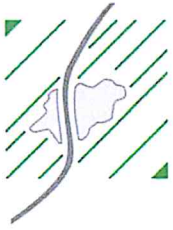


7.12.2012



Stadt Idstein, Kernstadt

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Am Wörtzgarten“ 4. Änderung**

Planstand: 22.08.2012

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
2.4	Verkehrsflächen	6
2.5	Grünordnerischen Festsetzungen.....	7
2.6	Sonstige Festsetzungen.....	7
2.7	Orts- und Gestaltungssatzung	7
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	8
3.1	Eingriffsregelung	8
3.2	Umweltprüfung	8
3.3	Artenschutz	9
3.4	Forstwirtschaft.....	9
4	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	9
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	10
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	10
7	Immissionsschutz.....	10
8	Denkmalschutz	11
9	Sonstige Infrastruktur.....	11
10	Bodenordnung	11
11	Städtebauliche Vorkalkulation	11

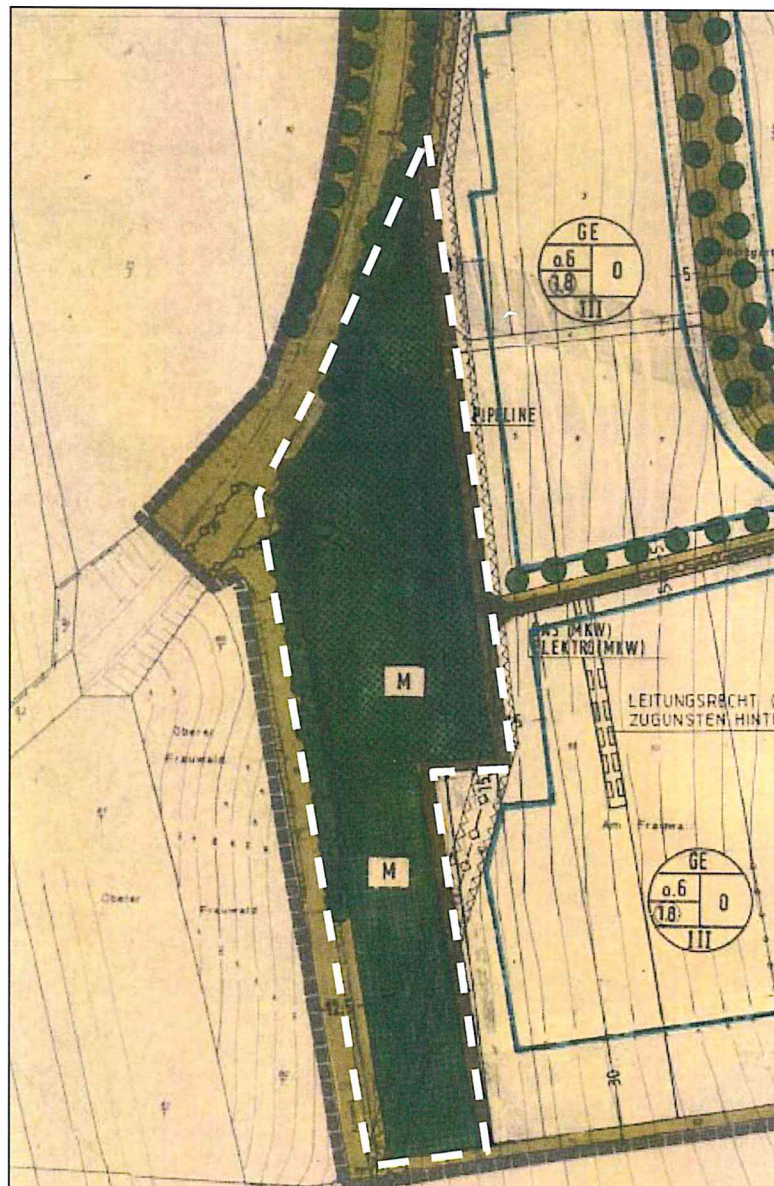
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Am Wörtzgarten“ aus dem Jahr 1991 weist im Südwesten der Kernstadt großflächig ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO aus. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut und wird entsprechend der Ausweisung im Ursprungsplan einschließlich der bisher hierzu erlassenen Änderungen genutzt.

