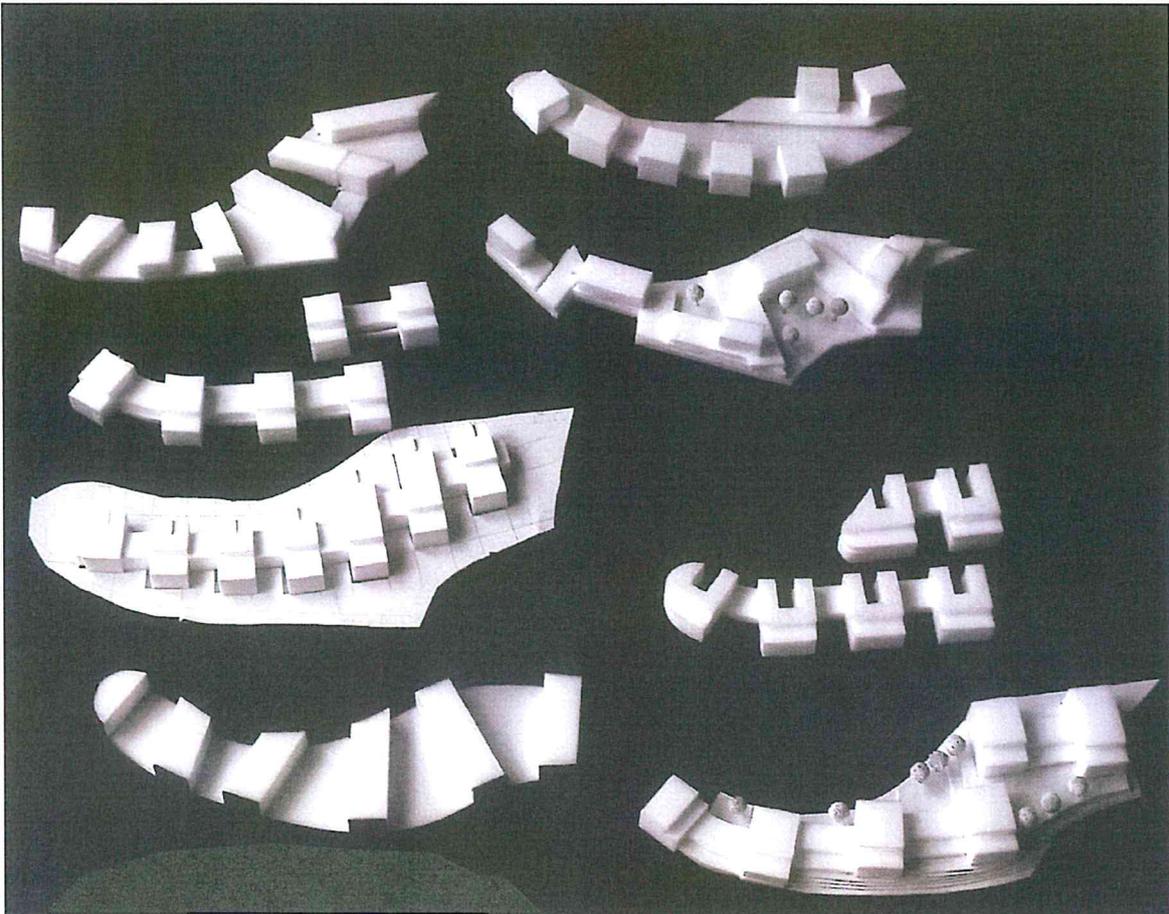


Variante F



unmaßstäbliche Darstellung

Modell vorangegangener städtebaulicher Bebauungsstudien:



unmaßstäbliche Darstellung

Alle Entwürfe wurden entweder wegen der geschlossenen hangbegleitenden Bebauung (Variante A, B; C, D; E) oder der zu hohen Dichte (A-F) in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Planungsamt der Stadt Idstein verworfen. Auch wenn die südlich anschließende Bebauungsstrukturen z.B. der Escher Straße, der Kreuzstraße und Weiherwiese eine geschlossene Bebauung aufweisen, ist das städtebauliche Ziel dieser Planung eine durchlässige und aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen, die zwischen der bestehenden geschlossenen Bebauung im Süden und der lockereren Bebauung im Norden vermittelt. Es sollten gleichzeitig Frei- und Grünräume geschaffen werden und eine ansprechende Hang- und Fassadengestaltung erreicht werden, die die Maßstäbe der Umgebung aufnimmt und in einer zeitgemäßen Weise weiterentwickelt.

Die geplante Nutzung für Wohnen trägt deutlich zur städtebaulichen Einheit und Verschmelzung mit der Umgebung bei, da sie maßstablicher, kleinteiliger und mit einem höheren Gestaltungspotential, mehr Grün- und Freiflächen sowie mit weniger Verkehr und Lärm (bisherige Nutzung Klinik mit ca. 80 Betten, Angestellten, Besuchern und Krankentransporten u.ä.) verbunden sein wird.

### 2.2.3 Geplante städtebauliche Entwurfsidee

Das vorliegende städtebauliche Konzept greift die topographischen Gegebenheiten auf und fasst die Hanglage durch einen aufgelockerten aber rhythmischen Wechsel von Einzelgebäuden, die sich in zwei radialen Kreisen an den Hang schmiegen. Durch das Vor- und Rückspringen entstehen Räume, kleine Plätze und je nach Perspektive wechselnde Durchblicke.



Insgesamt sollen sieben Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich zur Altstadt von Idstein und zur Escher Straße präsentieren und in gleicher qualitätvollen Weise zur Heftricher Straße eine Adresse bilden. Die durchlässige und reduzierte Überbauung tut dem städtebaulichen Gesamtgefüge gut und fügt sich sowohl in der Nutzung als auch in der Kubatur (Baumasse) in die umgebende Bebauung gut ein.

