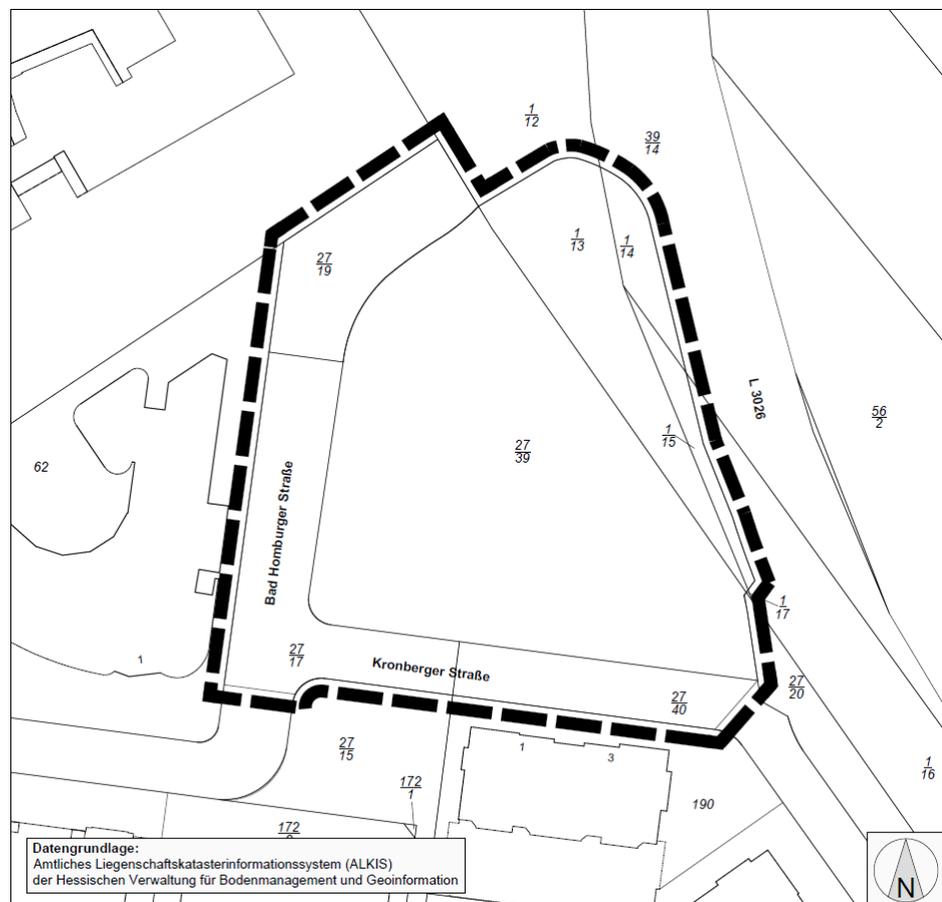


Stadt Idstein

4. Änderung Bebauungsplan „Bockshahn“



Begründung

Satzung, 21.10.2024

Stadt Idstein

4. Änderung Bebauungsplan „Bockshahn“

Satzung

Stand: 21.10.2024

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Inhalt

A	Begründung	4
1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Lage und Abgrenzung	4
2.1	Regionalplan Südhessen 2010	5
2.2	Regionalplanerische Dichtevorgaben.....	6
2.3	Flächennutzungsplan.....	8
3	Verfahrensart und Verfahrensablauf	9
4	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs.1 BauGB	9
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	9
6	Bestandsdarstellung	11
6.1	Städtebauliche Situation	11
6.1.1	Nutzung und Bebauung.....	11
6.1.2	Verkehrliche Anbindung	13
6.2	Landschaftliche Situation	15
7	Planerische Zielsetzung	16
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
8.1	Art der baulichen Nutzung	21
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	25
8.4	Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen	25
8.5	Verkehrsflächen.....	25
8.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
8.7	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	27
9	Landesrechtliche Festsetzungen	29
9.1	Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen sowie Abstellplätze für Fahrräder.....	29
9.2	Gestaltung der baulichen Anlagen	29
9.3	Grundstücksfreiflächen	29
9.4	Umgang mit Niederschlagswasser.....	29
10	Ver- und Entsorgung	30
10.1	Trink- und Löschwasserversorgung	30
10.2	Abwasserbeseitigung.....	30
10.3	Energiekonzept.....	31
11	Artenschutz	32
12	Belange des Umweltschutzes	34
13	Verkehr	37
B	Verzeichnisse	39
1	Abbildungen	39
2	Tabellen	40
C	Quellenangaben	41

A Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ stellt das Bestreben eines Investors zum Neubau zweier Wohngebäude und eines Geschäftshauses innerhalb des Plangebietes dar. Derzeit ist das Plangebiet im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ als Sondergebiet SO „Nahversorgung“ festgesetzt. Ursprünglich war entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung geplant, auf der Fläche einen Nahversorger anzusiedeln. Die Nachfrage für die Realisierung der derzeit planungsrechtlich festgesetzten Nutzung ist jedoch nicht vorhanden. Ein Grund liegt in dem ungünstigen dreiecksförmigen Zuschnitt der Baufläche, auf dem eine effiziente Anordnung eines Gebäudes für einen Nahversorger als Vollsortimenter mit entsprechend ausreichend dimensioniertem Parkplatz nicht möglich ist.

Im Idsteiner Stadtgebiet sind bereits sämtliche Vollsortimenter und Discounter vorhanden. In der Vergangenheit fanden Gespräche mit verschiedenen Bäckereiunternehmen/-ketten bzgl. einer weiteren Filiale mit Bistro (Innen-/Außenbewirtschaftung) statt, welche als Hauptmieter im Erdgeschoss hätten fungieren können. Dabei wurde jeweils der Standort trotz benachbarter Schule und Wohngebiet für unrentabel befunden, nicht zuletzt aufgrund fehlender „Laufkundschaft“.

Um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen, anstatt eines reinen Nahversorgungsstandortes eine Mischbebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern, kleineren gewerblichen Einheiten sowie weiterhin eines Nahversorgungsangebotes innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten, ist es erforderlich, ein Urbanes Gebiet MU gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Gegenüber der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ erfordert die Realisierung des geplanten Nutzungsmixes u.a. diese geänderte Art der baulichen Nutzung.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere im Hinblick auf den Übergang zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Taurusviertel“ südlich des Plangebietes sowie den westlich und nordwestlich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine kooperative Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe) gewährleistet werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungspläne der Innenentwicklung.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit den Flurstücken 1/13, 1/14, 1/15, 27/17 (tlw.), 27/19, 27/39 und 27/40 (tlw.) eine Fläche von 5.719 m² (0,57 ha) und befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Idstein zwischen der Landesstraße L 3026, der Kronberger Straße und der Bad Homburger Straße (siehe Abbildung 1). Im Osten wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 3026 mit dem nordöstlich angrenzenden Kreisel begrenzt. Nordwestlich schließt sich die Limeschule Idstein, westlich die Kindertagesstätte „Zaubergarten“, sowie südlich das bestehende Wohngebiet „Taurusviertel“ an.

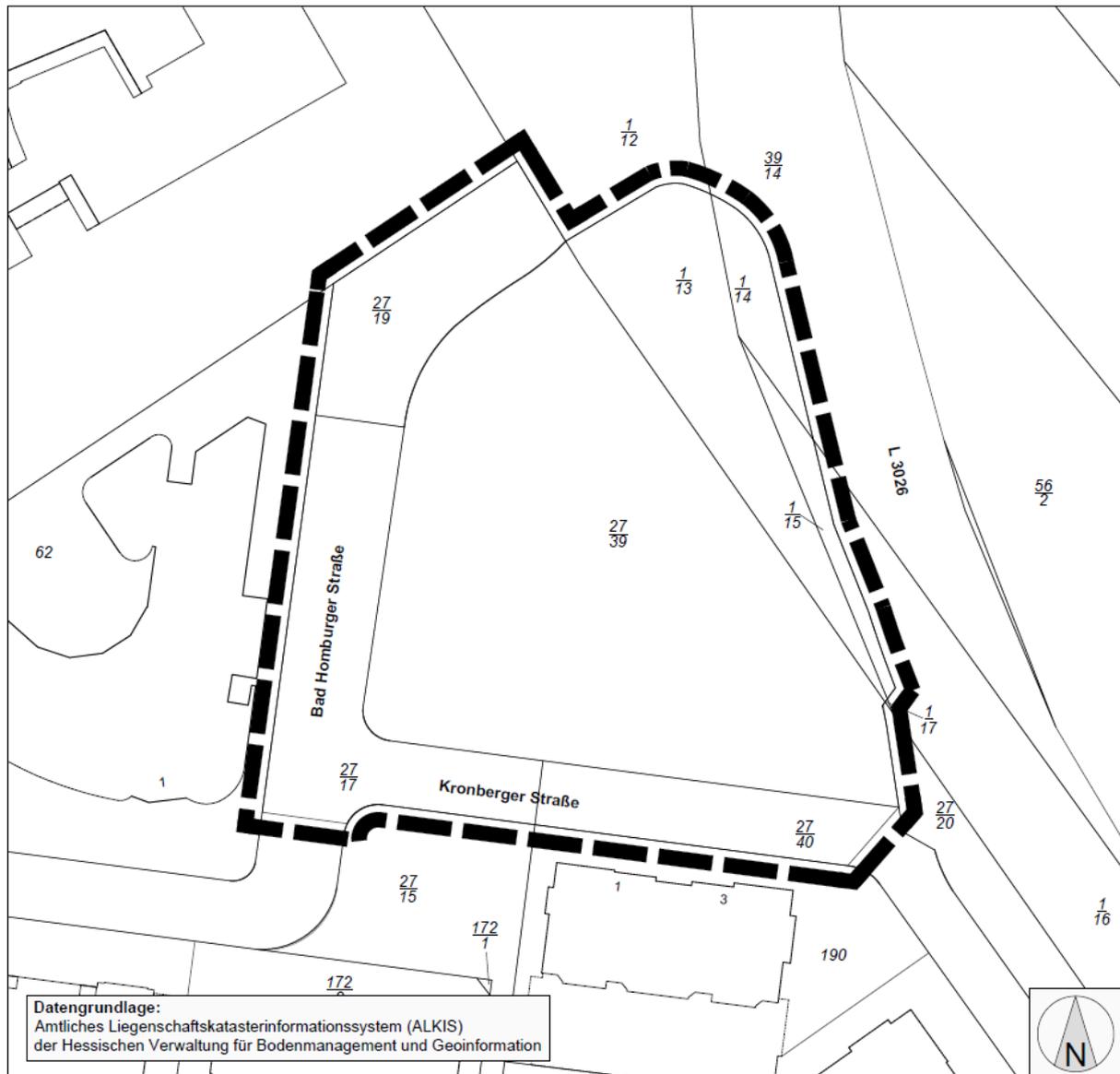


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" – Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Wiesbaden, 2023

Übergeordnete Planungsebenen

2.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die Stadt Idstein ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren besitzen einen mittelstädtischen Charakter und verfügen über vorhandene Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs in den Bereichen Kultur und Bildung, Soziales und Sport, Verkehr, Verwaltung und Gerichte. Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowie für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Mittelzentren die Funktion als Verknüpfungspunkte des regionalen Verkehrs mit dem Nahverkehr erfüllen können und sie aus ihrem Mittelbereich bei mehrfacher Hin- und Rückfahrgelegenheit innerhalb einer Stunde mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet „Siedlung, Bestand“ ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden (Z3.4.1-3).

