

Stadt Idstein, Kernstadt

Begründung
zum
Bebauungsplan „Frauwald - Hahlgarten“
2. Änderung

Planstand 20.08.2003

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt

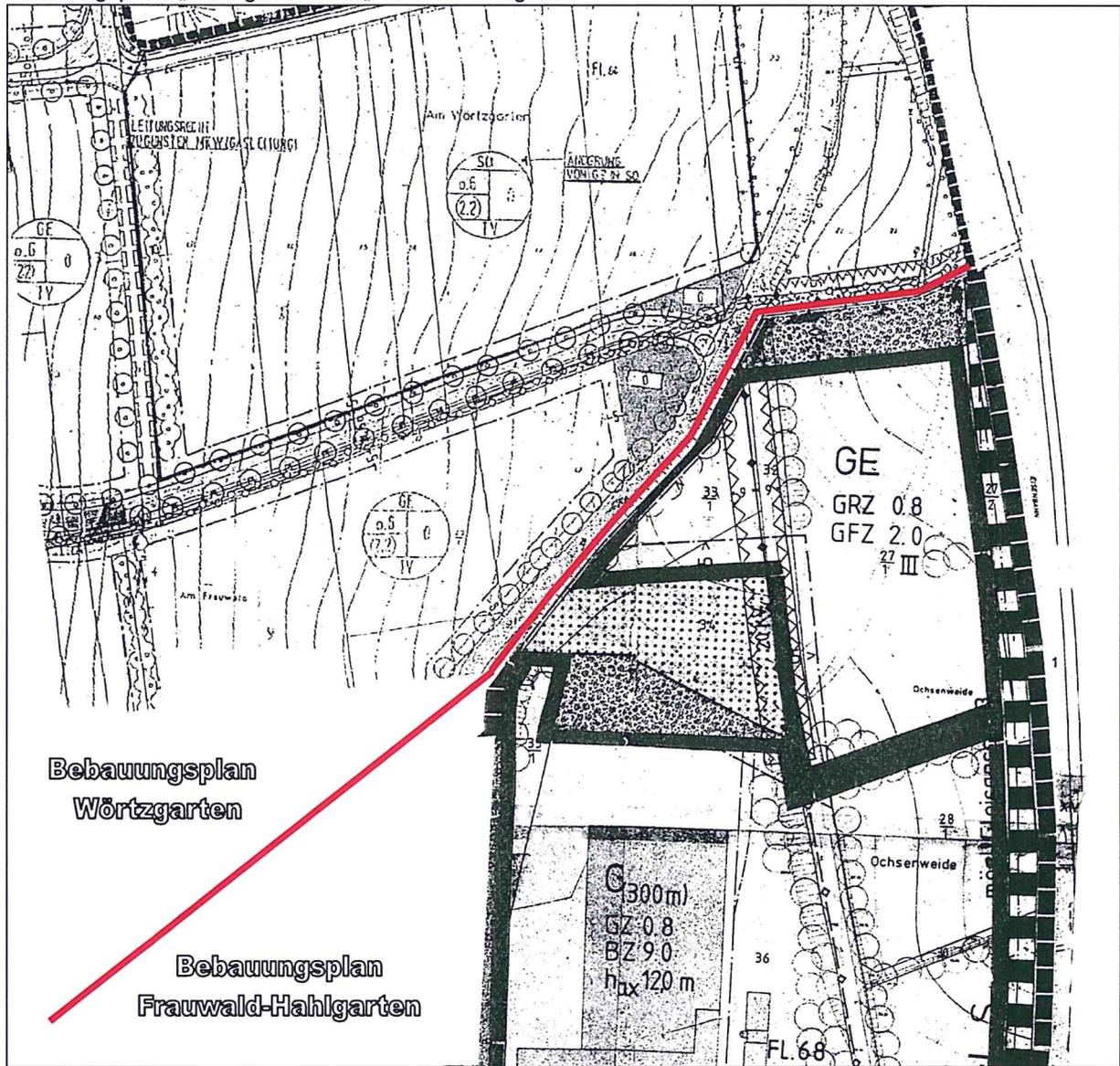
1. Veranlassung und Planziel
2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, Baugrenze, Baulinien
5. Verkehrserschließung
6. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange
7. Umweltverträglichkeitsprüfung
8. Wasserwirtschaftliche Belange
9. Bodenordnung
10. Städtebauliche Vorkalkulation

