

Stadt Idstein, Kernstadt

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ 2. Änderung

## **Satzung**

Planstand: 26.10.2023

Projektnummer: 21-2464

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	8
1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	10
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	12
1.8 Verfahrensart und -stand .....	13
1.9 Änderungen zur erneuten Beteiligung .....	14
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>14</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	17
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	18
3.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	18
3.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>21</b>
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>22</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	22
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	22
<b>6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>22</b>
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>23</b>
7.1 Überschwemmungsgebiet .....	23
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	23
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	24
7.4 Abwasserbeseitigung .....	25
7.5 Abflussregelung .....	25
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	26
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>27</b>
<b>9. Kampfmittel</b> .....	<b>28</b>
<b>10. Immissionsschutz</b> .....	<b>28</b>
<b>11. Denkmalschutz</b> .....	<b>31</b>

12. Sonstige Infrastruktur .....	31
13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	32
14. Bodenordnung .....	34
15. Anlagen und Gutachten .....	35

### Räumlicher Geltungsbereich



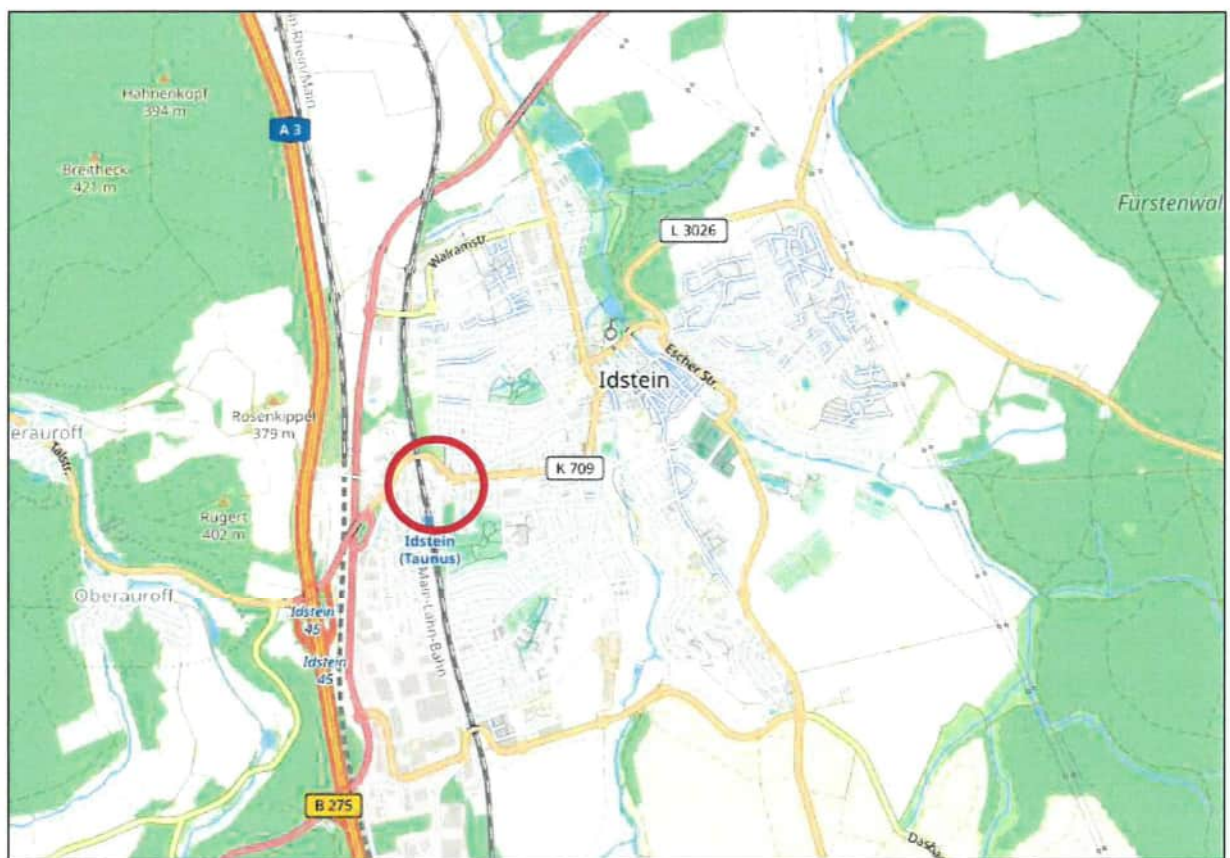
genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 13.07.2006 den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1" gefasst. Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 17.07.2006 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Discountermarktes und eines Büro- und Geschäftshauses geschaffen, welches heute das Stadtbild in diesem Bereich prägt und als sogenannter „Lippenstift“ bekannt ist. An die Stadt Idstein ist nun der Eigentümer der Anlage mit der planerischen Absicht herangetreten, ein weiteres Büro- und Geschäftshaus zu errichten, indem vorwiegend Arztpraxen und andere Dienstleistungen sowie Büroräume untergebracht werden sollen. Darüber hinaus ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters vorgesehen.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 12/2021), bearbeitet

Der im Bestand vorhandene Discounter verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 820 m<sup>2</sup>. Mit der derzeit vorhandenen Verkaufsfläche liegt der Markt unterhalb der heute üblichen Verkaufsflächengröße moderner Discounter, die erforderlich wird, um das Warensortiment nachfragegerecht präsentieren zu können. Im Hinblick auf die daraus resultierenden Anforderungen sowie dem Ziel einer weiteren Standardisierung der Logistik soll die Verkaufsstelle nun auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.035 m<sup>2</sup> erweitert werden. Durch die Verkaufsflächenanpassung wird eine zeitgemäße, auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtete Präsentation des Warensortiments vorbereitet, die mit einer Standortsicherung der Filiale und damit auch der Sicherung der Nahversorgung in diesem Bereich einhergeht. Mit Erweiterung des Discountermarktes in Zusammenschau mit dem geplanten Neubau eines weiteren Büro- und Geschäftshauses, einschließlich Schaffung eines zusätzlichen Angebots im Dienstleistungsbereich und medizinischer Versorgung, kann der bereits etablierte Standort gestärkt und attraktiver gestaltet werden. Die



Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ stehen den Planvorhaben zunächst entgegen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat daher in ihrer Sitzung am 15.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ gefasst. Zur Ausweisung gelangt weiterhin teilweise ein Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für den Bereich des Discountermarktes wird in Folge der Erweiterung der Verkaufsfläche die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten, sodass es hier der Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel bedarf. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Grünordnung getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Dies erfolgt in Anlehnung an die geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Kernstadt von Idstein, unmittelbar angrenzend zur Wiesbadener Straße, die eine der Haupteinfallsstraßen Richtung Zentrum bildet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 8 die Flurstücke 47/2 teilweise und 49/4. Das Plangebiet ist durch die derzeit ausgeführte Nutzung des Büro- und Geschäftshauses, des Lebensmitteldiscounters und der zugehörigen Stellplatzanlage geprägt und nahezu vollständig versiegelt. Vereinzelt befinden sich Laubbäume der Parkplatzbepflanzung sowie randlich eine Heckenstruktur im Planareal. Die Topografie ist als eben zu beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wiesbadener Straße mit angrenzendem Grünlandbereich, teilweise Wohnbebauung

Westen: Bahnhof Idstein mit Bahnanlagen, Busbahnhof, Stellplatzanlage

Süden: gemischte Bebauung (Hotel- und Restaurantbetrieb, Wohnbebauung)

Osten: gemischte Bebauung

### Bereich des Plangebietes







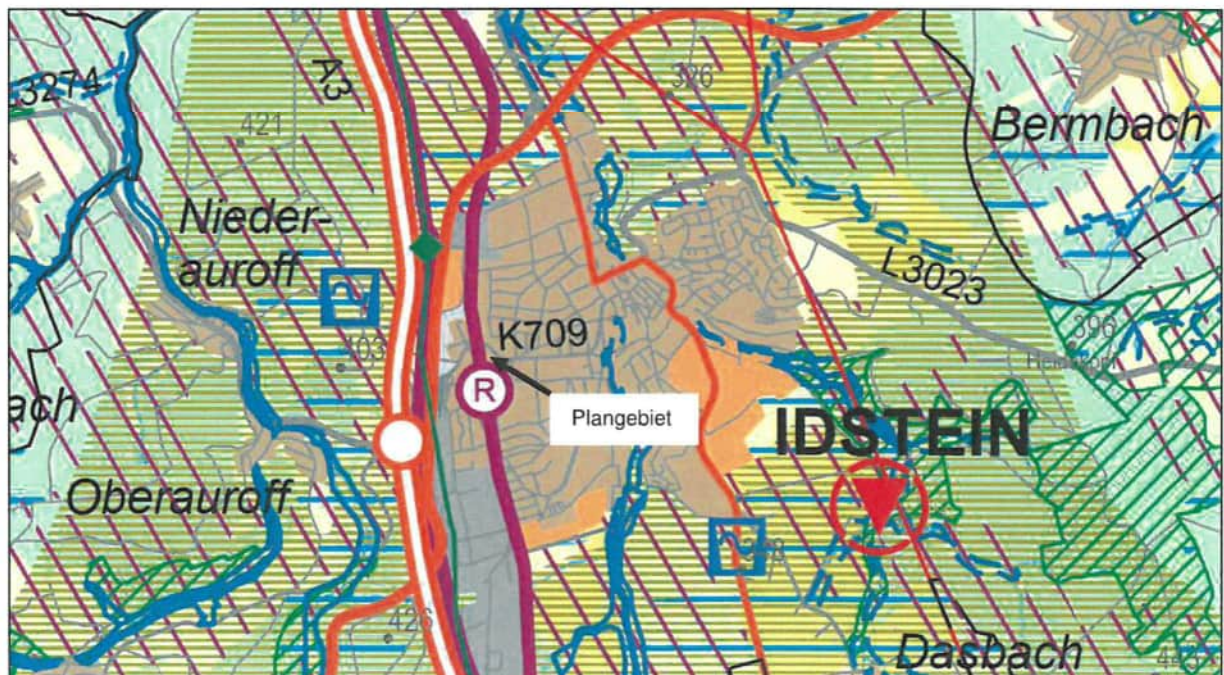
(Eigene Aufnahmen 2021)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,87 ha, wovon auf das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel rd. 0,6 ha und auf das Mischgebiet rd. 0,27 ha entfallen.

### 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Südhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dar. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes und eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel ist der Bebauungsplan in Bezug auf die Flächendarstellung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

In Bezug auf das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist ergänzend auf das im Regionalplan Südhessen formulierte Ziel 3.4.3-2 einzugehen. Demnach gilt:

*Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.*

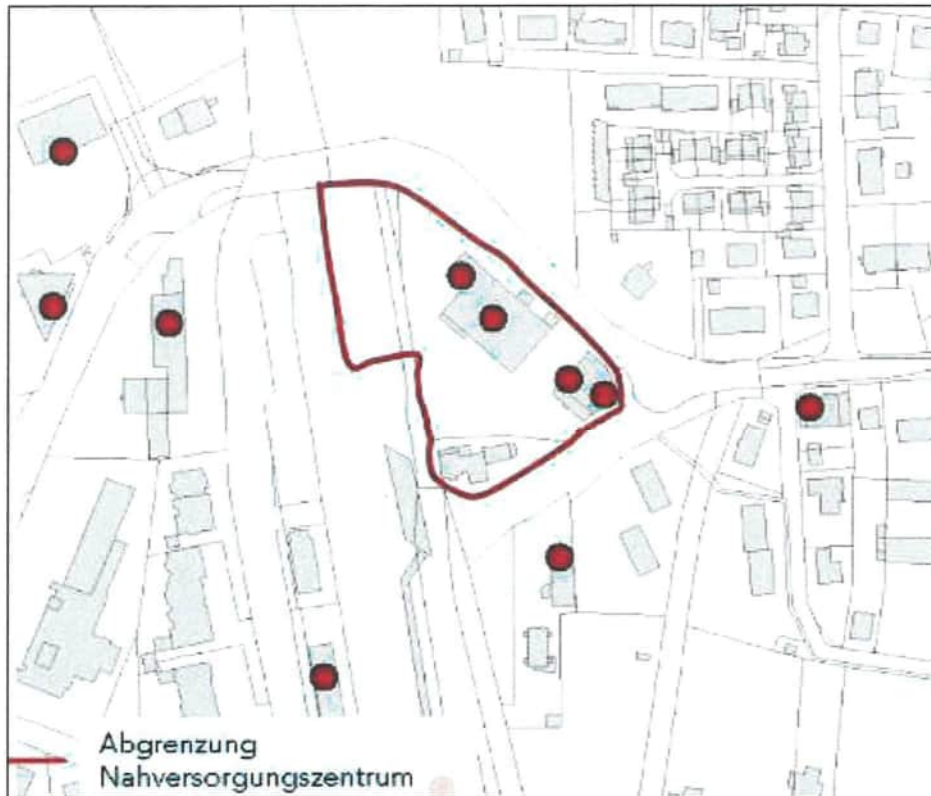
*Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmittel-discounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.*

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stad- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.*

Die Stadt Idstein ist als Mittelzentrum im Regionalplan Südhessen 2010 ausgewiesen, sodass das Zentralitätsgebot in Bezug auf die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gewahrt bleibt. Darüber hinaus ist der Standort städtebaulich integriert, was sich u.a. anhand der räumlichen Nähe zu den umliegenden Wohnquartiere begründen lässt, für die der Markt eine Nahversorgungsfunktion übernimmt. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar westlich angrenzend zum Plangebiet der Bahnhof der Stadt Idstein sowie der Busbahnhof. Die Erreichbarkeit des Plangebietes, einschließlich der Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist somit gegeben. Ferner ist durch die Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 215 m<sup>2</sup> nicht mit schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) im Stadtgebiet und in den Nachbarkommunen sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in Idstein zu rechnen. Vielmehr dient die Erweiterung des Discounters in Zusammenschau mit dem Neubau eines weiteren Büro- und Geschäftshauses der Sicherung und Stärkung des etablierten Standortes, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Idstein selbst als zentraler Versorgungsbereich – Lebensmittelversorgung (ZVB) ausgewiesen ist. Im Einzelhandelskonzept wird diesbezüglich ausgeführt, dass sich der ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage im westlichen Bereich der Kernstadt, in der Nähe des Bahnhofs befindet. Er beinhaltet einen Lebensmittel-discounter, einen Betrieb des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei), eine Apotheke sowie ein Fachgeschäft mit Sanitätswaren. Ergänzt wird der ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage durch Arztpraxen und gastronomisches Angebot.



