

Rechtskraft 3. Nov. 2016



Stadt Idstein, Kernstadt

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Himmelsgasse – Am Hexenturm“**

Planstand: 11.08.2015

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 und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
3	Verkehrerschließung.....	10
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	10
4.1	Eingriffsregelung	10
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung	11
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	11
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	12
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	12
7	Immissionsschutz.....	12
8	Denkmalschutz	12
9	Sonstige Infrastruktur.....	13
10	Bodenordnung	14
11	Städtebauliche Vorkalkulation	14
12	Aus dem Verfahren.....	14

Anlagen:

Prof. Fischer-Schlemm: Stadt Idstein - Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Wohn- und Geschäftshauses Am Hexenturm 2, Stand 12.08.2014

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die historische Altstadt von Idstein ist wesentlicher räumlicher Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs des Mittelzentrums. Im Regionalplan Südhessen erfährt sie darüber hinaus eine Klassifizierung als Versorgungskern. Hierbei handelt es sich insofern um die klassische Innenstadt mit einem umfassenden Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, gastronomischen und kulturellen Angeboten sowie öffentlichen Einrichtungen. Darüber hinaus stellt sich die Altstadt von Idstein als attraktiver Wohnstandort dar, wobei sich diese Nutzung überwiegend auf die oberen Stockwerke der überwiegend historischen Gebäude begrenzt.

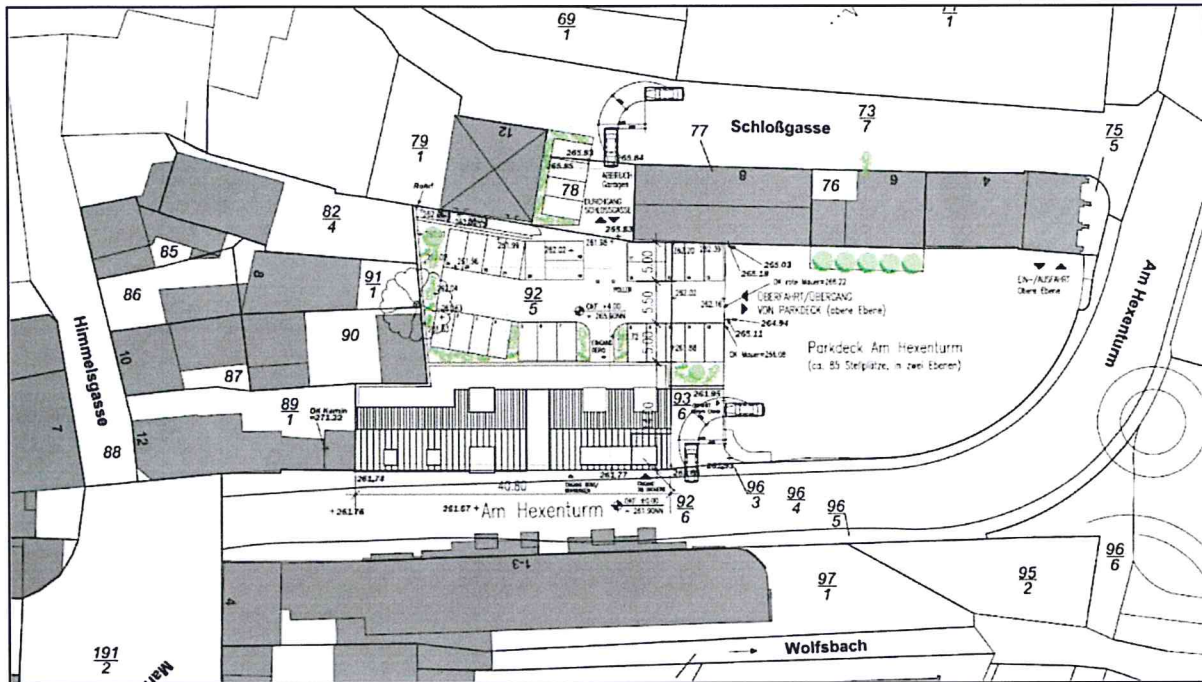
Die Stadt Idstein ist aktiv bemüht, durch informelle Maßnahmen aber auch durch Maßnahmen der Bauleitplanung eine positive Entwicklung der Innenstadt zu unterstützen und voranzutreiben. Dabei ist wesentliches Ziel der Stadtentwicklungspolitik, den Rahmen für die Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandelsbesatzes zu schaffen, darüber hinaus aber auch die Innenstadt als Wohnstandort zu sichern.