1. Veranlassung und Planziel

Im Südwesten der Kernstadt ist in den vergangenen Jahrzehnten zwischen der DB-Strecke 3610 Frankfurt/Main - Eschhofen und der Bundesautobahn A3 Frankfurt - Köln ein Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt worden, das im Süden durch den Bebauungsplan „Frauwald - Hahlgarten“ seinen Abschluss findet. Der derzeit gültige Bebauungsplan datiert auf das Jahr 1990. 1992 wurde in der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Nordspitze in der Richard-Klinger-Straße 2 ein Lebensmittel-Discounter mit 697 m² Verkaufsfläche eröffnet. Mit der nunmehr geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche auf 952 m² wird die Geschossfläche 1.200 m² überschreiten, so dass es der Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) bedarf.

Planziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwald - Hahlgarten“ ist entsprechend die Umwidmung von Flurstück Flur 68 Flst. 27/8 von Gewerbegebiet in Sondergebiet.

Bebauungspläne „Wörtzgarten“ und „Frauwald-Hahlgarten“



genordet, ohne Maßstab

2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt „Bereich für Industrie und Gewerbe - Bestand“ dar. Dies ist Anlass, die im Regionalplan unter Ziffer 2.4.3 formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe betreffend, zu erörtern.¹

2.4.3-1 (G)

Leitvorstellung der Raumordnung und Landesplanung ist u.a. die Erreichung gleichwertiger Lebensbedingungen in der Region. Eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs muss somit in zumutbarer Entfernung sichergestellt sein.

¹ Staatsanzeiger Nr. 6, 2001, S. 628-629.

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt genau diesem Grundsatz der Raumordnung Rechnung, denn mit der Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche wird dem Unternehmen die Möglichkeit gegeben, auf die Entwicklung in den vergangenen 10 Jahren zu reagieren und damit auch weiterhin in adäquater Form am Wettbewerb teilzunehmen. Infolge der Standortsicherung werden sowohl die Kunden und Beschäftigten der Industrie- und Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft, aber auch die Bewohner der nur rd. 150 m Luftlinie entfernten beginnenden Wohngebiete der Kernstadt von Idstein hier auch zukünftig ihre Nachfrage befriedigen können.

2.4.3.-2 (Z)

Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1200 m² Geschossfläche sind Ober- und Mittelzentren. Bei der Errichtung und Erweiterung von solchen Vorhaben ist eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erforderlich.

Die Stadt Idstein ist als Mittelzentrum ausgewiesen; Maßgabe 1 ist mithin erfüllt. Da der Marktbereich im wesentlichen dem Stadtgebiet von Idstein entspricht und die Erweiterung - wie noch darzulegen sein wird - nicht der Ausdehnung des Marktbereiches dient, wird davon ausgegangen, dass die Beteiligung der Nachbargemeinden im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB₂₀₀₁), demgemäß die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind, auch im Sinne der Raumordnung ausreicht.

2.4.3-3 (Z)

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Derartige Handelsbetriebe sind unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie des Immissionsschutzes in das Siedlungsgebiet einzufügen. Standorte außerhalb der gewachsenen zentralörtlichen Siedlungsbereiche sind auszuschließen, soweit es sich nicht um Vorhaben handelt, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Brennstoffmärkte). Die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden sind zu beachten.

