



Stadt Idstein, Kernstadt

Begründung
zum Bebauungsplan
„Frauwald-Hahlgarten“ 6. Änderung

Planstand: 23.04.2014

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen	7
2	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	8
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	9
3.1	Eingriffsregelung	9
3.2	Umweltbericht/Umweltprüfung	9
3.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	9
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	10
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	11
6	Baugrund/Bergbau.....	11
7	Kampfmittel	11
8	Immissionsschutz.....	12
9	Denkmalschutz	12
10	Sonstige Infrastruktur.....	12
11	Bodenordnung	14
12	Städtebauliche Vorkalkulation	14
13	Aus dem Verfahren	14

Anlage

Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ der Stadt Idstein datiert aus dem Jahr 1983 und hatte als Planziel, im Südwesten der Kernstadt ein großflächiges Industriegebiet zur Ausweisung zu bringen. Das Plangebiet wird zwischenzeitlich überwiegend entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt.

Bebauungsplan „Frauwald-Hahlgarten“ 1. Änderung



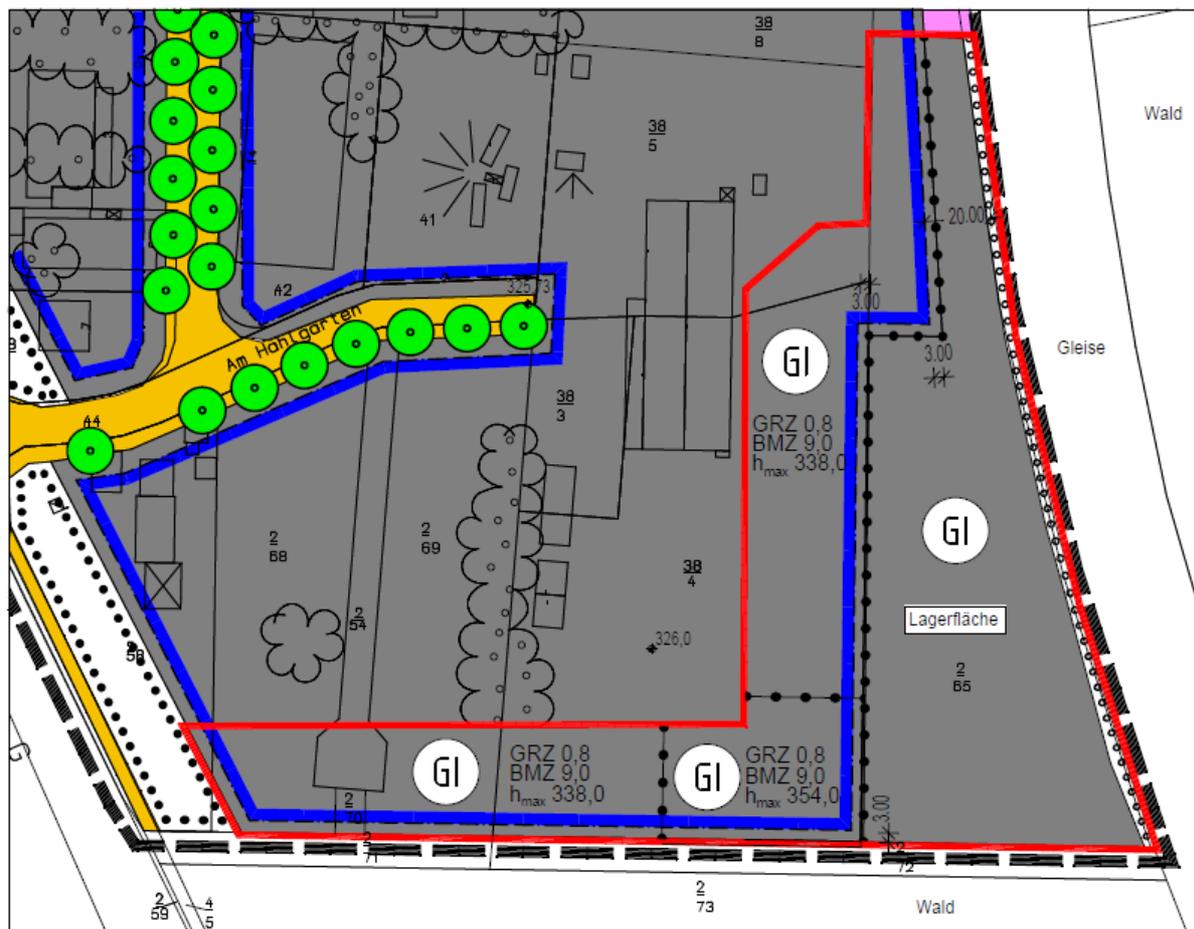
Stadt Idstein

Im Zeitverlauf wurden allerdings mehrere Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt, um Festsetzungen zu überarbeiten und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Einzelnutzungen zu schaffen, die von der bestehenden Ausweisung nicht abgedeckt waren. Im Einzelnen sind die nachfolgend aufgeführten Änderungsverfahren als Satzung beschlossen worden:

2. Änderung (2003): Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Bereich Richard-Klinger-Straße, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Aldi_{Süd}-Filiale zu schaffen.
3. Änderung (2004): Im Kontext mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südtangente“ wurde tlw. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Knotenpunktes Richard-Klinger-Straße/Am Wörtzgarten zu einem Kreisverkehrsplatz geschaffen.
4. Änderung (2009): Umwidmung einer Fläche für Wald im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in ein Industriegebiet mit der Einschränkung, dass nur Lagerplätze zulässig sind, und Modifizierung der Höhenfestsetzung für die unmittelbar angrenzenden Flächen des Industriegebietes.
