

Bauleitplanung der Stadt Idstein, Kernstadt

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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 örtüblicher Bekanntmachung am 17.07.2006 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Discountmarktes 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, in dem 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 m². Mit der derzeit vorhandenen Verkaufsfläche liegt der Markt unterhalb der heute üblichen Verkaufsflächengröße moderner Discounters, 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 m² 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 Discountmarktes 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. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind daher vor dem Hintergrund der Standortgebundenheit und der damit verbundenen Synergieeffekte nicht gegeben.

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 auch mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise ein Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für den Bereich des Discountmarktes 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. Die vorliegende Bauleitplanung trägt den gesetzlichen Vorgaben, die Innenentwicklung in den Städten zu stärken, Rechnung.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Der Umweltbericht umfasst neben einem Kapitel zu den Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine

Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben und bewertet. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die auf Ebene der Bauleitplanung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies zusammenfassend wie folgt dar:

➤ **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 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 Discountmarktes und des Büro- und Geschäftshauses.

Festzuhalten gilt, dass die planerische Konfliktbewältigung hinsichtlich der Einwirkungen durch Verkehrslärm über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz erfolgt. Durch diese Festsetzung und Einhaltung dieser Maßnahmen kann auch im Falle der Ansiedlung einer im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung und 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 (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung) die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwerts auch nach Umsetzung der geplanten Veränderungen im Plangebiet unterschritten werden. Durch die Sicherung im Durchführungsvertrag, 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 im Bestand vorhanden. Zum derzeitigen Kenntnisstand wird trotz hinzukommender Gebäude die Luft innerhalb

und angrenzend zum Plangebiet ausreichend zirkulieren können. Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Umsetzung der 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 (Stellplatzanlage) aufgrund bislang nicht vorhandener 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 bestehenden 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 einfügen wird. Eine wesentliche Freizeit- und Erholungsqualität sowie eine besondere Wohnqualität besitzt das Plangebiet nicht und kann somit durch die neu getroffenen Festsetzungen auch nicht weiter 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 Büro- und Geschäftshaus zu errichten. Zudem ist die Erweiterung des Discountmarktes geplant. Das Vorhaben ist innerhalb des nahezu vollversiegelten 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.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in der Beschlussempfehlung zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

Anerkannte Naturschutzverbände (14.12.2022 und 20.07.2023):

Keine grundsätzlichen Bedenken zur Bauleitplanung. Anregungen zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Fassadenbegrünung mit trockenheitsverträglichen Pflanzen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas während der Hitzeperioden.

Den Anregungen wurde nicht entsprochen, da im Bebauungsplan bereits eingriffsminimierende Festsetzungen wie z.B. die zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte und randlichen Heckenstrukturen, die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage, deren Ausbildung in wasserdurchlässiger Bauweise sowie eine Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern getroffen wurden. Hierdurch kann ein Beitrag zur klimaangepassten Bebauung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geleistet werden. Ein städtebaulicher Grund zur verbindlichen Aufnahme einer verpflichtenden Fassadenbegrünung besteht nicht. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des geplanten Neubaus eine Zisternenanlage eingebaut wird, welche die anfallenden Niederschläge des Gebäudes aufnimmt und zur Bewässerung der Parkplatzbepflanzung genutzt werden kann.

Deutsche Bahn AG (19.12.2022):

Keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes und Umsetzung von Baumaßnahmen (u.a. Sicherheitsabstände, Einsatz von Baumaschinen, Einfriedungen, Bepflanzungen, Immissionen, Haftungspflichten).

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, verbunden mit der Erläuterung, dass zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm), die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung erfolgte. Die schalltechnische Untersuchung und deren Ergebnisse fanden im weiteren Planungsprozess Eingang in die Planung.

Deutsche Telekom Technik GmbH (25.11.2022):

Allgemeine Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationslinien im Plangebiet sowie Anregungen zur Aufnahme einer Festsetzung hinsichtlich ausreichender Leitungszone von 0,30m Breite. Weitere Hinweise auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“.