Die bauliche und funktionelle Verbindung zu den Siedlungsgebieten der Stadt Idstein kann u.a. aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der Wohnbebauung Kastanienweg, Ahornweg usw. als gegeben angesehen werden. Hervorzuheben ist, dass sich östlich der DB-Strecke auf eine Tiefe von 150 - 200 m längs der vorhandenen Bebauung ein „Siedlungsbereich – Zuwachs“ anschließt, so dass der Standort auch im Falle einer Neuansiedlung unschwer städtebaulich gerechtfertigt werden könnte. Positiv hervorzuheben ist vorliegend auch der Aspekt des Immissionsschutzes, da der Ziel- und Quellverkehr über das Straßennetz des Industrie- und Gewerbegebietes abgewickelt wird. Schutzbedürftige Baugebiete werden nicht durchfahren. Gleichwohl ist der Standort, wie bereits oben ausgeführt, auf kurzem Wege fußläufig auch von der Wohnbevölkerung erreichbar.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche induziert im übrigen keine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, da die Erweiterung vor allem eine großvolumigere Platzierung ermöglichen soll, so dass eine direkte Auslieferung der angelieferten Einheiten ohne nochmaliges Umpacken im Lager ermöglicht wird. Es sind damit logistische Vorteile und die Vergrößerung des dem Kunden zur Verfügung stehenden Bewegungsraumes, die die Erweiterung erfordern.

Diese These wird durch die Strategie von ALDI_{Süd} belegt: Die Verdichtung des Filialnetzes, um näher an den Kunden heranzurücken, genießt Vorrang vor der eine Ausdehnung des Einzugsgebietes voraussetzenden Vergrößerung einzelner Standorte. So ist in Idstein darauf hinzuweisen, dass gerade in Taunusstein und Niedernhausen, zu denen enge Pendlerverflechtungen bestehen, eigene Filialen eingerichtet wurden. Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden - und hier wären vorrangig Taunusstein und Niedernhausen zu nennen - sind mithin nicht zu besorgen. Auch die unter Ziffer 2.4.3-3 formulierten Ziele der Raumordnung bleiben mithin gewahrt.

2.4.3-4 (Z)

Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadtbereiche/Ortskerne/Stadtteilzentren sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht beeinträchtigen.

Auch ohne Vorlage einer Potenzialflächenanalyse oder vergleichbaren Untersuchung kann doch festgehalten werden, dass die Erweiterung einer bestehenden Filiale um 255 m² Verkaufsfläche nicht dazu geeignet ist, im Sinne von Ziffer 2.4.3-4 auf die Ziele der Raumordnung Einfluss zu nehmen.

2.4.3-5 (Z)

Die vorgenannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die - auch mit der Zeit gewachsene - Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe zu negativen Auswirkungen führen können.

Planziel ist die Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Dieser erfasst Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe einschl. der sonstigen großflächigen Handelsbetriebe. Nach den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.05.1987 liegt die Schwelle zur Großflächigkeit bei Verkaufsflächen nicht wesentlich unter, aber auch nicht wesentlich über 700 m². Der 1992 eingerichtete Standort weist weniger als 700 m² Verkaufsfläche auf und liegt auch unterhalb dem in der Baunutzungsverordnung normierten Schwellenwert von 1200 m² Geschossfläche: er konnte als sonstiger Gewerbebetrieb in dem Gewerbegebiet „Frauwald - Hahlgarten“ genehmigt werden.