Die dreigeschossigen Gebäude nehmen dabei nicht nur den natürlichen topographischen Verlauf auf, sondern greifen gleichzeitig den natürlichen Höhenverlauf des Hanges wieder auf, der durch die Nivellierung des Geländes im Zuge der Krankenhaus-Bebauung z.T. verloren gegangen ist. Dadurch schmiegen sich die Wohnhäuser vom Kreisverkehr an der Escher Straße entlang der Höhenlinien des Hanges und bleiben somit in ihrer Trauf- und Firsthöhe weitestgehend unterhalb der Trauf- und Firsthöhen der benachbarten Gebäude. Insgesamt sind 7 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 49 bis max. 56 hochwertigen Wohnungen unterschiedlicher Größe geplant. Die fußläufige Erschließung erfolgt von der Heftricher Straße.

Die erforderlichen Stellplätze sollten ursprünglich in einer gemeinsamen Tiefgarage, die von der Escher Straße mit einer Zufahrt angebunden wird, untergebracht werden. Aufgrund der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgebrachten Bedenken der Anwohner und aus baustatischen Gründen wurde diese Lösung überarbeitet. Das Parkierungskonzept sieht nun eine kleinere Tiefgarage im Westen sowie eine überdachte und begrünte Stellplatzanlage im Osten des Gebietes vor, die beide von der Heftricher Straße aus erschlossen werden. Außerdem werden oberirdisch einige Stellplätze untergebracht, die von der Heftricher Straße oder der Straße Siedlung Landauer aus erschlossen werden.

Der Hang soll mit Hilfe von heimischer Vegetation sowie einzelnen Natursteinmauern möglichst natürlich wiederhergestellt und gestaltet werden.



Städtebauliche Entwurfsidee, Stand April 2012, unmaßstäbliche Darstellung

## 2.2.4 Energiekonzept

Die geplanten Wohngebäude werden als KfW-Effizienzhaus-70 nach den Kriterien der KfW erstellt. Die Umsetzung erfolgt zum einen durch einen hohen baulichen Wärmeschutz, zum anderen durch eine energieeffiziente Wärmeerzeugung.

Im Vorfeld wurden verschiedene energieeffiziente Wärmeerzeugungsmöglichkeiten geprüft: Auf die Installation von solarthermischen Anlagen oder Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude sollte aus gestalterischen Gründen (Fernwirkung, Blendwirkung u.ä.) an dieser städtebaulichen Situation verzichtet werden.

Die Nutzung von Geothermie ist auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Verwendung von Biomasse (Pellet-Anlage) ist wegen den notwendigen LKW-Anlieferung und der häufigen Anlieferungszyklen im Zusammenhang mit der Lage im Wohngebiet unrealistisch.

Zur energieeffizienten Erzeugung der benötigten Wärme soll daher eine KWK-Anlage (Kraft-Wärme-Kopplung) eingesetzt werden. Das BHKW (Blockheizkraftwerk) soll über die vor Ort befindliche Gasleitung angebunden werden. Zur Spitzlastabdeckung soll ein hocheffizienter Gasbrennwertkessel eingesetzt werden, der ebenfalls über die Gasleitung gespeist wird.

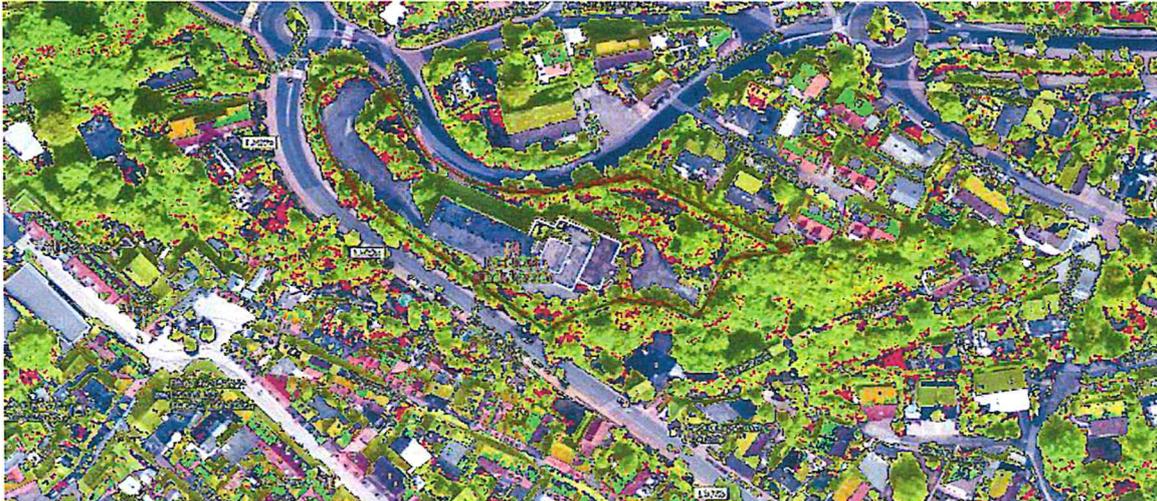
Die Einzelgebäude sollen zentral über eine Heizzentrale versorgt werden. Dies hat den Vorteil, dass nur eine Abgasanlage außen sichtbar sein wird. Die Einzelgebäude werden über Leitungen in der Tiefgarage von Haus 1 bis 3 und Kellergeschossen von Haus 4-7 mit Wärme versorgt.

Diese Maßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Idstein und dem Hochtief Solutions AG formart Rhein-Main vertraglich gesichert.

## 3 Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Idstein, Flur 23, die Flurstücke 51 (797 m<sup>2</sup>) und 52/6 (5.987 m<sup>2</sup>). Insgesamt ist dies eine Fläche von 6.784 m<sup>2</sup>.