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes MU gemäß § 6a BauNVO entspricht damit den Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen 2010. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

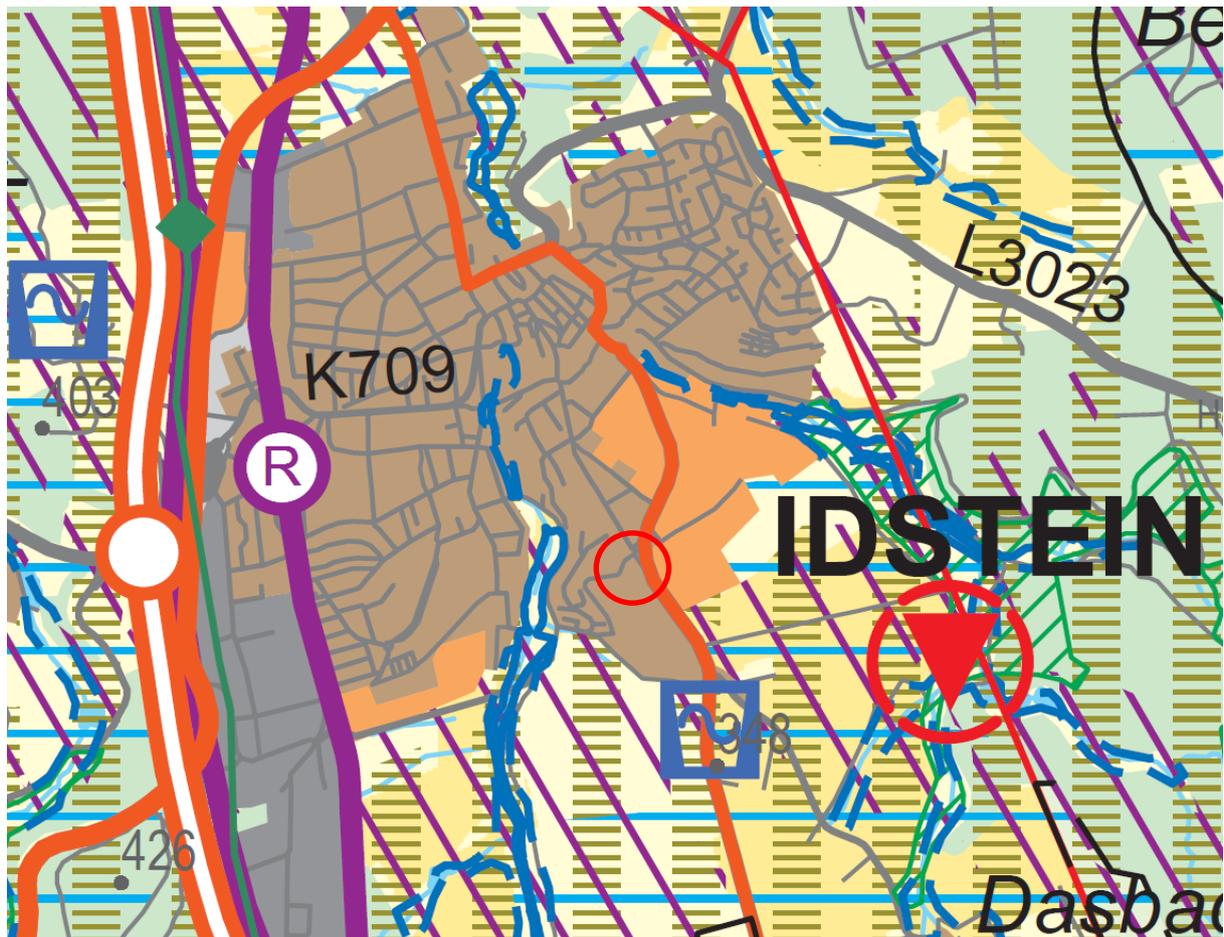


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 – Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt; Darmstadt, 2011

2.2 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Dabei wird in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung, welchem das Plangebiet zuzuordnen ist, von einem Dichtewert von 35 bis 50 Wohneinheiten (WE) je Hektar (ha) Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk dabei ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebiet mit einer Größe unterhalb ca. 5,0 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch

nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.

Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (siehe Abbildung 3). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca. 11,6 ha. Insgesamt umfasst dieser Bereich 156 Grundstücke für Doppel- bzw. Reihenhäuser sowie 25 Mehrfamilienhäuser mit 276 Wohneinheiten. Damit ergeben sich im Bereich der maßgeblichen Umgebung ca. 432 Wohnungen. Es ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von 37 WE/ha Bruttowohnbauland, der innerhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben für verstärkte Besiedlung und ihrer Umgebung liegt.

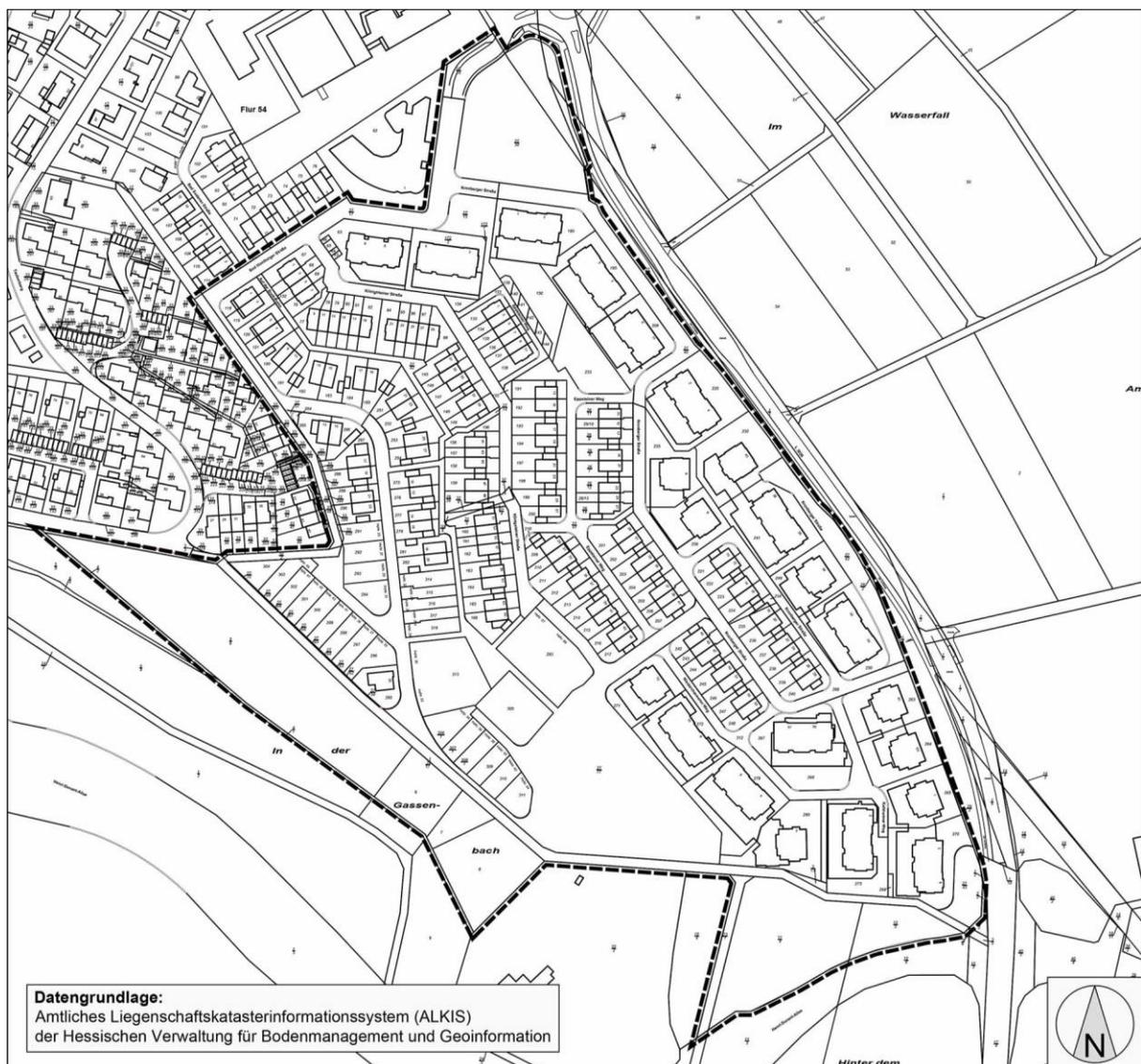


Abbildung 3: Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte – Quelle: Eigene Darstellung Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus;

Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Wiesbaden, 2023

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von voraussichtlich 19 zusätzlichen Wohneinheiten. Dies bedeutet für den Planfall einen zukünftigen Dichtewert von maximal 39 WE/ha Bruttowohnbauland, welcher dem regionalplanerischen Dichtevorgaben für verstärkerte Besiedlung und ihrer Umgebung entspricht.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Idstein mit Stand vom Juli 2016 stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche Bestand“ dar. Unmittelbar östlich entlang des Plangebietes verläuft eine Hauptversorgungsleitung Strom.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes MU gemäß § 6a BauNVO entspricht damit nicht der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Idstein wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sodass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

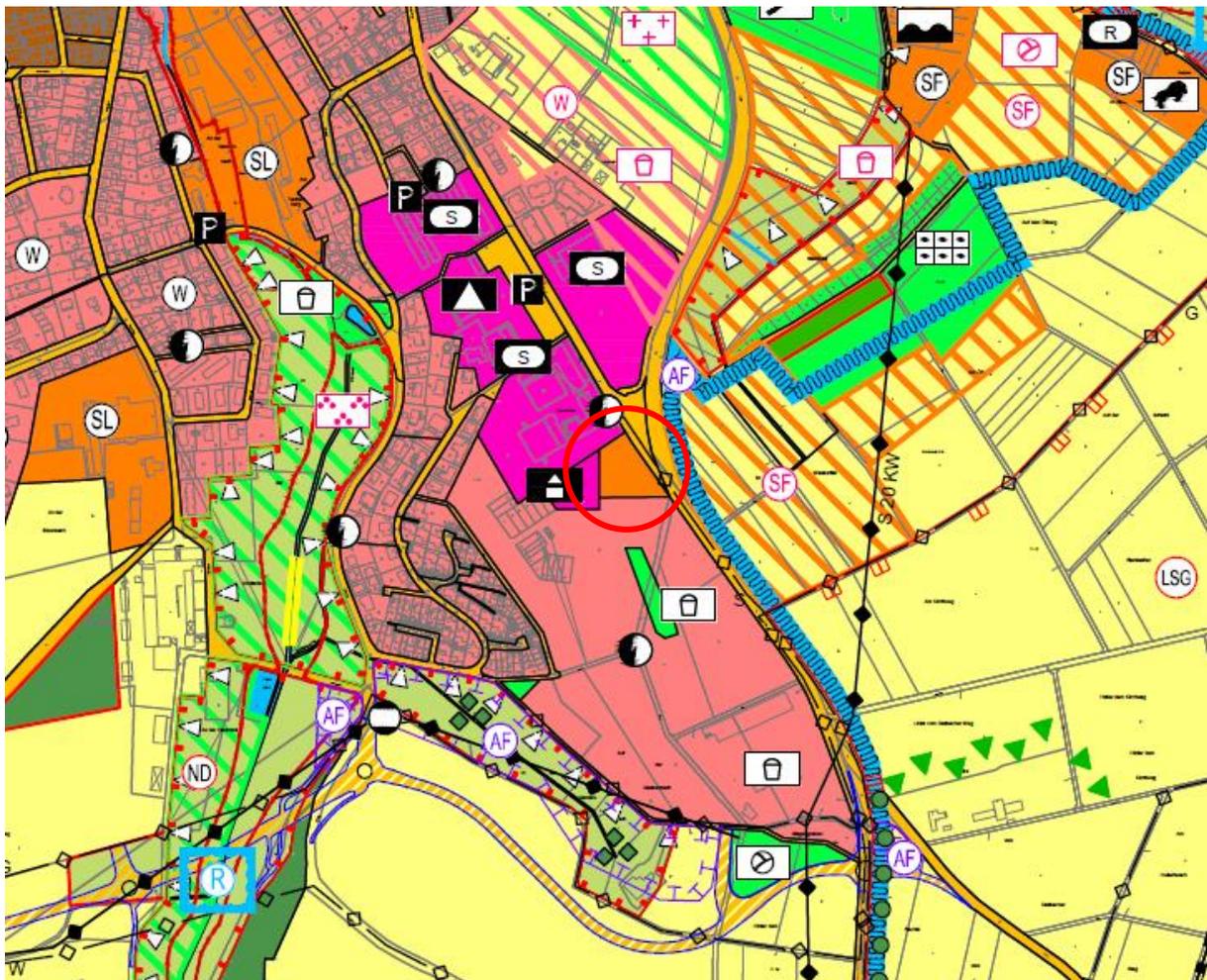


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein – Quelle: Stadt Idstein; 2016, Idstein

3 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ beschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 16.12.2022 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 12.06.2024 bis einschließlich 19.07.2024 statt.