Mit der Erweiterung werden beide Werte überschritten. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die vor nunmehr 15 Jahren ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sich mit der aus damaliger Sicht max. Größe eines der Nahversorgung dienenden Nachbarschaftsladens auseinandergesetzt hat. Angesichts der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Einzelhandel sowie dem gewandelten Konsumentenverhalten wird diese Begrenzung aber als nicht mehr aktuell angesehen werden müssen. Auch Discounter, die nur zwischen 600 und 1200 Artikel im Sortiment führen, kommen nicht mehr mit der 700 m²-Regelung aus, sondern haben Bedarf an Verkaufsflächen in einer Größenordnung von mind. 800 bis 1000 qm. Grund hierfür ist u.a. die Notwendigkeit, Tiefkühlwaren und gekühlte Produkte anbieten zu müssen, um den Erwartungen der Verbraucher und den Anforderungen des Marktes zu entsprechen. Neben der Notwendigkeit, im Verkaufsraum hierfür Tiefkühltruhen und Kühlregale unterbringen zu müssen, wurden auch die Kassenzonen erheblich ausgeweitet, um moderne Kassiersysteme einführen und eine zügigere Abwicklung der Abrechnungsvorgänge zu ermöglichen. Hinzu kommt das Bedürfnis der Kunden nach breiteren Gängen, um mehr Bewegungskomfort zu erhalten². Weiterhin sind Veränderungen im Verbraucherverhalten sowie die fortschreitende Teilung der Einkaufstätigkeit in zeiteffiziente Versorgungseinkäufe und freizeitorientierte Erlebniseinkäufe von Relevanz³.

Die vorstehenden Ausführungen mögen verdeutlichen, dass die hier in Rede stehende Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet nur der Standortsicherung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters dient und eine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung nicht zu erwarten ist.

² vgl. RAs Dr. Berghäuser, Dr. Berg: Wohnungsnahe Verbraucherversorgung oder großflächiger Einzelhandel - ein Plädoyer für eine dynamische Betrachtungsweise in BauR¹, 2002, S. 31 ff.

³ Eggert: Zukunft Handel - Handel der Zukunft, BBE Trend und Zukunftsforschung, Köln 2002; Stolberg: Erlebnishandel, BBE Sonderdokumentation, Köln 2002

Hinsichtlich des 2. Merkmals der Agglomeration gelten die vorstehenden Ausführungen analog, da der Bau- und Heimwerkermarkt Am weißen Stein 1 von dem Standort Richard-Klinger-Straße 2 räumlich (durch die Höhendifferenz; vgl. Fotos) und funktionell (durch die hochfrequentierte Straße Am weißen Stein) getrennt ist, so dass selbst bei kritischer Würdigung nicht von einem Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gesprochen werden kann.



Im Ergebnis ist auch hier festzustellen, dass die Ziele der Raumordnung durch die vorgesehene Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Richard-Klinger-Straße 2 nicht beeinträchtigt werden.

2.4.3-6 (Z)

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb der „Bereiche für Industrie und Gewerbe“ ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Das Ziel, bei abnehmenden Flächenreserven für die gewerblich-industrielle Entwicklung die noch geeigneten Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zu sichern, findet grundsätzlich auch die Zustimmung der Stadt Idstein. Auf eine weitergehende Erörterung kann vorliegend allerdings verzichtet werden, da es sich nur um die Erweiterung eines bereits bestehenden Standortes handelt. Die Erweiterung findet zudem ausschließlich auf eigenem Gelände statt. Gewerbliche Reservflächen werden nicht beansprucht.

2.4.3-7 (Z)

Die Anbindung an den ÖPNV ist wegen des hohen Publikumsverkehrs sicherzustellen. Haltepunkte mit einem Halbstundentakt an Schienen, Trassen oder im Busverkehr erfüllen diese Voraussetzungen.

Der Lebensmitteldiscounter dient dem Versorgungseinkauf. Der Autokunde ist der Regelfall. Dennoch ist gerade aufgrund der räumlichen Nähe zu den Wohngebieten nordöstlich der Bahnstrecke ein erhöhter Anteil fußläufiger Kunden festzustellen. Der ÖPNV ist hier nur von nachrangiger Bedeutung. Die nächstliegende Haltestelle bzw. der Bahnhof sind jedoch in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, von wo aus mit Bus und Bahn verschiedene Haltestellen in Idstein, aber auch die benachbarten Stadtteile, Städte und Gemeinden erreicht werden können.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt gewerbliche Baufläche dar.

