



Stadt Idstein, Kernstadt

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Frauwald-Hahlgarten“ 5. Änderung**

Planstand: 31.08.2012

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1 Vorbemerkungen 3

 1.1 Veranlassung und Planziel..... 3

 1.2 Räumlicher Geltungsbereich..... 4

 1.3 Übergeordnete Planungen 5

2 Inhalt und Festsetzungen der 5. Änderung 5

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange 5

 3.1 Umweltbericht / Umweltprüfung 6

 3.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 6

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz 7

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten..... 7

6 Immissionsschutz..... 7

7 Denkmalschutz 7

8 Sonstige Infrastruktur..... 7

9 Bodenordnung 8

10 Städtebauliche Vorkalkulation 8

11 Aus dem Verfahren 8

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ im Jahr 1983 wurde im Südwesten der Kernstadt von Idstein großflächig ein Industriegebiet planungsrechtlich vorbereitet. Im Rahmen der Vermarktung des Plangebietes hat sich gezeigt, dass die Flächen durchaus auch über eine Standort-eignung für logistische Nutzungen verfügen. So stellt eine der wesentlichen Ansiedlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der DG-Verlag mit seinem zugehörigen Warenverteilzentrum einschl. Hochregallager dar. Für dieses Gebäude wurde im Jahr 1992 eine Befreiung von den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes (12 m über der natürlichen Geländeoberfläche) erteilt.

Im Hinblick auf konkrete Erweiterungsabsichten dieses Unternehmens werden mit der Aufstellung der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes daher zwei Ziele verfolgt. Zum einen gilt es die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. der zulässigen Gebäudehöhen an den tatsächlich gebauten Bestand anzupassen und zum anderen in diesem Kontext die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestandes zu schaffen. Bei Letzteren gilt es zwei Teile des Plangebietes zu unterscheiden: Während der nördliche Teil bereits mit einem Hochregallager sowie Verwaltungs- und Produktionsgebäuden bebaut ist, liegt der südliche Grundstücksteil weitestgehend brach und unterliegt keiner baulichen Nutzung. Diese strukturelle Teilung des Grundstückes soll bei der Festsetzung der künftig zulässigen Gebäudehöhen Berücksichtigung finden, indem die vergleichsweise großformatigen und hohen Baukörper im nördlichen Planteil zu bündeln sind, während für den südlichen Teil die bereits heute bestehenden Vorgaben zur zulässigen Höhenentwicklung weiter fortgelten. Insofern werden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzgl. der zulässigen Höhe baulicher für den südlichen Teil des Plangebietes unverändert übernommen. Für den nördlichen Teil wird die Höhenentwicklung bestandsorientiert festgesetzt (vgl. hierzu ausführlich Kap. 2). Durch diese kleinräumig differenzierte Festsetzungssystematik kann in der Gesamtschau die städtebauliche Zielsetzung für das Gebiet „Frauwald-Hahlgarten“ gewahrt bleiben, dennoch in angemessenem Umfang Raum für die Sondernutzung Logistik geschaffen werden.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass durch die Anpassung der Höhenfestsetzungen in einem Teil des Änderungsgebietes ergänzende Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines rechtskräftig ausgewiesenen Industriegebietes geschaffen werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3,0 ha, wovon lediglich eine nördliche Teilfläche in einer Größenordnung von rd. 1,8 ha im Zuge der vorliegenden 5. Änderung eine inhaltliche Überarbeitung entsprechend der o.g. Zielsetzung erfährt. Die Einbeziehung der südlichen Teilfläche mit einer Größe von rd. 1,2 ha in den Änderungsplan ist lediglich redaktioneller Art, die sich darin begründet, die Vorgaben zur zulässigen baulichen Nutzung des Flurstückes 45/2 in einem Planwerk darzustellen und damit die Übersichtlichkeit und Eindeutigkeit der geltenden Festsetzungen für die nachgeordnete Baugenehmigungsebene zu verbessern. Eine Berücksichtigung dieser südlichen Teilfläche bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche im Hinblick auf die Anwendbarkeit des § 13a BauGB wird insofern Planungsbüro Holger Fischer – 35440 Linden

nicht erforderlich. Demgemäß gilt, dass bei einer zulässigen GRZ = 0,8 und einer Größe der Teilfläche des Plangebietes, die eine inhaltliche Überarbeitung erfährt, von 1,8 ha, die zulässige Grundfläche max. 1,4 ha erreicht und somit der o.g. Schwellenwert von 2,0 ha deutlich unterschritten wird.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenn gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap.3).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kernstadt von Idstein in einem gewerblich-industriellen Umfeld. Im Geltungsbereich vorhanden ist ein Warenzentrallager mit angeschlossenen Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie Frei- und Stellplatzflächen. Der südliche Teil des Plangebietes ist derzeit nicht bebaut und stellt sich als häufig gemähte Rasenfläche dar. Das natürliche Gelände fällt von West nach Ost deutlich ab.

An das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Süden gewerblich genutzten Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ an, im Westen wird das Plangebiet von dem gemeindlichen Cunoweg begrenzt, an den sich die in diesem Abschnitt in einem Tunnel geführte ICE-Trasse und die BAB 3 anschließen.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

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

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Bauleitplanung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Inhalt und Festsetzungen der 5. Änderung

Entsprechend des in Kapitel 1.1 dargelegten Planziels ist Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung die Überarbeitung der zulässigen Gebäudehöhen und im Wesentlichen die Anpassung dieser Festsetzung an den gebauten Bestand. Dabei ist zwischen dem bereits überwiegend bebauten nördlichen und dem noch keiner baulichen Nutzung unterliegenden südlichen Teil des Plangebietes zu unterscheiden. Für den südlichen Teil gelten die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Gebäude dürfen an keiner Stelle mehr als 12 m über das natürliche Gelände hinausragen) unverändert fort.

