

Stadt Idstein, Kernstadt

**Begründung**  
**zur 3. Änderung Bebauungsplan „Im Hinterlenzen / Gänsberg II“**

Planstand: Juli 2012

Bearbeitung  
Magistrat der Stadt Idstein  
Bau- und Betriebsamt

## Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	4
1.4	Verfahren.....	4
2	Inhalt und Festsetzungen.....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Städtebauliche Bewertung von gastronomisch genutzten Außenbereichen.....	5
3	Umweltbericht/Umweltprüfung.....	6
4	Immissionsschutz.....	6
5	Weitere Bestimmungen.....	6

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterlenzen –Gänsberg II“ wurde in einem zunächst rein wohnbaulichen Bereich für die sogenannten „Gänsbergläden“ im Teilbereich G ein allgemeines Wohngebiet für Wohnnutzungen und der Nahversorgung des angrenzenden Gebietes dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe ausgewiesen. Dabei wurden unter anderem „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Kiosknutzung“ explizit als unzulässige Nutzungen innerhalb dieses Bereiches festgesetzt. Die an den Teilbereich G angrenzenden Teilbereiche A, B1 und C sind und werden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinterlenzen – Gänsberg II“ weiterhin als reines Wohngebiet – WR ausgewiesen.

In den Gänsbergläden befindet sich seit 31.03.2003 ein Pizza-to-Go-Betrieb. Diese Nutzung wurde aufgrund der absehbar geringen Auswirkungen, über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt.

Nach nunmehr fast 8 Jahren Ansässigkeit des Pizza-to-Go-Betriebs in den Gänsbergläden gibt es den Wunsch das gastronomische Angebot auszuweiten. Die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Dienstleistungsbetriebes zu einer Speisewirtschaft auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterlenzen – Gänsberg II“ ist jedoch auf Basis weitergehender Befreiungen nicht möglich. Über eine eingereichte Unterschriftenliste ist dokumentiert, dass dieser Wunsch auch in der Nachbarschaft mitgetragen wird.

Insbesondere besteht der Wunsch nach einer Außenterrasse in den Sommermonaten. Diese Terrasse, direkt an der Konrad-Adenauer-Straße geplant, soll eine Größe von ca. 6,00 m x 8,00 m haben und würde somit etwa Platz für max. 20 Gäste bieten. Die Lage wurde so gewählt, damit der Abstand zur Einzelhausbebauung größtmöglich ist und somit keine Lärmbelästigungen entstehen kann. Im Innenbereich könnte das gleiche Platzangebot geschaffen werden. Die Öffnungszeiten soll weiterhin, wie bisher, bis 22:00 Uhr beschränkt bleiben.

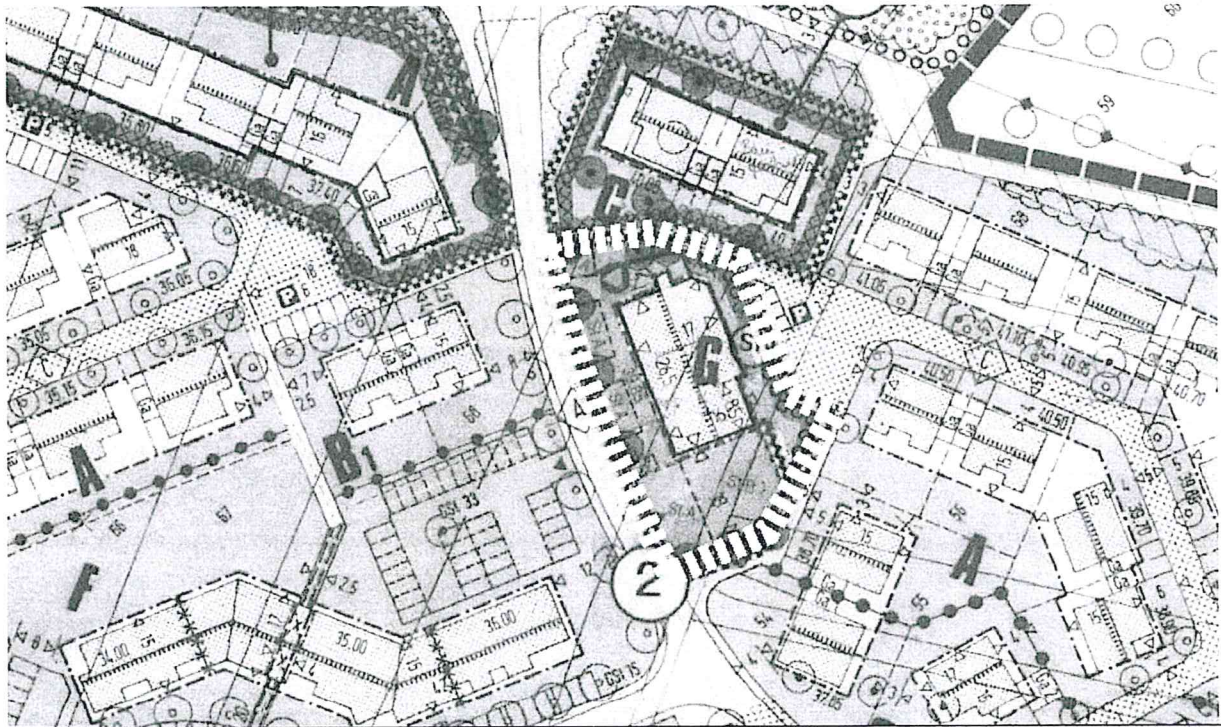
Ferner hat sich gezeigt, dass den Gänsbergläden eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion zukommt und dass das durch sie erzeugte Verkehrsaufkommen keinerlei über den üblichen Rahmen hinausgehende Beeinträchtigung darstellt. Im Gegenteil dazu ist festzustellen, dass der geschaffene Parkraum auch intensiv von Bewohnern und Besuchern der umgebenen Bebauung und vor allem der in der Nachbarschaft liegenden Kindergärten genutzt wird.

Das Angebot des wichtigen Nahversorgungsbereichs soll entsprechend dem Kundenwunsch bedarfsgerecht angepasst werden. Für die geplante Betriebsanpassung stehen nach Aussagen des Grundstückseigentümers ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Die abschließende Prüfung unter Einbeziehung des Baunebenrechts unterliegt dem eigenständig durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren.

Vor diesem Hintergrund ist das städtebauliche Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterlenzen –Gänsberg II“, im Teilbereich G eine gastronomische Nutzung zuzulassen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinterlenzen – Gänsberg II“ umfasst den Teilbereich G (Gänsberläden) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinterlenzen – Gänsberg II“ in 65510 Idstein.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinterlenzen – Gänsberg II“ - genordet

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich Bestand dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt die Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 1.4 Verfahren

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

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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: Das der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Nachfolgenutzung innerörtlicher Bauflächen handelt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1568 m<sup>2</sup>, 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, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen. Auf ein landschaftspflegerischen Planungsbeitrag wurde verzichtet, da es sich hierbei um die Art der baulichen Nutzung handelt.

In Ergänzung zu den gesetzlich erforderlichen Beteiligungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit zur Stellungnahme zur Planung gegeben.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des eingangs dargestellten Planziels kommt es für den heutigen Teilbereich G des Bebauungsplans „Hinterlenzen – Gänsberg II“ zu einer 3. Änderung, indem in diesem Teilbereich eine gastronomische Nutzung zugelassen wird.

Die Festsetzung 1.5.1 des Bebauungsplanes „Im Hinterlenzen / Gänsberg II“ in der Fassung der 2. Änderung wird durch die folgende Festsetzung ersetzt:

Im Gebiet G sind die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO „Handwerksbetriebe“ und nach Nr. 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausgeschlossen. Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig.

Die Festsetzung 1.5.2 - Geschoßweise Festsetzung der Nutzung im Gebiet G (§ 1 (7) BauNVO) - des Bebauungsplanes „Im Hinterlenzen / Gänsberg II“ in der Fassung der 2. Änderung wird durch folgende Festsetzung ergänzt:

Im Erdgeschoss sind darüber hinaus Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

### **2.2 Städtebauliche Bewertung von gastronomisch genutzten Außenbereichen**

Das Planverfahren hat aufgezeigt, dass eine allgemeine Zulässigkeit für eine gastronomische Nutzung von Außenbereichen aus immissionsschutzrechtlichen Erwägungen nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann. Die eingeschränkten Steuerungs-, Kontroll- und Einschreibungsbefugnisse der Immissionsschutzbehörden wie der Bauaufsichtsbehörden in Bezug auf unterschiedliche gastronomische Betriebskonzepte oder Verhaltensweisen der Gäste sind hierfür maßgeblich. Die Stärkung der Versorgungsfunktion in diesem Bereich durch die Schaffung einer Möglichkeit für eine Außenbewirtschaftung wäre jedoch aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen zu begrüßen. Für den Fall einer positiven immissionsschutzrechtlichen Einzelfallbewertung wird die Realisierung einer gastronomisch genutzten Außenterrasse, zum Beispiel in Form einer Duldung oder Befreiung, von der Stadt Idstein vorsorglich als städtebaulich vertretbar angesehen.

### **3 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. § 2 a 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 Inkrafttreten 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 § 13 a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

### **4 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte auf Grund der allgemeinen städtebaulichen Art der baulichen Nutzung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens aufzuarbeiten sind, sind vorliegend nicht erkennbar. Gegebenenfalls werden jedoch weitergehende immissionsschutzrechtliche Belange, die in Regelungen der betrieblichen und nicht allgemeinen städtebaulichen Art der baulichen Nutzung eingreifen, durch nachfolgende Genehmigungsverfahren aufgegriffen.

### **5 Weitere Bestimmungen**

Alle weiteren Bestimmungen richten sich nach der in der Begründung des Bebauungsplanes „Hinterlenzen – Gänsberg II“ enthaltenen Regelungen.

Idstein, den 07. September 2012

Magistrat der Stadt Idstein  
Bau- und Betriebsamt  
König-Adolf-Platz 2  
65510 Idstein

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan "Hinterlennen-Gänsberg II", 3. Änderung, Idstein (Kernstadt)**

Die zusammenfassende Erklärung stellt gemäß § 10 Abs. 4 BauGB die Berücksichtigung von Umweltbelangen und der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar.

Wenn nach der Abwägung anderweitige Planungsmöglichkeiten gewählt wurden, erfolgt dazu eine Begründung.

### **1. Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt Idstein.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterlennen - Gänsberg II" wurde in einem zunächst rein wohnbaulichen Bereich für die sogenannten "Gänsbergläden" als Teilbereich G ein allgemeines Wohngebiet für Wohnnutzungen und der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe ausgewiesen. Unter anderem wurden "Schank- und Speisewirtschaften" sowie "Kiosknutzung" explizit als unzulässige Nutzungen innerhalb dieses Bereiches festgesetzt.

In den Gänsbergläden befindet sich seit geraumer Zeit ein Pizza-to-go-Betrieb. Diese Nutzung wurde, auf Grund der absehbar geringen Auswirkungen, über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes wird jedoch keine Möglichkeit gesehen, dem Wunsch der Eigentümer respektive des Geschäftsinhabers zu entsprechen, auf Basis weitergehender Befreiungen den bestehenden Dienstleistungsbetrieb zu einer Speisewirtschaft zu erweitern und hierfür eine Genehmigung auszusprechen. Vor diesem Hintergrund hat Herr Arch. Wenig den Antrag gestellt, die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Hinterlennen - Gänsberg II" aufzustellen, mit dem städtebaulichen Ziel im Teilbereich G (Gänsbergläden) gastronomische Nutzungen zuzulassen.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB, im beschleunigten Verfahren, aufgestellt.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Eine Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§2a BauGB) sind im beschleunigten Verfahren nach §13a nicht erforderlich.

Seitens des Fachdienstes Umwelt beim Rheingau-Taunus-Kreis waren keine für die Stadtentwicklung wesentlichen Umweltbelange wurden bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

### **3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans wurden vom Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises Anregungen vorgetragen. Das waren im Wesentlichen:

- Immissionsschutzrechtliche Bedenken bezüglich der Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften
- Eine ergänzende Aussage zur Pkw-Stellplatzsituation, da eine Terrassennutzung zusätzlich in der vorgesehenen Pkw-Fläche möglich ist.

Zu den immissionsschutzrechtlichen Bedenken wurde im Auftrag des Bauherrn eine Geräuschimmissionsprognose durch die Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik in Limburg erstellt, welche zeigt, dass tagsüber die Immissionswerte für Reines Wohngebiet (WR) eingehalten werden. Gemäß dem Gutachten obliegt es dem Gastwirt, dass die Außenbewirtschaftung so gestaltet wird, dass sie den gutachterlichen Vorgaben für einen Bewirtungsbereich eines Speiselokals entspricht. Vor diesem Hintergrund wurde der Anregung des Fachdienstes Umwelt Bereich Immissionsschutz beim Rheingau-Taunus-Kreis entsprochen, auf Grund eines zu weit reichenden Konfliktpotenzials die Außenbewirtung im Bebauungsplan nicht explizit als zulässig festzusetzen.

Die Einwände wurden unter Berücksichtigung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3, 5 u. 6 BauGB) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen.

In der Begründung des Bebauungsplans wurden die zu den betreffenden Festsetzungen führenden städtebaulichen Belange in vertiefender Form erläutert.

Die Behördenbeteiligung hat zu der angeführten Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen geführt.

#### **4. Nach der Abwägung gewählte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung hat nach erfolgter Abwägung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten erforderlich gemacht.

Idstein, 19. September 2012

Der Magistrat  
Der Stadt Idstein

G. Krum, Bürgermeister