Die Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und die für die Erschließung im Vollzug des Bebauungsplanes bedeutsamen Hinweise fanden zum Entwurf Eingang in die Begründung. Unter Hinweis auf das mit der Bauleitplanung verfolgte Planziel und die Tatsache, dass es sich nicht um die Versorgung eines Neubaugebietes handelt, bestand kein weiterführender Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Eisenbahn-Bundesamt (21.11.2022):

Allgemeine Hinweise zum Verlauf der Eisenbahnstrecke 3610 Frankfurt – Eschhofen sowie zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Deutsche Bahn AG wurde ebenfalls im Rahmen der Behördenbeteiligung beteiligt.

Hessen Mobil Wiesbaden (09.12.2022 und 28.06.2023):

Keine Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit gegen die Bauleitplanung, verbunden mit Hinweisen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden darf sowie, dass auch zukünftig keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, jedoch sind negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der klassifizierten Straße vorliegend nicht zu erwarten. Mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten ist nicht zu rechnen, da das Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung an die Wiesbadener Straße planungsrechtlich nicht vorbereitet wird. Ergänzend wurde zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung und deren Ergebnisse, wie z.B. Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen, fanden im weiteren Planungsprozess Eingang in die Planung.

IHK Wiesbaden (21.12.2022):

Hinweis, dass die vorwiegende Unterbringung von Arztpraxen, Dienstleistungen und Büros nicht der Kategorie eines Mischgebietes entsprechen verbunden mit der Anregung, zu prüfen, ob stattdessen die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes oder eines Sondergebietes mit entsprechender Definition angeraten sei. Weitere Hinweise auf den Entfall von Stellplätzen im Rahmen der Erweiterung des Lebensmittelmarktes, auf das zur Verfügung stellen von Ladestationen zur E-Mobilität und die Verlegung von Leerrohren zu Erschließung des Plangebietes.

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen, verbunden mit dem Hinweis, dass an der teilweisen Ausweisung eines Mischgebietes festgehalten wird, womit eine Wohnnutzung aus städtebaulichen Gründen nicht ausgeschlossen ist. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs.

3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hinsichtlich der Anmerkung zu den Stellplätzen gilt zu bemerken, 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 der geplanten Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes künftig 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.

Mit den Hinweisen zur Erschließung des Planbereichs ist der Vollzug des Bbauungsplanes angesprochen, womit kein weiterführender Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestand.

Kreisausschuss Rheingau - Taunuskreis (21.12.2022 und 31.07.2023):

ST-GF - Stabstelle für Frauen und Gleichstellung:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

FB IV – Kreisentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kreisstraßen

Keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Bauleitplanung.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

FD I.7 – Schule, Hochbau u. Liegenschaften, Sport und Kultur

Keine Bedenken oder Einwände gegen die Bauleitplanung.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

FD II.7 – Gesundheitsverwaltung

Keine Bedenken oder Einwände gegenüber der Bauleitplanung.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

FD IV.2 - Umwelt

1. Immissionsschutz

Aufgrund der starken verkehrstechnischen Lärmimmissionen, besonders durch die Bahnstrecke, wird die Erstellung eines Lärmimmissionsgutachtens angeregt. Die Betrachtung habe sich nicht nur auf eine Wohnbebauung im Mischgebiet, sondern auch auf Büroräume oder Arztpraxen zu beziehen.

Der Anregung wurde entsprochen und die schalltechnische Untersuchung und deren Ergebnisse, wie z.B. Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen, fanden im weiteren Planungsprozess Eingang in die Planung.

2. Untere Naturschutzbehörde

Keine Anregungen oder Bedenken gegenüber der Bauleitplanung.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

3. Untere Wasserbehörde

Allgemeine Hinweise, dass weder Trinkwasserschutzgebiete noch Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches betroffen sind sowie weiterer Hinweis zum Zuständigkeitsbereich des RPAU in Wiesbaden hinsichtlich Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ebenfalls angeschrieben.