Quelle: [www.maps.google.de](http://www.maps.google.de); Eintragung des Plangebietes : BLFP

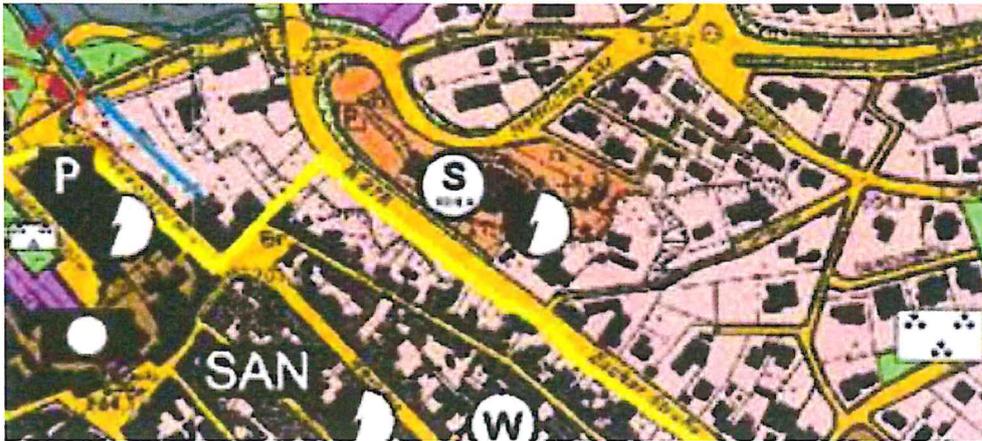
Alle Parzellen sind im Eigentum der Helios Klinik bzw. Verfügungsbefugnis der Hochtief Solutions AG **formart** Rhein-Main. Sie schließen im Südwesten direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen der Escher Straße (L 3026) und im Norden an die Heftricher Straße an. Im Osten und Südosten grenzen private Wohn- und Grünflächen an sowie in ca. 40 m Entfernung der öffentliche Fußweg „Steinkaut“, der Altstadt, Escher Straße mit dem Höhenweg verbindet.

### 3.2 Übergeordnete Planung

#### 3.2.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Idstein ist das Areal als Sondergebiet Klinik und als Fläche für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität, dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll entsprechend der geplanten Nutzung angepasst werden. Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 „kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Weg der Berichtigung anzupassen“.

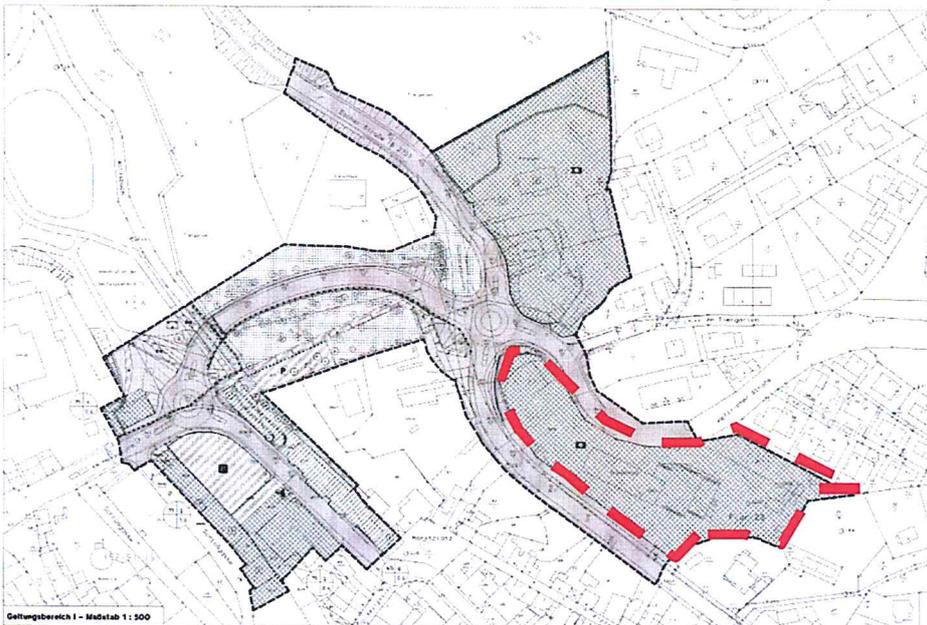


Quelle: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan vom 28.02.2006 der Stadt Idstein, unmaßstäblich

### 3.2.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gänsbergspange“ der für den Planbereich gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB „Fläche für den Gemeinbedarf: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festsetzt. Zur Entwicklungsfähigkeit des Krankenhauses waren bewusst keine Baugrenzen oder Baulinien auf dem Gelände des Krankenhauses festgesetzt worden.

Bebauungsplan der Stadt Idstein – „Gänsbergspange“



Quelle: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Gänsbergspange“ vom 06.09.2000 der Stadt Idstein, unmaßstäblich

Da keine Spezifizierung durch festgesetzte maximale Grund- oder Geschossflächenzahl, Baulinien oder –grenzen, Trauf- oder Firsthöhen getroffen wurde, ist derzeit eine bauliche Erweiterung des bestehenden Krankenhauses auf dem gesamten Gelände möglich.

Soweit erforderlich wurden Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan „Gänsbergspange“ (z.B. Straßenausbau der Escher Straße u.ä.) in Abstimmung mit dem Planungsamt in die neuen bauleitplanerischen Festsetzungen aufgenommen.

### 3.2.3 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind **keine** ausgewiesenen Schutzgebiete der folgenden Kategorien vorhanden:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Gebiet)
- Europäisches Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope gemäß §13 HAGBNatSchG bekannt.

### 3.2.4 Artenschutz

Am 29. Februar 2012 wurde eine artenschutzfachliche Beurteilung durch das Fachbüro, Faunistik und Ökologie, A. Malten aus Dreieich auf dem gesamten Gelände und im bestehenden Gebäude durch Ortsbegehung durchgeführt (s. Anlage). Der Biologe kommt zu dem Ergebnis, dass bei dem geplanten Abriss und der Bebauung nicht zu erwarten ist, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten (s. S. 3 der Gutachtens in der Anlage). Der Gutachter empfiehlt darüber hinaus Eingriffe in die Grünbestände außerhalb der Brutzeit (01.03.-31.08.) durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Der Gutachter empfiehlt weiterhin den Abriss des Gebäudes möglichst außerhalb der Brutzeit vorzunehmen; ggf. kann vor dem Abriss das Gebäude auf Bruten hin untersucht werden und dann ein genauer Abrisstermin in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises festgesetzt werden. Das Gebäude muss unmittelbar vor dem Abriss intensiv auf mögliche Vorkommen von Fledermausarten hin untersucht werden. Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

### 3.2.5 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### 3.2.6 Kampfmittel

Dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen liegen zum Plangebiet aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt, unverzüglich zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

## 3.3 Verfahren

### 3.3.1 Wahl des Verfahrens

Mit dem am 21.12.2006 verabschiedeten Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte verfolgt die Bundesregierung das Ziel, im Baugesetzbuch (BauGB) ein neues beschleunigtes Verfahren für „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ einzuführen. Der Bebauungsplan „Altes Krankenhaus“ dient in besonderem Maße der Innenentwicklung, da er die Grundlage dafür bietet, mit der Umnutzung des Areals des ehemaligen Kreiskrankenhauses, der Zielsetzung der Aktivierung von Wohnbauflächenpotential im Innenstadtbereich der Stadt Idstein zu dienen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll dementsprechend im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird nicht verzichtet, um frühzeitig weitere Informationen sammeln und berücksichtigen zu können. In Abstimmung mit der Stadt Idstein werden alle erforderlichen Fachgutachten (Verkehr, Schall, Artenschutz u.ä.) erarbeitet.