Am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Idstein befindet sich im Bereich Am Hexenturm der Altstandort eines ehemaligen HL-Marktes. Seit Auslagerung dieses (heute als Rewe-Markt geführten) Betriebs an den Standort Limburger Straße steht das Gebäude leer und konnte bisher keiner Nachfolgenutzung zugeführt werden. Der eingeschossige Funktionsbau ist daher zum einen aufgrund der fehlenden Nutzung zum anderen aber auch aufgrund der Architektur, die sich nicht in den umgebenden Bestand einfügt, als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen.

Der Stadt Idstein wurde nun ein Bebauungs- und Nutzungskonzept vorlegt, welches zu einer grundlegenden Umgestaltung und Aufwertung dieses Standortes einschließlich seines Umfeldes führen wird. Das Konzept sieht vor, nach Niederlegung des ehemaligen HL-Gebäudes hier einen Neubau zu errichten, in dessen Erdgeschoss die kleinflächige Filiale eines Drogeriemarktes zur Ansiedlung kommt. Damit kann das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Idstein um einen Frequenzbringer erweitert werden, der im Übrigen eine optimale Ergänzung der vorhandenen Sortimentsstruktur bildet.

Das Gebäude kommt traufständig zur Straße Am Hexenturm zur Umsetzung und wird hier über drei Vollgeschoße zzgl. Dachgeschoss mit Satteldach verfügen. In den Obergeschossen ist eine Nutzung aus den Bereichen Büro und Wohnen vorgesehen. Der rückwärtige Teil des Gebäudes wird eingeschossig ausgeführt und auf der Dachebene Stellplätze eingerichtet, die ausgehend von der oberen Ebene des städtischen Parkdecks sowie der Schloßgasse – nach Niederlegung der hier vorhandenen Garagen im Bereich der Hausnummer 10 – anfahrbar sein werden. Diese Garagenstellplätze, die sich im Eigentum der Stadt Idstein befinden, werden randlich neu angelegt.

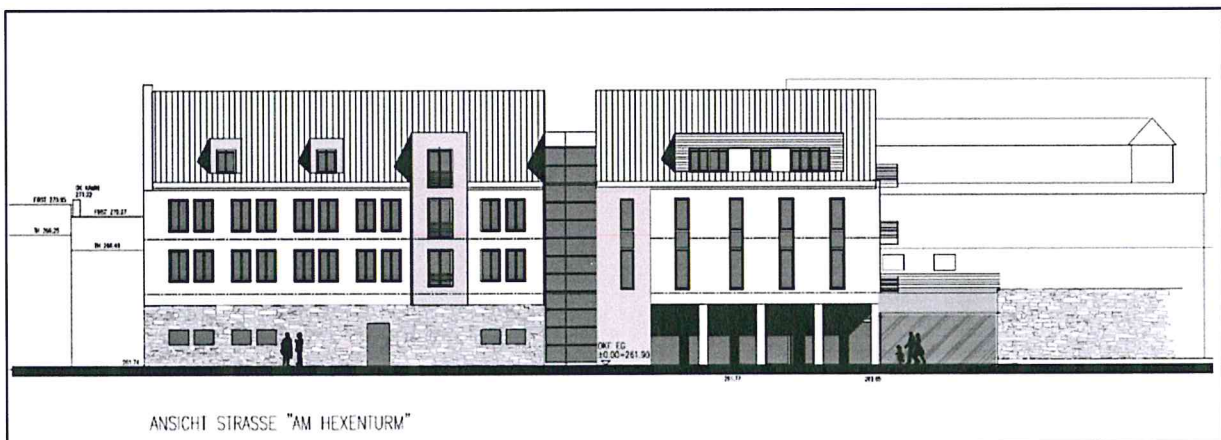
Lageplan Wohn- und Geschäftshaus Am Hexenturm 2