4 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs.1 BauGB

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Neuerrichtung von Mehrfamilienwohnhäusern mit Unterbringung kleinerer, gewerblicher Einheiten im Baufeld B2 sowie weiterhin die Unterbringung eines Nahversorgers auf einer Fläche (Baufeld B1) geschaffen, die bislang als Sondergebiet – Nahversorgung bereits zur Ansiedlung eines Nahversorgers vorgesehen war. Es handelt sich insofern um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Deshalb soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch die Änderung des bestehenden Planungsrechts wird keine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl ermöglicht, weshalb die zulässige Grundfläche insgesamt weiterhin weniger als 20.000 m² betragen wird. Die mit § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebene Obergrenze wird somit eingehalten. Weiterhin handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen. Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Projekte „vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen“.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“) befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 2,2 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung und die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen.

Auch werden bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verletzt, da sich im Umfeld des Geltungsbereichs keine entsprechenden Betriebe befinden.

Somit werden alle Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“, der seit 17.08.2019 rechtskräftig ist. Dieser setzt für die betroffene Fläche ein Sondergebiet SO „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO fest. Als zulässiges Maß

der baulichen Nutzung wird maximal ein Vollgeschoss sowie eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 festgesetzt. Weiterhin sind die offene Bauweise und die Dachform Satteldach festgesetzt. Das geplante Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden und einem gewerblich genutzten Gebäude mit einer Fläche für einen Nahversorger im Erdgeschoss und gewerblichen Nutzungen im 1. und 2. Obergeschoss entspricht u.a. nicht der derzeit zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie dem derzeit zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Gegenüber der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ erfordert die Realisierung des gewünschten und geplanten Nutzungsmixes u.a. eine veränderte Art der baulichen Nutzung, die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Änderung des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksflächen.

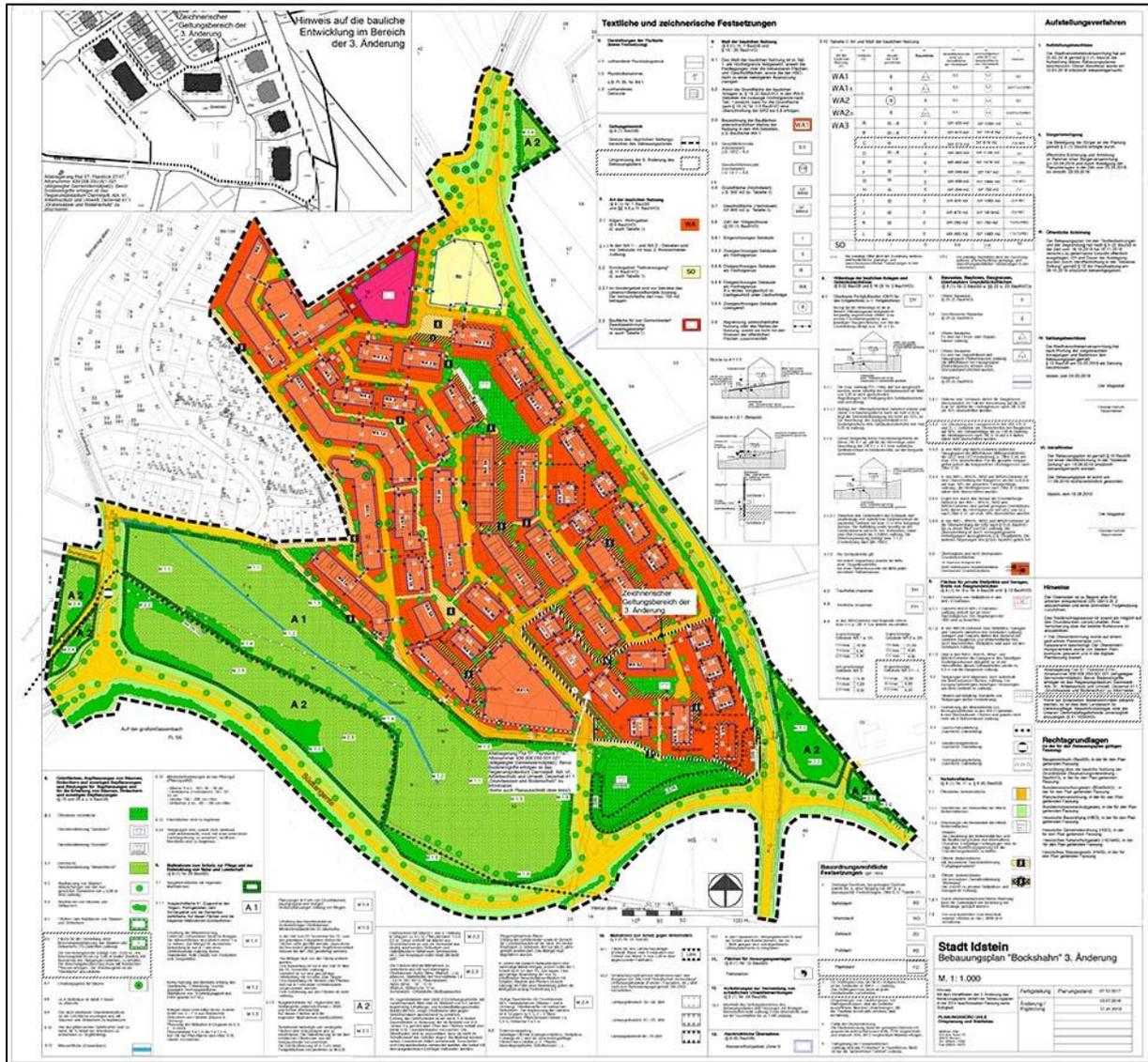


Abbildung 5: Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" – Quelle: Stadt Idstein; 2019, Idstein



Abbildung 6: Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ – Ausschnitt des Plangebietes - Quelle: Stadt Idstein; 2019, Idstein

6 Bestandsdarstellung

6.1 Städtebauliche Situation

6.1.1 Nutzung und Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein derzeit unbebautes Grundstück (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7: Blick von Südwesten auf das Plangebiet – Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

Die unmittelbar angrenzende Bebauung besteht südlich aus einer dreigeschossigen Wohnbebauung zzgl. ausgebauter Dachgeschosse (siehe Abbildung 8). Westlich grenzt das eingeschossige Gebäude der Kindertagesstätte „Zaubergarten“ (siehe Abbildung 8) an, nordwestlich befindet sich die Limeschule mit zwei- und dreigeschossigen Gebäuden (siehe Abbildung 13). Nördlich des Kreisels befindet sich die Kindertagesstätte „Marie Juchacz“ in zweigeschossiger Container-Bauweise (siehe Abbildung 10). Im Osten wird das Plangebiet von der Landesstraße L 3026 (siehe Abbildung 12) mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.



Abbildung 8: Südlich angrenzende Wohnbebauung (links); westlich angrenzende Kindertagesstätte „Zaubergarten“ (rechts) – Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus



Abbildung 9: Nordwestlich angrenzende Limeschule - Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus



Abbildung 10: Nördlich angrenzende Kindertagesstätte „Marie Juchacz“ in Container-Bauweise -
Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

6.1.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Bad Homburger Straße im Westen und die Kronberger Straße im Süden vollständig erschlossen (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12). Es grenzt westlich an die anbaufreie Landesstraße L 3026 (siehe Abbildung 12), sodass ebenso die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist. Ca. 3 km westlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 3.

Die Fuß- und Radweganbindung sind über die Verkehrsflächen der Bad Homburger Straße und die Kronberger Straße ebenfalls gegeben. Entlang der Landesstraße L 3026 verläuft ein separater Fuß- und Radweg (siehe Abbildung 12).



Abbildung 11: Kronberger Straße (links) – Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus



Abbildung 12: Bad Homburger Straße (links); Landesstraße L3062 (rechts) – Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Taubenberg“ (siehe Abbildung 13) vor der Limesschule. Diese wird von den Buslinien 220, 222, 224, 225, 230, 233, 234, 250, 269, 270, 271 und 278 in verschiedenen Richtungen, u.a. Idstein Bahnhof und Wiesbaden Hauptbahnhof, angefahren.

Vom Bahnhof Idstein, ca. 2 km vom Plangebiet entfernt, verkehren weiterhin der Regionalexpress RE20 sowie die Regionalbahnen RB21 und RB22 zwischen Frankfurt und Limburg bzw. Wiesbaden, Niedernhausen und Limburg.



Abbildung 13: Bushaltestelle "Taubenberg" vor der Limesschule – Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

6.2 Landschaftliche Situation

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche stellt sich als Baulücke am derzeitigen Ortsrand dar und ist von allen Seiten von Straßen umgeben. Es handelt sich dabei um eine Wiesenfläche mit mehreren schmalen, aber teilweise sehr dichten Heckenstreifen aus Schlehe, Hartriegel und Heckenrose entlang der Ostseite des Gebiets. Die Gehölze grünen das Grundstück auf der Ostseite intensiv ein.

Die Artenzusammensetzung der Wiese konnte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen (im Dezember 2021 und Januar 2022) nicht näher bestimmt werden. Die Fläche war zumindest im Winter (bis auf Randstreifen entlang der Hecken) gemäht. In den Hecken und an der Straßenseite im Westen und Norden der Fläche stehen mehrere junge Linden und Bergahorne. Entlang der Straßenböschungen bzw. am Straßengraben der L 3026 sind grasige Böschungen mit schmalen Altgrasstreifen vorhanden.

Innerhalb der Fläche verläuft vom Südostrand nach Norden zum Kreisverkehr ein Trampelpfad, der im Südwesten auch eine Abzweigung zur Bad Homburger Straße hat. Das Grundstück stellt insgesamt die letzte innerörtliche Freifläche im Baugebiet Bockshahn dar.



Abbildung 14: Hecke mit Altgrasstreifen am Ostrand (links); Blick von Südosten auf die Wiese mit Trampelpfad (rechts) – Quelle: Büro GPM, Kronberg im Taunus

7 Planerische Zielsetzung

Die wesentliche Zielsetzung für das Plangebiet besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen sowie eines Nahversorgers als Ergänzung des südlich angrenzenden Wohngebietes und zur Schaffung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zu den westlich und nordwestlich des Plangebietes befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen. Dabei soll eine verträgliche städtebauliche Dichte gewährleistet werden.