5. Änderung (2012): Modifizierung der Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen für einen Bereich westlich angrenzend an die Straße Am Frauwald, um die Ausweisung im Bebauungsplan an den auf Grundlage einer Befreiung genehmigten Bestand anzupassen und im Übrigen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestandes für Logistikzwecke zu schaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 14.11.2012 die Aufstellung einer 6. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ beschlossen. Damit wird das Ziel verfolgt, das gemäß der 4. Änderung des Bebauungsplanes lediglich als Lagerfläche zu nutzende Flurstück 2/65 analog der Festsetzungen für das umgebende Gebiet in allgemein nutzbare Industriegebietsflächen umzuwandeln. Die Beschlussfassung erfolgt auf Grundlage einer entsprechenden Anfrage des Grundstückseigentümers, der einen standortgebundenen Erweiterungsbedarf seines westlich an das genannte Flurstück angrenzenden Betriebsgeländes geltend gemacht hat. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bereits heute als Lagerplatz genutzt wird und es insofern lediglich um die Nutzungsintensivierung einer bestehenden industriellen Fläche handelt, ist die vorliegende Bauleitplanung im Hinblick auf die Anforderung der Minimierung des Bodenverbrauchs auch städtebaulich begründet und als Beitrag der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu verstehen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan mit Darstellung der Ausweisung im Geltungsbereich der 4. Änderung (rote Linie)



Stadt Idstein

Die Stadt Idstein hat den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes als Anlass genommen, die o.g. bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes redaktionell in einer Plankarte zusammenzuführen, um damit die Handbarkeit dieses Planwerks im Vollzug des Bebauungsplanes zu vereinfachen. Dazu zählt u.a. auch, die bisher geltenden Festsetzungen unter Berücksichtigung der Rechtsprechung und aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich ihrer Richtigkeit und der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Idstein zu überprüfen und ggf. anzupassen.

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 bzw. bei einer höheren Grundfläche voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind,
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, folgt aus der städtebaulichen Zielsetzung, eine rechtskräftig ausgewiesene und entsprechend ihrer Zweckbestimmung bereits genutzte Lagerfläche in ein vollwertiges Industriegebiet umzuwidmen und damit eine Nachverdichtung planungsrechtlich vorzubereiten.