Unter Würdigung der Belange des Nachbarschaftsschutzes und im Hinblick auf das Ziel der Sicherstellung eines Einfügens der künftigen Bebauung in den vorgefundenen Bestand findet für den nördlichen Teil eine kleinräumig differenzierte Festsetzung der zulässigen Höhe bauliche Anlagen im Plangebiet statt. Hierzu werden – abweichend von der bisher geltenden Festsetzungssystematik – die zulässigen Gebäudehöhen in absoluten Metern über Normalnull (ü.NN.) festgesetzt, was die Transparenz erhöht und Normenklarheit für den Vollzug des Bebauungsplanes schafft. Für den Kernbereich des Plangebietes, der bereits heute im Wesentlichen durch den gebauten Bestand geprägt ist, wird die zulässige Gebäudeoberkante bestandsorientiert auf 364,5 ü.NN. festgelegt. Dieser Kernbereich des Plangebietes umfasst die Flächen des vorhandenen Gebäudebestandes zzgl. Arrondierungsflächen mit einer Tiefe von mindestens 15 m in nördliche und südliche Richtung, um hier Raum für ergänzende Nutzungen aus dem Bereich der Warenlogistik zu schaffen. In Richtung der Straße Am Frauwald gilt diese Gebäudehöhe als zulässig, soweit sie bereits vorhanden ist. In einer sich daran anschließenden abgestuften Zone mit einer Tiefe von 40 m wird die zulässige Gebäudehöhe – ebenfalls bestandsorientiert – bereits auf 350,5 ü.NN. reduziert. Innerhalb der Flächen zwischen vorhandener Gebäudekante und Baugrenze in Richtung der Straße Am Frauwald, die gemäß Altplan in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird, dürfen Gebäudeteile lediglich noch eine Höhe von 344,5 ü.NN. erreichen. Dies entspricht rd. 12 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße und stellt somit den Bezug zu den Vorgaben des Altplanes und der zulässigen Bebauung im Umfeld des Plangebietes her.

In der Gesamtschau dieser Festsetzungen schafft die vorliegende Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Logistikeinrichtungen in einem überschaubaren Umfang, ohne dadurch negative Auswirkungen auf die Standortqualität der benachbart industriellen Bauflächen zu generieren, da die Belange des Nachbarschaftsschutzes hinreichend gewahrt werden.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht

erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

3.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

3.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Da Gegenstand der Bauleitplanung ausschließlich die Modifizierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen entsprechend des bereits vorhandenen Bestandes ist, sind in Folge der Umsetzung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft und damit keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten.

Insbesondere sind auch keine erheblichen Fernwirkungen durch das bestehende Hochregellager und die zusätzliche Bebauung in Folge der 5. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten. Dies folgt aus topographischen Gegebenheiten, der umgebenden Bebauung sowie der vorhandenen Eingrünung des Plangebietes. Im Übrigen handelt es sich nicht um eine besonders exponierte oder attraktive Ortsrandlage, die im Hinblick auf Aspekte wie bspw. eine historische Altstadtsilhouette oder Naherholungs- und touristische Potenziale angrenzender Freibereiche einen erhöhten Schutzstatus genießt.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebietes und liegt auch nicht im Einflussbereich eines entsprechenden Gebietes.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die im Bebauungsplan vorgenommene Gebietsausweisung fügt sich hinsichtlich des zulässigen Emissionskontingentes in den umgebenden Bestand ein.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Hinsichtlich wasserwirtschaftlicher Belange ergeben sich aus der geplanten Anpassung der Höhenfestsetzung für den Geltungsbereich keine Veränderungen gegenüber dem Rechtsplan.

Das Plangebiet liegt in der vorgeschlagenen Zone 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.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

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

6 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

7 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

8 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

9 Bodenordnung

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

10 Städtebauliche Vorkalkulation

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

11 Aus dem Verfahren

Die DB Service Immobilien GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 11.07.2012 mit:

„Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme und ggf. vertraglichen Regelung vorgelegt werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeit hin, in denen während der Baumaßnahmen auf Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalthörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutschen Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Es besteht die Gefahr, dass durch die geplante Baumaßnahme unser GSMR-Funknetz beeinflusst wird. Vom Bauherrn muss der Nachweis erbracht werden, dass durch die Baumaßnahmen keine funkttechnische Beeinflussung entsteht. Der Ansprechpartner lautet: DB Systel GmbH, T.SVN 3(1), Bereitstellungs- und Dienstemanagement, Herr Damm, Alfred-Herrhausen-Allee 1, 65760 Eschborn.“

Grundsätzlich ist im Hinblick auf die Belange der Deutschen Bahn zu berücksichtigen, dass in Folge der 5. Änderung des Bebauungsplanes die baulichen Anlagen nicht näher an die Bahnanlagen heranrücken, als dies der rechtskräftige Bebauungsplan bereits ermöglicht. Im Übrigen grenzt das Plangebiet nur mittelbar, d.h. durch die gemeindliche Erschließungsstraße Cunoweg an das Bahngelände an. Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes in Folge der Umsetzung der Planung sind somit nicht zu erwarten.