Auf dem derzeit unbebauten Grundstück sollen zwei reine Wohngebäude im Baufeld B2 sowie ein gewerblich genutztes Gebäude mit Flächen für einen Nahversorger im Erdgeschoss sowie gewerblichen Einheiten im 1. und 2. Obergeschoss im Baufeld B1 realisiert werden. Insgesamt werden voraussichtlich ca. 19 Wohnungen entstehen. Die im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen reinen Wohngebäude sollen mit drei Vollgeschossen zzgl. je einem Staffelgeschoss und einem Flachdach ausgebildet werden. Für den im nördlichen Bereich geplanten Baukörper zur Unterbringung gewerblicher Einheiten (u.a. eines Nahversorgers) sind drei Vollgeschosse vorgesehen. Die Bebauung soll zukünftig als urbaner Auftakt für das Wohngebiet „Taunusviertel“ dienen und sich dabei in die städtebauliche Struktur der vorhandenen, dreigeschossigen Bebauung einfügen. Die zulässige Geschossigkeit wird durch die Festsetzung maximal zulässiger Gesamt-Gebäudehöhen – 12,0 m im Baufeld B1 und 14,0 m im Baufeld B2 - ergänzt und so das Maß der Geschossigkeit zusätzlich begrenzt. Aufgrund der erforderlichen Geschosshöhen im Gewerbebau, lassen sich daher im Baufeld B1 lediglich die planerisch gewünschten drei Vollgeschosse abbilden. Ein zusätzliches Staffelgeschoss wird aufgrund der sich daraus ergebenden baulichen Höhe nicht darstellbar sein.

Zielsetzung der gewerblichen Einheit im Erdgeschoss ist es, eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die umliegenden Wohnquartiere sicherzustellen und dabei neue Angebotsformen der Nahversorgung zu schaffen. Der Firma Bücher liegt eine verbindliche Zusage der Firma „tegut...“ vor, welche im Erdgeschoss des nördlichen, gewerblich genutzten Gebäudes ein „tegut...“-Lädchen ansiedeln wird. Eine Packstation sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes können integriert werden.

Im ersten und zweiten Obergeschoss soll Raum für verschiedene Dienstleistungen medizinischer und kosmetischer Art sowie Beratungseinrichtungen o.ä. entstehen.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind eine Tiefgarage unter den Neubauten sowie oberirdische Stellplätze zwischen den beiden Baufeldern geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll im südlichen Bereich des Plangebietes von der Kronberger Straße aus erfolgen (siehe Abbildung 19). Von der Homburger Straße aus soll die Zufahrt für Rettungsdienste

sowie zu den oberirdischen Stellplätzen und mit gesonderter Zufahrt der notwendige Anlieferungsverkehr des vorgesehenen Nahversorgungsmarktes erfolgen. Zielsetzung ist eine eindeutige Regelung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie eine angemessene Gestaltung und Eingrünung der oberirdischen Stellplätze.

Des Weiteren sollen im südwestlichen Bereich des Plangebietes an der Kronberger Straße sechs öffentliche Stellplätze inklusive einer Elektro-Ladestation geschaffen werden. Die oberirdischen Stellplätze sollen mit Rasengittersteinen ausgeführt werden, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen beispielhafte Gestaltungsvorschläge für das Plangebiet dar und entsprechen nicht der tatsächlich geplanten und im vorliegenden Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Gebäudehöhe und Geschossigkeit. Die Abbildungen sollen lediglich der Vermittlung des grundsätzlich anvisierten Erscheinungsbildes der Bebauung des Urbanen Gebietes MU dienen.

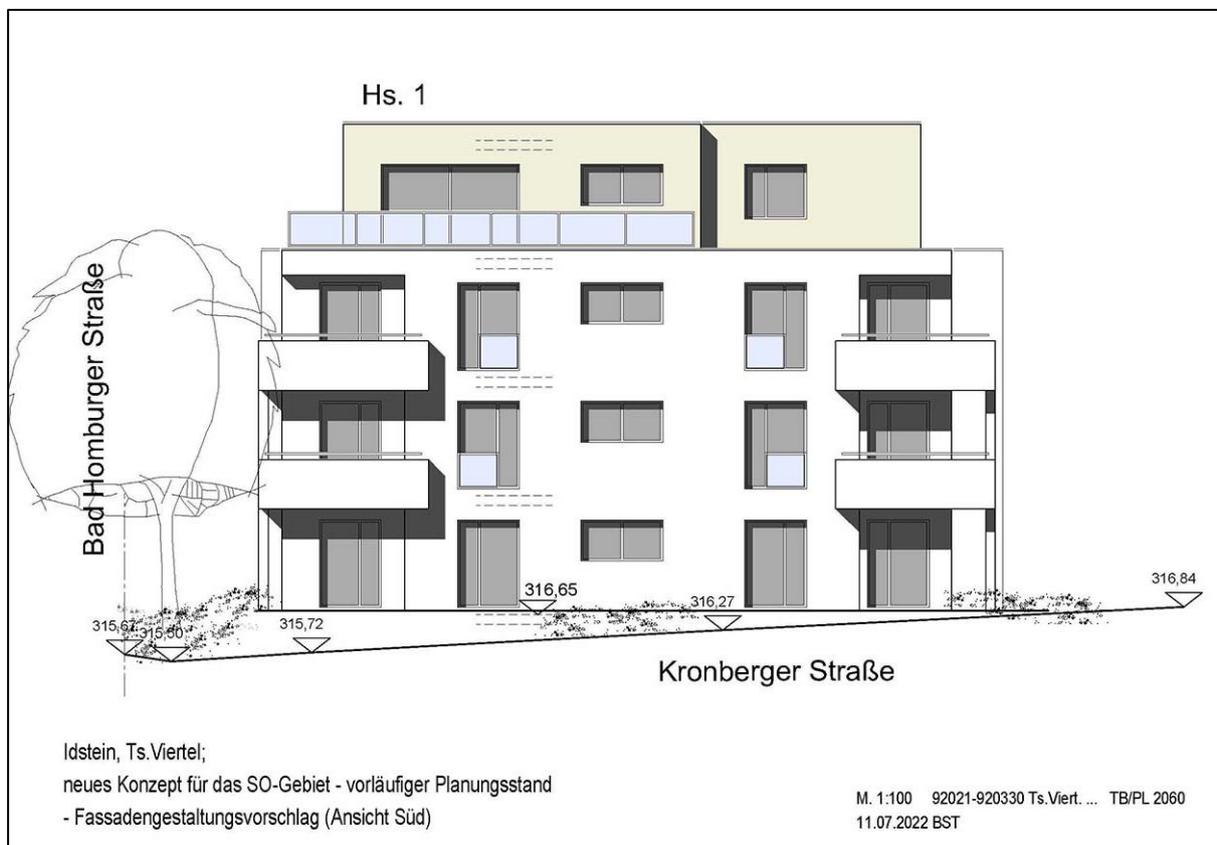


Abbildung 15: Beispiel für die Fassadengestaltung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes -
Quelle: Firma Bücher, Idstein



Abbildung 16: Beispiel für die Fassadengestaltung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes -
Quelle: Firma Bücher, Idstein



Abbildung 17: Gestaltungsvorschlag für die Erdgeschosszone des gewerblich genutzten Gebäudes -
Quelle: Firma Bücher, Idstein

Neben Kfz-Stellplätzen ist gemäß „Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder – Stellplatzsatzung“ auch eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen für die zukünftigen Bewohner, Besucher und Kunden des Plangebietes herzustellen. Diese sollen ebenerdig erreichbar (insbesondere für die gewerblichen Nutzungseinheiten im Norden des Plangebietes) oder über einen ausreichend dimensionierten Aufzug in die Tiefgarage bequem zugänglich sein. Für die beiden südlichen Wohngebäude sind Fahrradabstellmöglichkeiten im Bereich der nördlichen Hauseingänge geplant. Diese können, wie in nachfolgender Abbildung dargestellt, gestaltet werden. Die im Lageplan (siehe Abbildung 19) eingezeichneten Fahrradabstellplätze zeigen eine mögliche Verortung innerhalb des Plangebietes auf.



Abbildung 18: Beispiel für die Anordnung und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen im Bereich eines Hauseingangs - Quelle: Firma Bücher, Idstein

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung einer Fläche, für die bereits Baurecht besteht. Insofern wird durch die Planung keine weitere Flächeninanspruchnahme ausgelöst.

Die landschaftsplanerische Zielsetzung besteht weiterhin in der Minimierung des Eingriffs in die vorhandene Heckenstruktur sowie der Sicherung einer Eingrünung des Plangebietes durch Gehölze.

Die Eingriffe in das Lokalklima sowie den Boden- und Wasserhaushalt sollen durch grünordnerische Festsetzungen (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, wasserdurchlässige Stellplatzbefestigungen, Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser) ebenfalls minimiert werden.

Das Plangebiet war von Beginn an in Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet „Taurusviertel“ geplant. Mit den nun veränderten Nutzungsansprüchen bietet die geplante Neubebauung des Grundstücks die Möglichkeit der Erweiterung des Wohngebietes und der Schaffung eines stadträumlichen Übergangs zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Taurusviertel“ und den westlich und nordwestlich des Plangebietes befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Geschäftsgebäude mit Nahversorgungsangebot im Erdgeschoss soll dabei einen urbanen Auftakt zu dem bestehenden Wohngebiet „Taurusviertel“ ausbilden.

Insgesamt soll eine städtebauliche Dichte entstehen, die dem verkehrsgünstig gelegenen Standort gerecht wird und sich an der Eigenart der bestehenden Bebauung in dem angrenzenden Wohngebiet orientiert. Um die geordnete bauliche Entwicklung des Plangebietes zielgerichtet zu steuern, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen und von Bebauung freizuhaltenden Flächen sowie Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt werden.

Durch die Nutzungsänderung des bereits beplanten, jedoch derzeit ungenutzten Grundstücks in direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung, wird die Fläche des Plangebietes einer sinnvollen und bedarfsgerechten Nutzung zugeführt. Dadurch wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Städtebauliche Missstände sollen beseitigt werden.

Bezüglich der Energieversorgung des Plangebietes sollen dezentrale Wärmepumpenanlagen mit Wärmerückgewinnung errichtet werden. Auf die Nutzung fossiler Energieträger soll vollständig verzichtet werden.

Ebenso wird Elektromobilität eingeplant. Diese soll über ein dynamisches Lastmanagement von 40 kVA erfolgen.

Nähere Ausführungen zu den vorgenannten Themenpunkten sind in den nachfolgenden jeweiligen Fachkapiteln enthalten.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur zukünftigen gemischten Nutzung des Plangebietes (siehe Kapitel 7), wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet MU festgesetzt. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an dem Nutzungskatalog des § 6a BauNVO. Die Festsetzungen für das Plangebiet 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ erfolgt jedoch gebietsspezifisch zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung. Hierzu werden geschossweise Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung vorgenommen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht definiert. Bezogen auf das Plangebiet und die hier gewünschte Nutzungsmischung sind in der nördlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche keine Wohnnutzungen zulässig, um planungsrechtlich zu steuern, dass ein rein gewerblich genutztes Gebäude mit Nahversorgungsangebot als urbaner Auftakt in das bestehende Wohngebiet „Taanusviertel“ entsteht.