### Räumliche Abgrenzung des ZVB Lebensmittelnahversorgung Kappus Anlage.



(Quelle: Stadt + Handel, Strategiekonzept Einzelhandel für die Stadt Idstein, 07/2016)

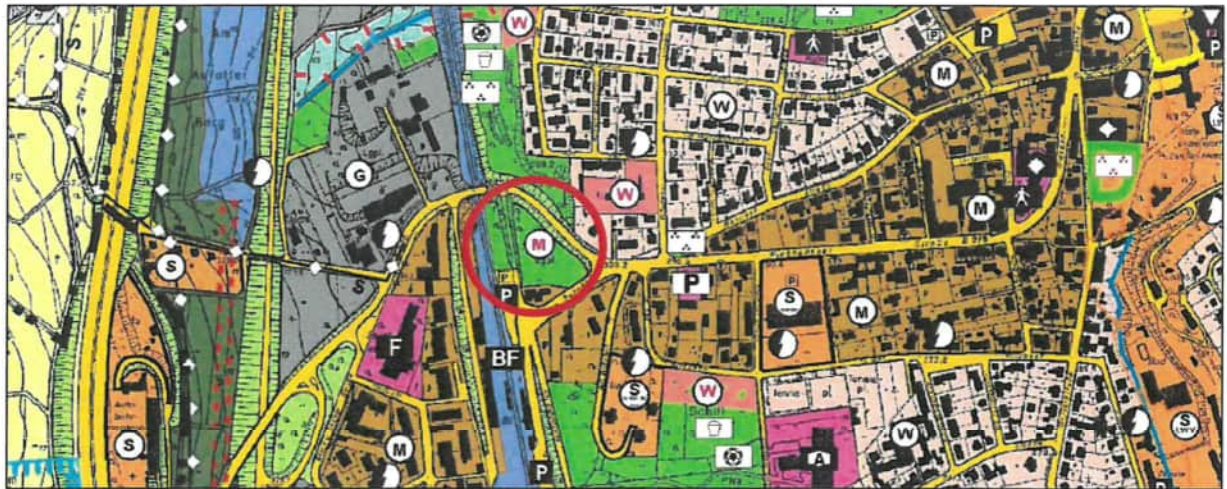
Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar ist.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein von 2006 stellt das Planareal als gemischte Baufläche dar. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan stehen der Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes zunächst teilweise entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich mit dem Bebauungsplan.



### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt teilweise der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ aus dem Jahr 1969 vor, der für den Planbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf „Stützpunktfeuerwehr“ und angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 12.05.2005 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ gefasst. Planziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmitteldiscounter und ein Büro- und Geschäftshaus. Zur Ausweisung gelangt hierzu ein Mischgebiet, wobei die überbaubaren Grundstücksflächen restriktiv im Bereich der Gebäudekörper festgelegt ist. Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 17.07.2006 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft und ersetzte den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Stützpunktfeuerwehr“. Die beiden Bebauungspläne sind nachfolgend dargestellt.

### Bebauungsplan „Am Bahnhof“



ohne Maßstab

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“



genordet, ohne Maßstab

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.2020 wurde bereits einmal ein Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ mit dem Ziel der Erweiterung der Bauungsmöglichkeiten im südlichen Bereich des Gesamtgrundstücks gefasst. Die Planung wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch aufgrund mangelnden Umsetzungsinteresses seitens des Vorhabenträgers nicht weiterverfolgt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ 2. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.



Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird lediglich ein Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes überplant. Die Funktionsfähigkeit (u.a. Gebietscharakter, gesicherte Erschließung) des verbleibenden Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ aus dem Jahr 1969 wird durch die vorliegende Bauleitplanung unter gesamtstädtebaulicher Betrachtung nicht beeinträchtigt, sodass hier auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist und kein funktionsloser „Torso“ entsteht. Dementsprechend besteht auch keine weitergehendes Planungserfordernis für den bestehenden Bebauungsplan.

### **1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Im Plangebiet befindet sich gegenwärtig ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 820 m<sup>2</sup> sowie ein Büro- und Geschäftshaus, einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage. Die Konzeption sieht nun zum einen die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf rd. 1.035 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Die bauliche Erweiterung des Marktes ist durch einen Anbau in westlicher Richtung im Bereich der heutigen Stellplatzanlage vorgesehen, wodurch hier Stellplätze entfallen werden. Zum anderen ist in Ergänzung des vorhandenen Büro- und Geschäftshauses ein Neubau geplant. Das Gebäude wird in seiner Form und Gestaltung die städtebauliche Dominante des "Lippenstiftes" aufnehmen und die Gesamtanlage um eine Komponente erweitern. Auch hier erfolgt der Neubau zu Lasten der vorhandenen Stellplatzanlage, die neu zu strukturieren ist. In Bezug auf die nachzuweisenden Stellplätze gilt anzumerken, dass trotz Entfall von Stellplätzen im Zuge des geplanten Neubaus und der Erweiterung des bestehenden Marktes mehr als die geforderte Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden kann. Nach Stellplatzsatzung der Stadt Idstein sind unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes etwa 150 Stellplätze nachzuweisen. Nach Umsetzung der Baumaßnahme und Umplanung der Freiflächen verbleiben etwa 164 Stellplätze. Insofern stehen für den ruhenden Verkehr ausreichend Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nachfolgend dargestellt.

## Lageplan



(Quelle: Guckes & Partner, Architekten mbB, 65510 Idstein)

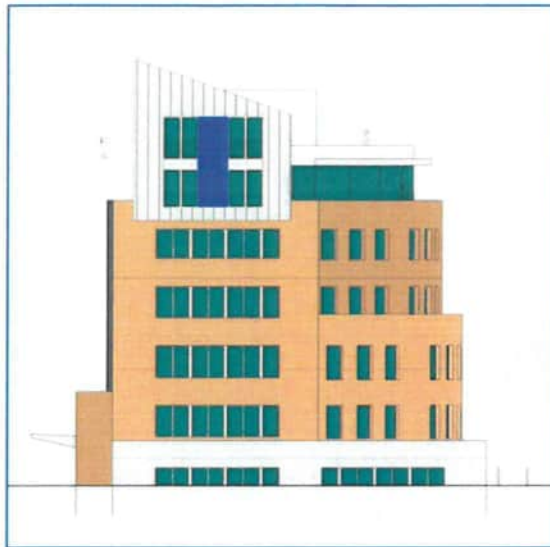
## Perspektivische Darstellung



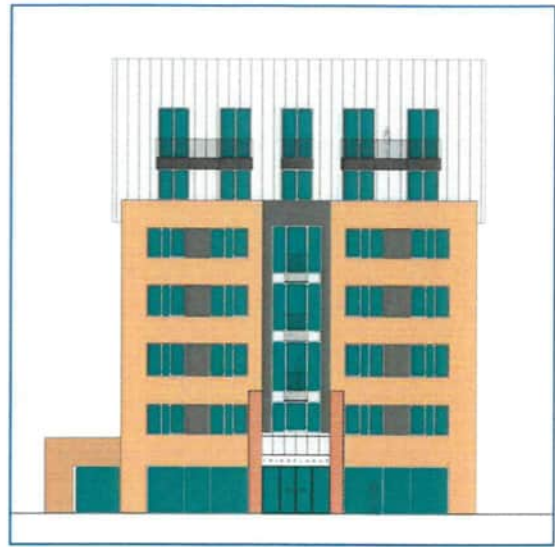
(Quelle: Guckes & Partner, Architekten mbB, 65510 Idstein)



### Ansichten Neubau



ANSICHT WEST



ANSICHT NORD



ANSICHT OST



(Quelle: Guckes & Partner Architekten mbB, 65510 Idstein)

### 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Die vorliegende Bauleitplanung trägt insofern den gesetzlichen Vorgaben, die Innenentwicklung in den Städten zu stärken, Rechnung.

Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Das Plangebiet ist durch die gegenwärtige Nutzung eines Lebensmitteldiscounters und eines Büro- und Geschäftshauses mit zugehöriger Stellplatzanlage nahezu vollständig versiegelt, sodass von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und vor allem durch Versiegelung auszugehen ist. Dennoch enthält der Bebauungsplan eine Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, die der Eingriffsminimierung dient. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ganz im Sinne des Bodenschutzes eine bauliche Entwicklung auf die Flächen gelenkt wird, die bereits anthropogen stark vorgeprägt sind.

### 1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	15.07.2021 Bekanntmachung: 11.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	21.11.2022 – 23.12.2022 Bekanntmachung: 11.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 15.11.2022 Frist 23.12.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	26.06.2023 – 28.07.2023 Bekanntmachung: 16.06.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 15.06.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gemäß <b>§ 4a Abs. 3 BauGB</b>	Anschreiben: 11.10.2023 Frist 25.10.2023

Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	14.12.2023
---	------------

Die Bekanntmachungen erfolgten in der Idsteiner Zeitung bzw. im Wiesbadener Kurier / Untertaunus – Idsteiner Land als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Idstein.

Derzeit liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

### **1.9 Änderungen zur erneuten Beteiligung**

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange besteht die Notwendigkeit nach Durchführung der formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan inhaltlich zu ändern.

Die zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen umfassen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Aufnahme von Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen (Maßgebliche Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche sowie schalldämmende Lüftungseinrichtungen).
- Inhaltliche Überarbeitung des Kapitels 3 – Inhalt und Festsetzungen
- Inhaltliche Überarbeitung des Kapitels 10 – Immissionsschutz.
- Redaktionelle Überarbeitung des Umweltberichts in Bezug auf immissionsschutzrechtliche Belange.

## **2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage unmittelbar angrenzend zur Wiesbadener Straße, die von Westen her kommend eine der Haupteinfallstraßen Richtung Zentrum von Idstein darstellt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der städtischen Erschließungsstraße „Am Bahndamm“ über die vorhandene Grundstückszufahrt. Eine direkte Anbindung an die Wiesbadener Straße und Abwicklung des planinduzierten Verkehrs erfolgt nicht, was im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt entlang der klassifizierten Straße dokumentiert wird.

Durch die Umsetzung der Planvorhaben wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Wesentliche Änderungen im Verkehrsgeschehen oder Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der maßgeblich betroffenen Knotenpunkte sind nicht zu erwarten, was sich insbesondere anhand des guten Ausbauzustandes der Wiesbadener Straße und des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes begründen lässt, der grundsätzlich eine hohe Kapazität aufweist, sodass das planinduzierte Verkehrsaufkommen verkehrsgerecht abgewickelt werden kann.

Das Plangebiet besitzt ferner einen attraktiven Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr sowie an den überörtlichen Schienenverkehr. So befindet sich der Busbahnhof unmittelbar westlich anschließend an das Plangebiet. Auch der Bahnhof Idstein befindet sich in Gegenlage zum Plangebiet und ist auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

### **3. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ weist für das Plangebiet ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO aus. Analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan und im Kontext der Lage des Plangebietes und dessen Umfeld gelangt für einen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zur Ausweisung. Die Eigenart eines Mischgebiets als Baugebietstyp gemäß § 6 BauNVO ist dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Beide Nutzungen sollen in einem Mischgebiet qualitativ und quantitativ erkennbar vorhanden sein. Mit dem bestehenden Büro- und Geschäftshaus bzw. mit dem geplanten Neubau, indem auch eine Wohnnutzung, insbesondere in den oberen Etagen verträglich untergebracht werden kann, sind die Voraussetzung zur Ausweisung eines Mischgebietes städtebaulich begründbar.

**Mischgebiete** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.



Unter Anwendung der Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden die sich aus den Bestimmungen der BauNVO ergebenden Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten (sowohl allgemein als auch ausnahmsweise) für unzulässig erklärt. Der Ausschluss von Tankstellen trägt dem Schutzanspruch des auch im Umfeld vorhandenen Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potenziellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer unverträglichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden. Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Dies gilt analog für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Neben einer potentiellen Lärmbelastigung können auch verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere sog. „Trading-Down“-Effekte gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen auf das Orts- und Straßenbild durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Diesbezüglich gilt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB: Wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Im Bebauungsplan wird der Thematik Rechnung getragen, in dem textlich festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorgehensweise bietet gerade im Vollzug des Bebauungsplanes eine gewisse Flexibilität, da sich bei geänderten Zielvorstellungen/ Vorhabenträger eines Bauvorhabens lediglich der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag angepasst werden muss, ohne dass es einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf. Voraussetzung hierzu ist allerdings, dass das Vorhaben dem festgesetzten Nutzungskatalog im Bebauungsplan nicht widerspricht und die Stadt dem Ganzen zustimmt.

Wie Eingangs dargelegt, wird durch die Erweiterung des Discountermarktes die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO und die Schwelle der Großflächigkeit überschritten, sodass die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich wird. In einem sonstigen Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die zugehörigen Verkaufsflächen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>) ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.035 m<sup>2</sup> zulässig ist. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Mit der gewählten Art der Festsetzung wird den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerWG) vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - und - 4 CN 4.07 - zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten Rechnung getragen. Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände.

Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (bspw. Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Sowohl für das Mischgebiet als auch für das Sondergebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit einer **GRZ = 0,6** festgesetzt, was den bisher zulässigen Vorgaben für das Plangebiet entspricht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Im Bebauungsplan wird ergänzend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 (Mischgebiet) und GRZ = 1,0 (Sondergebiet) überschritten werden darf, was sich aus dem regelmäßig höheren Stellplatzbedarf von Einzelhandelsvorhaben in Verbindung mit den vorliegenden örtlichen Gegebenheiten und der begrenzten Flächenverfügbarkeit begründen lässt. Voraussetzung für die Überschreitung ist die Herstellung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise. Durch die im Bebauungsplan vorgenommenen eingriffsmindernden Festsetzungen hinsichtlich der Befestigung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise und der vorzunehmenden Anpflanzungen im Bereich der geplanten Stellplatzanlage ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit den gegebenen Voraussetzungen im Plangebiet städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus sind Flachdächer oder geneigte Dächer bis zu 15° in mindestens extensiver Form zu begrünen, was insbesondere in Bezug auf die kleinklimatischen Belange eingriffsmindernd wirkt.

#### Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt analog der Festlegung im rechtskräftigen Bebauungsplan und basiert auf der Gebäudeplanung des Büro- und Geschäftshauses bzw. des Lebensmittelmarktes. Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird sowohl der untere als auch obere Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenentwicklung (Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden, Trauf- und Firsthöhe) unverändert übernommen. Demnach gilt, dass die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OK<sub>FFB</sub>) auf maximal **301,4 m über NN** festgesetzt wird. Die Traufhöhe (TH) darf maximal **6,0 m** und die Oberkante Gebäude (OK<sub>Geb.</sub>) maximal **9,0 m**, gemessen über OK<sub>FFB</sub>, betragen. Als Traufhöhe

gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

Für das Mischgebiet wird die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OK<sub>FFB</sub>) auf maximal **302,0 m über NN** festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) darf maximal **22,25 m**, gemessen über OK<sub>FFB</sub>, betragen. Die Höhenvorgaben entsprechen den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Lediglich die Oberkante Fertigfußboden wird um einen Meter angehoben und auf maximal 302,0 m über NN festgesetzt. Die zulässige Oberkante Gebäude (OK<sub>Geb.</sub>) darf im Baufenster A maximal 30,0 m und im Baufenster B maximal 25,5 m, gemessen über OK<sub>FFB</sub>, betragen.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Diese ergibt sich aus der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den geltenden Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Berücksichtigung des bereits gebauten Bestandes bzw. der Gebäudeplanung für den Neubau des Büro- und Geschäftshauses und der Erweiterung des Lebensmittelmarktes entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Hinsichtlich der Steuerung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücksflächen wird klarstellend festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist. Die Festsetzung lässt sich durch die restriktive Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gebäudekörper (Bestand/Planung) und der Notwendigkeit der zu erbringenden Zahl an Stellplätzen für die künftige Nutzung begründen.

### **3.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der räumlichen Nähe zu Bahnanlagen und wichtigen Verkehrswegen sind immissionsschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu würdigen. Hierzu ist die auf das Plangebiet einwirkende Geräuschbelastung durch den öffentlichen Verkehr zu untersuchen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis der Untersuchung sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zu Mindestanforderungen an Schalldämm-Maße von Außenbauteilen sowie die Vorsehung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen aufgenommen. Demnach gilt:

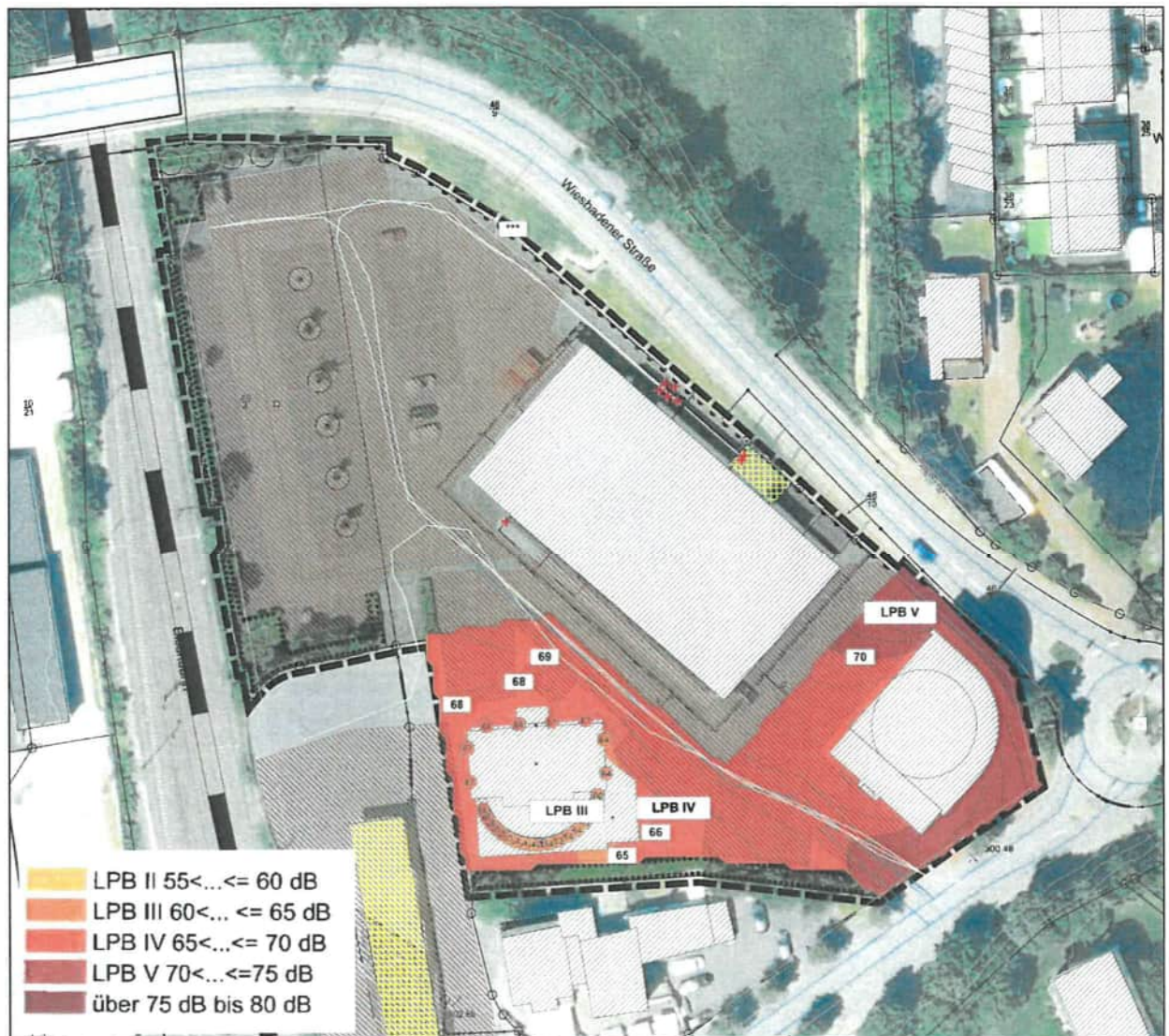
Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche LPB, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:



Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_a$ / [dB(A)])
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 <sup>a</sup>

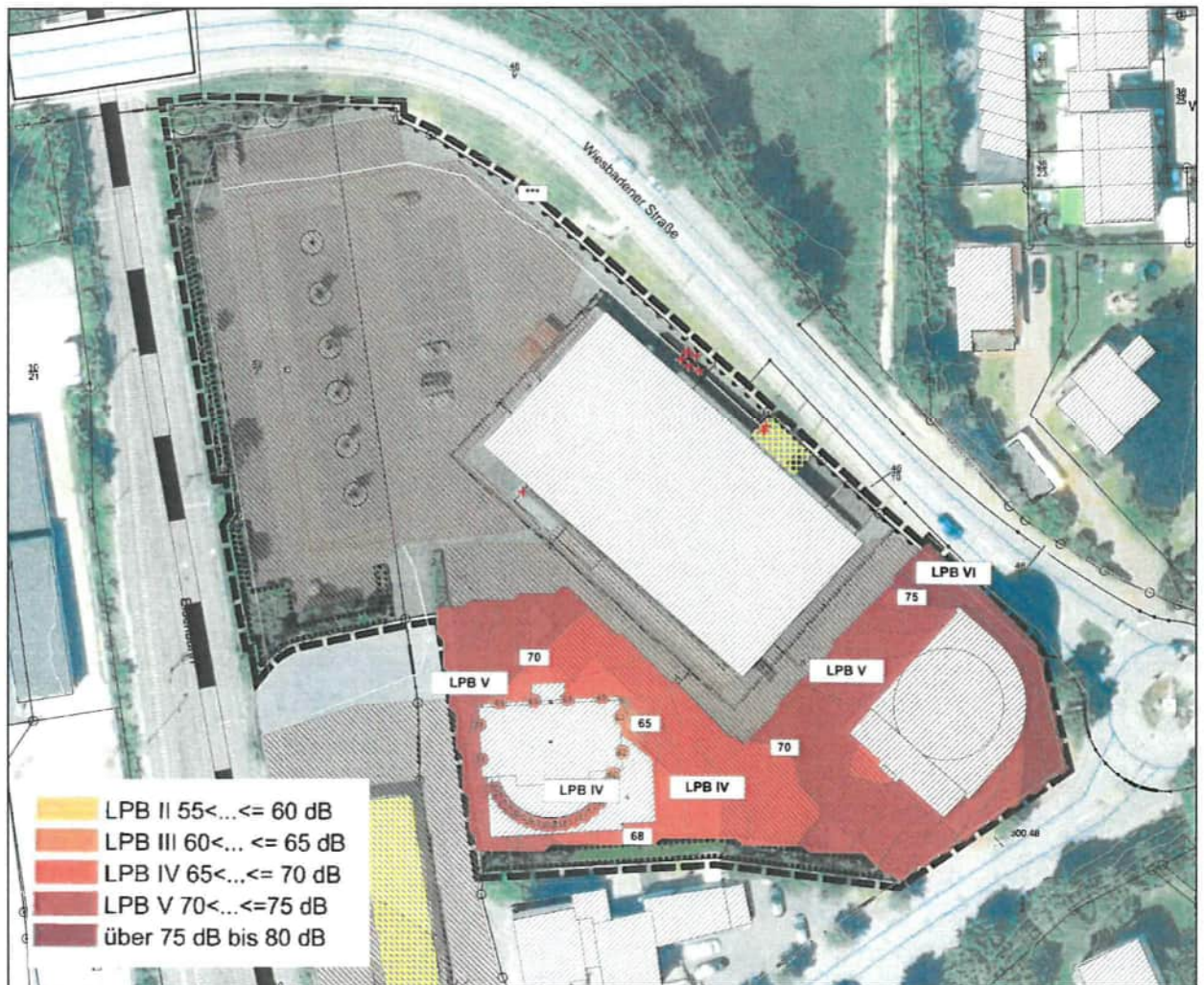
<sup>a</sup>: für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

### Maßgeblicher Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, 1. OG tags





### Maßgeblicher Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, 1. OG nachts



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

In Räumen mit Lärmpegelbereichen  $\geq$  III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden kann.

Für ergänzende Informationen wird auf die Ausführungen unter Kapitel 10 – Immissionsschutz und das als Anlage beigefügte Schallgutachten verwiesen.

Die der Planung zu Grunde gelegten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Idstein während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

### **3.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert werden. Um einer Aufheizung der Stellplatzanlage im Hinblick auf das Lokalklima entgegenzuwirken, wird eine Durchgrünung der Stellplatzanlage festgesetzt. Je 6 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 m<sup>2</sup> bis 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Die im Bestand vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Im Norden des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich drei Einzelbäume. In Ergänzung der Baumreihe erfolgt ergänzend die Festsetzung zur Anpflanzung von zwei weiteren einheimischen standortgerechten Laubbäumen. Darüber hinaus werden die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die im Bereich der Parkplatzanlage vorhandenen Bäume, die von den erforderlichen Umstrukturierungen nicht betroffen sind, zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten innerhalb einer Frist von einem Jahr vorzunehmen.

## **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften entsprechen inhaltlich den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“.

### *Dachgestaltung*

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit einem hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet enthält der Bebauungsplan Vorschriften zur Dachgestaltung. Demnach gilt: Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen).

Die Vorschriften zur Dachbegrünung dienen insbesondere dem Lokalklima und übernehmen einen wichtigen Aspekt in der Regenwasserbewirtschaftung. Gerade in innerstädtischen Bereichen mit einem hohen Versiegelungsgrad wirkt eine Dachbegrünung hier eingriffsmindernd. Extensivbegrünungen speichern Wasser und fördern die Verdunstung, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach.

### *Befestigung der Pkw-Stellplätze*

Neben gestalterischen Aspekten wird zur Eingriffsminderung in den Wasserhaushalt festgelegt, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfügige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen sind.



## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffsbewertung wird in Kapitel 3 im Umweltbericht behandelt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## **6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **7.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Wasserversorgung*

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz, worüber die Trink- und Löschwasserversorgung für die geplanten Neu- und Anbaumaßnahmen sichergestellt werden kann.

#### *Schutz des Grundwassers*

Das Plangebiet liegt in keinem für die Grundwassersicherung vorgesehenen Gebiet. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser frei ablaufen und seitlich versickern kann. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des vorhandenen Innenbereichspotentials und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes. Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Ziegelei. Die Bodenstruktur und die Geländetopografie sind stark anthropogen überformt. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung sind keine natürlich anstehenden Böden mehr vorhanden. Um der Reduzierung der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise ebenfalls dem Grundwasserschutz.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur gezielten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Eingriffsminimierend dient die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des geplanten Neubaus eine Zisternenanlage eingebaut wird, die die anfallenden Niederschläge des Gebäudes aufnehmen. Das Regenwasser kann dann u.a. für die Bewässerung der Parkplatzbepflanzungen herangezogen werden.



Des Weiteren verfügt das Plangebiet über zwei große Rigolen-Anlagen, die auch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Die Parkplatzfläche ist schon im Bestand nicht an das städtische Entwässerungssystem angeschlossen. Die Gefälleprofilierung der Gesamtanlage ist so gestaltet, dass alle Niederschlagswässer in die mit Ökopflaster ausgestatteten Parkplätze und die Rigolen-Anlagen abfließen.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist aufgrund der Standortvoraussetzungen von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Der Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes wird durch die vorliegende Planung nicht berührt.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Entsprechend den Ausführungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist aufgrund der Standortvoraussetzungen von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Auf die vorangehenden Ausführungen wird verwiesen.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur gezielten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Sofern Versickerungsanlagen im Zuge der konkreten Objektplanung zur Anwendung kommen sollten, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 zu prüfen.

### **7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Insofern werden weder Gewässer noch deren Gewässerrandstreifen von der Planung berührt.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung von Bewirtschaftungszielen für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

## 7.4 Abwasserbeseitigung

### *Abwasserbeseitigung*

Maßgebend für die Ebene der Bauleitplanung ist, dass die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfüllt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das bestehende Mischsystem, an welches auch der geplante Neubau angeschlossen werden soll. Die baulichen Erweiterungen sind unter Einbeziehung der derzeitigen Stellplatzanlage vorgesehen, sodass im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit keiner wesentlichen Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Plangebietes zu rechnen ist.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll

### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

In Bezug auf Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser wird darauf hingewiesen, dass die Brauchwassernutzsysteme gemäß DIN 1986 zu errichten sind. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung des Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Brauchwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig. Der Regenwasserspeicher muss mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.

## 7.5 Abflussregelung

### *Abflussregelung*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter. Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Kanalnetz (Mischsystem).

### *Vorflutverhältnisse*

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Kanalnetz. Das Regierungspräsidium Darmstadt (Dezernat IV/WI 41.3) regt in seiner Stellungnahme an, im Zuge der geplanten Baumaßnahme bei der Entwässerungsplanung sinnvolle Maßnahmen zur Pufferung des Niederschlagswassers vorzusehen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass durch entsprechende Maßnahmen, die

Abschlagshäufigkeit der Mischwasserentlastungsanlage gesenkt und somit die Gewässerbelastung in stofflicher und hydraulischer Sicht reduziert werden kann.