Nach § 13a Abs.1, 1. Alternative BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche sind eingehalten, da das Plangebiet selbst weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt. Die Voraussetzungen des §13a Abs.1, 1. Alternative BauGB sind somit erfüllt.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt.

### 3.3.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordneten der Stadt Idstein haben am 10.11.2011 über die Nutzung des Geländes beraten.

Im Ergebnis wurde beschlossen:

1. Die Entwicklungsabsicht der Hochtief Solutions AG für das Grundstück Heftricher Straße 1, ehemaliges Kreiskrankenhaus Idstein, wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Heftricher Straße 1 in Idstein, Flur 23, Flurstücke 51 und 52/6 in der Gemarkung Idstein, mit einer Gesamtfläche von 6.784 m<sup>2</sup>, mit der städtebaulichen Zielsetzung der Aktivierung von Wohnbauflächenpotentialen im Innenstadtbereich bei besonderer Beachtung der

städtebaulichen und stadtgestalterischen Fernwirkung des Standortes wird beschlossen.

3. Der Bebauungsplan wird nach § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung aufgestellt.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hochtief Solutions AG zur Übernahme sämtlicher Verfahrenskosten bereit ist. Der Magistrat wird beauftragt eine dementsprechende vertragliche Vereinbarung mit der Hochtief Solutions AG abzuschließen.
5. Der Magistrat wird beauftragt, mit der Hochtief Solutions AG für das Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses Idstein wohnbauliche Entwicklungsansätze zu erarbeiten. Hierbei sind die Auswirkungen für die angrenzenden Grundstücke in die Überlegungen mit einzubeziehen. Die Ergebnisse werden den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

### **3.3.3 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Die Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ermöglicht die Verkürzung des Verfahrens (von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden). Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht. Die Beratung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte am 09. Februar 2012 in der Stadtverordnetenversammlung.

Nach entsprechender Beschlussfassung wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB fand gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 02.03.2012 zur Stellungnahme aufgefordert. Der Vorentwurf des Bauleitplanes einschließlich zugehöriger Begründung lag in der Zeit von Mittwoch, dem 07.03.2012 - einschl. Mittwoch, dem 21.03.2012 im Rathaus Idstein, König-Adolf-Platz 2, Bürgerbüro während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während dieser Zeit konnten Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am Mittwoch, dem 21. 03.2012, 19.00 Uhr, in der Stadthalle Idstein, Clubraum die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurden der Stand der Planung und die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altes Krankenhaus" durch Vertreter der Stadtverwaltung und des Planungsbüros erläutert. Im Rahmen dieser öffentlichen Darlegungen wurde den Bürgern in Form der Anhörung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Ergebnisse dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind gemeinsam mit der Verwaltung der Stadt Idstein ausgewertet und abgewogen und soweit erforderlich in den Entwurf des Bebauungsplanes „Altes Krankenhaus“ eingearbeitet worden.

Von Seiten der Behörden wurde angeregt, eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung zu erstellen und den Artenschutz im Plangebiet sicherzustellen. Beiden Anregungen wurde gefolgt. Obwohl im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB kein Eingriff-Ausgleich erforderlich ist, wurde eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erstellt, die aufgrund der umfangreichen Entsiegelung und Aufwertung innerhalb des Plangebiets eine positive Gesamtbilanz zeigt (vgl. Kapitel 6 der Begründung).

Zur Sicherung des Artenschutzes wurde im März eine artenschutzfachliche Beurteilung durchgeführt (s. Anlage zur Begründung), dass im Ergebnis keine negativen Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen. Alle Empfehlungen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Bezüglich der Fernwirkung und des Orts- und Landschaftsbilds kam die Anregung, die geplante Bebauung solle in der städtebaulichen Figur, Gebäudestellung, -höhe und -gestalt auf die exponierte Lage zur Altstadt sowie ihrer Fernwirkung sensibel reagieren. Hier konnte unter anderem durch Schnitte und Perspektiven gezeigt werden, dass die städtebauliche Figur die natürliche Hangsituation wieder aufgreift durch höhengestaffelte radial-versetzte Einzelhäuser und sich somit harmonisch in die Topografie und die Umgebung einfügt. Nach Abstimmung mit den Fachbehörden stimmten diese dem geplanten Vorhaben zu.

Schließlich gab es noch von Seiten der Behörden die Anregung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße nachzuweisen und zu prüfen ob negativen Auswirkungen durch Verkehrslärm für Bewohner entstehen. Diese Anregung wurde berücksichtigt, es wurde von einem Fachingenieurbüro eine Verkehrsuntersuchung mit aktueller Verkehrszählung durchgeführt. Zusammenfassend wird die Entwicklung der geplanten Wohnbebauung und die Anbindung der geplanten Tiefgarage an die Escher Straße aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch angesehen (s. S. 14 der Verkehrsuntersuchung, Anlage zur Begründung).