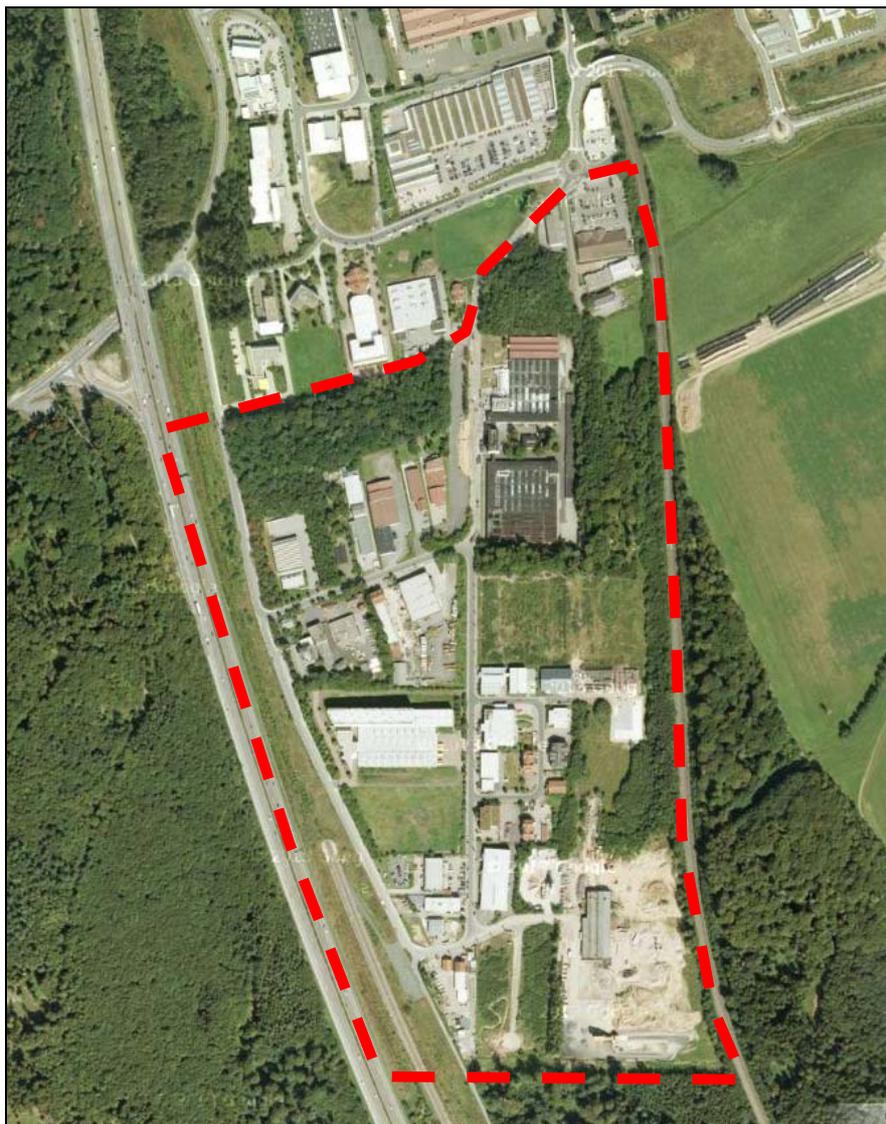
Die Größe des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt 39,2 ha, wovon auf den eigentlichen Änderungsbereich nur 1,2 ha entfallen. Die im Anhang beigefügte überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB dokumentiert, dass voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Planung zu erwarten sind, was sich primär darin begründet, dass das Gebiet nahezu vollständig entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt wird und die vorgenommenen Modifikationen in den Festsetzungen im Wesentlichen den bereits gebauten Bestand abbilden.

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. 4.2).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet bildet den fingerförmigen Abschluss des südwestlichen Siedlungsrandes der Kernstadt von Idstein. Das Plangebiet liegt zwischen der in Tunnellage verlaufenden ICE-Trasse im Westen und einer weiteren Bahn-Trasse im Osten. Im Norden schließen sich weitere gewerbliche Nutzflächen und im Süden Wald an. Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind mit Ausnahme der als Wald festgesetzten Flächen nahezu vollständig mit gewerblich-industriellen Nutzungen bebaut und werden somit entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan genutzt.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand bzw. soweit der Bebauungsplan eine Fläche für Wald ausweist, als Vorranggebiet für die Forstwirtschaft dar. Da die bisherige Ausweisung von gewerblichen/industriellen Bauflächen und Waldflächen in ihrer räumlichen Ausdehnung unverändert bleibt, ist die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und – soweit die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche für Wald ausweist – als Fläche für Wald dar. Letzteres gilt auch für die Fläche, die bereits im Jahr 2009 im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Frauwald-Hahlgarten“ in ein Industriegebiet umgewidmet wurde. Die bereits damals notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wurde insofern bisher nicht vollzogen und der Bebauungsplan ist daher nur tlw. aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der Tatsache, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, ist der Flächennutzungsplan für die betroffene Teilfläche im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt, ist originäres Ziel der vorliegenden Bauleitplanung, die bisherige Einschränkung hinsichtlich der ausschließlichen Zulässigkeit von Lagerplätzen für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes aufzuheben und somit ein vollwertiges Industriegebiet zur Ausweisung zu bringen. Im Übrigen werden die Inhalte der 1. bis 5. Änderung des Bebauungsplanes in ein gemeinsames Planwerk auf Grundlage aktueller Katasterkarte zusammengeführt und in diesem Kontext geringfügige Anpassungen in der Darstellung/den Festsetzungen vorgenommen. Zusammenfassend sind Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung die folgenden Themen:

- Soweit die 4. Änderung des Bebauungsplanes bestimmt, dass auf dem als Industriegebiet ausgewiesenen Flurstück 2/65 (Flur 69) lediglich Lagerflächen zulässig sind, wird diese Einschränkung aufgehoben und insofern ein vollwertiges Industriegebiet entsprechend des umgebenden Bestandes zur Ausweisung gebracht. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der westlich angrenzenden Flächen auf das Plangebiet übertragen.
- Ausweisung der Straßenverkehrsfläche im Plangebiet entsprechend des tatsächlich gebauten Bestands.
- Ausweisung einer Fläche für Bahnanlagen, soweit sich die ICE-Trasse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt.
- Verzicht auf die Ausweisung von anzupflanzenden Straßenbäumen, da der für das mit der gewerblich-industriellen Nutzung einhergehende Verkehrsaufkommen zur Verfügung stehende Straßenraum räumlich begrenzt ist und die reibungslose Abwicklung des Verkehrsaufkommens erste Priorität hat.
- Vereinheitlichung der am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf ein durchgehendes Maß von 15 m, um eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer zu erzielen.
- Modifizierung und Vereinfachung der textlichen Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB unter Beibehaltung der Mindestanforderungen zur Begrünung der Grundstücke.
- Formulierung einer Ausnahme bzgl. des Ausbaus der Parzelle 2/54 als Straßenverkehrsfläche, soweit dies aufgrund einer kleinteiligen Parzellierung der angrenzenden Baugrundstücke erforderlich wird.

Folgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich der hierzu ergangenen Änderungen gelten unverändert fort:

- Ausweisung eines hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten mehrfach gegliederten Industriegebietes im Sinne § 9 BauNVO, eines Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO und eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Geschossflächenzahl, einer Baumassenzahl, einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse und einer zulässigen Gebäudehöhe.
- Ausweisung von Flächen für Wald und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entsprechend den bisher für das Plangebiet vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen.
- Beibehaltung der Mindestanforderungen zur Begrünung der Grundstücke.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

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.

Im Übrigen gilt, dass sowohl die räumliche Ausdehnung der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen als auch der festgesetzte Waldflächen und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern unverändert fortgelten. Da auch die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden, wird planungsrechtlich kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

3.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (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.

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

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

Wie bereits in Kap. 1 ausgeführt, dient die vorliegende Bauleitplanung insbesondere der Aufhebung einer bestehenden Nutzungseinschränkung für ein bereits rechtskräftig ausgewiesenes Industriegebiet. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet, da die Gewerbe- und Industriegebietsflächen nicht erweitert werden und auch die bisherige Ausweisung von Flächen für Wald und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nicht verändert wird. Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter können insofern ohne nähere Betrachtung ausgeschlossen werden können.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, da ein Wohngebiet im Nahbereich nicht vorhanden ist.

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

Durch die Beibehaltung der bestehenden Ausweisung als Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Emissionsaufkommens.

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

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz ist Bestand. Leistungssteigernde Maßnahmen werden in Folge der Bauleitplanung nicht erforderlich.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet 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.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist in seiner Stellungnahme vom 16.12.2013 darauf hin, dass gemäß des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) folgende Altstandorte aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt sind.

ALTIS Nr.	Straße
439.008.050-001.052	Richard-Klinger Straße 14
439.008.050-001.040	Richard-Klinger Straße 16

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

Des Weiteren ist im Plangebiet ein Grundwasserschadensfall ALTIS- Nr. 439.008.050-001.256 - Richard-Klinger-Straße bekannt und es liegt außerdem der Verdacht auf einen Grundwasserschadensfall ALTIS- Nr. 439.008.050-001.255 – Richard-Klinger-Straße 16 vor.