Maßgebend für die Ebene der Bauleitplanung ist, dass die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfüllt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das bestehende Mischsystem, an welches auch der geplante Neubau angeschlossen werden soll. Die baulichen Erweiterungen sind unter Einbeziehung der derzeitigen Stellplatzanlage vorgesehen, sodass im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit keiner wesentlichen Erhöhung der Versiegelung innerhalb des Plangebietes zu rechnen ist. Darüber hinaus sind bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingriffsmindernde Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) ergriffen, die einen Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung leisten. So kann das anfallende Niederschlagswasser teilweise verdunsten, was der Reduzierung der Abflussmengen dient. Auch erfolgt durch die vorgeschriebene Dachbegrünung eine verzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Ferner sind die Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Unter Hinweis auf die im Bebauungsplan getroffenen eingriffsmindernden Maßnahmen wird es als zulässig erachtet, auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Bau- und Ausführungsplanung zu verweisen. Hier können ergänzende technische Vorkehrungen zur Pufferung von Niederschlagswasser getroffen werden. Diesbezüglich wird ergänzend auf den Vorhaben- und Erschließungsplan und die darin enthaltenden Hinweise auf den Umgang mit Niederschlagswasser hingewiesen. So verfügt das Plangebiet über zwei große Rigolen-Anlagen. Die Parkplatzfläche ist schon im Bestand nicht an das städtische Entwässerungssystem angeschlossen. Die Gefälleprofilierung der Gesamtanlage ist so gestaltet, dass alle Niederschlagswässer in die mit Ökopflaster ausgestatteten Parkplätze und die Rigolen-Anlagen abfließen.

Aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986 erforderlich werden. Auf das der Bauleitplanung nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren wird verwiesen.

#### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

### **7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen sind vorliegend nicht gegeben.

## **8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Idstein zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a/b (E-Mail: grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de) 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

### *Baugrund*

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.



12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

## **9. Kampfmittel**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **10. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes bzw. Sondergebietes steht im Kontext mit der Umgebungsbebauung, sodass der Trennungsgrundsatz gewahrt bleibt.

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich die Wiesbadener Straße, der Busbahnhof sowie der Bahnhof, einschließlich Bahnanlagen von denen Lärmemissionen (Verkehrslärm) ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken.

Zur Beurteilung der Immissionsbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Die schalltechnische Untersuchung besteht aus zwei Teilen und umfasst die Betrachtung der Geräuschemissionsbelastung aus angrenzenden Verkehrswegen (Straße und Schiene) sowie Auswirkungen des anlagenbezogenen Ziel- und Quellverkehrs des Discounter-Marktes und des Büro- und Geschäftshauses bzw. der Parkplatznutzung.

### *Verkehrslärm:*

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes bedarf es einer Betrachtung der Immissionsbelastung des öffentlichen Verkehrs (Straßen- und Schienenverkehr). Eine Bewertung der Untersuchungsergebnisse in Bezug auf den Straßenverkehr zeigt, dass zur Tageszeit die Planungsempfehlung (MI: 60 dB (A)) an den Fassadenabschnitten des Gebäudes im Baufeld B eingehalten und nur punktuell überschritten wird. Die Ergebnisdarstellungen für die Nachtzeit zeigen, dass die Planungsempfehlungen der DIN 18005 nicht eingehalten werden können. Die Überschreitungen liegen hier bei +2 bis +6 dB(A). Des

Weiteren werden die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete der Verkehrslärmschutzverordnung im Tageszeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum an der Nord-Westfassade überschritten.

In Bezug auf den Schienenverkehr werden die Planungsempfehlungen an den zur Bahnlinie orientierten Fassadenabschnitten überschritten. Mit Ausnahme der abgeschirmten Ostfassade werden die Planungsempfehlungen der DIN 18005 nicht eingehalten. Ferner werden die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete tags an der Westfassade gering überschritten (+1dB(A)), ansonsten eingehalten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert auf den Nord-, Ost- und Südfassaden überschritten.

Maßgebend für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich, der angestrebten Nachverdichtung auf baulich stark vorgeprägten Flächen im bebauten Siedlungszusammenhang und dem Ziel der Stärkung des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsgebietes durch ein vielfältiges Nutzungsangebot, wird der Schallschutz gegenüber Verkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Demgegenüber wird den dargelegten städtebaulichen Gründen in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben. Für die Gebäudefassaden, insbesondere unter Beachtung der zulässigen Gebäudehöhen, lassen sich keine Verminderungen der Verkehrsgeräuschemissionen durch aktive bauliche Schallschutzmaßnahmen erzielen. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt daher über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz durch Formulierung von Mindestanforderungen an Schalldämm-Maße von Außenbauteilen und Vorschung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle. Die im Bebauungsplan getroffenen Vorkehrungen sind im Kapitel 3.4 aufgeführt. Auf die dortigen Ausführungen wird ergänzend verwiesen.

Festzuhalten gilt, dass die planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz erfolgt. Darüber hinaus kann auch im Falle der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung ein hinreichender Schutz des Innenwohnbereichs sichergestellt werden.

Zu den im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gehört auch die Gewährleistung der konfliktfreien Nutzung von Außenwohnbereichen. Insbesondere werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum ermittelte Beurteilungspegel > 64 dB(A) beträgt. Zu den Außenwohnbereichen zählen Balkone und Terrassen. Im Bereich der Nord- und Westfassade sowie teilweise im Bereich der Südfassade des neu zur Ausweisung gelangenden Baufensters B sind Werte über 64 dB(A) zu erwarten. Sofern hier im Vollzug des Bebauungsplanes eine Wohnnutzung realisiert werden soll, sind hier passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine optimierte Wohnungsgrundrissgestaltung oder Glaswände, ggf. offenbar, zur Balkonverkleidung oder auch vorgehängte Glasfassaden vorzusehen. Auch auf der abgeschirmten Ostfassade sowie in Teilbereichen der Südfassade können aufgrund der Unterschreitung des Beurteilungspegels von 64 dB(A) Außenwohnbereiche umgesetzt werden, an die keine besonderen Anforderungen an den baulichen

Schallschutz gestellt werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen auf, dass eine innerhalb des Mischgebietes zulässige Wohnnutzung realisierbar ist und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen werden kann. Darüber hinaus kann im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsebene im Falle der Planung einer Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes durch gezielte Maßnahmen bezogen auf den konkreten Einzelfall der Objektplanung den immissionschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Unter dem Hinweis auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung wird daher von der ergänzenden Aufnahme von passiven Schallschutzmaßnahmen zu den Außenwohnbereichen abgesehen. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung auf die nachgeordnete Genehmigungsebene ist lediglich in den Fällen zulässig, in denen sichergestellt ist, dass der Konflikt in diesem Verfahren auch sachgerecht gelöst werden kann. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung belegt die Machbarkeit, dass durch gezielte Vorkehrungen im Zuge der Objektplanung den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden kann und zudem ein ausreichender Schutz des Wohninnenbereichs bzw. schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie Wohnaußenbereiche sichergestellt werden kann.

#### *Gewerbelärm:*

Im Zuge der Erweiterung des bestehenden Discounter-Marktes und der Nutzung des „Betriebsparkplatzes“ ist mit Zusatzverkehren zu rechnen. Bei den Berechnungen wurde gutachterlich berücksichtigt, dass für die Nutzung des Parkplatzes zurzeit bauherrenseitig Einschränkungen dahingehend bestehen, dass Fahrverkehre im Nachtzeitraum auf der Parkfläche nicht gestattet sind. Ferner wurden die Öffnungs- und Andienungszeiten des Marktes berücksichtigt, die ebenfalls während des Tagzeitraumes liegen. Hieraus folgend kann auf eine weitergehende gutachterliche Betrachtung des Nachtzeitraums verzichtet werden. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in allen Fällen, für die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen MI- und WA-Flächen die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwerts auch nach den vorgesehenen Veränderungen im Plangebiet sichergestellt werden. Die bisher im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgeführte Schallschutzwand ist nach gutachterlicher Aussage nicht weiter erforderlich, da durch das geplante Gebäude wesentliche Abschirmungen gegenüber dem anlagenbezogenen Ziel- und Quellverkehr erreicht werden. Des Weiteren zeigen die Berechnungen, dass für das Baufenster B für den Immissionsaufpunkt 1. OG, die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für Mischgebiete eingehalten werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf den Gewerbelärm sind insofern nicht ersichtlich, die einen weiteren Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begründen würden. Dennoch werden im Rahmen des Durchführungsvertrages, der vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen der Stadt Idstein und dem Vorhabenträger zu schließen ist, geregelt, dass sowohl Öffnungs- und Anlieferungszeiten sowie die Parkplatznutzung nicht innerhalb des Nachtzeitraums zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr stattfinden darf. Hierdurch kann eine Ausweitung der Nutzungen innerhalb des Misch- und Sondergebietes und der damit verbundenen Geräuschbelastung im Nachtzeitraum, einschließlich möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte, ausgeschlossen werden.

Ergänzend wird auf die einschlägigen Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ hingewiesen, die bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen sind.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Luftwärmepumpen so zu betreiben sind, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ausgehen. Es wird empfohlen Luftwärmepumpen ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.



## 11. Denkmalschutz

In räumlicher Nähe zum Plangebiet, jenseits der Wiesbadener Straße, befindet sich die denkmalgeschützte Gesamtanlage Bahnhofstraße/ Friedensstraße/ Wiesbadener Straße. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine zwischen 1900 und 1930 entstandene Bebauung mit zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise (Landhaustypen) mit Jugendstileinflüssen. Im weiteren Verlauf der Wiesbadener Straße befindet sich das Einzelkulturdenkmal Katholische Pfarrkirche St. Martin.

Mit Beeinträchtigungen im Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Bereiche ist jedoch im Vollzug des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. Die Wahrnehmung der geschützten Bereiche erfolgt ausgehend von der Wiesbadener Straße, da die Bauwerke aufgrund der bestehenden Höhe (bspw. zweigeschossige Bebauung) und der höhengleichen Umgebungsbebauung keine Solitärwirkung entfalten, die im Hinblick auf die Stadtsilhouette prägend ist. Der Verkehrsteilnehmer der Wiesbadener Straße nimmt die baulichen Anlagen in einer aufeinander folgenden Weise wahr, die durch das geplante Büro- und Geschäftshaus und die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters visuell nicht beeinträchtigt wird. Im Plangebiet befindet sich bereits ein Büro- und Geschäftshaus („Lippenstift“) mit einer Höhe von rd. 30 m. Der geplante Neubau mit vergleichbarer Höhenentwicklung wird auf der in Bezug auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage abgewandten Seite des Plangebietes erfolgen. Negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage oder das Stadtbild von Idstein sind daher nicht zu erwarten.

Im Übrigen gilt, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 12. Sonstige Infrastruktur

### *Deutsche Telekom Technik GmbH*

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten 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. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### *Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG*

Der angefragte Bahnbereich enthält TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB AG. Aus Sicht der DB AG ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich.

Es wird darum gebeten, schriftlich den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung (mindestens 15 Arbeitstage vorher) mitzuteilen (DB Kommunikationstechnik GmbH - Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com). Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes sind strikt einzuhalten. Die Verpflichtungserklärung (Protokoll) ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die DB AG zurückzusenden. Diese Auskunft ist mit allen Anlagen zum Ortstermin unserem Techniker vorzuweisen. Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 24 Monate gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.

Weitere Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### **13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zu bestehenden Bahnanlagen der Eisenbahnstrecke 3610 Frankfurt – Eschhofen. Die Deutsche Bahn AG hat in ihrer Stellungnahme vom 19.12.2022 auf folgende Punkte hingewiesen, die insbesondere im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten sind.

#### **Abstimmung bei Baumaßnahmen**

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss. Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Es wird sich vorbehalten, weitere Bedingungen und Auflagen vorzunehmen.

#### **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

#### **Oberleitung**

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Es wird hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

#### **Sicherheitsabstände**

##### *Oberleitung*

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der **Oberleitung** ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 5,00 m

einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3)). Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

#### *Gleisbereich*

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Bau- maßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwin- gend vorgeschrieben. Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Ge- fahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung ge- eignete Maßnahmen mit der OB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

#### **Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Über- schwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhän- genden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegren- zung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechts- nachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB über- schwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellung- nahme der DB zum Vorhaben bei der OB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

#### **Einfriedung**

Die Bauherren von an die Bahn angrenzenden Grundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Be- treten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

#### **Bepflanzung**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Be- langen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müs- sen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzab- stand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehen- den 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.



### **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

### **Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

### **Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

### **Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

## **14. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## **15. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ 2. Änderung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, Planungsbüro Fischer, Stand: 26.10.2023
- Vorhaben- und Erschließungsplan – Teilplan 1: Lageplan, Guckes & Partner Architekten, Stand 10/2023
- Vorhaben- und Erschließungsplan – Teilplan 2: Ansichten Neubau, Guckes & Partner Architekten, Stand 10/2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“, 2. Änderung (Teil 1+2), GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand: 30.03.2023

Planstand: 26.10.2023  
Projektnummer: 21-2464

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)



Stadt Idstein, Kernstadt

## **Umweltbericht**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ 2. Änderung und  
Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich

## **Satzung**

Planstand: 26.10.2023

Projektnummer: 21-2464

Projektleitung: Roeßing/ Schweikart

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Rechtlicher Hintergrund .....	4
1.2 Ziele und Inhalte der Planung .....	4
1.2.1 Ziele der Planung .....	4
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	5
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung .....	7
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	7
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes.....	8
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen.....	8
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern ...	11
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	12
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	12
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>12</b>
2.1 Boden und Fläche.....	12
2.2 Wasser.....	14
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	15
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	16
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	17
2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	19
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen.....	19
2.8 Biologische Vielfalt.....	19
2.9 Landschaft .....	20
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	21
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	21
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen .....	21
2.13 Wechselwirkungen.....	21
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung</b> .....	<b>22</b>
<b>4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>22</b>
<b>5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete</b> .....	<b>22</b>

<b>6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl .....</b>	<b>22</b>
<b>7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>23</b>
<b>8. Zusammenfassung.....</b>	<b>23</b>
<b>9. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>26</b>
<b>10. Anlagen .....</b>	<b>28</b>



## **1. Einleitung**

### **1.1 Rechtlicher Hintergrund**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegebenenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **1.2 Ziele und Inhalte der Planung**

#### **1.2.1 Ziele der Planung**

Mit dem Bebauungsplan "Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1" aus dem Jahr 2006 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Discountermarktes und eines Büro- und Geschäftshauses geschaffen, welches heute das Stadtbild in diesem Bereich prägt und als sogenannter „Lippenstift“ bekannt ist. An die Stadt Idstein ist nun der Eigentümer der Anlage mit der planerischen Absicht herangetreten, ein weiteres Büro- und Geschäftshaus zu errichten, indem vorwiegend Arztpraxen und andere Dienstleistungen sowie Büroräume untergebracht werden sollen. Darüber hinaus ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters vorgesehen.