Auf der Grundlage der aktuellen Verkehrszählung wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt. Der Gutachter stellt darin zusammenfassend fest, dass zur Errichtung von Wohnungen gemäß dem Bebauungsplan „Altes Krankenhaus“ die schalltechnische Situation für eine innerstädtische Lage günstig einzuschätzen ist. Die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens und der Schalltechnischen Untersuchung sind alle in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Von Seiten der Öffentlichkeit kam eine Stellungnahme, die Bedenken bezüglich der Aussicht und Besonnung eines benachbarten Wohnhauses enthielt. Diese Bedenken wurden nicht geteilt. Die geplanten Wohngebäude (Haus 1-3) wurden im Verlauf der Entwurfs-Arbeit weiter nach Westen verschoben, um größere Freiräume und Durchblicke zwischen den Gebäuden zu ermöglichen. Darüber hinaus befinden sich die geplanten Gebäude in einem großen Abstand (29 - 34 m) zum benachbarten Wohnhaus, der weit über die Bestimmungen der hessischen Bauordnung hinausgeht.

### **3.3.4 Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB, Offenlage**

Die Beratung zur Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Behörden nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte am 28.06.2012 in der Stadtverordnertensversammlung.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich und fristgerecht am 11.07.2012 bekannt gegeben. Die Offenlage fand vom 23.07.2012 bis 31.08.2012 statt, die gesetzlich vorgeschriebene Dauer von einem Monat wurde aufgrund der Sommerferien verlängert, um der Öffentlichkeit und den Behörden einen größeren Zeitraum zur Stellungnahme einzuräumen.

Von Seiten der Behörden kamen einige Hinweise und Anregungen: bezüglich des Brand-schutzes waren diese bereits berücksichtigt, die Anregungen zur besseren Verständlichkeit von Formulierungen und Darstellungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Außerdem wurde auf die Wichtigkeit des Rechtsausfahrt-Gebots bei der Ausfahrt der Tiefgarage auf die Escher Straße (L 3026) verwiesen. Dieses war ebenfalls bereits berücksichtigt

worden. Insgesamt ergab sich somit aufgrund der Stellungnahmen der Behörden kein Änderungsbedarf im Bebauungsplan.

Von Seiten der Öffentlichkeit gab es wiederholt Bedenken wegen der Wirkung der neuen Gebäude, insbesondere in Bezug auf Aussicht und Ortsbild. Diese Bedenken wurden nicht geteilt. Die geplante Bebauung besteht aus sieben einzelnen Wohnhäusern, die sich radial an der Hanglage und dem umgebenden Gelände orientieren. Im Gegensatz zu der bestehenden riegelartigen Bebauung des Krankenhauses mit z.Z. 67 m Gebäudelänge, bis zu 15,3 m Giebelhöhe und einer potentiellen Erweiterungsmöglichkeit, wird die neue Bebauung auf das Areal verteilt und dabei deutlich aufgelockert. Sie ist mit insgesamt 12,5 m auch niedriger als das bestehende Krankenhaus-Gebäude..

Weitere Bedenken wurden bezüglich Lärm- und Abgas-Belastung geäußert, die durch das erhöhte Verkehrsauskommen steigen würde. Diese Bedenken wurden nicht geteilt. Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. In der Spitzenstunde ist demnach die Escher Straße mit 560 Kfz- Fahrten belastet, durch die Planung kommen maximal 15 Fahrten hinzu. Dies ist eine Steigerung um weniger als 2,7 %. Im Vergleich zur Erschließung des Krankenhausparkplatzes mit Parkplatz und Liegendtransportanfahrt ist für die Heftricher Straße eine deutliche Verbesserung festzuhalten. Erheblich stärkere Lärm- und Abgasbelastungen sind nicht zu erwarten.

Auch die Bedenken einer Wertminderung (im Zusammenhang mit den o.g. Bedenken) wurden nicht geteilt.

Weitere Bedenken wurden bezüglich Erschütterungen und Beschädigungen an den Gebäuden geäußert. In der Abwägung wurde auf entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Bauausführung verwiesen.

Insgesamt wurden die Bedenken der Bürger in der Abwägung nicht geteilt.

Dennoch wurde der Entwurf im Anschluss an die Offenlage überarbeitet: im Zusammenhang mit den Bedenken bezüglich der Lage der Tiefgaragenausfahrt an der Escher Straße und der Angst der Bürger vor Sprengungen des Schieferfelsgesteins für den Bau einer gemeinsamen großen Tiefgarage, entschloss sich Hochtief Solutions AG formart Rhein-Main, die Planung der Tiefgarage zu verändern. Statt einer großen Tiefgarage von der Escher Straße zu erschließen, wurde nun eine kleine Tiefgarage im Bereich der Häuser 1 und 3 geplant sowie eine Stellplatz-Anlage im Bereich der Häuser 5, 6 und 7. Beide Zufahrten erfolgen von der Heftricher Straße aus. Die Baumaßnahmen können überwiegend auf dem vorhandenen Gelände eingebunden werden und somit ohne größere Eingriffe in die Felsformation realisiert werden.

Die städtebauliche Entwurfsidee (z.B. radiale, versetzte Anordnung der Häuser, Max. zulässige Gebäudehöhen) wurde nicht verändert. Für die Veränderung des Stellplatzkonzeptes und die dazu notwendigen Überarbeitungen des Schall- und Verkehrsgutachtens wurde eine erneute Offenlage notwendig.

### **3.3.5 Erneute Beteiligung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am 01.11.2012 beschlossen.

Im Anschluss wurde eine Änderung des Stellplatzkonzeptes und der Lage der Tiefgarage beschlossen sowie die in diesem Zusammenhang erforderliche erneute Offenlage. Dabei wurde gem. § 4a Abs. 3 S. 2 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Im Rahmen des gesamten Bauleitplanverfahrens wurden nachbarschaftliche Belange bei der Abwägung berücksichtigt.

## **4 Bestandsanalyse**

### **4.1 Lage und Topographie des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen, innerstädtischen Bereich der Stadt Idstein. Südlich schließt die historische Innenstadt von Idstein mit seiner Einkaufs- und Fußgängerzone in geschlossener Bauweise an. Nordöstlich schließen unmittelbar die Mehrfamilienhäuser der sogenannten Siedlung Landauer an.

### **4.2 Städtebauliche Situation**

#### **4.2.1 Bau- und Nutzungsstruktur**

Das Planungsgebiet ist derzeit mit einem viergeschossigen riegelartigen Gebäude von ca. 67 m Gebäudefront (ehem. Krankenhaus) bebaut. Darüber hinaus sind große Flächen durch Stellplätze, Feuerwehrumfahrt, Lagerflächen asphaltiert und voll versiegelt.