Zusätzlich wird über eine vertikale Nutzungsgliederung sichergestellt, dass im Erdgeschoss des gewerblichen Gebäudes ein der Versorgung des Gebietes sowie dem angrenzenden Wohngebiet dienender Laden oder Schank- und Speisewirtschaften errichtet werden. Zielsetzung ist die Ansiedlung eines „tegut...“-Lädchens im Erdgeschoss, wofür der Firma Bücher als Flächeneigentümerin bereits die Zusage der Firma „tegut...“ vorliegt. Im Falle von notwendigen Änderungen oder späterer Abgängigkeit des „tegut...“-Lädchens soll durch die kleinteilige vertikale Nutzungsgliederung sichergestellt sein, dass sich wieder eine der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsnutzung oder alternativ ein gastronomischer Betrieb in der Erdgeschosszone des Gebäudes ansiedelt. Über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Firma Bücher und der Stadt Idstein vor Satzungsbeschluss wird die Ansiedlung des Nahversorgungsangebotes vertraglich geregelt.

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist diese Nutzung im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers ebenso im Falle eines Verkaufs der Fläche für einen zukünftigen Eigentümer verbindlich vorgeschrieben.

Die Formulierung „der Versorgung des Gebietes dienend“ orientiert sich dabei an der Gebietsversorgungs-klausel für Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO, welche einen nach Sinn und Zweck unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gebietscharakter beschreibt. Diese Klausel beschränkt das Versorgungsangebot auf eine fußläufig erreichbare Nahversorgung. Die Beschränkung der Erdgeschossnutzung in der überbaubaren Grundstücksfläche B1 auf ein Versorgungsangebot für die Bewohner des vorliegenden Plangebietes mit der Gebietsfestlegung Urbanes Gebiet MU sowie den übrigen Bereich des Bebauungsplans „Bockshahn“ inkl. seiner drei vorangegangenen Änderungsverfahren soll die Nahversorgung in dem Bereich sicherstellen.

Bislang war ein Sondergebiet „Nahversorgung“ im vorliegenden Plangebiet festgesetzt. Die Abkehr von dieser Gebietskategorie erfolgte lediglich aufgrund der Gegebenheiten, dass sich kein am Markt tätiges Unternehmen mit einem großzügigen Nahversorgungsmarkt auf der Fläche ansiedeln wollte sowie dem Ziel einer weiteren Schaffung von Wohnraum. Der Bedarf seitens der Bevölkerung für fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote ist jedoch nachweislich vorhanden.

Ebenso ist zur Schaffung eines urbanen Auftakts die Etablierung einer publikumsorientierten, lebendigen Nutzung im Erdgeschoss des Gebäudes städtebaulich zu bevorzugen. Eine Büronutzung beispielsweise wird vom Plangeber in diesem Bereich im Erdgeschoss als ungeeignet bewertet. Damit würden zudem die Potenziale zur Schaffung eines Nahversorgungsangebotes für die umliegenden Bewohner nicht genutzt, sodass im Erdgeschoss eine Gewerbefläche für der Versorgung des Gebietes dienende Läden bzw. Schank- und Speisewirtschaften vorgehalten werden soll.

Im südlichen Baufeld erfolgt eine weniger differenzierte Festsetzung hinsichtlich der Art der Nutzung. Hier wird ein für alle Geschosse gleich geltender Nutzungskatalog festgesetzt, der die Errichtung von Wohngebäuden, aber auch von Geschäfts- und Bürogebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht.

In Summe ist bezogen auf das Urbane Gebiet MU auf eine gebietstypische Nutzungsmischung zu achten, die im Bereich eines Urbanen Gebiets MU jedoch auch stark zu einer Nutzungsart tendieren kann.

Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme der (aufgrund ihres Sortiments und ihrer Größe) Läden die der Versorgung des Gebietes dienen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebietes insgesamt nicht zulässig. Diese passen von ihrer Ausprägung her und ihren zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung nicht in das Nutzungskonzept des Plangebietes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe größeren Umfangs oder mit einem nicht nur nahversorgungsrelevantem Sortiment werden aus städtebaulichen Gründen als nicht gebietsverträglich mit der geplanten Mischbebauung sowie den angrenzenden Wohnnutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen bewertet und sollen daher planungsrechtlich nicht ermöglicht werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauGB gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine angemessene Dichte innerhalb

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GRZ II	Grundfläche	GFZ	Geschossfläche	Anzahl der Vollgeschosse
Urbanes Gebiet MU	3.895 m ²	68 %	0,4	0,8	1.558 m ²	1,2	4.674 m ²	III
Öffentliche Verkehrsfläche	1.713 m ²	30 %	/	/	/	/	/	/
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	111 m ²	2 %	/	/	/	/	/	/
Summe	5.719 m²	100 %	0,4	0,8	1.588 m²	1,2	4.674m²	III

Tabelle 1: Flächenbilanz

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird daher auf drei Vollgeschosse begrenzt. Grundsätzlich ist eine Bebauung mit unterirdischer Tiefgarage und im südlichen Bereich zweier Gebäude mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss sowie im nördlichen Bereich eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen vorgesehen.

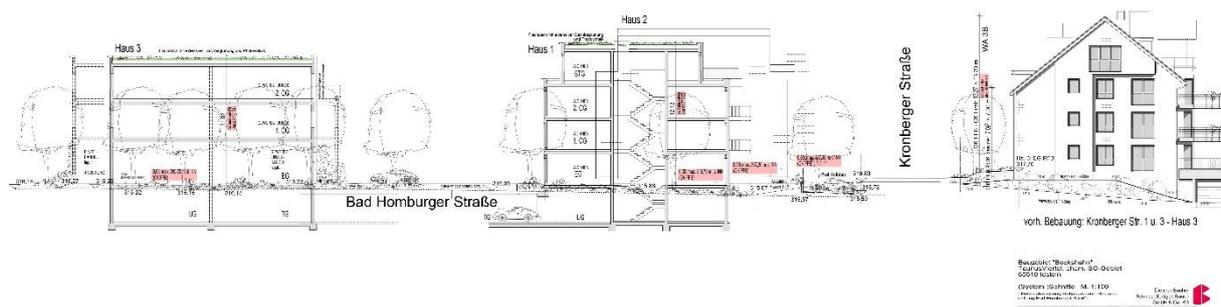


Abbildung 21: Geplante Höhenentwicklung - Quelle: Firma Bücher, Idstein

Um die Höhenentwicklung der Gebäude gezielt zu steuern, werden in dem Urbanen Gebiet MU zusätzlich die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit 12,0 m für die nördliche überbaubare Grundstücksfläche B1 und mit 14,0 m für die südliche überbaubare Grundstücksfläche B2 festgesetzt. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird mit 317,0 m ü. NN festgesetzt. Der festgesetzte untere Bezugspunkt entspricht dem bestehenden mittleren Höhenniveau der Kronberger und Bad Homburger Straße sowie den bestehenden Geländehöhen des Plangebietes. Die bestehenden Geländehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Gelände fällt nach Südwesten leicht ab.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des oberen Abschlusses der Attika, gemessen in der Mittelachse der Fassade. Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunter liegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Zur Förderung regenerativer Energien dürfen Photovoltaikanlagen die festgesetzten maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 100 % um maximal 1,0 m überschreiten.

Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In dem Urbanen Gebiet MU sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt und damit eindeutig definiert. Die Baugrenzen ermöglichen die Ausbildung der innerhalb des Plangebiets gewünschten Baukörper.

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Gebäudelänge von maximal 50,0 m zu errichten sind. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Bestandes in der unmittelbar angrenzenden Umgebung sowie der gewünschten Baustruktur und städtebaulichen Körnung innerhalb des Plangebietes.

Die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone von 20,0 m zur Landesstraße L 3026 gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) muss im vorliegenden Plangebiet auf Grundlage einer von Hessen Mobil erteilten Ausnahmegenehmigung gem. § 23 Abs. 8 HStrG nicht vollumfänglich eingehalten werden. Es ist lediglich eine Anbauverbotszone von 5,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Dieser Bereich befindet sich außerhalb des Plangebietes und ist in der Planzeichnung daher lediglich zur Information dargestellt. Die Festsetzung einer Bauverbotszone ist damit nicht erforderlich. Die Landesstraße L 3026 ist im Bereich des Bebauungsplans „Bockshahn“ als Landesstraße mit zwei Fahrstreifen und einem an der westlichen Seite errichteten Geh- und Radweg ausgebaut. Der an der L 3026 errichtete Geh- und Radweg wurde südlich des vorliegenden Plangebietes bereits an mehreren Stellen an das Baugebiet „Bockshahn“ angebunden. Bei Ausbauabsichten der Landesstraße würde somit nur eine Verbreiterung an der östlichen Seite der Landesstraße L 3026 möglich sein.

8.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU ist zum Nachweis der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Idstein erforderlichen Anzahl an Stellplätzen, zur Sicherung einer guten Freiraumqualität sowie zur bedarfsgerechten Nutzbarkeit der Stellplätze die Errichtung einer Tiefgarage sowie von oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der eindeutigen Regelung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das zentrale Ziel besteht in der Unterbringung eines Großteils der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage, weshalb das Erfordernis der Überdachung oberirdischer Stellplätze nicht besteht.

8.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen „Kronberger Straße“ und „Bad Homburger Straße“ werden entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Bereich zur Errichtung sechs öffentlicher Stellplätze im Südwesten des Plangebietes wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten an der östlichen Geltungsbereichsgrenze begründet sich in einem Zufahrtsverbot von der Landesstraße L 3026 aus.

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen generell der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Sicherung eines hohen ökologischen Standards der geplanten Neubauten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit Bäumen, Sträuchern, Rasen- oder Wiesenflächen zu bepflanzen, um die Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten.

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sind oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Ebenfalls aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen die Dachflächen sowie Tiefgaragendecken begrünt werden. Hierdurch wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeineffekts bei autochthonen Wetterlagen) erreicht.

Eine Kombination von Gründach und Solar-/Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht sowie Bestandteil der Objektplanung. Zur Klarstellung der Festsetzung wird daher die Zulässigkeit der Kombination explizit festgesetzt.

Zusätzlich wird im Sinne eines hohen ökologischen Baustandards eine verbindliche Fassadenbegrünung festgesetzt.

Die Erdandeckungen im Bereich der Dächer und Tiefgaragenunterbauung werden so festgesetzt, dass hierdurch Aufwand und Nutzen der Festsetzung in einem ausgewogenen Verhältnis stehen sowie ein Anwachsen und die Entwicklung der Pflanzungen gewährleistet werden können.

Zur Einbindung der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird am Ostrand der Baufläche eine Fläche für die Erhaltung von Gehölzen und eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie am Nord- und Ostrand eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen festgesetzt. Die Baumstandorte können so verschoben werden, dass zukünftige Ein- und Ausfahrten sowie bestehende Leitungstrassen von den Pflanzungen nicht berührt werden. Die neu anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Gehölze sind zur dauerhaften Sicherung der Gebietseingrünung dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Anzahl der festgesetzten Bäume wird im Vergleich zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ geringfügig erhöht. In der 3. Änderung waren 21 Einzelbäume verbindlich festgesetzt (s. Abbildung 22). Die 4. Änderung setzt 22 Einzelbäume zeichnerisch fest (s. Planzeichnung). Zusätzlich waren und sind die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Baumpflanzungen vorgesehen. Im Lageplan (s. Abbildung 19 in Kapitel 7) sind alle von der Firma Bücher geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet dargestellt.

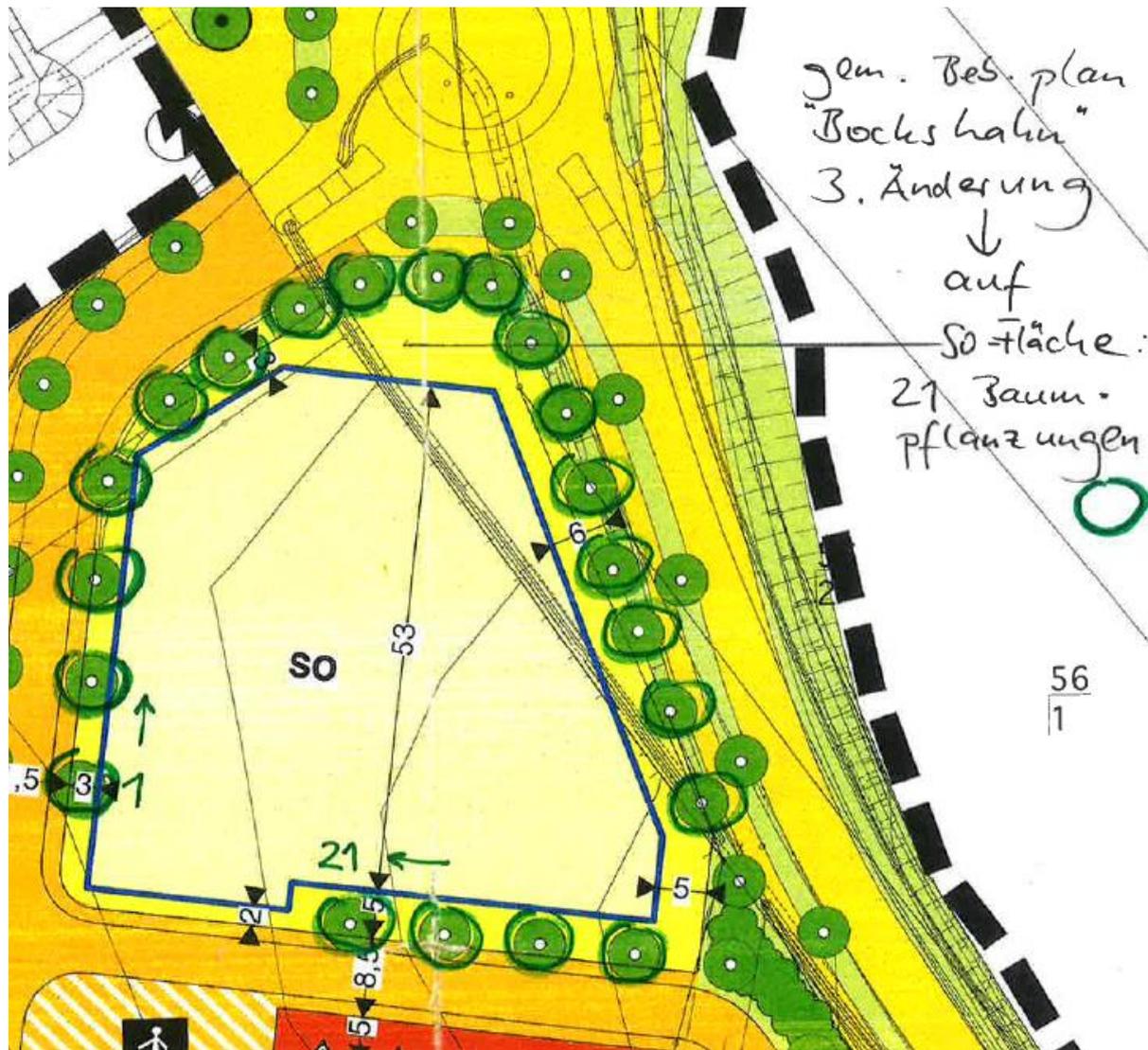


Abbildung 22: Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ mit Kennzeichnung der festgesetzten Einzelbäume

Vorhandene und als zu erhalten festgesetzte Bäume, Sträucher und Gehölze sind zur Wahrung des wertvollen Grünbestandes zu sichern und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird zudem als Vermeidungsmaßnahme eine zeitliche Beschränkung von Rodungen und Baufeldbefreiung als Hinweis in die Planung aufgenommen.

8.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die vorliegenden Berechnungen zur Ermittlung der Geräuschimmissionen aus gewerblichen Nutzungen (Nahversorgermarkt und Gewerbeflächen im Baufeld B1) führen in Höhe der umliegenden nächstgelegenen wohngenutzten Gebäude / öffentlichen Gebäude (KITA / Schule) zu Geräuschimmissionen, deren Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert von

tags 55 dB(A) einhält und weiter unterschreitet. Die Unterschreitungen genügen dabei dem sog. "Irrelevanzkriterium" der TA Lärm [Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um > 6 dB(A)] zur Tageszeit, sodass auch Veränderungen in der Bewertung von "gewerblichen Vorbelastungen" etc. keine Auswirkungen auf die Genehmigungssituation dieser gewerblichen Nutzungen haben. Den Berechnungen liegt dabei gemäß derzeitigem Nutzerkonzept zugrunde, dass die zu erwartenden Versorgungsfahrten (Lkw-Anlieferungen mit Fahrzeugen > 7,5 t für den Marktbetrieb) sowie weitere 4 Fahrzeuge der Kategorie "Sprinter" (Kleinanlieferungen / Kurierfahrten) im Tageszeitraum (06:00 Uhr- 22:00 Uhr) auftreten. Nachtanlieferungen der "Groß-Fahrzeuge" sind für das zugrundeliegende Nutzerkonzept der Nahversorgung / Service-verkaufsflächen z.B. tegut... Lädchen mit ca. VK 320 m² nicht vorgesehen. Zur Abwicklung der Anlieferungsfahrten enthält das Konzept für das MU-Gebiet - vorläufiger Planstand - eine im Norden des geplanten Gebäudes im Baufeld B1 ausgewiesene Bedarfszufahrt für Andienung Nahversorgung.

[Anmerkung: Sollten in späteren Nutzungskonzepten entsprechende Anlieferungen im Nachtzeitraum beabsichtigt sein, ist auf der Ebene der hierzu erforderlichen Baugenehmigungsverfahren / Betriebsgenehmigungsverfahren durch eine projektbezogene Geräuschimmissionsprognose der Nachweis zu führen, dass die hierdurch hervorgerufenen Geräuschentwicklungen durch Anlieferungsfahrten / Verladegeräusche die am Gebäude geltenden Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete - nachts 45 dB(A) - einhalten und unterschreiten. Auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens sind "organisatorische Festsetzungen" hierzu "voraussetzend" nicht möglich.]

Durch den Anwohnerfahrverkehr können auf der Basis einer "immissionskritischen Bewertung" des Anwohnerfahrverkehrs nach den Maßstäben für "gewerbliche / anlagenbezogene Geräuschimmissionen" nach TA Lärm im unmittelbaren Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage an dem "eigenen" Gebäude grenzwertige Ergebnisse [geringe Überschreitungen um +1 dB(A)] auftreten. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch in diesem Bereich wird daher empfohlen, die TG-Ein- und Ausfahrt mit einer schallabsorbierenden Auskleidung des Ein- und Ausfahrtsportals gemäß den Empfehlungen der Parkplatzlärmstudie vorzunehmen.

Eine entsprechende Forderung kann im Baugenehmigungsverfahren im Bedarfsfalle aufgenommen werden.

Alternative bzw. weitere Geräuschminderungen im Ein- und Ausfahrtsbereich können z.B. durch die Übertunnelung (die auch als Wetterschutz dienen kann) erreicht werden. Zusätzlich wird die Empfehlung ausgesprochen, in der Grundrissgestaltung für die Wohnungen keine Schlafräume / Kinderzimmer parallel der geführten TG-Ein- und Ausfahrt anzuordnen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, inwieweit diese Regelungen als "konkret-rechtliche Festsetzungen" aufgenommen oder im Zuge des Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der dann konkretisierten Planung vorgegeben werden können. " a

Entsprechend der Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung werden zur Bewältigung des Konflikts durch Verkehrslärm in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche dargestellt, für die im Textteil jeweilige bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen in Form von Anforderungen an das Bau-Schalldamm-Maß der nach außen abschließenden Bauteile von schutzbedürftigen Räumen festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird aufgrund des auf der Ebene der Bauleitplanung nicht auszuschließenden Konflikts durch Gewerbelärm eine Festsetzung getroffen, die bei Nicht-Einhaltung der Immissionsrichtwerte schallreduzierende Maßnahmen im Bereich von Warenandienungsbereichen fordert.

Ausnahmen von den jeweiligen Festsetzungen sind immer dann möglich, wenn im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren eine Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte nachgewiesen werden kann. Hierfür kommen dann sowohl bauliche Maßnahmen als auch Betriebsbeschränkungen o.ä. in Betracht.

9 Landesrechtliche Festsetzungen

9.1 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen sowie Abstellplätze für Fahrräder

Im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen wird auf § 5 Abs. 4 der Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder – Stellplatzsatzung – in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 02.04.2009 Bezug genommen. Die Regelung wird durch die Festsetzung in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ dahingehend ersetzt, dass eine Bündelung der geforderten Baumpflanzungen ermöglicht wird. Darüber hinaus wird die Größe der erforderlichen Baumscheibe durch die Vorgabe ersetzt, dass Baumbete ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen müssen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste in den Hinweisen wird empfohlen.

9.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur gestalterischen Steuerung der Sockelhöhe in Bezug auf das Straßenniveau der Bad Homburger und der Kronberger Straße wird eine maximale Sockelhöhe von 50 cm festgesetzt. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der maximal zulässigen Sockelhöhe beträgt dabei 317 m ü. NN. Als Sockel gilt der durch eine andere Materialität oder Farbigkeit in der Fassadengestaltung abgesetzte untere Gebäudeteil.

Weiterhin sind die Gebäudetechnik sowie Warenandienungsbereiche zugunsten der gestalterischen Qualität in die Architektur zu integrieren.

Zur Akzentuierung des nördlichen Gebietseingangs im Sinne des urbanen Auftaktes für das Wohngebiet „Tanusblick“ sollen als Gegenstück zu den südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäuden im Plangebiet nur Flachdächer errichtet werden.

9.3 Grundstücksfreiflächen

Die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen der Durchgrünung des Gebiets und der Reduzierung der versiegelten Flächen. Die Unzulässigkeit von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, soll zudem der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Ausgenommen hiervon sind baukonstruktiv erforderliche Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

9.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß dem Hessischen Wassergesetz (HWG) ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete, möglichst naturnahe Bewirtschaftungsanlagen zu verrieseln, zu versickern oder zu sammeln und zu verwerten. Niederschlagswasser, das nicht oder nicht vollständig verrieselt, versickert oder verwertet werden kann, kann in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Informationen zur geplanten Entwässerung des Plangebietes sind dem Kapitel A10.2 zu entnehmen.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Idstein und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung sind gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ in Mischgebieten MI bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von mehr als drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von größer 0,7 im konkreten Fall 96 m³/h bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Da die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes MU in dem DVGW-Arbeitsblatt 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ noch nicht enthalten ist, wird angenommen, dass hier die Regelungen analog eines Mischgebietes MI gelten.

Nach Auskunft der Stadtwerke Idstein ist die Wasserversorgung im Baugebiet Bockshahn als gesichert anzusehen. Bei den Geschosswohnungsbauten sind Druckerhöhungsanlagen einzubauen.

10.2 Abwasserbeseitigung

Gemäß dem damaligen Entwässerungsentwurf des Wohngebietes „Taunusblick“ aus dem Jahr 2005 dürfen auf dem Grundstück des Plangebietes maximal 26,5 l/s dem Mischsystem zugeführt werden. Zusätzlich anfallende Wassermengen müssen auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Weiterhin muss gemäß DIN 1986-100 Punkt 14.9 ggf. ein Überflutungsnachweis geführt werden (Grundstücke > 800 m² abflusswirksamer Fläche).

Durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, Limburg wurde ein hydrogeologischer Bericht zur Versickerungsuntersuchung erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist.

Aus diesem Grund ist eine Speicherung des Niederschlagswassers in Rigolen vorgesehen. Das gespeicherte Wasser kann zur Gartenbewässerung genutzt werden. Übrige oder überschüssige Niederschlagsmengen werden zeitverzögert in die öffentliche Kanalisation abgeleitet. Dies entspricht der landesrechtlichen Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser, wie sie aus dem Hessischen Wassergesetz (HWG) und der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan abzuleiten ist.

Im Bereich des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kreisverkehrs befindet sich ein Regenwasserkanal, an welchen nach Abstimmung mit den Stadtwerken Idstein das gesamte Plangebiet angeschlossen werden kann. Zusätzlich werden drei Rigolen errichtet, welche über ein Rückhaltevolumen von 8,43 m³ für das westliche Wohngebäude, 13,24 m³ für das östliche Wohngebäude sowie 19,26 m³ für das Geschäftsgebäude verfügen. Die gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgt unter Einhaltung einer Drosselabflussspende von 1-3 l/(s*ha).

Durch den Einbau von Rigolen wird eine Zurückhaltung des Niederschlagswassers sowie die Förderung des Grundwassers auf dem Baugrundstück erreicht.

Ein Management mit dem anfallenden Niederschlagswasser führt zu einer Einsparung bei den Abwassergebühren und bringt bei Verwendung zur Freiflächenbewässerung einen ökologischen und ökonomischen Nutzen.

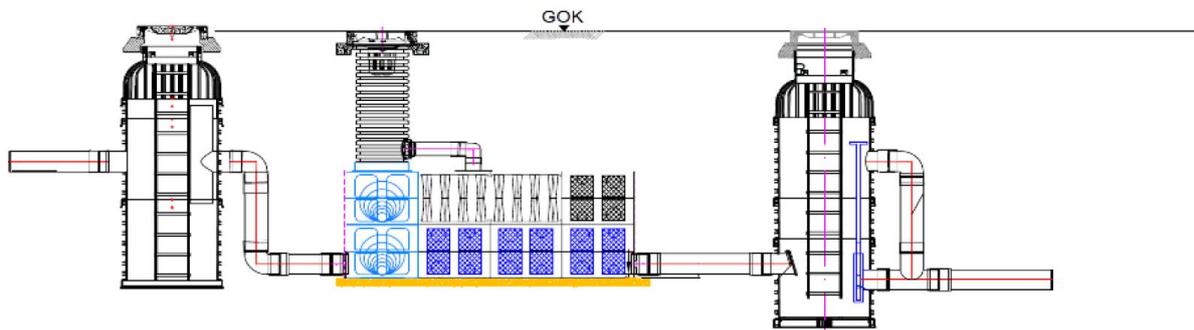


Abbildung 23: Darstellung einer Rigole - Quelle: Firma Bücher, Idstein

10.3 Energiekonzept

Die Firma Bücher beabsichtigt das Energiekonzept nach dem aktuellen Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG 2024) umzusetzen und dabei komplett auf den Verzicht von fossilen Energieträgern zu setzen.

Die Wärmeplanung für die Versorgung der neuen Wohnungen soll mit einem Anteil von 100 % aus rein regenerativen Energien erfolgen. Das Energiekonzept kann zum Erreichen der Klimaschutzziele 2045 ein Vorzeigeprojekt für die kommunale Wärmeplanung werden.

Die Umsetzung der CO₂ neutralen Wärmeerzeugung soll mittels dezentraler Abluftwärmepumpenanlagen erfolgen. Es ist beabsichtigt in jeder Wohnung in dem Hauswirtschaftsraum eine Wärmepumpe auszuführen.



Abbildung 24: Darstellung einer Abluftwärmepumpe - Quelle: Firma Bücher, Idstein

Eine Abluftwärmepumpe ist eine Luftwärmepumpe, die die verbrauchte und warme Raumluft als Energiequelle nutzt, anstatt die Außenluft zu verwenden. Die Abluft wird durch eingebaute

Ventilatoren in die Wärmepumpe geleitet. Abluftwärmepumpen sind daher effizient, umweltfreundlich und können den Energieverbrauch eines Haushalts deutlich reduzieren.

Die Effizienzklasse der zum Einsatz kommenden Abluftwärmepumpen beträgt A++.

Die Kombination aus der Wärmeerzeugung sowie der kontrollierten Wohnraumlüftung macht die Abluftwärmepumpe zu einem höchstmöglichen energetischen Standard in Bezug die Wärmeerzeugung und Wärmeabgabe.

Eine weitere Anhebung des energetischen Standards wird durch das Ausführen einer Stromerzeugungsanlage (Photovoltaikanlage) auf dem Dach erfolgen.

Mindestens 70 % der Dachflächen sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm zzgl. Filter- und Drainageschichten. Auch hier führt die Kombination aus der Photovoltaikanlage und der Dachbegrünung zu einer Leistungssteigerung der Stromproduktion von bis zu 8 %. Das liegt daran, dass die Pflanzen auf dem Dach für eine Kühlung der Module sorgen, die sonst bei hohen Temperaturen an Effizienz verlieren.

Außerdem bietet die Dachbegrünung zusätzlich zu der besseren Optik aus rein ökologischer Sicht einen Lebensraum für eine Vielfalt von Insekten.

Einen weiteren Beitrag zu einem hohen ökologischen Baustandard beabsichtigt die Firma Bücher mit einer teilweisen Begrünung der Fassadenflächen. Dabei sollen die Wandflächen bis zu einer Höhe von 3,00 m - abzgl. der Fenster- und Türöffnungen - zu mindestens 50 % flächig mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt, dauerhaft unterhalten und ggf. gleichwertig ersetzt werden. Voraussetzung dafür bildet ein ausreichend breiter und wasserdurchlässiger Pflanzstreifen. Damit soll das Mikroklima durch die Bildung von Sauerstoff und Kühlung bei Hitze verbessert werden.

Für das nördliche, gewerblich genutzte Gebäude sind hierbei bis zu 200 m² Fläche für Photovoltaik-Anlagen möglich sowie für die zwei Wohngebäude bis zu 140 – 150 m² je Gebäude.

Wird das vorgestellte Energiekonzept für das Neubaugebiet Taunusviertel gemäß der hier genannten Ausführung der Firma Bücher umgesetzt, so kann dies als ein Vorzeigeprojekt für die kommunale Wärmeplanung der Stadt Idstein vorgestellt werden.

Es wird Wohnraum geschaffen, der mit rein regenerativen Energieträgern CO₂-neutral versorgt wird und schon jetzt einen erheblichen Beitrag für das Erreichen der Klimaschutzziele 2045 leistet.

11 Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro GPM, Kronberg im Taunus, eine faunistische Potentialbewertung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Für Fledermäuse kann eine Zerstörung von Lebens- und Ruhestätten oder Tötung von Individuen bei der Fällung der Gehölze im Winter weitestgehend ausgeschlossen werden.

Bei den Vögeln ist der Wegfall von einzelnen Bruthabitaten im Bereich der dichten Heckenstreifen auf der Fläche relativ unwahrscheinlich. Eine Tötung von Individuen ist nicht zu erwarten. Bei der Neupflanzung der Fläche nach der Bebauung sollten ausschließlich einheimische, dicht wachsende, Sträucher und Laubbäume verwendet werden, in denen möglichst bald neue Brutplätze für Vögel entstehen können.

Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien oder Amphibien im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der isolierten Lage der Fläche im Rand des dicht bebauten Neubaugebiets nicht besonders wahrscheinlich.“^b

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden seitens der Öffentlichkeit Hinweise gegeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine (Weinberg-) Schneckenpopulation vorhanden ist, die in der Potentialbewertung auf Grund des Zeitpunktes der Erstellung des Gutachtens (Dezember 2021/ Januar 2022) nicht vorgefunden werden konnte. Hierzu ist festzustellen, dass sich die 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ auf einen Ausschnitt eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bezieht, der mithin als naturschutzrechtlich ausgeglichen betrachtet werden kann. Da der Artenschutz stets gesondert neben dem Naturschutz betrachtet werden muss, wurde im Rahmen des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Potenzialbewertung - was bei beschleunigten Verfahren im beplanten Innenbereich durchaus üblich ist - angefertigt, die zu dem Ergebnis kam, dass - unter den üblichen Voraussetzungen (wie z.B. Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit) artenschutzrechtliche Konflikte unwahrscheinlich sind bzw. gänzlich vermieden werden können.

Jetzt wurde nachträglich mit der Weinbergschnecke eine gemäß Anhang V der FFH-Richtlinie besonders geschützte Art entdeckt. Somit tritt der Fall ein, dass unabhängig vom Verfahrens- bzw. Planungsstand hierfür eine Lösung gefunden werden muss. Da nun aber die geschützte Art bereits entdeckt und bekannt ist - weitere können laut vorliegender Potentialbewertung weitgehend insbesondere aufgrund der isolierten Lage sowie der natürlichen Ausstattung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden -, wird in diesem Zusammenhang keine Notwendigkeit für eine erneute Kartierung und auch nicht für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gesehen.

Im „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2011, S. 7) wird im Hinblick auf Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Arten u.a. folgendes ausgeführt:

„In Planungs- und Zulassungsverfahren sind jedoch die Maßgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Danach gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung eines zugelassenen Eingriffs oder eines nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhabens (B-Pläne nach § 30, während Planaufstellung nach § 33, im Innenbereich nach § 34) nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten. Auf einen besonderen Schutz nach der EG-VO Nr. 338/97 oder der BArtschV kommt es nicht an. Alle übrigen Tier- und Pflanzen-Arten sind weiterhin als Bestandteil des Naturhaushalts im Rahmen der Eingriffsregelung oder auch nach anderen Rechtsgrundlagen (z.B. Belang i.S.d. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) zu berücksichtigen.“

Da es sich in vorliegenden Fall zum einen um ein zulässiges Vorhaben (hier: Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans) handelt und zum anderen die Weinbergschnecken nur nach Anhang V der FFH-Richtlinie besonders geschützt sind, ist das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot hier nicht gegeben und es müssen keine gesonderten Ersatzhabitate o.ä. geschaffen werden.

Aktuell besteht somit kein zwingender Handlungsbedarf. Spätestens im Sommer vor Beginn der Bauausführung sollten alle Schnecken abgelesen und in geeignete Vegetationsstrukturen (extensive Wiesen/Gehölze/Ruderalflächen) in der weiteren Umgebung verbracht werden. Die Maßnahme sollte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgen und dokumentiert werden.

12 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Planung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme - insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse - verzichtet. Bei der Planung handelt es sich um eine Überplanung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht.

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft:

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmungen vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Gemäß der faunistischen Potentialbewertung ist unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme bei der Umsetzung nicht mit einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu rechnen.
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen, für die aber bereits Baurecht besteht. Insofern handelt es sich um die Überplanung einer seit langem für eine Bebauung vorgesehenen Fläche im Zusammenhang mit umgebender Bebauung.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Das Grundstück ist bislang unbebaut. Es hätte jedoch bereits auf Basis der 3. Änderung des Bebauungsplans bebaut werden können. Die Eingriffe in den Bodenhaushalt wurden im damaligen Bebauungsplanverfahren entsprechend kompensiert. Die bauliche Ausnutzung wird gegenüber der

Belang	Erläuterungen
	<p>Ursprungsplanung nicht erhöht (GRZ 1). Die mögliche Überschreitung (GRZ 2) wird durch festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie wasserdurchlässige Stellplatzflächen weitgehend kompensiert.</p> <p>Die Anwendung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ ist - unabhängig davon, ob es sich um Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB oder um eine Änderung im Vollverfahren handelt - bei der Überplanung bereits bestehender Baurechte nicht sinnvoll.</p> <p>Da es sich bei der 4. Änderung um eine Überplanung eines bereits rechtswirksamen Bebauungsplans handelt, sind die Belange des Bodenschutzes auf die durch die 4. Änderung hervorgerufenen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu beschränken. Dies ist nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Eine vollständige Abarbeitung der Arbeitshilfe ist hier dem Planungszweck entsprechend nicht erforderlich, da im Plangebiet bereits auf Grundlage des bestehenden Baurechtes umfangreiche Bodenveränderungen zulässig sind. Zudem entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Kompensationspflicht.</p>
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.</p> <p>Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.</p> <p>Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen für Stellplätze, Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.</p>
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht wesentlich auf die Umgebung aus. Aufgrund der festgesetzten max. zulässigen 3 Vollgeschosse kommt es gegenüber der ursprünglichen Planung jedoch zu stärkeren Verschattungseffekten.</p> <p>Die derzeitige Freifläche wird in der „Klimaanalyse der Stadt Idstein“, Planungshinweiskarte - Ausschnitt Kernstadt - (Seite 29) als eine Grün- und Freifläche mit dem „Schutzbedarf 1. Priorität“ dargestellt (sehr hohe Bedeutung für die Entwicklung des Kleinklimas in der Kernstadt Idstein).</p>

Belang	Erläuterungen
	<p>Allerdings ist festzustellen, dass für die betreffende Fläche zum Zeitpunkt des Gutachtens (Juni 2021) durch den Bebauungsplan „Bockshahn“ (2003) bereits Baurecht (für ein Sondergebiet - Nahversorgung) bestand und die Fläche somit seit 20 Jahren für eine Bebauung vorgesehen ist.</p> <p>Im Bebauungsplan sind eine Reihe von Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken (Dachbegrünung, Neupflanzung von Hecken, Pflanzung von Einzelbäumen, Tiefgaragenbegrünung, Verbot von Schottergärten)</p>
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung oder Störung des Stadtbildes, da das Grundstück innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt und im Umfeld bereits eine bis zu dreigeschossige Bebauung vorhanden ist.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Durch die Planung gehen nur untergeordnete Biotopstrukturen verloren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet nicht zu erwarten ist.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes kommt es gegenüber der Ursprungsplanung (Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung) erkennbar nicht zu erheblichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Darüber hinaus sind keine besonderen emittierenden Betriebe oder Nutzungen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Es wird zudem auf die schallschutztechnische Untersuchung verwiesen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) bekannt.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes führt gegenüber der Ursprungsplanung erkennbar nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt. Zur Bewältigung etwaiger Lärmbelastungen innerhalb des Plangebiets werden entsprechende Festsetzungen zur Konfliktbewältigung getroffen.

Belang	Erläuterungen
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen. Bezüglich der Energieversorgung des Plangebietes sollen dezentrale Wärmepumpenanlagen mit Wärmerückgewinnung errichtet werden. Zur Unterbringung von Photovoltaikanlagen auf Dächern werden Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe zugelassen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Der Landschaftsplan (Entwicklungsteil) der Stadt Idstein sieht für den Bereich des Kreisverkehrs eine Eingrünungsmaßnahme vor (Nr. 77 „Kennzeichnung des Ortseinganges mittels Bäumen“). Die Planung berücksichtigt dieses Ziel (Festsetzung einer Baumreihe).
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet oder dessen Umgebung) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können. Auch ist auf Grund der Lage des Gebietes nicht mit Katastrophen (z.B. Überschwemmungen, Hangrutsche etc.) zu rechnen.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung vorhandener Flächenreserven. Das Grundstück ist bereits seit langem für eine Bebauung vorgesehen.

Tabelle 2: Umweltbelange

13 Verkehr

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro IMB Plan, Hanau, eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Idstein plant über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ die Schaffung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen dem südlich angrenzenden Wohngebiet „Tanusviertel“ und den nordwestlich befindlichen Gemeinbedarfsein-

richtungen. Dabei soll dem hohen Bedarf an Wohnraum ebenso Rechnung getragen werden wie der Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Das zugrundeliegende Bauungs- und Nutzungskonzept sieht in Folge dessen eine überwiegende Wohnbebauung im südlichen und eine [...] [gewerbliche] Nutzung im nördlichen Baufenster vor. Neben gewerblichen Flächen aus dem Bereich „Büro / Dienstleistungen“ soll hier auch Raum für einen kleinflächigen Nahversorger geschaffen werden. Der Stellplatzbedarf soll über eine Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze sichergestellt werden. Die Anbindung der Tiefgarage sowie einzelner oberirdischer Stellplätze erfolgt über die Kronberger Straße. Zwischen den Baufeldern ist ein Parkplatz insbesondere für die Kunden und Besucher vorgesehen. Die Anbindung erfolgt über die Bad Homburger Straße.

Die weiterführende verkehrliche Erschließung des Plangebietes führt über den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kreisverkehrsplatz „L 3026 / Seelbacher Straße“ (KP-1). Hierüber besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die Aufgabe der vorliegenden Verkehrsuntersuchung waren die Überprüfung und der Nachweis der verkehrlichen Erschließung und im vorliegenden Fall der Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Landesstraße 3026.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl der Kreisverkehrsplatz als auch die weiteren Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes die für den Prognosehorizont 2035 ermittelten Verkehrsbelastungen in „sehr guter“ Weise aufnehmen und abwickeln können. Weitere bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend kann aufgrund der geführten Nachweise die verkehrliche Erschließung des Bauungsplans „Bockshahn“ (4. Änderung) über die vorgesehene Erschließung und das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden und ist somit gesichert.“^c

„Für die Fußgänger stehen in allen umliegenden Straßenräumen beidseitig Gehwege zur Verfügung. Der Radverkehr wird im städtischen Verkehrsnetz auf der Fahrbahn mitgeführt. Dies ist aufgrund der eingerichteten Tempo-20-Zone bzw. der stellenweise ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiche die Regellösung gemäß der RAST 06. Entlang der orts-umgehenden Landesstraße 3026 verläuft ein gemeinsamer Geh- und Radweg.

Das Plangebiet ist gut an das regionale Busliniennetz angebunden. Nördlich im Bereich des Schulzentrums (rund 200 m) befindet sich die Bushaltestelle „Taubenberg“, südlich an der L 3026 (rund 300 m) die Haltestelle „Taunusviertel“. Von hier aus besteht in der Regel 1 - 2 Mal in der Stunde eine Verbindung von und zur Stadtmitte und zum Bahnhof Idstein (Buslinien 222, 230 und 265). Darüber hinaus verbinden diese sowie zahlreiche weitere öffentliche (Schul-)Buslinien die Stadt Idstein mit den Nachbarorten in Richtung Norden bis Bad Camberg und in südliche Richtung bis Niedernhausen und darüber hinaus bis Wiesbaden und Eltville.“^d

Maßnahmen oder Festsetzungen zur Sicherstellung einer geregelten Erschließung über den Bestand hinaus sind daher nicht erforderlich.

B Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" – <i>Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Wiesbaden, 2023</i>	5
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 – <i>Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt; Darmstadt; 2011</i>	6
Abbildung 3:	Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte – <i>Quelle: Eigene Darstellung Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus; Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Wiesbaden, 2023</i>	7
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein – <i>Quelle: Stadt Idstein; 2016, Idstein</i>	8
Abbildung 5:	Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" – <i>Quelle: Stadt Idstein; 2019, Idstein</i>	10
Abbildung 6:	Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ – Ausschnitt des Plangebietes - <i>Quelle: Stadt Idstein; 2019, Idstein</i>	11
Abbildung 7:	Blick von Südwesten auf das Plangebiet – <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	11
Abbildung 8:	Südlich angrenzende Wohnbebauung (links); westlich angrenzende Kindertagesstätte „Zaubergarten“ (rechts) – <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	12
Abbildung 9:	Nordwestlich angrenzende Limeschule - <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	12
Abbildung 10:	Nördlich angrenzende Kindertagesstätte „Marie Juchacz“ in Container-Bauweise - <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	13
Abbildung 11:	Kronberger Straße (links) – <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	13
Abbildung 12:	Bad Homburger Straße (links); Landesstraße L3062 (rechts) – <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	14
Abbildung 13:	Bushaltestelle "Taubenberg" vor der Limeschule – <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	15
Abbildung 14:	Hecke mit Altgrasstreifen am Ostrand (links); Blick von Südosten auf die Wiese mit Trampelpfad (rechts) – <i>Quelle: Büro GPM, Kronberg im Taunus</i>	16
Abbildung 15:	Beispiel für die Fassadengestaltung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes - <i>Quelle: Firma Bücher, Idstein</i>	17
Abbildung 16:	Beispiel für die Fassadengestaltung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes - <i>Quelle: Firma Bücher, Idstein</i>	18
Abbildung 17:	Gestaltungsvorschlag für die Erdgeschosszone des gewerblich genutzten Gebäudes - <i>Quelle: Firma Bücher, Idstein</i>	18

Abbildung 18:	Beispiel für die Anordnung und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen im Bereich eines Hauseingangs - <i>Quelle: Firma Bücher, Idstein</i>	19
Abbildung 19:	Lageplan der geplanten Bebauung (vorläufiger Planungsstand – Konzept) - <i>Quelle: Firma Bücher, Idstein</i>	20
Abbildung 20:	Schnitt des geplanten gewerblich genutzten Gebäudes - <i>Quelle: Firma Bücher, Idstein</i>	23
Abbildung 21:	Geplante Höhenentwicklung - <i>Quelle: Firma Bücher, Idstein</i>	24
Abbildung 22:	Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ mit Kennzeichnung der festgesetzten Einzelbäume	27
Abbildung 23:	Darstellung einer Rigole - <i>Quelle: Firma Bücher, Idstein</i>	31
Abbildung 24:	Darstellung einer Abluftwärmepumpe - <i>Quelle: Firma Bücher, Idstein</i>	31

2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	24
Tabelle 2:	Umweltbelange	37

C Quellenangaben

- ^a GSA Ziegelmeyer GmbH, Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Bockshahn“ der Stadt Idstein, August 2023, Seite 37
- ^b GPM – Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien; Kronberg im Taunus: Ergebnisbericht zur Potenzialbewertung der Gehölze auf der Fläche des Bebauungsplanes „Bockshahn“, 4. Änderung, in Idstein auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten am 20.12.2021 und 02.01.2022, Januar 2022, Seite 7
- ^c IMB-Plan GmbH: Bebauungsplan „Bockshahn“ (4. Änd.) – Verkehrsuntersuchung, Mai 2023, Seite 12
- ^d IMB-Plan GmbH: Bebauungsplan „Bockshahn“ (4. Änd.) – Verkehrsuntersuchung, Mai 2023, Seite 11