Guckes&Kollegen, Idstein

Neben der funktionalen Aufwertung des Standortes Am Hexenturm ist die architektonisch-städtebauliche Ausgestaltung des Ersatzbaus von wesentlicher Bedeutung. Gemäß dem vorgelegten Architektenentwurf trägt das Planvorhaben in besonderem Maß den standörtlichen Rahmenbedingungen, die durch die Lage am Rand der denkmalgeschützten Gesamtanlage Altstadt Idstein geprägt sind, Rechnung. Es fügt sich damit hinsichtlich der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe sowie wesentlicher Gestaltungsmerkmale in das gegebene städtebauliche Umfeld ein.

Straßenansicht Am Hexenturm 2



Guckes&Kollegen, Idstein

Die nachfolgende Visualisierung dokumentiert, dass das vorangehend beschriebene Vorhaben sich in seinen Ausmaßen in die Umgebung einfügt und im Übrigen hinter der Bebauung Am Hexenturm 1-3 zurückbleibt.

Visualisierung Neubau Am Hexenturm 2



Guckes&Kollegen, Idstein

Der Planstandort des vorangehend beschriebenen Wohn- und Geschäftshauses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gänsbergspange“ und wird hier als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO ausgewiesen. Grundsätzlich ist diese Art der Nutzung geeignet, o.g. Planvorhaben zu ermöglichen, allerdings wurden die Festsetzungen insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche stark bestandsorientiert getroffen. Es bedarf insofern einer bauleitplanerischen Neukonzeption, in die auch die Bebauung im Bereich Schloßgasse sowie die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Idstein Altstadt – Teil 7“ gelegene Bebauung Himmelsgasse einbezogen wird, um insbesondere hierauf den städtebaulichen Rahmen für eine künftige Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksteile zu schaffen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 13.12.2012 beschlossen, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Himmelsgasse – Am Hexenturm“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung dieses Bereichs zu schaffen. Die zum damaligen Zeitpunkt diskutierte Notwendigkeit der Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für auch großflächige Einzelhandelsvorhaben besteht unter Bezugnahme auf das vorangehende Nutzungskonzept, welches von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein am 10.04.2014 zur Kenntnis genommen und auf dieser Grundlage die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen wurde, nicht mehr.

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 es sich im Wesentlichen um die städtebauliche Neuordnung des Altstandortes eines Lebensmittelmarktes einschließlich der angrenzenden Bereiche handelt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,5 ha, wodurch auch die Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

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 liegt am nordöstlichen Rand der durch ihre historische Bausubstanz geprägten Altstadt von Idstein. Räumlich begrenzt wird das Plangebiet von der Straße Am Hexenturm im Nordwesten und Nordosten, der Himmelsgasse im Südosten und der Schloßgasse im Südwesten. Das Plangebiet ist im Bestand unterschiedlich strukturiert: Im Nordosten des Plangebietes ist das zweigeschossige Parkdeck der Stadt Idstein vorhanden, dem Straßenverlauf Am Hexenturm folgend schließt sich das ehemalige eingeschossige HL-Gebäude an. In Gegenüberlage ist bereits ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Am Hexenturm 1-3) vergleichbar dem vorliegenden Planvorhaben vorhanden. Der Straße Am Hexenturm bis in den Bereich Himmelsgasse weiter folgend sind hier überwiegend zwei- bis dreigeschossige, tlw. historische Gebäude vorhanden, die im Erdgeschoss überwiegend gewerblich und in den Obergeschossen wohnbaulich genutzt werden.