Die neue Bebauung präsentiert sich an der Heftricher Straße mit maßstäblichen Wohnhäusern von rund 17-18 m Gebäudefront und nimmt damit die Struktur der Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser der Heftricher Straße, Siedlung Landdauer und der Escher Straße wieder auf.

#### **4.2.2 Gewerbliche und soziale Infrastruktur**

Das neue Wohngebiet befindet sich fußläufig zur Innenstadt von Idstein und ist von daher mit allen öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie attraktiven Einkaufsmöglichkeiten verbunden.

#### **4.2.3 Technische Infrastruktur**

Die technischen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sind in den bestehenden Straßen (Escher Straße und Heftricher Straße) vorhanden. Das Plangebiet kann nach Auskunft der Versorgungsträger an diese Netze angeschlossen werden.

### **4.3 Verkehr**

#### **4.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßen Escher Straße (L 3026) und die Heftricher Straße erschlossen.

Die Leistungsfähigkeit wurden von dem Fachingenieurbüro, StetePlanung, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern überprüft (s. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Altes Krankenhaus“ in Idstein in der Anlage).

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde am Do. 08. März 2012, eine 24-Stunden Videozählung durchgeführt, die die heutige Verkehrsbelastung am Kreisverkehr Escher Straße / Heftricher Straße / Am Hexenturm erhoben hat. Die Ergebnisse sind Grundlage für die Beurteilung der Wirkung des durch die Neubebauung hinzukommenden Verkehrsaufkommens und die Leistungsfähigkeit der geplanten Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrt. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs ergab sowohl für die morgendliche wie auch für die nachmittägliche Spitzenstunde die Qualitätsstufe A. Das bedeutet eine sehr gute Verkehrsqualität (s. S. 6 der Verkehrsuntersuchung).

Zusammenfassend kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass „die Entwicklung des geplanten Wohngebiets auf dem Gelände der ehemaligen Helios-Klinik in der vorgesehenen Größe und Dichte und die Anbindung der Parkieranlagen an die Heftricher Straße aus verkehrlicher Sicht unproblematisch ist.

Die Verkehrsqualität des angrenzenden Kreisverkehrs Escher Straße / Hexenturm / Heftricher Straße, über den der Verkehr der umliegenden Straßen abgewickelt wird, ist mit sehr gut zu bewerten. Diese Qualität bleibt auch im Falle von zusätzlichen Kfz-Verkehren durch die geplante Gebietsentwicklung erhalten.

Entsprechende zeichnerische Festsetzungen (Ein- und Ausfahrten bzw. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten) sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Unmittelbar an der Escher Straße befindet sich eine Bushaltestelle die die Wohnbebauung optimal an den lokalen und regionalen öffentlichen Personennahverkehr anschließt. Im Rahmen der o.g. Verkehrsuntersuchung durch das Büro StetePlanung wurde geprüft wie die Zufahrten zur Tiefgarage bzw. Stellplatzanlage und die vorhandene Bushaltestelle gefahr- und reibungslos miteinander verknüpft werden können.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, „die Anbindung der Tiefgarage an die Heftricher Straße steht in keinem Konflikt zu den bestehenden Bushaltestellen (Haltestelle Tiergarten)“ (s. S. 11 Verkehrsuntersuchung im Anhang).

#### **4.3.3 Fußwege**

Entlang der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Erschließung der Heftricher Straße und Escher Straße sind öffentliche Fußwege durchgehend im Separationsprinzip (Hochbord) vorhanden. Darüber hinaus existiert ca. 40 m östlich des Plangebietes der öffentliche Fußweg „Steinkaut“, der die Altstadt mit der Escher Straße verbindet.

„Auch die Fußwegeverbindungen werden von der Planung nicht berührt und sollten erhalten bleiben“ (s. S. 11 Verkehrsuntersuchung im Anhang).

#### **4.3.4 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr für alle Wohngebäude soll in einer Tiefgarage sowie einer Stellplatzanlage untergebracht werden, die mit jeweils einer Zu- und Ausfahrt an die Heftricher Straße angebunden werden soll. Dabei liegt die Zufahrt zur Tiefgarage in etwa auf gleicher Höhe wie die vorhandene Zufahrt zum Krankenhausparkplatz. Die Tiefgarage / Stellplatzanlage soll entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Idstein ausreichend Stellplätze für jede geplante Wohneinheit bereitstellen.

Außerdem werden einige einzelne Stellplätze, Besucher- und/oder Anlieferungsparkplätze, die den jeweiligen Wohngebäuden direkt zugeordnet werden, von der Heftricher Straße und der Straße Siedlung Landauer aus erschlossen.

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept ordnet das Gebiet zwischen der Kern- und Wohngebietsnutzung der Innenstadt südlich und der Wohnnutzung der Heftricher und Landauer Siedlung nördlich ein.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der geplanten Wohnnutzung erscheint die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (**WA**) gem. § 4 BauNVO das vorwiegend dem Wohnen dient, städtebaulich sinnvoll. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen (z.B. Verkehrsentwicklung u.ä.) für die umgebende Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### 5.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen für jedes einzelne Wohngebäude festgesetzt. Dadurch wird die städtebauliche Idee der radial-versetzten Anordnung der Wohngebäude und die beabsichtigte Durchlässigkeit sichergestellt und eine riegelartige Bebauung ausgeschlossen. Gleichzeitig werden dadurch mit Rücksicht auf die umgebende Wohnbebauung nicht überbaubare Grundstücksflächen, d.h. private Grün- und Gartenflächen, gesichert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im geplanten Allgemeinen Wohngebiet soll daher gem. § 17 BauNVO auf maximal 0,4 (**GRZ max. 0,4**) festgesetzt werden. Dadurch wird eine ausreichende und wirtschaftliche Nutzung des Areals gewährleistet und ein der Umgebung entsprechender geringer Versiegelungsgrad gesichert. Alle übrigen Grundstücksflächen sollen einheitlich durch einen Garten- und Landschaftsarchitekten gestaltet, hergestellt und gepflegt werden.