Der im Bestand vorhandene Discounter verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von rd. 820 m<sup>2</sup>. Mit der derzeit vorhandenen Verkaufsfläche liegt der Markt unterhalb der heute üblichen Verkaufsflächengröße moderner Discounter, die erforderlich wird, um das Warensortiment nachfragegerecht präsentieren zu können. Im Hinblick auf die daraus resultierenden Anforderungen sowie dem Ziel einer weiteren Standardisierung der Logistik soll die Verkaufsstelle nun auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.035 m<sup>2</sup> erweitert werden. Durch die Verkaufsflächenanpassung wird eine zeitgemäße, auf die Kundenbedürfnisse ausgerichtete Präsentation des Warensortiments vorbereitet, die mit einer Standortsicherung der Filiale und damit auch der Sicherung der Nahversorgung in diesem Bereich einhergeht. Mit Erweiterung des

Discountermarktes in Zusammenschau mit dem geplanten Neubau eines weiteren Büro- und Geschäftshauses, einschließlich Schaffung eines zusätzlichen Angebots im Dienstleistungsbereich und medizinischer Versorgung, kann der bereits etablierte Standort gestärkt und attraktiver gestaltet werden. Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ stehen den Planvorhaben zunächst entgegen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat daher in ihrer Sitzung am 15.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ gefasst. Zur Ausweisung gelangt weiterhin teilweise ein Mischgebiet im Sinne § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für den Bereich des Discountermarktes wird in Folge der Erweiterung der Verkaufsfläche die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten, sodass es hier der Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel bedarf. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Grünordnung getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Dies erfolgt in Anlehnung an die geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“.

### 1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha und liegt im westlichen Siedlungskörper der Stadt Idstein. Es befindet sich nordöstlich des Idsteiner Bahnhofs sowie östlich der Bahntrasse, südlich der Wiesbadener Straße und westlich von vorwiegend Wohnbebauung. Das Plangebiet ist durch die derzeit ausgeführte Nutzung des Büro- und Geschäftshauses, des Lebensmitteldiscounters und der zugehörigen Stellplatzanlage geprägt und nahezu vollständig versiegelt. (Abb. 1).



Abb. 1: Lage des Plangebiets (in rot) in einer topografischen Karte (OpenTopoMap, eig. Bearb., Zugriff: 09/2022).

Bezüglich der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet laut Klausning (1988) im Naturraum 301.1 *Rheingaugebirge* (Haupteinheit 301 *Hoher Taunus*).

Es nimmt das Flurstück Gemarkung Idstein, Flur 8, Flst. 47/2 teilweise und das Flurstück 49/4 vollständig ein und liegt auf einer Höhe von etwa 300 m ü. NN. Die Topografie ist als eben zu beschreiben.

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1" und die Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel, ein mehrgeschossiges Gewerbegebäude zu errichten, indem vorwiegend Arztpraxen und andere Dienstleistungen untergebracht werden sollen. Zudem ist die Erweiterung des Discountmarktes geplant. Die Fläche des Marktes soll in seiner Größe und internen Organisation an moderne Ansprüche angepasst werden.

### 1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ 2. Änderung werden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>) sowie ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Innerhalb des Sondergebiets ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.035 m<sup>2</sup> zulässig. Das zentrenrelevante Randsortiment darf maximal auf 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gilt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden darf, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster. Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OK<sub>FFB</sub>) wird auf maximal 301,4 m über NN. im Sondergebiet festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) darf maximal 6,0 m und die Oberkante Gebäude maximal 9,0 m, gemessen über OK<sub>FFB</sub>, betragen.

Innerhalb des Mischgebiets sind allgemein zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sowie Vergnügungstätten unzulässig. Die zulässige Grundfläche im Mischgebiet darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster. Die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OK<sub>FFB</sub>) der Gebäude wird auf maximal 302,0 m über NN. festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 22,25 m, gemessen über OK<sub>FFB</sub>, betragen. Die zulässige Oberkante Gebäude (OK<sub>Geb.</sub>) darf im Baufenster A maximal 30,0 m und im Baufenster B maximal 25,5 m, gemessen über OK<sub>FFB</sub>, betragen. Die zugehörige Nutzungsschablone des vorliegenden Bebauungsplans stellt sich wie folgend dar:

Nr.	Baugebiet	GRZ	TH	OK <sub>Geb.</sub>
①	SO <sub>EH</sub>	0,6	6,0 m	9,0 m
②	MI	0,6	22,25 m	vgl. Ziffer 1.2.2

**Abb. 2:** Nutzungsschablone: SO<sub>EH</sub> - Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel; MI – Mischgebiet; GRZ – Grundflächenzahl (überbaubarer Flächenanteil); TH -Traufhöhe; OK - Oberkante der Gebäude

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im vorliegenden Bauleitplan sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.



Zudem werden Festsetzungen zu „Maßgeblichen Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche“ sowie „Schalldämmende Lüftungseinrichtungen“ in Bezug zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) getroffen. Für die detaillierten Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan selbst verwiesen.

Darüber hinaus wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgrund einer bestehenden Laubstrauchhecke festgesetzt. Hierbei sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.

Je 6 Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum Artenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Die im Bestand vorhandenen Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Die Artenliste beinhaltet Bäume, die trotz Hitze-Ereignissen gedeihen sollten.

Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften kommen zwei weitere Festsetzungen hinzu:

- Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen).
- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wird auf den Bebauungsplan selbst verwiesen.

### **1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung**

#### **1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet bzw. in Anspruch genommen. Die vorliegende Bauleitplanung dient der städtebaulichen Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich. Im Detail handelt es sich im vorliegenden Fall um eine geplante Nutzungserweiterung auf bereits großflächig versiegelten Flächen innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Idstein. Durch das Vorhaben werden zudem keine innerstädtischen, naturnahen Flächen, einschließlich von wertigen Grünstrukturen, in Anspruch genommen.

Insgesamt verfolgt die Stadt Idstein damit das Ziel, die nahversorgungsrelevante Versorgung mit günstiger Lage auch langfristig sicherzustellen und eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung auf einem baulich bereits vorgeprägten Areal zu ermöglichen.

Das geplante Vorhaben steht somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht entgegen und trägt insofern den gesetzlichen Vorgaben, die Innenentwicklung in den Städten zu stärken, Rechnung.

### 1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes

Der **Regionalplan Südhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung (Bestand)* dar. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes und eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel ist der Bebauungsplan in Bezug auf die Flächendarstellung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

In Bezug auf das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist ergänzend auf das im Regionalplan Südhessen formulierte Ziel 3.4.3-2 einzugehen, sodass hierzu auf das Kapitel 1.3 der Begründung verwiesen wird. Festgehalten kann werden, dass die vorliegende Bauleitplanung „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ 2. Änderung mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar ist.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein von 2006 stellt das Planareal als gemischte Baufläche dar. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan stehen der Umsetzung des geplanten Nutzungskonzeptes zunächst teilweise entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich mit dem Bebauungsplan.

Für das Plangebiet liegt der **Bebauungsplan** „Am Bahnhof“ aus dem Jahr 1969 vor, der für den Planbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf „Stützpunktfeuerwehr“ und angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 12.05.2005 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ gefasst. Planziel war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmitteldiscounter und ein Büro- und Geschäftshaus. Zur Ausweisung gelangt hierzu ein Mischgebiet, wobei die überbaubaren Grundstücksflächen restriktiv im Bereich der Gebäudekörper festgelegt ist. Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 18.07.2006 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft und ersetzte den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Stützpunktfeuerwehr“.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.2020 wurde bereits einmal ein Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ mit dem Ziel der Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten im südlichen Bereich des Gesamtgrundstücks gefasst. Die Planung wurde zum damaligen Zeitpunkt jedoch aufgrund mangelnden Umsetzungsinteresses seitens des Vorhabenträgers nicht weiterverfolgt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ 2. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

Im Hinblick auf weitere Rechtsbestimmungen, allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der weiteren Kapitel des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

### 1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Innerhalb des Plangebiets werden ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Das Nebeneinander von Sondergebiet und Mischgebiet ist mit dem Trennungsgrundsatz vereinbar.

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich die Wiesbadener Straße, der Busbahnhof sowie der Bahnhof, einschließlich Bahnanlagen von denen Lärmemissionen (Verkehrslärm) ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken.

Zur Beurteilung der Immissionsbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist (vgl. GSA Ziegelmeyer GmbH 2023). Die schalltechnische Untersuchung besteht aus zwei Teilen und umfasst die Betrachtung der Geräuschimmissionsbelastung aus angrenzenden Verkehrswegen (Straße und Schiene) sowie Auswirkungen des anlagenbezogenen Ziel- und Quellverkehrs des Discounter-Marktes und des Büro- und Geschäftshauses bzw. der Parkplatznutzung.

#### *Verkehrslärm:*

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes bedarf es einer Betrachtung der Immissionsbelastung des öffentlichen Verkehrs (Straßen- und Schienenverkehr). Eine Bewertung der Untersuchungsergebnisse in Bezug auf den Straßenverkehr zeigt, dass zur Tageszeit die Planungsempfehlung (MI: 60 dB (A)) an den Fassadenabschnitten des Gebäudes im Baufeld B eingehalten und nur punktuell überschritten wird. Die Ergebnisdarstellungen für die Nachtzeit zeigen, dass die Planungsempfehlungen der DIN 18005 nicht eingehalten werden können. Die Überschreitungen liegen hier bei +2 bis +6 dB(A). Des Weiteren werden die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete der Verkehrslärmschutzverordnung im Tageszeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum an der Nord-Westfassade überschritten.

In Bezug auf den Schienenverkehr werden die Planungsempfehlungen an den zur Bahnlinie orientierten Fassadenabschnitten überschritten. Mit Ausnahme der abgeschirmten Ostfassade werden die Planungsempfehlungen der DIN 18005 nicht eingehalten. Ferner werden die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete tags an der Westfassade gering überschritten (+1dB(A)), ansonsten eingehalten. Nachts wird der Immissionsgrenzwert auf den Nord-, Ost- und Südfassaden überschritten.

Maßgebend für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich, der angestrebten Nachverdichtung auf baulich stark vorgeprägten Flächen im bebauten Siedlungszusammenhang und dem Ziel der Stärkung des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsgebietes durch ein vielfältiges Nutzungsangebot, wird der Schallschutz gegenüber Verkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Demgegenüber wird den dargelegten städtebaulichen Gründen in der planerischen Abwägung der Vorrang gegeben. Für die Gebäudefassaden, insbesondere unter Beachtung der zulässigen Gebäudehöhen, lassen sich keine Verminderungen der Verkehrsgeräuschimmissionen durch aktive bauliche Schallschutzmaßnahmen erzielen. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange



erfolgt daher über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz durch Formulierung von Mindestanforderungen an Schalldämm-Maße von Außenbauteilen und Vorsehung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle. Die im Bebauungsplan getroffenen Vorkehrungen sind im Kapitel 3.4 aufgeführt. Auf die dortigen Ausführungen wird ergänzend verwiesen.

Festzuhalten gilt, dass die planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz erfolgt. Darüber hinaus kann auch im Falle der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung ein hinreichender Schutz des Innenwohnbereichs sichergestellt werden.

Zu den im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gehört auch die Gewährleistung der konfliktfreien Nutzung von Außenwohnbereichen. Insbesondere werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum ermittelte Beurteilungspegel > 64 dB(A) beträgt. Zu den Außenwohnbereichen zählen Balkone und Terrassen. Im Bereich der Nord- und Westfassade sowie teilweise im Bereich der Südfassade des neu zur Ausweisung gelangenden Baufensters B sind Werte über 64 dB(A) zu erwarten. Sofern hier im Vollzug des Bebauungsplanes eine Wohnnutzung realisiert werden soll, sind hier passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine optimierte Wohnungsgrundrissgestaltung oder Glaswände, ggf. offenbar, zur Balkonverkleidung oder auch vorgehängte Glasfassaden vorzusehen. Auch auf der abgeschirmten Ostfassade sowie in Teilbereichen der Südfassade können aufgrund der Unterschreitung des Beurteilungspegels von 64 dB(A) am Tag Außenwohnbereiche umgesetzt werden, an die keine besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gestellt werden. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen auf, dass eine innerhalb des Mischgebietes zulässige Wohnnutzung realisierbar ist und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprochen werden kann. Darüber hinaus kann im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsebene im Falle der Planung einer Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes durch gezielte Maßnahmen, bezogen auf den konkreten Einzelfall der Objektplanung, den immissionschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Unter dem Hinweis auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung wird daher von der ergänzenden Aufnahme von passiven Schallschutzmaßnahmen zu den Außenwohnbereichen abgesehen. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung auf die nachgeordnete Genehmigungsebene ist lediglich in den Fällen zulässig, in denen sichergestellt ist, dass der Konflikt in diesem Verfahren auch sachgerecht gelöst werden kann. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung belegt die Machbarkeit, dass durch gezielte Vorkehrungen im Zuge der Objektplanung den immissionsschutzrechtlichen Belangen und ein ausreichender Schutz des Wohninnenbereichs bzw. schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie Wohnaußenbereiche sichergestellt werden kann.

#### *Gewerbelärm:*

Im Zuge der Erweiterung des bestehenden Discounter-Marktes und der Nutzung des „Betriebsparkplatzes“ ist mit Zusatzverkehr zu rechnen. Bei den Berechnungen wurde gutachterlich berücksichtigt, dass für die Nutzung des Parkplatzes zurzeit bauherrenseitig Einschränkungen dahingehend bestehen, dass Fahrverkehre im Nachtzeitraum auf der Parkfläche nicht gestattet sind. Ferner wurden die Öffnungs- und Andienungszeiten des Marktes berücksichtigt, die ebenfalls während des Tagzeitraumes liegen. Hieraus folgend kann auf eine weitergehende gutachterliche Betrachtung des Nachtzeitraums verzichtet werden. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in allen Fällen, für die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen MI- und WA-Flächen die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwerts auch nach den vorgesehenen Veränderungen im Plangebiet sichergestellt ist. Die bisher im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufgeführte Schallschutzwand ist nach gutachterlicher Aussage nicht weiter erforderlich, da durch das geplante Gebäude wesentliche Abschirmungen gegenüber dem anlagenbezogenen Ziel- und Quellverkehr erreicht werden. Des Weiteren zeigen die Berechnungen, dass für das Baufenster B für den Immissionsaufpunkt 1. OG, die

Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete eingehalten werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf den Gewerbelärm, die einen weiteren Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begründen würden, sind insofern nicht ersichtlich. Dennoch wird im Rahmen des Durchführungsvertrages, der vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen der Stadt Idstein und dem Vorhabenträger zu schließen ist, geregelt, dass sowohl Öffnungs- und Anlieferungszeiten sowie die Parkplatznutzung nicht innerhalb des Nachtzeitraums zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr stattfinden darf. Hierdurch kann eine Ausweitung der Nutzungen innerhalb des Misch- und Sondergebietes und der damit verbundenen Geräuschbelastung im Nachtzeitraum, einschließlich möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte, ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus kann von einer leichten Erhöhung von u. a. Luftschadstoffen, Feinstaub und Reifenabrieb aufgrund von hinzukommenden Verkehrsbewegungen ausgegangen werden, da durch das weitere Gebäude mit (gesundheitlichen) Dienstleitungen sowie die Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters das Angebot erhöht wird. Auch ist in dieser Hinsicht eine geringe Steigerung von Licht, Wärme, Störungen zu erwarten. Die während der Bauarbeiten hinzukommende Geräuschkulisse ist dahingegen nur von kurzer Dauer.

Insgesamt ist im Vergleich zur derzeitigen Situation mit keiner erheblichen Erhöhung der Emissionen Schadstoffe, Lärm, Erschütterung, Wärme, Strahlung sowie Belästigung durch Licht bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans zum derzeitigen Wissensstand zu rechnen.

Im Allgemeinen sind folgende Aspekte zur Eingriffsminimierung zu empfehlen:

- Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken, sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik/ Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (bestenfalls 1.600-2.200 Kelvin) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Die Dauer der Beleuchtung sollte auf das notwendige Minimum (Nachtabschaltung) reduziert werden.
- Um der Wärme- und Feinstaubentwicklung im Plangebiet zusätzlich entgegenzuwirken, wird die Anpflanzung von weiteren Grünstrukturen im Zentrum der Stellplätze sowie eine Fassadenbegrünung aufgrund der Effekte Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang empfohlen.
- Es sollten Luftwärmepumpen ohne Außengerätaufstellung und mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) verwendet werden.
- Ergänzend wird auf die einschlägigen Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ hingewiesen, die bei der Umsetzung konkreter Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen sind.

#### **1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern**

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Da bei Umsetzung der Planung der Abriss von Teilgebäuden (Norma-Markt) möglich ist, wird auf das nachfolgende Merkblatt der hessischen Regierungspräsidien (2018) hingewiesen:

- „Entsorgung von Bauabfällen“: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Kanalnetz, sodass auch weiterhin eine geordnete Abwasserbeseitigung gewährleistet werden kann. Bei der Verwertung von Niederschlagswasser ist zu beachten:

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG)

- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

### **1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist ausdrücklich zulässig.

### **1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die Umsetzung des Bauleitplans werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

## **2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **2.1 Boden und Fläche**

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entseelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### Bewertungsmethoden:

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011) sowie mit Berücksichtigung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem *Boden-Viewer Hessen* (HLNUG) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.). Ausschlaggebende methodische Schwierigkeiten und/ oder Lücken sind derzeit nicht ersichtlich.

#### Bestandsaufnahme und -bewertung:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,9 ha, wovon auf das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel rd. 0,6 ha und auf das Mischgebiet rd. 0,27 ha entfallen. Er liegt im westlichen Siedlungskörper der Stadt Idstein und stellt sich derzeit als Mischgebiet dar, wobei ein Lebensmitteldiscounter, ein Büro- und Geschäftsgebäude sowie großräumige Stellplätze den vorwiegenden Bestand bilden. Der Stellplatz ist überwiegend gepflastert und wird aufgrund der geringen Fugenweite als vollversiegelte Fläche gewertet.

Dementsprechend ist das Plangebiet weitgehend vollständig bebaut bzw. versiegelt (vgl. Bestandskarte im Anhang), sodass von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und vor allem durch Versiegelung auszugehen ist. Daher sind stark beeinträchtigte bis keine Bodenprofile und Bodenfunktionen (Funktionen im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt, Archivfunktion) zu erwarten. Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden partiell intakte Bodenfunktionen im Rahmen des Wasserhaushalts angenommen. Für die Fläche des Plangebiets findet sich keine Bodenfunktionsbewertung, die grundsätzlich eine Grundlage für Planungsbelange darstellt, in den Datengrundlagen.

Ursprünglich waren Böden aus äolischen Sedimenten (Löss) mit dem Bodentyp Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden im Bereich des Plangebiets vorherrschend.

#### Bodenempfindlichkeit:

Die Böden, einschließlich ihrer Bodenfunktionen, sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. Da das Plangebiet versiegelt ist und sich im Siedlungskörper bzw. umgeben von vorwiegend versiegelten Flächen befindet, stellt sich die Erosionsgefährdung als unwesentlich dar. Insgesamt ist aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung keine erhöhte Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden innerhalb und angrenzend zum Plangebiet zu erwarten.

#### Bodenentwicklungsprognose:

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleibt der hohe Versiegelungsgrad des Plangebiets voraussichtlich erhalten. Das Areal wird voraussichtlich in seiner derzeitigen Nutzung und Form bestehen bleiben. Eine erweiterte Nutzung findet gegebenenfalls nicht statt.

#### Bergbau/ Altstandorte/ Kampfmittel:

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Idstein zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Dennoch sollte bei allen Tiefbauarbeiten auf organoleptische Auffälligkeiten geachtet werden. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet oder ein erloschenes Bergwerksfeld liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### Bodenvermeidung, -minderung:

Die folgenden Festsetzungen, wie die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Randbereich des Plangebiets sowie die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (vgl. Punkt 1.4 & 2.2 der textlichen Festsetzungen) können sich eingriffsminimierend auswirken. Es wird empfohlen eine wasserdurchlässige Flächenbefestigung mit einer Fugenweite von mindestens 2 cm zu wählen.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (HMUELV 2011):



- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen  
*„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“*,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird zudem auf das nachfolgende Merkblatt hingewiesen.

- *„Entsorgung von Bauabfällen“* (Regierungspräsidium 2018): [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades (Bebauung, Versiegelung) und der einhergehenden Beeinträchtigung des Bodens wird die Konfliktsituation hinsichtlich des Schutzgutes Boden bei Umsetzung der Planung als gering eingestuft.

## 2.2 Wasser

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Es liegt weder in einem amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet. Auch werden im Rahmen des Vorhabens keine geplanten Heilquellenschutzgebiete tangiert. Jedoch befindet sich der räumliche Geltungsbereich wenige Meter südlich des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Kalmenhof, Idstein“ (WSG-ID 439-193, Schutzzone II). Ge- und Verbote von Trinkwasserschutzgebieten sind grundsätzlich zu beachten.

In rd. 250 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft das nächste Fließgewässer. Allerdings handelt es sich hierbei um ein Kleinstgewässer mit der Abflussklasse 0.

Aufgrund der Versiegelung mit Asphalt und annähernd fugenloser Pflasterung ist der Bodenwasserhaushalt des Plangebiets bereits annähernd funktionsunfähig. Eine versiegelte Fläche kann kein Niederschlagswasser aufnehmen, speichern und verliert die Funktion es zeitlich verzögert an die Vegetation, an das Grundwasser und wieder an die Atmosphäre abzugeben.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Die negativen Effekte der Versiegelung von Böden auf den Bodenwasserhaushalt (u. a. Fehlendes Infiltrationsvermögen und Grundwasserneubildung, Verstärkung des Oberflächenabflusses, Steigende Hochwasserspitzen) bestehen bereits. Daher ist bei Umsetzung der Planung nicht mit zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Um eine Versickerung im Plangebiet zu optimieren, wird bei der Umsetzung der festgesetzten wasserdurchlässigen Flächenbefestigung der PKW-Stellplätze, insbesondere bei Pflaster empfohlen, auf eine Fugenweite vom mindestens 2 cm zu achten.

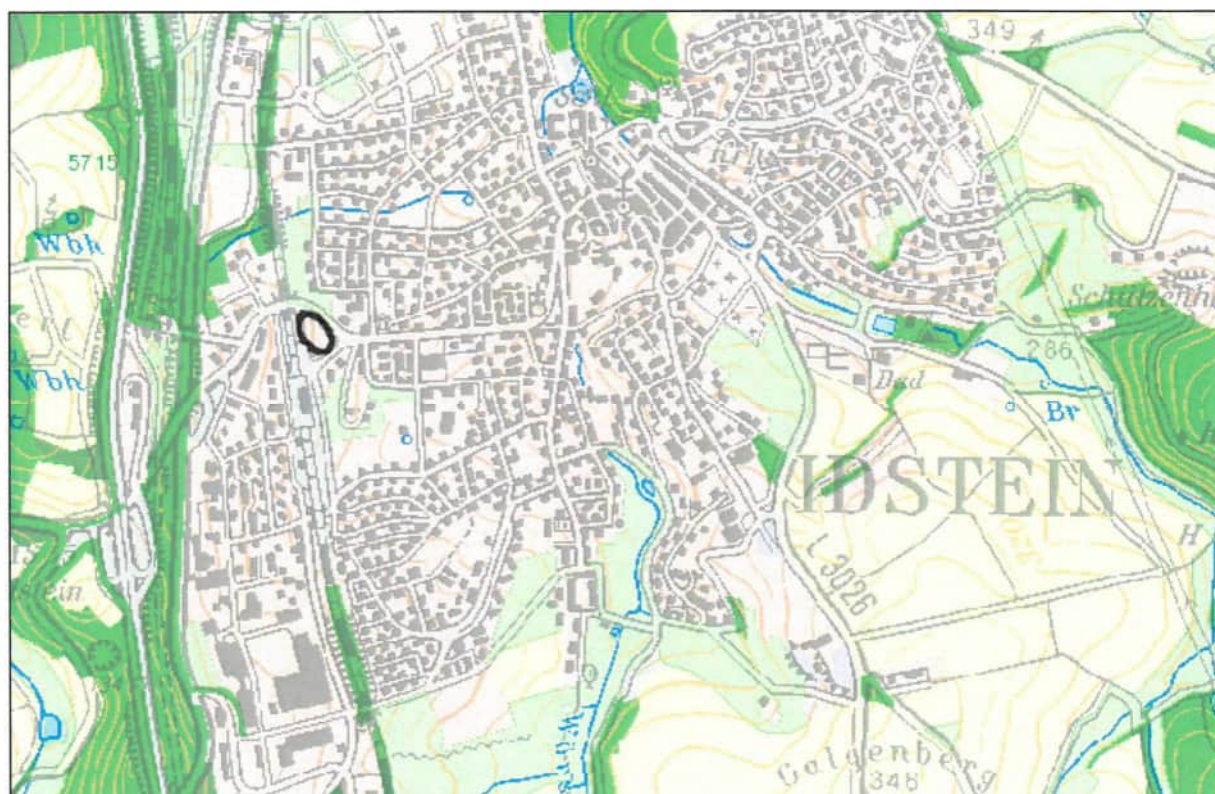
### 2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019): Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen.

#### Bestandsaufnahme:

Im Planungsraum bildet das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche und die Infrastrukturf lächen klimatische Belastungsräume (Abb. 3). Durch die weitgehende Bebauung und Versiegelung ist von einem ausgeprägten Siedlungsinnenklima mit besonderer Aufheizung der Luft an heißen Sommertagen (Erwärmung von Beton-, Asphalt- und Pflasterflächen) mit entsprechender nächtlicher Wärmeabstrahlung auszugehen. Innerhalb des Plangebiets sind bis auf den westlichen Bereich wenige Gehölze vorhanden, sodass deren positiven klimatischen Effekte (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang) ausbleiben.

Die Dachbegrünung des Discounters kann zu positiven klimatischen Effekten führen.



**Abb. 3:** Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (schwarz). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) und Wälder bilden klimatische Ausgleichsflächen (GruSchu – Hessen, HLNUG, eig. Bearb. 02/2021)

#### Eingriffsmindernde Maßnahmen:

Eingriffsminimierend können sich vorwiegend die folgenden Punkte der textlichen Festsetzung auswirken:

- Je 6 Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum der nachfolgenden Artenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. [...]

- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. [...]

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Artenliste in den textlichen Festsetzungen zum vorherigen ersten Punkt um eine Zusammenstellung von „Klimabäumen“ handelt, die bei häufigeren Hitzeereignissen gedeihen sollten.

#### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet stellt sich als bereits bestehender klimatischer Belastungsraum im Siedlungsgefüge dar. Dementsprechend sind negative klimatische Effekte im Zusammenhang mit der Versiegelung/ Bebauung bereits Bestand. Im Rahmen der geplanten Nutzungsergänzung und -erweiterung ergeben sich weitere Gebäude bzw. Gebäudeteile. Zum derzeitigen Kenntnisstand kann dennoch die Luft innerhalb und angrenzend zum Plangebiet ausreichend zirkulieren. Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft aufgrund der bereits bestehenden Nutzung/ Versiegelung.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar. Zur Berücksichtigung der Entwicklung in Folge des Klimawandels, insbesondere im Zusammenhang mit urbanem Mikroklima, wird eine Anpflanzung von weiteren Grünstrukturen im Zentrum des Geltungsbereichs aufgrund der Effekte Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang empfohlen.

Die gegebene und festgesetzte Dachbegrünung ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen und es wird darauf hingewiesen, dass diese langfristig zu pflegen ist sowie ihre Entwicklung und Effektivität wiederkehrend geprüft werden sollte.