Die städtebauliche Struktur im Bereich Schloßgasse wird durch eine geschlossene Bauweise bestimmt, wobei hier ebenfalls überwiegend historischer Baubestand vorhanden ist. Lediglich das Gebäude Hausnummer 2, welches über eine portalartige Zufahrt zu der oberen Ebene des Parkdecks verfügt, sowie die Garagen (Hausnummer 10) datieren augenscheinlich aus der 2. Hälfte des 20. Jh. Auch im Bereich Schloßgasse ist neben gewerblicher und öffentlicher Nutzung (insbesondere Gastronomie und Musikschule) vorwiegend Wohnnutzung vorhanden. In dem Gebäude Schloßgasse 12 (ehemaliges Gefängnis) ist ein Jugendzentrum untergebracht.

Fotodokumentation des Plangebietes (April 2014)



Wohn- und Geschäftshaus Am Hexenturm 1-3

Ehemaliger HL-Markt, rückwärtig Jugendzentrum
(Schloßgasse 12 Rückseite)

Garagen (Schloßgasse 10) und Jugendzentrum



Zugang Parkdeck, rückwärtig Schloßgasse 10

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt das Plangebiet entsprechend der Ausweisung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan „Himmelsgasse – Am Hexenturm“, der diese Ausweisung beibehält, ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne kommen weiterhin ein Besonderes Wohngebiet im Sinne § 4a BauNVO sowie ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung. Die festgesetzten Nutzungseinschränkungen gegenüber den einschlägigen Bestimmungen der BauNVO werden zunächst unverändert aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen. Demnach gilt, dass im Mischgebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (auch als Ausnahme) unzulässig sind. Für das Besondere Wohngebiet gilt, dass im Erdgeschoss Wohnungen, Läden, Betriebe des

Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe und im Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig sind. Alle anderen gemäß § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl sowie Vorgaben zur zulässigen Höhe baulichen Anlagen bestimmt.

Für den Bereich des Mischgebietes erfolgt entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Ausweisung einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0. Entlang der Schloßgasse werden entsprechend des vorgefundenen Bestandes max. III Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, im Bereich des Planstandortes Am Hexenturm 2 werden straßenbegleitend max. III und rückwärtig max. I Vollgeschoss zugelassen. Im Hinblick auf die Anforderungen des Einfügens des künftigen Gebäudes in den umgebenden Bestand wird im Übrigen bestimmt, dass die zulässige Gebäudeoberkante maximal der Firsthöhe des Bestandsgebäudes Am Hexenturm 1-3 von 278,0 ü.NN. entspricht. Rückwärtig im Bereich der eingeschossigen Bebauung wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante mit max. 266,3 ü.NN. festgesetzt, was in etwa dem Höhenniveau im Bereich Schloßgasse 10 entspricht, von wo aus die auf dem Dach gelegenen Stellplätze anfahrbar sein sollen. Im Übrigen wird durch diese Gebäudehöhe auch ein Anschluss der auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudes geplanten Stellplätze an das Obergeschoss des vorhandenen Parkdecks möglich.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch betriebstechnische Anlagen sowie Brüstungen zur Absturzsicherung – was im Bereich der geplanten Stellplätze auf der Dachfläche in jedem Fall erforderlich werden wird – überschritten werden darf.

Höheneinbindung Am Hexenturm 2 in die Umgebung – Ansicht aus Richtung städtischem Parkdeck



Guckes&Kollegen, Idstein

Für das Besondere Wohngebiet erfolgt ebenfalls im Wesentlichen eine Ausweisung von Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes und liegt daher im Bereich von GRZ = 0,8 bis 1,0 und GFZ = 1,6 bis 2,0. Straßenbegleitend werden II bzw. II bis III Vollgeschosse als überwiegend zwingend festgesetzt, um damit die historische Bebauungsstruktur zu sichern. Rückwärtig werden I bis II Vollgeschosse zugelassen.