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Ursprungsplans auf den Flurstücken 56/1, 56/2 und 56/3 wird eine Fläche für Wald – Bestand und auf den Flurstücken 54 und 55 eine Fläche für Wald – Planung festgesetzt. Die derzeitige Nutzung auf diesen Flächen ist differenziert zu betrachten: Soweit Wald – Bestand festgesetzt wird, handelt es sich im Wesentlichen um eine Fläche, die stark von Windbruch gezeichnet ist und tlw. durch Neupflanzungen eine Wiederaufforstung vorbereitet wurde. Der Bereich Wald – Planung ist mit PKW-Stellplätzen eines benachbarten gewerblichen Betriebs bebaut und wird im Übrigen als gewerbliche Grundstücksfreifläche genutzt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Wörtzgarten“ mit Abgrenzung Geltungsbereich der 4. Änderung



Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden insofern im Wesentlichen zwei Ziele verfolgt:

- a) Umwidmung der ausgewiesenen Fläche für Wald – Bestand in ein Gewerbegebiet, um im Allgemeinen ein Potenzial an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Idstein vorhalten zu können und im Speziellen Erweiterungsmöglichkeiten für bereits benachbart ansässige gewerbliche Betriebe planungsrechtlich vorzubereiten. Die Zulässigkeit dieser Maßnahme begründet sich darin, dass es sich bei diesem Bereich um eine räumlich isolierte Fläche handelt, der sowohl forstwirtschaftlich – aufgrund des Windbruchs – als auch naturschutzfachlich – aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussung durch die angrenzende gewerbliche Nutzung, die Lage an der B 275 u.ä. – eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und der vorhandenen Erschließung über die Straße Am Wörtzgarten handelt es sich um eine Fläche, die sich zur Arrondierung des Gewerbegebietes anbietet.
- b) Umwidmung der ausgewiesenen Fläche für Wald – Planung in ein Gewerbegebiet, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes an den gebauten Bestand anzupassen und Normenklarheit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zu schaffen.

Im Hinblick auf die Tatsache, dass die bestehende Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und im Übrigen diese isolierte Ausweisung von Waldflächen auch fachlich kritisch zu sehen, ist die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes auch städtebaulich begründet. Unter Würdigung der bestehenden Topographie beschränkt sich die Ausweisung eines Gewerbegebietes allerdings überwiegend auf den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes. Im Norden und Westen wird auf einer Breite von rd. 20 m eine Fläche zur Anlage einer Gehölzstruktur festgesetzt, um zum einen eine Eingrünung des Ortsrandes zu schaffen und damit einen positiven Effekt für das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, zum anderen den Umfang des extern zu erbringenden naturschutz- und forstrechtlichen Ausgleichs zu minimieren. Diese externen Ausgleichsflächen werden in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen und den verursachten Eingriffen im Plangebiet als Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kernstadt von Idstein am Rande des bestehenden Gewerbegebietes Wörtzgarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt von:

Norden:	Bundesstraße B 275
Westen:	Gemeindestraße Cunoweg
Süden:	Wald
Osten:	gewerbliche Nutzflächen

Das Plangebiet selbst stellt sich im nördlichen Teil als wiederaufgeforstete Waldfläche und im südlichen Teil als private Grundstücksfreifläche eines gewerblichen Nutzers (Parkplätze, Vielschnittrasen) dar. Im nördlichen Teil befindet sich im Übrigen eine Gasregelstation der Süwag. Darüber hinaus ist unterirdisch vielfältige Leistungsinfrastruktur verschiedener Versorgungsträger vorhanden. Das natürliche Gelände fällt von Westen nach Ost deutlich ab. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt rd. 8 m.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2010** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein stellt das Plangebiet im nördlichen Teil als Waldfläche und im südlichen Teil als gewerbliche Baufläche dar. Die tlw. notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zu Ausweisung. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauNVO ergibt sich im Übrigen die Zulässigkeit von Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Im Hinblick auf die einschlägigen Zielvorgaben des Regionalplanes Südhessen wird die sog. Selbstproduzentenklausel Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Demgemäß ist der selbständige Einzelhandel unzulässig.