FD III.3 – Brandschutz

Keine grundsätzlichen Bedenken aus brandschutztechnischer Sicht gegenüber dem Bebauungsplan. Allgemeine Hinweise zu Feuerwehruzufahrten, Löschwasserversorgung und Hydranten.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um die Regelmaßgaben zum Brandschutz und zur Anlage von Verkehrsflächen. Diese wurden soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

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

FD III.4 – Bauaufsicht

Keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan, sofern bei Oberkante Fertigfußboden das Erdgeschoß noch hinzugefügt wird.

Der Anregung wurde entsprochen und die Höhenfestsetzung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes diesbezüglich noch klarstellend angepasst.

FD III.4 – Denkmalschutz

Keine Bedenken gegenüber der Bauleitplanung. Allgemeine Hinweise zu den gesetzlichen Bestimmungen zum Auffinden von Bodendenkmälern im Rahmen von Erdarbeiten.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise zum Thema Bodendenkmäler sind Bestandteil der Planunterlagen.

FD III.5 – Ordnungs- und Kommunalaufsichtsbehörde, Wahlen

Keine Bedenken oder Anregungen gegen die Bauleitplanung.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

FD III.6 – Verkehr

Der Zuständigkeitsbereich der Verkehrsbehörde ist von der Bauleitplanung nicht berührt.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

FD II.JHP – Jugendhilfeplanung

Es liegt keine Stellungnahme vor.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Keine Anregungen oder Bedenken gegen die Bauleitplanung. Anmerkung, dass bei wachsender Ausnutzung der überbaubaren Flächen, ausreichend Platz für die wachsende Anzahl der zur Abfuhr bereitgestellten Gefäße / Container vorgehalten werden sollte.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Angesprochen ist hier insbesondere der Vollzug des Bebauungsplanes. Ein weiterführender Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestand nicht.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (30.06.2023):

Keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche gegenüber dem Bebauungsplan sowie Anmerkung, dass die Hinweise zur Sicherung der Bodendenkmäler korrekt sind und dass die vorliegende Stellungnahme sich nur zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verhält.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ein weiterführender Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestand nicht.

Polizeipräsidium Westhessen (15.12.2022 und 24.07.2023):

Allgemeine Hinweise zur Kriminalprävention, wie z.B. einsehbare und übersichtliche Stellflächen für PKW / LKW, überschaubare und transparente Zufahrtswege und Gehwege, ausreichende Beleuchtung, freie Sichtachsen bei Bäumen und Laubwerk.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Angesprochen ist hier jedoch der Vollzug des Bebauungsplanes. Ein weiterführender Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestand hingegen nicht.

Regierungspräsidium Darmstadt (20.12.2022 und 24.07.2023):

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung; diese kann als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Anregung einer möglichen Dachbegrünung oder Photovoltaikanlagen, welche auch von anderen Dienstleistern mehrfach mitgenutzt werden kann.

Die Zustimmung zur Planung wurde zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 15°) enthalten, die neben gestalterischen Aspekten auch positiv in Bezug auf die Regenwasserbewirtschaftung, das Lokalklima (Minderung des Aufheizungseffektes) und Schaffung eines stadtoökologisch wirksamen Refugiums für Kleinlebewesen wirkt. Der Anregung wurde insofern entsprochen.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, da das Plangebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet liegt.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2. Dezernat IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer

Hinweise, dass sich im näheren Umkreis keine Gewässer befinden und somit Oberflächengewässer nicht negativ berührt werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

3. Dezernat IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Anregung sinnvoller Maßnahmen zur Pufferung von Niederschlagswasser vor Einleitung in das Mischwassersystem (z.B. Einbau von Stauraumkanälen, Versickerungssysteme, Direkteinleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer) vorzunehmen, um die Abschlagshäufigkeit der Mischwasserentlastungsanlagen und somit die Gewässerbelastung in stofflicher und hydraulischer Sicht zu reduzieren.