Im Hinblick auf die Sicherung der historischen Stadtsilhouette insbesondere im Bereich des Einzeldenkmals Himmelsgasse 12 werden für das historische Bestandsgebäude sowie den übrigen Grundstücksteil, der sich entlang der Straße Am Hexenturm erstreckt, Vorgaben zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe formuliert. Für das historische Gebäude gilt entsprechend des gebauten Bestandes eine maximale Traufhöhe von 269,0 ü.NN, die Firsthöhe wird auf einen Wert von maximal 274 ü.NN. begrenzt. Für die übrigen Grundstücksteile wird die Traufhöhe ebenfalls mit einem Wert von 269,0 ü.NN. bestimmt, die zulässige Firsthöhe allerdings auf einen Wert von maximal 271,0 ü.NN. reduziert, um damit auch künftig die derzeit abgestufte Höhenentwicklung in diesem Bereich zu sichern. Damit wird der vorhandene Anbau in seinen bestehenden Ausmaßen erfasst und im Übrigen sichergestellt, dass auch ein möglicher Ersatzbau in seiner Höhenentwicklung hinter dem historischen Gebäudeteil zurückbleibt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend des vorgefundenen Bestandes und der für die Altstadt typische Bebauungsstruktur wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vorliegend durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Baulinien werden dabei soweit festgesetzt, wie sie für die Sicherung der historischen Stadtsilhouette erforderlich sind bzw. um im Bereich Am Hexenturm die Voraussetzungen für eine umfängliche Grundstücksausnutzung ohne Würdigung der Abstandsflächen im Sinne der Hessischen Bauordnung zu schaffen. Im Übrigen kommen Baugrenzen zur Ausweisung, die sich im Wesentlichen an dem gebauten Bestand orientieren bzw. im Bereich des Neubauvorhabens die Bereiche mit unterschiedlichen Geschossigkeiten voneinander trennen.

2.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Grundsätzlich gilt, dass das Plangebiet im Geltungsbereich der „*Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein*“ gelegen ist und hierfür die entsprechenden Regelungen gelten. Allerdings werden unter Bezugnahme insbesondere auf den im Bereich Am Hexenturm 1-3 bereits gebauten Bestand hiervon tlw. abweichende Regelungen für die Dachgestaltung und die Gestaltung von Fenstern und Türen im Rahmen einer in den Bebauungsplan integrierten Gestaltungssatzung getroffen. Demgemäß gilt:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für die Dachgestaltung:

Es sind Satteldächer mit einer Mindestneigung von 45° vorgeschrieben. Krüppelwalme sind zulässig. Ausnahmsweise können Mansarddächer und Walmdächer sowie andere Dachneigungen zugelassen werden. Für untergeordnete Dachflächen können im Übrigen ausnahmsweise Flachdächer zugelassen werden. Drempel sind, soweit nicht historischer Bestand, unzulässig. Historische Dachkonstruktionen sind zu erhalten. Der maximale Dachüberstand beträgt an der Traufe 50 cm, am Ortgang 30 cm. Als Dachaufbauten sind Satteldach-, Pult- und Flachdachgauben sowie Zwerchhäuser zugelassen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf $\frac{1}{2}$ der gesamten Hausbreite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Giebel beträgt mindestens 1,50 m, Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte, Dachloggien u. ä. sind nicht zulässig. Ausnahme: Ausstiegsluken bis 50 cm x 60 cm für Schornsteinfeger. Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind Naturschiefer, altdeutsche Deckung und rote Biberschwanzziegel aus Ton zu verwenden. Wenn stadtgestalterische und denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen, können auch Kunstschiefer in Form und Farbe von Naturschiefer (Denkmalplatte) und rote Tonfalzziegel zugelassen werden, Alle Kehlen, Grate und Dachanschluss sind bei Schiefer- und Biberschwanzdeckung in den vorgenannten Schieferarten auszuführen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO gilt für die Gestaltung von Fenstern und Türen: Es sind nur Einzelfenster in rechteckig stehenden (höher als breit) Format zugelassen.