## **2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation wurde im April 2021 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte im Anhang kartografisch umgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Idsteiner Bahnhofs und östlich der Bahntrasse, südlich der Wiesbadener Straße und westlich von vorwiegend Wohngebäuden. Es stellt sich als Mischgebiet dar, wobei ein Lebensmitteldiscounter, ein Büro- und Geschäftsgebäude bzw. Ärztehaus sowie großräumige Stellplätze den vorwiegenden Bestand bilden (Abb. 4). Der Stellplatz ist überwiegend gepflastert und wird aufgrund der geringen Fugenweite als vollversiegelte Fläche gewertet.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Bereich des hochgeschossigen Gebäudes zwei Buchen (*Fagus spec.*) mit einem Stammdurchmesser von rd. 12 cm. Auf den großflächigen Stellplatzflächen bilden im Zentrum drei Zierkirschen (*Prunus spec.*) den Bestand. Im Westen der Stellplätze finden sich mehr Grünstrukturen in Form von Einzelbäumen, Ziersträuchern (vorwiegend *Prunus laurocerasus*) und einem Nadelbaum (*Picea spec.*).

Des Weiteren besteht eine Laubstrauchhecke an der Südseite des Plangebiets und wird dominiert vom Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), der tendenziell eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt.



Als weitere Arten wurden Schneebeere (*Symphoricarpos spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Efeu (*Hedera helix*), Rosengewächs (*Rosa spec.*), Ahorn (*Acer spec.*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Große Klette (*Arctium lappa*) aufgenommen.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche trockener Standorte, die entlang der höher liegenden K 709 verläuft. Die südlich liegende Straße „Am Bahnhof“ wird mit Laubbaumreihen begrünt.

#### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Es handelt sich bei dem Plangebiet und dessen Umfeld um einen typischen artenarmen, vorwiegend gewerblich genutzten Siedlungsbereich. Die ökologische Wertigkeit des Plangebiets ist in der Zusammenfassung sehr gering.

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebiets ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine geringe Auswirkung auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. die Flora.

Empfohlen werden standortgerechte und/oder heimische Pflanzenarten zur Erhöhung der Begrünung des zentralen Geltungsbereichs bei Umsetzung der Planung.



**Abb. 4:** Lage des Plangebiets (in rot) im Luftbild (Natureg Viewer, eig. Bearb., Zugriff: 08/2021).

## 2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird in Hessen zudem unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des



Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten und Fledermäusen führen können, sind grundsätzlich außerhalb der Zeit -vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

#### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Aufgrund der bereits beschriebenen Bebauung und Versiegelung des Plangebiets sowie der Nutzung handelt es sich um stark anthropogene Strukturen und ein einhergehendes Störungspotenzial. Zudem werden die Grünstrukturen, die vorwiegend im Westen des Plangebiets bestehen, erhalten. In diesem Kontext ist eine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange zum derzeitigen Kenntnisstand nicht ersichtlich. Eine artenschutzrechtliche Kontrolle im Rahmen von Abriss-, Bau- und Rodungsmaßnahmen ist grundsätzlich zur Beachtung des § 44 BNatSchG durchzuführen. Insgesamt ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Betroffenheit einer planungsrelevanten Fauna im Rahmen des Artenschutzes zu erwarten.

#### Hinweise:

- Reduktion der Durchsichtigkeit/ Spiegelungswirkung von Fassaden:  
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Reduktion der Lichtverschmutzung:  
Es sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik/ Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (bestenfalls 1.600-2.200 Kelvin) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Die Dauer der Beleuchtung sollte auf das Minimum (Nutzungszeit, nachts abschalten) reduziert werden.

## 2.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Durch den vorliegenden Geltungsbereich werden keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete tangiert. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ in mehr als 3 km östlicher Entfernung. Darüber hinaus befindet sich in rd. 2,6 km südlicher Entfernung ein Naturschutzgebiet „Erlenstumpf im Gerloh bei Idstein“. Aufgrund der gegebenen Entfernung und des bereits überplanten Geltungsbereichs können wesentliche negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutzziele bzw. Erhaltungsziele sowie auch das Naturschutzgebiet zum derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Taunus. Naturparke sind großräumige Schutzgebiete, deren Schutzstatus sich vor allem aus der durch die landschaftlichen Voraussetzungen gegebenen Erholungsfunktion ergibt. Das geplante Vorhaben stellt sich als mit den Schutzziele eines Naturparks vereinbar dar.

## 2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie gemäß § 25 HeNatG liegen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet nicht vor. Der nächstliegende Hinweis auf ein geschütztes Biotop ist ein Streuobstbestand mit der Bezeichnung „Streuobstbestand am nördlichen Stadtrand von Idstein“ (Biotop-Nr.1141) in rd. 0,5 km nördlicher Entfernung zum Plangebiet.

Kompensationsflächen mit rechtlichen Bindungen sind innerhalb und angrenzend zum Plangebiet nicht bekannt. Es befinden sich verschiedene Maßnahmen zur Kompensation gemäß Natureg Viewer westlich der B275 und somit in rd. 0,4 km westlicher Entfernung. Diesbezüglich sind vor allem eine Neuanlage von Gebüsch, Hecken (Maßnahme-Nr. D\_AA\_000995) und eine Streuobst-Neuanlage (Maßnahmen-Nr. D\_RT\_018062) zu nennen. Anderweitige Flächen mit rechtlichen Bindungen mit Bezug zu Natur- und Landschaftsschutz sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.

### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Aufgrund der gegebenen Entfernungen sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der gesetzlich geschützten Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen bei Umsetzung der Planung zum derzeitigen Kenntnisstand zu erwarten.

## 2.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz (BfN 2017)

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung genetischer Ressourcen (CBD 1993)

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in einer für die einzelnen Lebensräume charakteristischen Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung – auch im Boden und Wasser – vorhanden sein (HMUKLV 2015).

#### Bestands- und Eingriffsbewertung:

Entsprechend der vorstehenden Ausführungen handelt es sich bei der biologischen Vielfalt um eine komplexe Größe, deren Abschätzung generell schwierig ist. Da es sich allerdings bei dem Plangebiet um ein weitgehend vollständig versiegeltes Gebiet handelt, ist von einer sehr geringen biologischen Diversität auszugehen. Es ergibt sich eine sehr geringe Konfliktsituation hinsichtlich der Biodiversität.

Empfohlen wird die Pflanzung von zahlreichen Pflanzenarten zur Erhöhung der Begrünung des Plangebiets und einhergehend der Biodiversität sowie zur Verknüpfung von Lebensräumen.

## **2.9 Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskörper der Stadt Idstein, vorwiegend umgeben von Infrastruktur. Es stellt sich als Mischgebiet mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Büro- und Geschäftshaus bzw. Ärztehaus sowie großräumigen Stellplatzflächen dar. Der Norma-Filialstandort besitzt die typische einstöckige Gebäudekubatur von Lebensmitteldiscountern, wohingegen das Büro- und Geschäftsgebäude bzw. Ärztehaus in Folge seiner Architektur von den Idsteiner Bürgern „Lippenstift“ genannt wird. Von der höher liegenden Wiesbadener Straße nördlich des Plangebiets ist das Gelände gut einsehbar.

#### Eingriffsbewertung

Die Erweiterung des Filialstandorts und der Neubau eines weiteren Gebäudes erfolgen auf den bereits versiegelten Flächen. Das Gebäude wird in seiner Form und Gestaltung die städtebauliche Dominante des sogenannten "Lippenstiftes" aufnehmen und die Gesamtanlage um eine sichtexponierte Komponente erweitern. Das Gebäude soll sich somit in den Bestand einfügen und erscheint zum derzeitigen Kenntnisstand den Gebäudekomplex „Kappus-Anlage“ zu ergänzen. Auch bezüglich der vis-a-vis liegenden denkmalgeschützten Gesamtanlage (vgl. Kap 2.11) sind u. a. aufgrund des dazwischen liegenden mehrstöckigen Ärztehauses keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild ersichtlich.

Bei geeigneter Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung, einschließlich der Festsetzungen sowie einer fortschreitenden Begrünung ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zum derzeitigen Wissensstand.

## **2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als Standort für Nahversorgung und (gesundheitliche) Dienstleistungen dar. Bei Umsetzung der Planung kommen weitere Angebote für die Idsteiner Bürger hinzu. Es kann von einer leichten Erhöhung der Emissionen aufgrund von hinzukommenden Verkehrsbewegungen ausgegangen werden. Allerdings ist eine gewisse Störkulisse vorwiegend aufgrund des naheliegenden Bahnhofs und der Bahntrasse bereits gegeben. Insgesamt wird diesbezüglich und im Hinblick auf die Wohnqualität der umliegenden Bereiche auf Kapitel 1.3.3. verwiesen.

Eine wesentliche Freizeit- und Erholungsqualität sowie eine Wohnqualität besitzt das Plangebiet nicht und kann somit auch nicht verringert werden. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit offensichtlich erkennbar.

## **2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz**

Für das Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler, Kulturdenkmäler aus geschichtlichen, kulturellen oder künstlerischen Gründen bekannt. Jedoch befindet sich östlich des Plangebiets die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Bahnhofstraße/ -Friedensstraße/ Wiesbadener Straße“. Die zwischen 1900 und 1930 entstandene Bebauung wird als „Landhaustypen mit Jugendstileinflüssen“ bezeichnet.

Das Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen liegt gegenüberliegend an der Wiesbadener Straße, sodass diese und der dazwischen liegende Kreisverkehr, einschließlich der Straßenbegrünung, eine Trennwirkung erzeugen. Mit dem historischen Gesamtkomplex aus dem frühen 20. Jahrhundert und dem sichtexponierten und freistehenden „Lippenstift“ wirken zwei stark voneinander abweichende Baustile nebeneinander, ohne sich zu widersprechen. Der geplante Neubau ist auf der in Bezug auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage abgewandten Seite vorgesehen und in seiner Kubatur und Höhe an den „Lippenstift“ angepasst. Eine hinzukommende negative Wirkung für die denkmalgeschützte Gesamtanlage ist daher zum derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Grundsätzlich können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen**

Diesbezüglich sind keine Risiken im Plangebiet ersichtlich. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

## **2.13 Wechselwirkungen**

Wechselbeziehungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren. Die Einwirkung der Planung auf diese Faktoren wurden in den vorherigen Kapiteln, in für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keinen der Belange eine erhebliche Beeinträchtigung. Es handelt sich bei dem Vorhaben



lediglich um eine Nutzungsergänzung bzw. Verkaufsflächenerweiterung auf baulich vorgeprägten Flächen im Siedlungsgefüge.

Eingriffsbewertung:

Eine Veränderung der Wechselbeziehungen in einem sich erheblich auswirkenden Maße ist zum derzeitigen Kenntnisstand nicht ersichtlich.

### **3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist, ein mehrgeschossiges Gewerbegebäude zu errichten, in dem vorwiegend Arztpraxen und andere Dienstleistungen untergebracht werden können. Zudem ist die Erweiterung des Discountmarktes geplant. Das Vorhaben ist innerhalb des nahezu vollversiegelten Plangebiets im Innenbereich vorgesehen (vgl. Bestandskarte im Anhang). Die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft in wesentlichem Maße bestehen bereits. Im Rahmen der Festsetzungen sind z. B. die Laubstrauchhecken, Einzelbäume zu erhalten sowie Dachbegrünung bei Flachdächern anzulegen. Es ergeben sich keine Neueingriffe in den Naturraum oder eine Beeinträchtigung des Ortsbildes.

In der Zusammenfassung kommen durch das Bauleitplanverfahren „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ 2. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft hinzu. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der 2. Änderung planungsrechtlich vorbereitet, die eine Kompensation nach § 1a Abs. 3 BauGB begründen würden.

### **4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens wird das Areal voraussichtlich in seiner derzeitigen Nutzung und Form bestehen bleiben. Wesentliche Veränderungen des Umweltzustands sind nicht ersichtlich. Der hohe Versiegelungsgrad des Plangebiets bleibt voraussichtlich erhalten. Eine Nutzungsergänzung findet gegebenenfalls nicht statt.

### **5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl**

Im Plangebiet befindet sich gegenwärtig ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 820 m<sup>2</sup> sowie ein Büro- und Geschäftshaus bzw. Ärztehaus, einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage. Die Konzeption sieht nun zum einen die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf rd. 1.035 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Die bauliche Erweiterung des Marktes ist durch einen Anbau in westlicher Richtung im Bereich der heutigen Stellplatzanlage vorgesehen, wodurch hier Stellplätze entfallen werden. Zum anderen ist in Ergänzung des vorhandenen Büro- und Geschäftshauses ein Neubau geplant. Das Gebäude wird in seiner Form und Gestaltung die städtebauliche Dominante des "Lippenstiftes" aufnehmen und die Gesamtanlage um eine Komponente erweitern. Auch hier erfolgt der Neubau zu Lasten der vorhandenen Stellplatzanlage, die neu zu strukturieren ist.

Dementsprechend passt sich die Aufteilung des Bauleitplans sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Vorhaben an, sodass lediglich bereits versiegelte Stellplätze beansprucht werden. Eine zweckmäßige Alternative für die Innenaufteilung ist somit nicht erkennbar.

Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßende Innenentwicklung. Es werden keine naturschutzfachlich wertigen Flächen beansprucht.

Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion ist der Standort städtebaulich integriert, was sich u.a. anhand der räumlichen Nähe zu den umliegenden Wohnquartieren begründen lässt. Der Markt übernimmt eine gut angebundene Nahversorgungsfunktion. Es befindet sich unmittelbar westlich angrenzend zum Plangebiet der Bahnhof der Stadt Idstein sowie der Busbahnhof. Die Erreichbarkeit des Plangebietes, einschließlich der Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist somit gegeben. Ferner ist durch die Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 215 m<sup>2</sup> nicht mit schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) im Stadtgebiet und in den Nachbarkommunen sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in Idstein zu rechnen. Vielmehr dient die Erweiterung des Discounters in Zusammenschau mit dem Neubau eines weiteren Büro- und Geschäftshauses der Sicherung und Stärkung des etablierten Standortes, der im Einzelhandelskonzept der Stadt Idstein selbst als zentraler Versorgungsbereich – Lebensmittelversorgung ausgewiesen ist.

In der Zusammenfassung ergeben sich keine zweckmäßigen Alternativen für das in Rede stehende Vorhaben „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ 2. Änderung.

## **7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen

Erhebliche Umweltauswirkungen wurden bei Prüfung der Umweltbelange zur vorliegenden Bauleitplanung „Kappus-Anlage / Bahnhofstraße 1“ 2. Änderung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht festgestellt. In eigener Zuständigkeit kann die Kommune die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten.

## **8. Zusammenfassung**

### **➤ Kurzbeschreibung der Planung**

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ 2. Änderung umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha und liegt im westlichen Siedlungskörper der Stadt Idstein. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat daher in ihrer Sitzung am 15.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“ gefasst. Zur Ausweisung gelangt teilweise ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO. Für den Bereich des Discountermarktes wird in Folge der Erweiterung der Verkaufsfläche die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten, sodass es hier der Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel bedarf. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Grünordnung getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Dies erfolgt in Anlehnung an die geltenden Festsetzungen des Rechtsplans „Kappus-Anlage / Am Bahnhof 1“.