Weitere Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen liegen nicht vor.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Vorgaben zu Grund- und Geschossflächenzahl mit GRZ = 0,6 und GFZ = 1,8 sowie zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit Z = III werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für die östlich angrenzenden Bauflächen übernommen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend des Rechtsplans gilt auch im Geltungsbereich der 4. Änderung die offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen und eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Hierbei gilt insbesondere den gegebenen Restriktionen aufgrund der vielfältigen Leitungsinfrastruktur Rechnung zu tragen. Der Leitungsbestand einschl. der jeweils zugehörigen Schutzstreifen ist von Hochbauten jedweder Art freizuhalten. Gegenüber der Bundesstraße im Norden gilt es, die Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG und gegenüber dem Wald im Süden einen Schutzbereich von 30 m freizuhalten. Gegenüber dem Cunoweg tritt die überbaubare Grundstücksfläche um mindestens 5,0 m zurück, was sich insbesondere in der Topographie des Plangebietes begründet.

Weiterhin wird im Bereich des Flurstückes 55 auf die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet, um hier durch die Ausweisung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit die Möglichkeiten für eine Verlegung des den Plangebiet querenden Wanderweges zu schaffen.

2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine als Stichstraße ausgebaute Verlängerung der Straße Am Wörtzgarten. Mit der vorliegenden 4. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausbildung einer Wendeanlage am westlichen Ende dieser vorhandenen Erschließungsanlage geschaffen.

Die Zufahrt zum Plangebiet von der Bundesstraße sowie aus westlicher Richtung (Cunoweg) wird überwiegend untersagt. Dies geschieht insbesondere unter Würdigung der Tatsache, dass das Plangebiet größtenteils deutlich unterhalb des Straßenniveaus liegt und somit bereits aus topographischen

Gründen eine entsprechende Anbindung ggf. mit negativen Auswirkungen für die Verkehrssicherheit verbunden wäre. Die am südlichen Rand des Plangebietes bereits vorhandene Grundstückszufahrt ist von dem genannten Zufahrtsverbot ausgenommen.

2.5 Grünordnerischen Festsetzungen

Im Hinblick darauf, den Eingriff im Plangebiet zu minimieren und insbesondere durch ein hohes Maß an Durchgrünung der Ortsrandlage und den daraus resultierenden Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbildes Rechnung zu tragen, werden die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Festsetzung zur Anlage einer standortheimischen Gebüschstruktur im Norden und Westen des Plangebietes.
- Festsetzung, dass mind. 30 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Alternativ kann ein Teil der Grundstücksbegrünung durch die Errichtung begrünter Flachdächer erbracht werden.
- Festsetzung, dass pro sechs Stellplätze ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.
- Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

2.6 Sonstige Festsetzungen

Ausweisung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlegung des vorhandenen Wanderweges zu schaffen.

Die vorhandene Trafostation einschl. der Zu- und Ableitungen werden als Flächen für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen.

Im Übrigen werden die im Plangebiet vorhandenen unterirdischen Infrastrukturleitungen einschl. der zugehörigen Schutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt.

2.7 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den folgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestalt

Zulässig sind Flach, Sattel- und (versetzte) Pultdächer mit einer Neigung von 0°-45°. Für Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farbtönen sowie extensive Dachbegrünungen zulässig. Die Zulässigkeit von Aufbauten aus Glas oder vergleichbaren Materialien sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bleibt unberührt.

Die Zulässigkeit von Flachdächern begründet sich insbesondere in der Möglichkeit, hier extensive Dachbegrünungen vorzunehmen und so – trotz einer angemessenen Verdichtung im Gewerbegebiet – eine attraktive Durchgrünung zu erreichen. Des Weiteren eignet sich auch diese Dachform für die Errichtung von Anlagen für Solarenergienutzung, sofern eine Aufständigung erfolgt.