Fenster sind aus Holz und farblosem Flachglas herzustellen. Für die Verglasung von Treppenhäusern sind auch Metalleinfassungen zulässig. Haustüren sind als gegliederte und profilierte Holztüren herzustellen. Ausnahmsweise können auch Haustüren aus Metall zugelassen werden.

3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen Am Hexenturm und Schloßgasse erschlossen. Die Zufahrten zu den beiden Ebenen des Parkdecks sind Bestand und werden in ihrer Lage im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Himmelsgasse ist als Fußgängerzone ausgebaut. Damit ist auch eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes gegeben.

Im Hinblick auf die Frage der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen in Folge der Umsetzung der Planung wurde durch Prof. Fischer-Schlemm eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die dieser Begründung in der Anlage beigelegt ist. Diese kommt zu dem folgenden Ergebnis: *„Die auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken 2025 und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass der Anschlussknotenpunkt „Am Hexenturm / Schlossgasse“ die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des geplanten Wohn- und Geschäftshauses am Hexenturm aufnehmen kann.“*

Im Hinblick auf die Thematik des ruhenden Verkehrs gilt, dass auf dem Flurstück 92/5, welches gegenwärtig mit dem ehemaligen Gebäude des HL-Marktes bebaut ist, 9 Stellplätze vorhanden sind. Diese werden in Folge der Neubebauung entfallen. Auf dem Dach des geplanten Drogeriemarktes werden jedoch – von der Schloßgasse anfahrbar – 24 Stellplätze neu entstehen. Hiermit kann der Stellplatznachweis für die neu am Standort zur Umsetzung gelangenden Gewerbe- und Wohnnutzung erbracht werden. Im Detail bleibt es der Ebene der Baugenehmigungsplanung vorbehalten, den Stellplatznachweis über Berücksichtigung der einschlägigen Satzungsregelungen der Stadt Idstein zu erbringen.

Zur rechtlichen Sicherung der Zufahrt zur Anlieferungszone des geplanten Einzelhandelsbetriebes entsprechend des Nutzungskonzeptes kommt im Bereich des Flurstückes 93/6 tlw., welches sich im Eigentum der Stadt Idstein befindet, ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Mischgebietes zur Ausweisung.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 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.

4.2 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.

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

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

Da das Plangebiet bereits heute nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt ist und durch den Bebauungsplan die zulässigen Verdichtungsmaße (GRZ / GFZ) nicht erhöht werden, ergeben sich keine Veränderungen für die genannten Schutzgüter.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Im unmittelbaren Nahbereich des vorliegenden Plangebietes sind keine Gebiete vorhanden, auf die sich die Bauleitplanung negativ auswirken kann.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt tlw. im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Altstadt von Idstein. Des Weiteren sind Einzeldenkmäler vorhanden. Negative Auswirkungen auf diese Kulturgüter sind aufgrund der detaillierten Vorgaben insbesondere bzgl. der zulässigen Höhenentwicklung der Bebauung nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege sei darauf verwiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Teil der hochmittelalterlichen Kernstadt mit dem Verlauf der Stadtmauer umfasst. Demgemäß bedürfen Bodeneingriffe einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG, die im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens oder einer separaten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zu prüfen sind.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen vorhanden, die einem erhöhten immissionsschutzrechtlichen Schutzstatus unterliegen.

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.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz.

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

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

8 Denkmalschutz

Entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplan liegen Teile des Plangebietes in der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Altstadt von Idstein. Darüber hinaus sind im Plangebiet die Einzeldenkmäler Schlossgasse 8 und 12 sowie Himmelsgasse 12 vorhanden. Demgemäß gilt, dass bei Verfahren nach § 56 HBO das Vorhaben rechtzeitig mit einem denkmalrechtlichen Antrag bei der Unteren Denkmalbehörde, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach beantragt werden muss.