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. 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 werden bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingriffsminimierende 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 neben der möglichen

Verdunstung durch die vorgeschriebene Dachbegrünung auch eine verzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Ferner sind die Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zusätzlich sind Hinweise zur Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser Bestandteil der Planunterlagen. Ergänzend wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass im Zuge des geplanten Neubaus eine Zisternenanlage eingebaut wird, die die anfallenden Niederschläge des Gebäudes aufnehmen wird. Das Regenwasser kann dann u.a. zur Bewässerung der Parkplatzbepflanzungen herangezogen werden. Des Weiteren verfügt das Plangebiet bereits im Bestand 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.

4. Dezernat IV/WI 41.1 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Allgemeine Hinweise zur Altablagerungen, Altstandorten, der Altflächendatei und den Umgang mit organoleptischen Verunreinigungen bei Eingriffen in den Boden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, jedoch sind der Stadt Idstein zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes bekannt.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Keine Anmerkungen oder Ergänzungen, da die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

5. Dezernat IV/WI 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens am Parkplatz des erweiterten Einzelhandelsmarktes wird die Erstellung einer Schallprognose angeregt. Ferner wurden Anregungen in Bezug auf die Aufnahme von Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei Gebäudefassaden zum Verkehrslärm (Schienen- und Straßenverkehrslärm) vorgebracht. Bezüglich des Gewerbelärms wurde weiter angeregt, Betriebsbeschränkungen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, da die Nachtzeit gutachterlich nicht prognostiziert wurde.

Der Anregung wurde entsprochen und im weiteren Verfahrensverlauf fanden die schalltechnische Untersuchung sowie deren Ergebnisse Eingang in die Planunterlagen. So erfolgte die 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) und eine inhaltliche Überarbeitung der Planunterlagen zu immissionsschutzrechtlichen Belangen. Die geänderten Planunterlagen wurden im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Frist 25.10.2023 durchgeführt. Im Rahmen dieser eingeschränkten Beteiligung wurden weder vom Fachdienst Immissionsschutz noch von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises Anregungen, Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

In Bezug auf den Gewerbelärm wurde der Anregung nicht entsprochen, da bei den Berechnungen gutachterlich berücksichtigt wurde, dass für die Nutzung des Parkplatzes aktuell bauberreitsseitig Einschränkungen dahingehend bestehen, dass Fahrverkehre im Nachtzeitraum auf der Parkfläche nicht gestattet sind. Auf eine weitergehende gutachterliche Betrachtung des Nachtzeitraumes konnte verzichtet werden, da auch die Öffnungs- und Andienungszeiten des Marktes berücksichtigt wurden, welche ebenfalls während des Tageszeitraumes liegen. Zudem werden durch das geplante Gebäude wesentliche Abschirmungen gegenüber dem anlagebezogenen Ziel- und Quellverkehr erreicht werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte, welche einen

weiteren Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung begründen würden, waren insofern nicht ersichtlich. Dennoch wurden – entsprechend der gutachterlich berücksichtigten Annahmen - im Rahmen des Durchführungsvertrages, der vor Fassung des Satzungsbeschlusses zwischen der Stadt Idstein und dem Vorhabenträger geschlossen wurde, 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.

6. Dezernat IV/WI 42 – Abfallwirtschaft

Keine Bedenken gegenüber dem vorgelegten Bebauungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.

7. Dezernat IV/WI 44 – Bergaufsicht

Keine weiteren Bedenken und Anregungen aus Sicht der Bergaufsicht Abteilung Wiesbaden sowie allgemeine Hinweise zu den Quellen, welche als Datengrundlage zur Beurteilung verwendet wurden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Ein weiterführender Handlungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestand nicht.

III. Abteilung V – Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 - Naturschutz

Keine Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Allgemeine Hinweise

Hinweis, dass der Kampfmittelräumdienst nur dann beteiligt wird, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, verbunden mit der Mitteilung, dass der Kampfmittelräumdienst im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ebenfalls beteiligt wurde.

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen. Die in den Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Anregungen, Hinweise oder Bedenken, die dem Bebauungsplan entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht, so dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 14.12.2023 den Satzungsbeschluss gefasst hat.

Idstein und Wettenberg, den 15.12.2023