Zur Sicherung der Zuwegung, Ausbildung von kleinen Platzsituationen, barrierefreien Zugängen und Feuerwehrzufahren sowie zur Sicherung der geplanten Tiefgarage und der Stellplatzanlage wird die erweiterte Grundflächenzahl (Grundflächenzahl 2) gem. § 19 (4) BauNVO auf max. 0,8 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im geplanten Allgemeinen Wohngebiet soll gem. § 17 BauNVO auf maximal 1,2 (**GFZ max. 1,2**) festgesetzt werden. Sie sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten erscheint die zusätzliche Festsetzung von max. Gebäudehöhen über Normalnull (ü.NN) städtebaulich sinnvoll, um negative bauliche Entwicklungen zu vermeiden und gleichzeitig die beabsichtigte Bebauung mit einer Tiefgarage und drei Vollgeschossen, sowie die Gestaltung der Hanges, der sich an den natürlichen Höhen des umgebenden Geländes orientieren, zu sichern.

In enger Abstimmung mit der Stadt Idstein wurden deshalb max. Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO für jedes Gebäude bzw. Baufenster (Haus 1- Haus 7) im Bebauungsplan als absolute Höhen über Normalnull (ü.NN.) festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Anlagenteile (z.B. Antennen, Sattelitenanlagen, Aufzugüberfahrten, Lüftungen, Solaranlagen u.ä.) um maximal 50 cm überschritten werden, um die Funktionsfähigkeit der Wohngebäude sicher zu stellen.

Zur Wiederherstellung des Geländes und zur landschaftspflegerischen Gestaltung des Geländes, so dass auch die weitestgehende Begrünung und Überdeckung der Tiefgarage sicherstellt ist, werden außerdem max. Geländehöhen (= geplantes Gelände) festgesetzt.

Diese geplanten Geländehöhen sind an den jeweiligen Punkten zur Berechnung der Vollgeschosse zugrunde zu legen.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Zur Sicherstellung einer durchlässigen Bebauungsstruktur gilt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die offene Bauweise.

Die Baufenster entsprechen der Hochbau-Planung und sichern die städtebauliche Idee der 7 einzelnen Baukörper in radialer, versetzter Anordnung. Für eine beschränkte Flexibilität und ggf. geringfügig abweichende Hochbauplanungen (z.B. Vorsprünge, herausragende Bauteile) wurden die Baufenster rundum einen Meter größer festgesetzt, als die derzeit im Hochbau geplanten Außenwände.

### **5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Tiefgaragen, Stellplätze (auch überdachte und überdeckte) und Garagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Dadurch wird der südliche Bereich des Plangebiets von Bebauung bzw. Versiegelung und Nutzung als Pkw-Abstellfläche freigehalten.

Oberirdische Stellplätze (z.B. Besucherparkplätze) sind in Gruppen von zwei bis sechs Plätzen herzustellen und ausschließlich von der Heftricher Straße oder der Straße Siedlung Landauer aus zu erschließen.

Zur Sicherung eines unbebauten Freiflächenanteils sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllsammelbehältern die von der Heftricher Straße aus erschlossen werden, sind ausnahmsweise zulässig.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind untergeordnete Gebäudeteile zur Be- und Entlüftung, die oberirdisch sichtbar sind, zulässig.

## 5.5 Einfahrten

Die Einfahrten zu der Tiefgarage im Westen und der Stellplatzanlage im Osten sind jeweils als Einfahrtbereich festgesetzt. Im Bereich des Hangs entlang der Escher Straße und der Einmündung in die Heftricher Straße ist eine Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Hangbereich zu schützen und aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. des Verkehrsflusses (Verkehrsmengen, Übersichtlichkeit/Sicht in diesem Bereich).

In den übrigen Bereichen können Stellplätze erschlossen werden (von der Heftricher Straße und der Siedlung Landauer aus).

## 5.6 Grünkonzept

Gemeinsam mit dem Garten- und Landschaftsplanungsbüro, plan °D Planungsgruppe Désor, Wiesbaden, wurde ein geeignetes Gestaltungs- und Begrünungskonzept erarbeitet, das einerseits eine qualitätvolle Freiraumgestaltung der privaten Grünflächen sichert und gleichzeitig eine einheitliche Gestaltung der zur Innenstadt orientierten Hanglage gewährleistet. Dieser Gestaltungsplan wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Hochtief Solutions AG formart Rhein-Main und der Stadt Idstein.

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der nicht überbaubaren Flächen mit überwiegend heimischen Pflanzen zu begrünen und zu bepflanzen sind.

Der vorhandene Gehölzbestand im Hang-Bereich entlang der Escher Straße wird geschützt und als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets sind aus ökologischen Gründen extensive Dachbegrünungen und / oder Solaranlagen zulässig.

## 5.7 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt zwischen Heftricher Straße und Escher Straße (L 3026).

Im Rahmen des Bebauungsplan „Altes Krankenhaus“ wurden am 08. März 2012 aktuelle Verkehrszahlen anhand einer Zählung ermittelt (s. dazu Pkt. 4.3 Verkehr). Auf der Basis dieser aktuellen Verkehrszählung wurde vom Büro Peutz Consult im April 2012 die Immissionen durch Straßenverkehr und ruhenden Verkehr für die geplante Wohnbebauung ermittelt. Aufgrund der Änderung im Stellplatz-Konzept (Veränderung der Lage und Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen bzw. Stellplatzanlage) wurde diese Schalluntersuchung im Oktober entsprechend überarbeitet (s. Gutachten im Anhang 3.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Altes Krankenhaus“ der Stadt Idstein, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Oktober 2012 (VA 6929-1) und 3.2 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Altes Krankenhaus“ der Stadt Idstein, hier: Schallimmissionen von Tiefgarage und Pkw-Stellplatz in der Nachbarschaft, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Oktober 2012 (VA 6929-2).

Entsprechend eines Grundsatzbeschlusses der Stadt Idstein sind bei den Empfehlungen des Gutachters im Siedlungszusammenhang passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund ihrer negativen städtebaulichen Wirkung aktiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen. *„Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass entlang der vorgesehenen Fassaden der geplante Baukörper die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet in Teilbereichen überschritten werden.“*

*Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen getroffen. An den Baugrenzen des Bauvorhabens ergeben sich Anforderungen von maximal Lärmpegelbereich IV an vier Fassadenabschnitten. In weiten Teilen des Plangebietes liegt Lärmpegelbereich I bis III vor.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass zur Errichtung von Wohnungen gemäß dem Bebauungsplan „Altes Krankenhaus“ die schalltechnische Situation für eine innerstädtische Lage günstig einzustufen ist.“* (s. S.12 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Altes Krankenhaus“ der Stadt Idstein vom Oktober 2012 in der Anlage 3.1).

Darüber hinaus wurden auch die Auswirkungen der Tiefgaragen und der Stellplatzanlage auf die Nachbarbebauung untersucht (s. Anlage 3.2).

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen. *„Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen ist, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an der angrenzenden Wohnbebauung zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden“* (s. S.13 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Altes Krankenhaus“ der Stadt Idstein vom Oktober 2012 in der Anlage 3.2).

Die Empfehlungen des Gutachters sind soweit erforderlich in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

## **5.8 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an das städtische Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser) sowie an die bestehende Entsorgung im Mischsystem angeschlossen. Hierzu fanden bereits am 08.12.2011 Gespräche mit den städtischen Betrieben der Stadt Idstein statt. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gelände ist aufgrund des felsigen Untergrundes nicht möglich.

Aufgrund der exponierten Lage und Fernwirkung des Grundstücks (Hanglage, Blickbeziehungen von und zur Altstadt Idsteins) sind zur Wahrung des Ortsbildes alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

Im nordöstlichen Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Trafostation vorgesehen und als Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität - festgesetzt. Diese Fläche ist über eine öffentliche Erschließung (Straße Siedlung Landauer) direkt erreichbar.

Im Rahmen von Bauanträgen sind bestehende Versorgungsleitungen der Syna GmbH Ludwigshafener Straße 4 65929 Frankfurt bzw. Wiesbadener Straße 39-41 in 65510 Idstein zur berücksichtigen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Leitungen und Anlagen des Versorgungsnetzes der Syna GmbH betroffen. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist den beauftragten Baufirmen zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH Zentrale Planauskunft einzuholen.

Sollte im Zuge der Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung von Versorgungsleitungen der Syna GmbH erforderlich sein, ist die Syna GmbH frühzeitig zu informieren, damit entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchgeführt werden können.

Entsprechende Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

## **5.9 Gestalterische Festsetzungen**

Aufgrund der exponierten Lage und Fernwirkung der Gebäude sind Festsetzungen zur einheitlichen Dachneigung und –gestaltung im Bebauungsplan getroffen worden. Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptgebäude nur Flachdächer (bis zu einer Neigung von 7°) zulässig. Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet extensive Dachbegrünungen und / oder Solaranlagen zulässig.

## **6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan „Altes Krankenhaus“ dient in besonderem Maße der Innenentwicklung, da er die Grundlage dafür bietet, das seit fünf Jahren ungenutzte Gelände der ehemaligen Krankenhauses in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt einer Wohnnutzung zuzuführen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altes Krankenhaus“ Idstein umfasst eine Fläche von 6.784 qm im innerstädtischen Bereich. Der Bebauungsplan bereitet weder Vorhaben vor, die nach UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Der vorliegende Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufstellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das beschleunigte Verfahren des § 13 a BauGB sieht u.a. vor, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen wird. Außerdem gelten gem. §13a Abs. 2 Nr.4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 S.5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist demzufolge nicht notwendig.

Dennoch soll auf Veranlassung der Umweltschutzverbände (Gemeinsame Stellungnahmen der Verbände im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 18.03.2011) eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt werden.

Zur quantitativen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird eine rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt. Dabei wird die gegenwärtige Situation aus Bebauung, voll- und teilversiegelten Flächen und bestehender Vegetation der geplanten Bebauung und Bepflanzung gegenübergestellt.

Tabelle Biotopwertpunkte							
Bestand				Bebauungsplan			
Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotop- Bewertung	Biotop- wertpunkte (BWP)	Fest- setzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotop- Bewertung	Biotop- wertpunkte (BWP)
10.510	1.182	Bebaute Fläche (Gebäude, Nebenanal., Container)	1.182 m <sup>2</sup> x 3 BWP= <b>3.546</b>				
10.510	3.431	Völlig versiegelte Fläche (Ortbeton, Asphalt, Pflaster)	3.431 m <sup>2</sup> x 3 BWP= <b>10.293</b>				
11.221	2.171	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	2.171 m <sup>2</sup> x 14= <b>30.394</b>				
				Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4	6.781	<u>versiegelte Fläche</u> 6.781 x GRZ 0,4 = 2.712	2.712 m <sup>2</sup> x 3 BWP= <b>8.137</b>
						<u>Hausgärten im WA 6.781</u> x GRZ 0,6 = <u>4.069</u>	4.069 m <sup>2</sup> x 14 BWP= <b>56.966</b>
				Trafostation	3	<u>10.510</u>	3 m <sup>2</sup> x 3 BWP= <b>9</b>
<b>GESAMT</b>	<b>6.784</b>		<b>44.233</b>		<b>6.784</b>		<b>65.112</b>
<b>DIFFERENZ: Bestand 44.233 – Planung 65.112 = + 20.879 Gesamtbilanz</b>							

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt eine positive Gesamtbilanz von mehr als 20.000 Biotopwertpunkten, die durch den Abriss des riegelartigen Gebäudekomplexes und durch die großflächige Endsiegelung von asphaltierten Parkplatzflächen, Umfahrten und Abstellflächen ermöglicht wird. Die aufgelockerte Wohnbebauung aus radial-versetzten Einzelhäusern schafft darüber hinaus Durchblicke, Freiräume und Frischluftbahnen.

Die einheitliche Gestaltung der Gesamtanlage inklusive des Hanges mit heimischen Pflanzen schafft im Sinne einer Grün- und Biotopvernetzung hochwertige Grünstrukturen in Ergänzung der benachbarten Freiflächen und Lebensraum für heimische Tiere. Gleichzeitig trägt es zu einer harmonischen Erscheinung und Fernwirkung der Gesamtanlage bei.