Im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege sei darauf verwiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Teil der hochmittelalterlichen Kernstadt mit dem Verlauf der Stadtmauer umfasst. Demgemäß bedürfen Bodeneingriffe einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG, die im Rahmen eines nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens oder einer separaten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zu prüfen sind.

9 Sonstige Infrastruktur

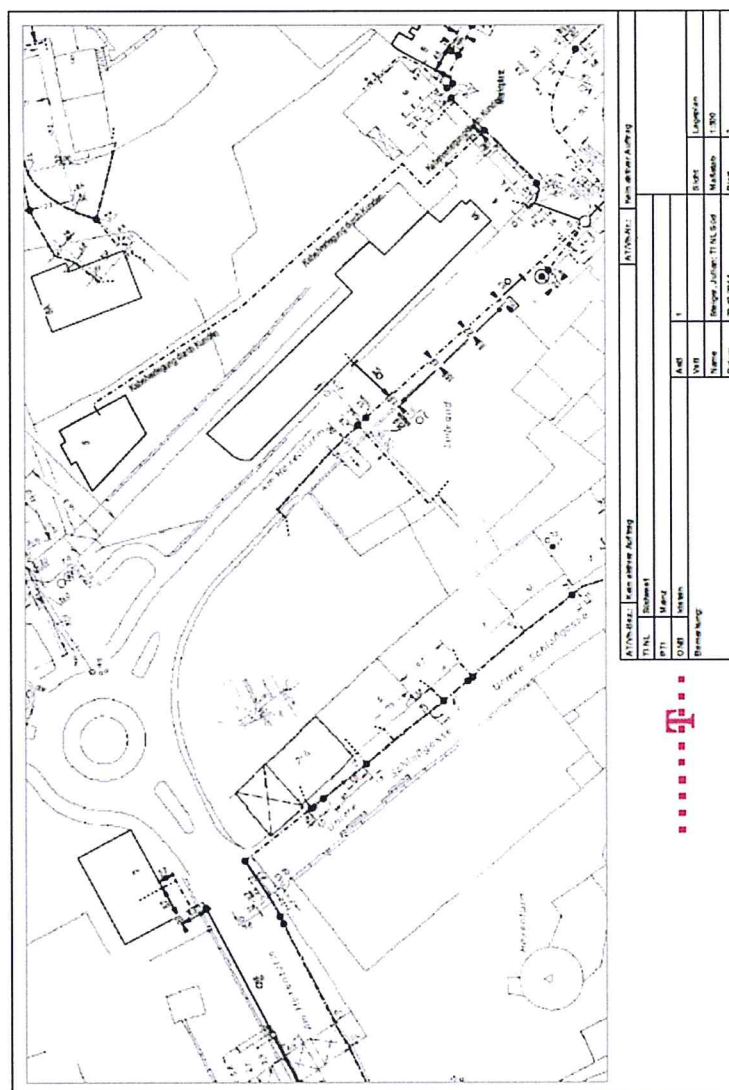
Im Plangebiet ist eine Trafostation der *Syna* vorhanden. Zur Umsetzung des Plankonzeptes wird eine Verlagerung erforderlich. Die Festlegung des Planstandortes bleibt dem Vollzug des Bebauungsplanes vorbehalten.

Im Übrigen gilt: Um Unfälle oder Störungen der Energieversorgung zu vermeiden, ist den beauftragten Baufirmen zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der *Syna GmbH*; Zentrale Planauskunft einzuholen.

Auf die im Übrigen vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der verschiedenen Versorgungsträger wird verwiesen.

Die *Deutsche Telekom* weist darauf hin, dass im Plangebiet Telekommunikationslinien vorhanden sind. Demgemäß ist Folgendes zu berücksichtigen:

Bestandsplan Deutsche Telekom



In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

10 Bodenordnung

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

11 Städtebauliche Vorkalkulation

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

12 Aus dem Verfahren

Das Polizeipräsidium Westhessen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass durch die Bauherren auf eine angemessene Beleuchtung zu achten ist und Maßnahmen der Einbruchsprävention empfohlen werden.