Werbeanlagen

Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigenschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Stadt Idstein hat im Vorfeld der Bauleitplanung die Möglichkeiten der Waldrodung mit dem zuständigen Forstamt Wiesbaden erörtert. Von dortiger Seite wird in Aussicht gestellt, auf eine flächengleiche Ersatzaufforstung zu verzichten, sofern der naturschutzrechtliche Ausgleich durch „waldähnliche“ Maßnahmen erfolgt. Im Rahmen der Bauleitplanung wird diesem Aspekt in mehrfacher Hinsicht Rechnung getragen. Das zur Ausweisung gelangende Gewerbegebiet wird reduziert und durch die Ausweisung eines ca. 20 m breiten Streifens zur Anlage einer Gebüsch-/Gehölzstruktur am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes bereits vor Ort eine naturnahe Anpflanzungsmaßnahmen bauleitplanerisch vorbereitet. Darüber hinaus wird das städtische Flurstück 89, Flur 34 in der Gemarkung Ehrenbach mit einer Größe von rd. 5.000 qm als Aufforstungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Der darüber hinaus notwendig werdende naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung von Flächen im Bereich des Wörsbachs im Norden der Kernstadt von Idstein (Gemarkung Idstein, Flur 30, Flurstücke 75 tlw., 76, 80 tlw. und Gemarkung Wörsdorf, Flur 11, Flurstücke 122 tlw., 130, 131), die im Wesentlichen das Ziel verfolgen, hier eine Gewässerrenaturierung sowie eine Nutzungsextensivierung von Grünlandflächen zu erreichen.

Für eine detaillierte Bewertung der Eingriffswirkungen und der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Planungsbeitrag verwiesen.

3.2 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

3.3 Artenschutz

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG in Folge der Planung ausschließen zu können, wurde das Plangebiet hinsichtlich des Vorkommens der Artengruppen Vögel und Fledermäuse untersucht. Der im Anhang beigefügte artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen sind.

3.4 Forstwirtschaft

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich bei dem Plangebiet um Wald. Auch wenn dies nur tlw. dem tatsächlichen Bestand entspricht, ist der formale Verlust an Waldflächen durch Maßnahmen der Erataaufforstung zu kompensieren. Hierzu wird das städtische Flurstück 89, Flur 34 in der Gemarkung Ehrenbach mit einer Größe von rd. 5.000 qm als Aufforstungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im vorliegenden Fall wird durch die Ausweisung von Dachformen, die geeignet sind, Solaranlagen zu installieren, den Belangen der erneuerbaren Energie im Bauleitplanverfahren Rechnung getragen. Darüber hinaus wird es als ausreichend erachtet, bzgl. der Thematik der Energieeffizienz auf den Vollzug des Bebauungsplanes zu verweisen. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz ist im Bereich der Straße Am Wörtzgarten möglich. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird von hinreichenden Netzkapazitäten ausgegangen.

Das bestehende Gewerbegebiet Wörtzgarten wird im Mischsystem entwässert. Auch für die vorliegende geringfügige Flächenerweiterung des Gewerbegebietes wird eine Entwässerung im Mischsystem erfolgen. Dies folgt insbesondere daraus, dass im Nahbereich des Plangebietes kein Vorfluter vorhanden ist, welchem Niederschlagswasser zugeleitet werden kann. Auch die Möglichkeiten der Versickerung scheiden überwiegend aus topographischen Gründen aus. Insofern sind nach Auffassung der Stadt Idstein im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine Abweichung von den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG gegeben.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Stadt Idstein liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

7 Immissionsschutz

Aufgrund der Tatsache, dass ausschließlich gewerbliche Nutzungen angrenzen, sind immissionschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen, demnach gilt:

(1) Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

(3) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

(4) Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

9 Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet ist umfangreiche Leitungsinfrastruktur vorhanden. Anzusprechen sind

- eine Ferngasleitung einschl. Lichtwellenleiterkabel mit beidseitigem Schutzstreifen von 10 m der Eon,
- Gas- und Stromversorgungsleitungen der Süwag,
- eine Rohrleitung DN 250 des Wasserbeschaffungsverbandes Rheingau-Taunus und
- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Des Weiteren befindet sich eine Gasregelstation der Süwag im Plangebiet. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt. Auf die einschlägigen Schutzbestimmungen der jeweiligen Betreiberunternehmen wird verwiesen.

10 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Idstein voraussichtlich keine Kosten.