Die somit erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

4. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass es aufgrund der geplanten Verkaufsfläche⁴ von 952 m² (gerundet festgesetzt) der Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf. Bei Sondergebieten sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Für zulässig erklärt werden ausschließlich der Lebensmitteleinzelhandel einschl. Getränke⁵. Fachmarktsortimente, die geeignet wären, sich auf die Ziele der Raumordnung in abwägungsbeachtlicher Weise auszuwirken, bleiben aufgrund der Positiv-Festsetzung ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die bisher als Gewerbegebiet gewidmete Fläche fest:

Grundflächenzahl GRZ = 0,8
Geschossflächenzahl GFZ = 2,0
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß Z = III

Während die Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 unverändert in die 2. Änderung übernommen wird, kann bei der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse eine Reduzierung erfolgen: Die Geschossflächenzahl wird der Grundflächenzahl angepasst, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z = I begrenzt. Die Zurücknahme ist durch das Bestreben einer Abstufung in der zulässigen Baumasse nach der im Nordwesten gem. Regionalplan Südhessen zulässigen Siedlungserweiterung legitimiert.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von den vorgenannten Grenzen abgewichen werden, wenn

⁴ Die Definition des Begriffs Verkaufsfläche ist dem Einzelhandelserlass zu entnehmen; dieser wird z.Z. fortgeschrieben. Vorliegend wurde eine weite Auslegung angenommen: Verkaufsflächen sind alle den Kunden zum Zwecke des Verkaufs zugängliche Flächen einschl. der Gänge, Pack- und Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Windfang.

⁵ Kurzzeitige Aktionen, auch mit non-food-Artikeln, werden durch die Begrenzung auf Lebensmitteleinzelhandel einschl. Getränke nicht ausgeschlossen.

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens gerechnet werden muss oder
2. die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Da die bauliche Erweiterung ausschließlich auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände stattfindet und insbesondere für die Haupteinkaufszeiten ein umfangreiches Stellplatzangebot vorgehalten werden muss, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden kann. Die Festsetzung wird dadurch legitimiert, dass Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, wodurch sichergestellt ist, dass nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind, so dass es sich um eine Festsetzung von überwiegend redaktionellem Charakter handelt.

4.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1990.

Hinzu genommen wird im Norden eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze. Hier setzt der rechtskräftige Bebauungsplan auf eine Tiefe von 20 m „Fläche, auf der vorhandener Baum- und Buschbestand zum Sicht- und Emissionsschutz zu erhalten bzw. neu anzupflanzen ist“ fest und bestimmt: „Je 100 qm ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum, je 1 qm ein Strauch (davon mind. 20 % immergrüner Arten), zu pflanzen. Grundstückszufahrten im Bereich dieser Flächen sind zulässig.“ Die Festsetzung ist als solche im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des im übrigen als Gewerbegebiet gewidmeten Baugrundstücks zu verstehen.

Da die nördlich angrenzenden Flurstücke ebenfalls mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt sind, wird es für zulässig angesehen, die vormalige Festsetzung zu revidieren und ersatzweise auf die Überstellung der Stellplätze mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen zu verweisen, die die Sichtbeziehung zu der Wohnbebauung Kastanienweg 2 bis 32 als einzig maßgeblicher Beziehung hinreichend abzuschirmen vermag. Bezüglich des Immissionsschutzes ist festzustellen, dass im Norden und Westen keine schutzbedürftige Nutzung anschließt und dass eine mögliche Siedlungserweiterung im Nordosten aufgrund der zwischenliegenden Bahnstrecke aktive Schallschutzmaßnahmen erfordert, die die von dem Parkplatz ausgehende Geräuschentwicklung abschirmen wird.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Am Wörtzgarten und die Richard-Klinger-Straße. Ein weitergehender Ausbau ist nicht vorgesehen.

6. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB₂₀₀₁ auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu beachten. Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist vorzusehen. Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB allerdings nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Abwägungsrelevant ist daher vorliegend ausschließlich die Überschreitung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 und der Verzicht auf die im Norden vormals festgesetzten Pflanzflächen. Dies war Anlass zur Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Planungsbeitrages, vgl. Anlage.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das vom Bundestag am 27.07.2001 beschlossene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz wurde am 02.08.2001 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Mit dem Gesetz werden erstmals auch verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben UVP-pflichtig. Hierunter fällt auch der Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr. Eine allgemeine Vorprüfung ist durchzuführen bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 bis unter 5.000 m².

Da diese Schwellenwerte vorliegend nicht erreicht werden, bedarf es weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer allgemeinen Vorprüfung.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind Bestand. Hinsichtlich der Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser sei auf § 51 Abs. 3 HWG verwiesen, der besagt, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Die Untere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 27.05.2003 auf folgendes hin: Das Vorhaben liegt in der vorgeschlagenen Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Kalmenhofbrunnen“ des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Da es sich um einen Privatbrunnen handelt, wird ein Schutzgebiet nicht rechtskräftig ausgewiesen. Die Verbote der Muster-Schutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S 985) sind jedoch zu beachten, da das gewonnene Wasser überwiegend in das öffentliche Netz der Stadt Idstein eingespeist wird.

9. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

10. Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Idstein entstehen aus der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

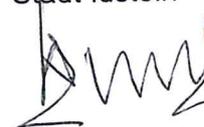
aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

Planungsbüro Holger Fischer 08/03

aufgestellt:

Magistrat der
Stadt Idstein



G. Krum
Bürgermeister



Anlage

Stadt Idstein, Kernstadt

Bebauungsplan „Frauwald - Hahlgarten“
2. Änderung
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Inhalt:

- 1 Eingriffsplanung
- 2 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme
- 3 Ökologische Bewertung
 - 3.1 Boden und Wasserhaushalt
 - 3.2 Kleinklima
 - 3.3 Arten- und Biotopschutz
 - 3.4 Landschaftsbild und Erholungseignung
- 4 Konfliktanalyse

1 Eingriffsplanung

Vorgesehen ist eine Erweiterung der Aldi-Filiale in der Richard-Klinger-Straße in Idstein. Das Plangebiet ist bereits Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Frauwald – Hahlgarten“. Für den bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen südlichen Teilbereich des Plangebietes gilt danach eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 und eine Zahl der zulässigen Vollgeschosse von III. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan zudem eine etwa 20 m breite „Fläche, auf der vorhandener Baum- und Buschbestand zum Sicht- und Emissionsschutz zu erhalten bzw. neu anzupflanzen ist“ fest.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll für das Plangebiet festgesetzt werden, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden kann. Zudem soll auf die o.g. Pflanzfläche zugunsten einer Festsetzung als Fläche für Stellplätze verzichtet werden.

An konkreten baulichen Änderungen ist im Südwesten des Plangebietes eine Erweiterung des Verkaufsbauwerkes (um etwa 375 m²) vorgesehen. Im Norden des Plangebietes soll der Parkplatzbereich in die bisherige Pflanzfläche erweitert werden.

2 Landschaftspflegerische Bestandsaufnahme

Im Süden des Plangebietes findet sich das bereits existierende Gebäude der Aldi-Filiale. Es wird nach Westen und insbesondere nach Norden von einem großen Parkplatzbereich umgeben, der mit engfügig verlegtem Pflaster befestigt ist. An den Rändern des Parkplatzes finden sich Anpflanzungen aus überwiegend noch niedrigen Laubsträuchern. Innerhalb der eigentlichen Parkplatzfläche finden sich vier jeweils etwa 20 m² große Pflanzbeete mit niedrigen Laubsträuchern sowie je zwei hochwüchsigen Laubbäumen.