### **➤ Boden und Wasser**

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades (Bebauung, Versiegelung) und der einhergehenden Beeinträchtigung des Bodens wird die Konfliktsituation hinsichtlich des Schutzgutes

Boden bei Umsetzung der Planung als gering eingestuft. Insgesamt ist aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung keine erhöhte Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden innerhalb und angrenzend zum Plangebiet zu erwarten. Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Es liegt weder in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet noch Heilquellenschutzgebiet. Jedoch befindet sich wenige Meter südlich des Plangebiets das im Festsetzungsverfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet Tiefbrunnen Kalmenhof, Idstein (WSG-ID 439-193, Schutzzone II). Ge- und Verbote von Trinkwasserschutzgebieten sind zu beachten. Die negativen Effekte der Versiegelung von Böden auf den Bodenwasserhaushalt (u. a. Fehlendes Infiltrationsvermögen und Grundwasserneubildung, Verstärkung des Oberflächenabfluss, Steigende Hochwasserspitzen) bestehen bereits. Daher ist bei Umsetzung der Planung nicht mit zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

#### ➤ **Emissionen, Luft, Klima, Folgen des Klimawandels**

Zur Beurteilung der Immissionsbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die als Anlage der Begründung beigelegt ist (vgl. GSA Ziegelmeyer GmbH 2023). Die schalltechnische Untersuchung besteht aus zwei Teilen und umfasst die Betrachtung der Geräuschimmissionsbelastung aus angrenzenden Verkehrswegen (Straße und Schiene) sowie Auswirkungen des anlagenbezogenen Ziel- und Quellverkehrs des Discounter-Marktes und des Büro- und Geschäftshauses.

Festzuhalten gilt, dass die planerische Konfliktbewältigung in Bezug zum Verkehrslärm über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz erfolgt. Darüber hinaus kann auch im Falle der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung unter Beachtung der bestehenden Vorbelastung, ein hinreichender Schutz des Innenwohnbereichs sichergestellt werden.

Im Hinblick auf Gewerbelärm kommt das Gutachten zum folgenden Ergebnis. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in allen Fällen, für die außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen MI- und WA-Flächen die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwerts auch nach den vorgesehenen Veränderungen im Plangebiet unterschritten werden. Durch eine vertragliche Regelung, dass sowohl Öffnungs- und Anlieferungszeiten sowie die Parkplatznutzung nicht innerhalb des Nachtzeitraums zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr stattfinden darf, kann zusätzlich eine Geräuschbelastung im Nachtzeitraum, einschließlich möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte, ausgeschlossen werden.

Es kann von einer leichten Erhöhung von u. a. Luftschadstoffen, Feinstaub und Reifenabrieb aufgrund von hinzukommenden Verkehrsbewegungen ausgegangen werden.

Das Plangebiet stellt sich als bereits bestehender klimatischer Belastungsraum im Siedlungsgefüge dar. Dementsprechend sind negative klimatische Effekte im Zusammenhang mit der Versiegelung/ Bebauung bereits Bestand. Zum derzeitigen Kenntnisstand kann trotz hinzukommender Gebäude die Luft innerhalb und angrenzend zum Plangebiet ausreichend zirkulieren. Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

#### ➤ **Biotop- und Nutzungstypen, biologische Vielfalt, Artenschutz**

Es handelt sich bei dem Plangebiet und dessen Umfeld um einen typischen artenarmen, vorwiegend gewerblich genutzten Siedlungsbereich. Positiv hervorzuheben ist die Dachbegrünung des Lebensmitteldiscounters. Dahingegen ist die fehlende Beschattung des zentralen Plangebiets aufgrund fehlender Gehölze negativ zu werten. Die ökologische Wertigkeit des Plangebiets sowie die biologische Vielfalt als solche ist in der Zusammenfassung sehr gering.

Aufgrund der bereits beschriebenen Bebauung und Versiegelung des Plangebiets sowie der Nutzung handelt es sich um stark anthropogene Strukturen und ein einhergehendes Störungspotenzial. Eine artenschutzrechtliche Kontrolle im Rahmen von Abriss-, Bau- und Rodungsmaßnahmen ist grundsätzlich zur Beachtung des § 44 BNatSchG durchzuführen. Insgesamt ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Betroffenheit einer planungsrelevanten Fauna im Rahmen des Artenschutzes zu erwarten.

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebiets bzw. der Vollversiegelung und Lage im Siedlungsraum ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine geringe Auswirkung auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. die Flora, Biodiversität und Fauna zum derzeitigen Wissensstand.

#### ➤ **Landschaft, Mensch, Wohn- und Erholungsqualität**

Insgesamt ist zum derzeitigen Kenntnisstand davon auszugehen, dass sich die hinzukommende Bebauung in das Stadtbild einfügt. Eine wesentliche Freizeit- und Erholungsqualität sowie eine Wohnqualität besitzt das Plangebiet nicht und kann somit auch nicht verringert werden. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit offensichtlich erkennbar.

#### ➤ **Schutzgebiete, Kulturelles Erbe, Risiken**

Durch den vorliegenden Geltungsbereich werden keine FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete tangiert. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ in mehr als 3 km östlicher Entfernung. Aufgrund der gegebenen Entfernung und des bereits überplanten Geltungsbereichs können wesentliche negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Schutzziele bzw. Erhaltungsziele zum derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für ein Naturschutzgebiet in mehr als 2 km südlicher Entfernung sowie gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen im weiteren Umfeld zum Plangebiet.

Bei Erdarbeiten können grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen ersichtlich.

#### ➤ **Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist, ein mehrgeschossiges Gewerbegebäude zu errichten. Zudem ist die Erweiterung des Discountmarktes geplant. Das Vorhaben ist innerhalb des nahezu vollversiegelte Plangebiets vorgesehen (vgl. Bestandskarte im Anhang). Die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft in wesentlichem Maße bestehen bereits. Im Rahmen der Festsetzungen sind z. B. die Laubstrauchhecke, Einzelbäume zu erhalten sowie Dachbegrünung bei Flachdächern anzulegen. Es ergeben sich keine Neueingriffe in den Naturraum oder eine Beeinträchtigung des Ortsbildes. In der Zusammenfassung kommen durch das Bauleitplanverfahren „Kappus-Anlage / Am Bahnhof“ 2. Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft hinzu. Es ist keine Kompensation erforderlich.

#### ➤ **Prognose, Alternative Planung, Kumulierung**

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens wird das Areal voraussichtlich in seiner derzeitigen Nutzung und Form (Versiegelung, gewerbliche Nutzung) bestehen bleiben. Eine Nutzungsergänzung findet gegebenenfalls nicht statt.

Adäquate Standortalternativen für die geplante Nutzungserweiterung im Rahmen einer Nachverdichtung sind nicht gegeben. Auch passt sich die Aufteilung des Bauleitplans sowie die Festsetzungen des



Bebauungsplans dem Vorhaben an, sodass lediglich bereits versiegelte Stellplätze beansprucht werden. Eine zweckmäßige Alternative für die Innenaufteilung ist somit nicht erkennbar.

Zum derzeitigen Kenntnisstand ist eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete nicht ersichtlich.

## 9. Quellenverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als Vorsitzland der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen.

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie & GeoBasis-DE/BKG/ZSHH (BKG 2020): KuLaDig – Kultur.Landschaft.Digital: <https://www.kuladig.de/Karte.onmaps.de> (Zugriff: 05/2021).

Bundesamt für Naturschutz (BfN 2017): Biologische Vielfalt und die CBD: <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt.html>.

Convention on Biological Diversity (CBD 1993): Internationales Umweltabkommen, Unterzeichnung 1992, Inkrafttreten 1993, Rio de Janeiro.

GSA Ziegelmeyer GmbH (2023): Schalltechnische Stellungnahme P23002 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „KAPPUSANLAGE / AM BAHNHOF 1“, 2. ÄNDERUNG STADT IDSTEIN, KERNSTADT ERWEITERUNG DES VORHANDENEN DISCOUNT-MARKTES ERRICHTUNG EINES BÜRO- UND GESCHÄFTSGEBÄUDES - GERÄUSCHIMMISSIONSBELASTUNGEN AUS ANGRENZENDEN VERKEHRSWEGEN (STRAßE UND SCHIENE) - AUSWIRKUNGEN DES ANLAGENBEZOGENEN ZIEL- UND QUELLVERKEHRS AUFGKOMMENS DISCOUNT-MARKT / BÜRO- UND GESCHÄFTSBETRIEBE MASSNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ. Teil 1 und 2. 30. März 2023. Reinhard Ziegelmeyer, Schallschutzprüfstelle, Waldstraße 1, 65329 Hohenstein.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2017): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff: 05/2021).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, BKG 2017): Natureg Viewer Hessen: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de) (Zugriff: 10/2022).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG o. J.): Geoportal - Schutzgebiete und Beschränkungen - mehr unter: <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=1950> (Zugriff: 05/2021).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG o. J.): Geoportal - Überschwemmungsgebiete Hessen: <http://geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748> (Zugriff: 10/2022).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG 2017): HWRM-Viewer: <http://hwrn.hessen.de> (Zugriff: 05/2021).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Rheingaustraße 186, 65203 Wiesbaden.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Fachzentrum Klimawandel und Anpassung (HLNUG 2019): Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit Projektbearbeitung INFRASTRUKTUR & UMWELT Professor Böhm und Partner Hochschule Fulda Fachbereich Pflege und Gesundheit; KLIMPRAX Stadtklima KLIMawandel in der PRAXis.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV 2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 2. Fassung Mai 2011, Wiesbaden.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): HALM-Viewer: [halm.hessen.de/mapapps/resources/apps/halm/index.html?lang=de.](http://halm.hessen.de/mapapps/resources/apps/halm/index.html?lang=de.), HMUKIV, Mainzer Str. 80, 65189 Wiesbaden (Zugriff: 05/2021).

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2015): Hessische Biodiversitätsstrategie. März 2015, Wiesbaden.

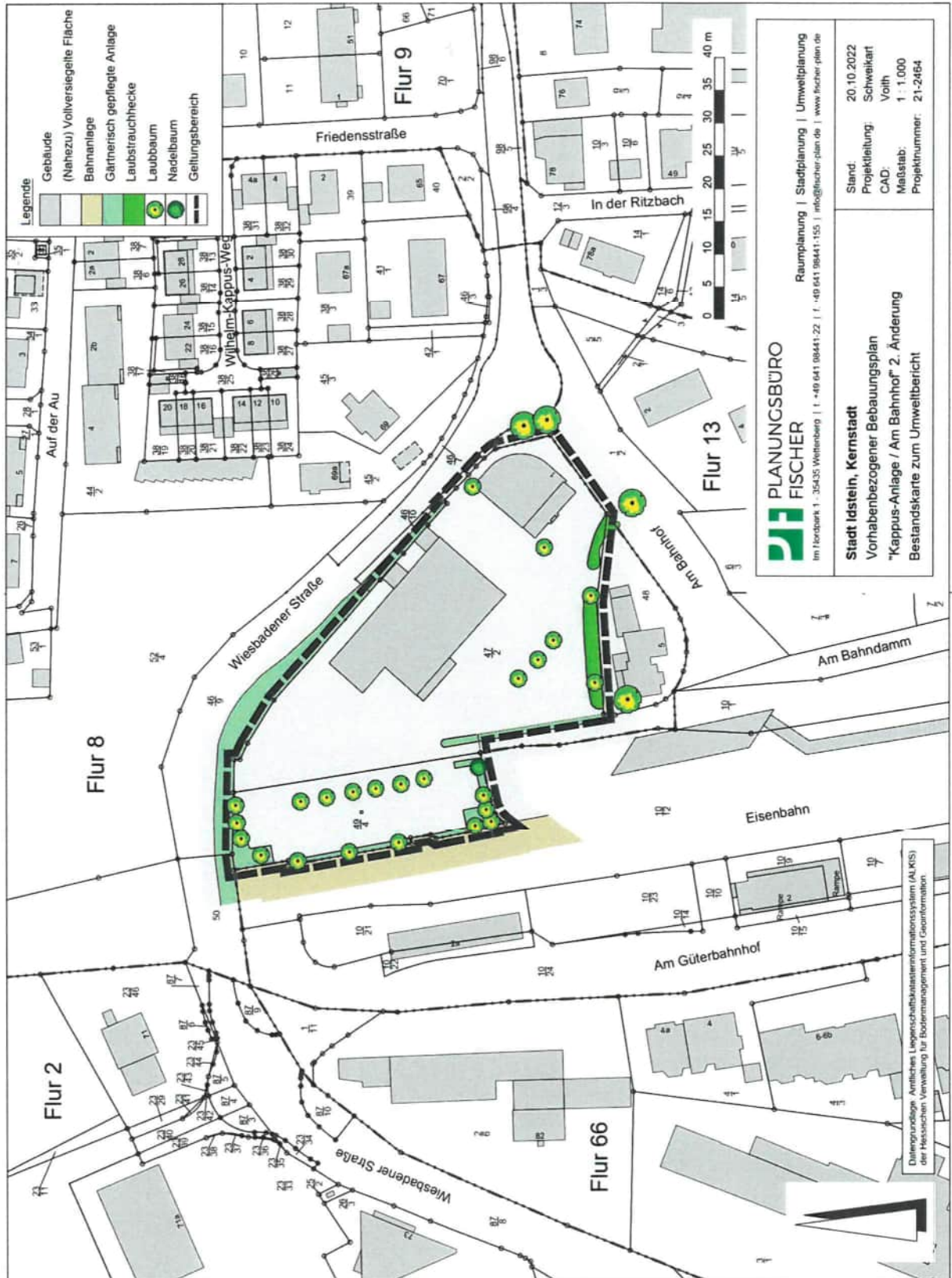
Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung – KV) vom 10. November 2018, Rechtsverordnung, Wiesbaden.

International Union for Conservation of Nature (IUCN 2016): The IUCN Red List of Threatened Species (Version 2016-3).

OpenTopoMap: <https://opentopomap.org/#map=14/50.56064/8.40815>. Stand der Datenbank: 12.05.2021. (Zugriff: 05/2021)

### 10. Anlagen

- Bestandskarte zum Umweltbericht (unmaßstäblich verkleinert).



Planstand: 26.10.2023

Projektnummer: 21-2464

Projektleitung: Schweikart / M. Sc. Umweltwissenschaften

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)