Bei Wasserhaltungen im Rahmen von Tiefbauarbeiten ist daher das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

6 Baugrund/Bergbau

Das Regierungspräsidium Darmstadt – Bergaufsicht weist in seiner Stellungnahme vom 16.12.2013 darauf hin, dass das Plangebiet von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert ist, in denen zum Teil Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage der bergbaulichen Tätigkeiten kann nicht bestimmt werden. Daher ist bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern Hohlräume angetroffen werden, sind nach Absprache mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde die notwendigen bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen ist das Dezernat IV/WI 44 – Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt auf geeignete Weise (z.B. durch Fotos, Pläne, Lageskizzen, Koordinaten- und Höhenangaben) in Kenntnis zu setzen.

7 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme vom 09.12.2013 darauf hin, dass ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb eines Bombenabwurfgebietes liegt. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln sei grundsätzlich auszugehen. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen sei eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen notwendig. Eine EDV-gestützte Datenaufnahme hat zu erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierungsfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelung oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräum-

maßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Weiterführende Informationen sind unter <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> einzusehen.

8 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

9 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

10 Sonstige Infrastruktur

Soweit aus dem Plangebiet Hauptversorgungsleitungen bekannt sind, sind sie einschließlich ihres Schutzstreifens in der Plankarte dargestellt.

Syna GmbH

Die Syna GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 28.11.2013 darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes Versorgungsanlagen vorhanden sind. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraße und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Deutsche Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG weist in ihrer Stellungnahme vom 18.12.2013 darauf hin, dass sich im Bereich der Neubaustrecke 2690, außerhalb des Idsteiner Tunnels Kabellagen der DB Netz AG befinden. Der Verlauf der Kabellagen ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt. Falls Bedenken bestehen, dass Anlagen der DB Netz AG beschädigt werden könnten, ist eine örtliche Kabeleinweisung vor Baubeginn mit einem Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH zwingend erforderlich.

PLEdoc GmbH

Die PLEdoc weist in ihrer Stellungnahme vom 12.12.2013 darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes die Ferngasleitung Nr. 139/2 Wesseling – Raunheim DN 600 mit Betriebskabel sowie eine Kabelschutzrohranlage mit Lichtwellenleiter-Kabel verläuft. Der Schutzstreifen beträgt beidseitig der Rohrachse je 5 m.

Bei Vorhaben im Straßenraum oder im Bahngelände ist die frühzeitige Anzeige mit detaillierten Planunterlagen (Lageplan, Längsschnitte, Querprofile, etc.) zwecks Prüfung und Stellungnahme erforderlich. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen zu bestehenden Versorgungsanlagen mit einem horizontalen Abstand von mind. 2,5 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlage vorzusehen. Die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen sind dauerhaft stockfrei und begehbar zu halten.

11 Bodenordnung

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

12 Städtebauliche Vorkalkulation

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

13 Aus dem Verfahren

Die Deutsche Bahn AG weist in ihrer Stellungnahme vom 18.12.2013 auf Folgendes hin:

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Der Bahnbetrieb darf keinesfalls beeinträchtigt werden.

Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch Neubauten bzw. Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.

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.

Die gemäß der Landesbauordnung festgesetzten Abstandflächen zu dem Bahngelände müssen eingehalten werden.

Das Betreten und Verunreinigen des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Verkehrsflächen die teilweise in direkter Nachbarschaft zum Bahnkörper geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnstrecke ausgehen. Es sind daher ggf. entsprechende Schutzeinrichtungen zwischen der Straße und dem Bahngelände mit einzuplanen.

Anfallendes Oberflächengewässer oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Der Zugang zu den Bahnanlagen bzw. Durchlässe muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung muss von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Schutzabstand von mindestens 3,50 m zuzüglich- soweit vorhanden – der maximalen Ausschwingung der Speiseleitung von 2,65 m, eingehalten werden. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuerden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition siehe GUV VD33, Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird (z. B. Sicherungsgerüst, Bauzaun). Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen können.

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

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Alle bisherigen Zufahrtswege an den o.g. Streckenabschnitten sind für zukünftige Inspektionen, Rettungs- und Notfallmanagement weiterhin jederzeit freizuhalten.

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin, falls erforderlich, mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt.

Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.