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Verkaufsbauwerkes (südwestlicher Bereich des Plangebietes, Teilfläche 1 der Bestandskarte) befindet sich derzeit ein Teilbereich des mit engfügig verlegtem Pflaster versehenen Parkplatzareals. Nach Süden und Westen wird der Eingriffsbereich von einer Betonmauer umgeben. Oberhalb der Mauer verläuft eine ca. 1,5 m breite Hecke, die sich aus jungen, noch niedrigen Laubgehölzen wie Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) zusammensetzt. Der unmittelbare Flächenverbrauch durch die Erweiterung der Aldi-Filiale nach Westen nimmt die versiegelte Parkplatzfläche und die umgebende Gehölzstruktur in Anspruch.

Im Norden des Plangebietes, für den die Erweiterung des bestehenden Parkplatzbereiches geplant ist (Teilfläche 2 der Bestandskarte), findet sich derzeit eine locker, mit erst in jüngerer Zeit angepflanzten Gehölzen bestandene Freifläche.

Bei den im Bereich der Fläche vorhandenen jungen Gehölzen (Stammdurchmesser von 3 bis 8 cm) handelt es sich um Exemplare der folgenden Arten:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa spec.</i>	Rosen
<i>Tilia spec.</i>	Linde

Die Zwischenbereiche (ca. 60 % der Fläche) werden von artenarmen, kurzgehaltenen Rasenflächen, die den Gesellschaften der Parkrasen und Mähweiden (Cynosurion) nahe stehen, eingenommen. Im Bereich der artenarmen Rasenwiese wurden u.a. folgende charakteristische Arten angetroffen:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Plantago lanceolata</i>	Spritzwegerich
<i>Taraxacum sectio Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee

An der südwestlichen Ecke der Freifläche befindet sich ein weiteres Pflanzbeet mit jüngeren Gehölzen.

3 Ökologische Bewertung

3.1 Boden- und Wasserhaushalt

Da die Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 im Rahmen der Planung durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden darf sowie eine Überplanung der bisher im Norden des Plangebietes vorhandenen Pflanzfläche vorgesehen ist, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes prinzipiell zusätzliche Versiegelungen vorbereitet.

Bei der Bewertung möglicher Beeinträchtigungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Plangebiet durch die in der Vergangenheit vorgenommenen Aufschüttungen keine natürlichen Bodenprofile vorhanden sind. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Überprägung des Plangebietes durch großflächige nahezu versiegelte Parkplatzbereiche liegen zudem weitere starke Überformungen vor. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die großflächige Verdichtung des Bodens ist durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen der Böden und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen.

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen ist auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt mit nur geringfügigen nachteiligen Wirkungen durch zusätzliche Versiegelungen zu rechnen. Einer möglichen geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses kann durch folgende Maßnahmen wirksam entgegen gewirkt werden.

- die Befestigung von Gehwegen, Zufahrten, Hofflächen und unbelasteten Kfz-Stellplätzen in wasserdurchlässiger bzw. den Oberflächenabfluss minimierenden Bauweise zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers (Rasenkammersteine, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %)
- die Anlage von Vorhalteflächen zur Ableitung und Rückhaltung des überschüssigen, nicht verdunstenden oder vor Ort versickernden Niederschlagswassers von Stellplätzen und Zufahrten

- die großzügige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Gehölzen, insbesondere auch hochwüchsigen Bäumen
- die extensive Pflege der nicht bepflanzten Grundstücksfreiflächen

3.2 Kleinklima

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen in Form der vorhandenen Gewerbeflächen ist keine gravierende Änderung des Kleinklimas zu befürchten. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit großkronigen Laubbäumen.

Bezüglich des Immissionsschutzes sind durch eine Überplanung der bisher festgesetzten Pflanzfläche keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen zu befürchten, da sich nach Norden keine schutzbedürftigen Nutzungen oder Biotoptypen anschließen.

3.3 Arten- und Biotopschutz

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes erfüllt das Gelände des bestehenden Aldi-Marktes (Gebäude, Parkplatzbereiche, Eingrünung und kleinere Pflanzbeete) nur äußerst geringe potentielle Funktionen.

Bei den im Bereich der bisher festgesetzten Pflanzfläche vorgefundenen Pflanzengesellschaften handelt es sich um verbreitete Vegetationstypen, die keine floristischen oder vegetationskundlichen Besonderheiten darstellen. Die Rasenwiese ist durch intensive Nutzung bzw. Pflege stark überprägt und an Arten verarmt. Auch aus tierökologischer Sicht weisen die Bestände keinen besonderen Wert auf, da Kleinstrukturen wie feuchte Mulden oder Trockenbereiche fehlen.

Die im Bereich des Plangebietes stockenden Gehölze besitzen zudem aus tierökologischer Sicht bisher noch keine besondere Lebensraumfunktion. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Verkaufsgelände der Aldi-Filiale und der Einbettung in das umgebende Gewerbegebiet sind im Plangebiet keine gegen Störungen sensible Tierarten zu erwarten.

3.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

Aufgrund der Überformung des Plangebietes und seiner Umgebung sind keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes oder der Erholungseignung durch die Planung zu erwarten. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt zudem eine Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse von III auf I, wodurch potentielle negative Auswirkungen einer Bebauung auf das Landschaftsbild gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan gemildert werden.

Im Hinblick auf die nordöstlich gelegene Wohnbebauung im Bereich des Kastanienweges sorgen zudem die unmittelbar nördlich des Plangebietes vorhandenen etwas älteren Gehölzbestände für eine wirksame Sichtverschattung.

Durch eine Überstellung des Parkplatzbereiches mit großkronigen Laubbäumen kann voraussichtlich eine Aufwertung des Erscheinungsbildes erzielt werden.

4 Konfliktanalyse

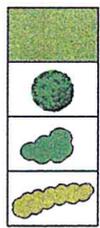
Hinsichtlich Boden und Wasserhaushalt halten sich mögliche negative Wirkungen der Planung aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen des Plangebietes in engen Grenzen. Durch die vorgeschlagenen eingriffsminimierenden Maßnahmen kann voraussichtlich eine wirksame Eingriffsminimierung erzielt werden.

Auch im Hinblick auf das Kleinklima sind keine schwerwiegenden Folgewirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Bei einer Überstellung der Parkplatzflächen mit großkronigen, die Beschattung fördernden Laubbäumen kann gegenüber der jetzigen Situation ggf. ein positiver Effekt auftreten.

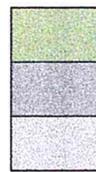
Belange des Arten- und Biotopschutzes werden durch die Planung nur sehr geringfügig berührt. Aufgrund der naturfernen Ausstattung des Plangebietes und der nur sehr geringen potentiellen Lebens- oder Nahrungsraumfunktionen für Tiere können aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Das Landschafts- und Ortsbild einschließlich der Erholungseignung werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es kommt zwar einerseits zu einer Inanspruchnahme einer bisher bestehenden Pflanzfläche, andererseits sorgt die Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse auf 1 und eine Überschilderung der Parkplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen zu einer Milderung der Auswirkungen.

In der Zusammenschau können mögliche negative Auswirkungen der Planung aus landschaftspflegerischer Sicht durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung soweit reduziert werden, dass eine weitergehende Kompensation nicht notwendig erscheint.



Grünfläche, artenarm
 Laubbaum, jung
 Strauch
 Zierstrauchhecke



Pflanzbeet
 Gebäude (Aldi)
 Gewerbl. genutzte Fläche
 (Parkplätze, Begrünung
 und Ladezone)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 18, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stadt Idstein, Kernstadt
 Bebauungsplan "Aldi-Erweiterung"
 Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag:
 Bestandskarte

Stand: August 2003
 bearb.: Jockenhövel
 CAD, GIS: DIII
 Maßstab: