

**B E G R Ü N D U N G**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**" Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1 "**

**IN IDSTEIN**

gem. § 2a BauGB mit gesondertem Teil  
„Umweltbericht“

Aufgestellt im Juni/Oktober 2005  
Endfassung im Juli 2006

Gerhard Guckes & Partner  
Architekten + Dipl.-Ingenieure

Silvia Barz  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

**INHALT:**

- 1. ALLGEMEINES**
  - 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
  - 1.2. Ziele und Zwecke der Planung
  - 1.3. Topografische Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes
  - 1.4. Regional- und Landesplanung, Flächennutzungsplan
  
- 2. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE**
  - 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1.1. MI - Mischgebiet
    - 2.1.2. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse
  - 2.2. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen
  
- 3. ERSCHLIESSUNG**
  
- 4. VER- UND ENTSORGUNG**
  - 4.1. Wasser
  - 4.2. Abwasser
  - 4.3. Stromversorgung
  - 4.4. Gasversorgung
  
- 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
  
- 6. UMWELTBERICHT**
  
- 7. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**
  
- 8. ANLAGEN**
  - 8.1. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
  - 8.2. Gutachterliche Stellungnahme P 05077
  - 8.3. Monitoring - Richtlinie der Stadt Idstein

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 12.05.2005 auf der Grundlage des § 12 BauGB und auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“ aufzustellen.

Es besteht für diesen Bereich bereits ein Bebauungsplan „Teilbepauungsplan ´Am Bahnhof“ (Rechtskraft 1969), wobei auf den von der Planung betroffenen Grundstücken, die im Folgenden näher bezeichnet werden, ein Feuerwehrstützpunkt geplant war. Dieser Stützpunkt ist bereits an anderer Stelle errichtet, so dass diese Flächen planungsrechtlich einer anderen Nutzung zugeführt werden können, wie unter Punkt 1.2. beschrieben.

Bezüglich der Kompensationsmaßnahmen ist festzustellen, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB im Rahmen von Bauleitplanverfahren ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den bestehenden Bebauungsplan sind nach den nachzuvollziehenden Ausführungen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages gleichwertige, wenn nicht sogar stärkere Eingriffe im Bereich des Plangebietes zulässig. Vor diesem Hintergrund ist nach den einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches ein Ausgleich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“ überplant somit im Rahmen seines Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan „Teilbepauungsplan ´Am Bahnhof“.

Die Plangebietsflächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers Friedrich Birkel, Idstein.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, die Durchführung der Planung innerhalb einer bestimmten Frist zu gewährleisten. Er verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) auf der Grundlage des § 11 BauGB des weiteren alle Planungs- und Erschließungskosten, insbesondere auch die Anlage und Durchführung der vorgesehenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen.

### **1.2. Ziele und Zwecke der Planung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ein „Lebensmittel-Discount-Markt“ in eingeschossiger Bauweise errichtet werden, mit einer maximalen Nutzfläche, die unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 1.200 m<sup>2</sup> gemäß § 11 (3) BauNVO liegt.

Im südwestlichen Planbereich (Ecke „Wiesbadener Straße“ und Straße „Am Bahnhof“) ist ein Geschäftshaus mit Wohnnutzung“ geplant.

Der Vorhabenplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, trifft konkrete Aussagen zu den Nutzungsarten der einzelnen Geschosse, die sich wie folgt gliedern:

- im Erdgeschoss: gesundheitsbezogenes Gewerbe sowie Dienstleistungen (wie z.B. Apotheke, Post oder Bank)
- in den weiteren Geschossen: Arztpraxen, Büros, Physiotherapie, eine betrieblich genutzte Wohnung

Entsprechende Gespräche mit künftigen Betreibern bzw. Nutzern wurden im Vorfeld geführt. Die Ergebnisse lassen die berechnete Aussage zu, dass die geplanten Nutzungsarten realisiert werden können.

Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden größtenteils als Zufahrtswege und Stellplätze, insbesondere für den Lebensmittel-Discount-Markt, benötigt.

Weitere verbleibende Flächen werden als Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Eine unter der Wiesbadener Straße gelegene Unterführung soll ausgebaut und künftig als Fußgängerunterführung genutzt werden. Dadurch wird eine fußläufige Anbindung an das nordwestlich der Wiesbadener Straße gelegene Wohnbaugebiet gewährleistet.

Im vorliegenden Entwicklungskonzept „Wiesbadener Straße“ der Stadt Idstein aus dem Jahr 1995 wird der Planbereich im Entwicklungsschwerpunkt 5 als „Stadteingang - Tor zur Stadt“ bezeichnet.

Als konkrete Maßnahme wird unter Schwerpunkt 5 Nr. 2 eine Bebauung des relativ großen unbebauten Areals zwischen Bahnhof und Bahnunterführung K 709/Wiesbadener Str. mit einem dominierenden Bauwerk in Blickachse Wiesbadener Straße empfohlen. Es soll hierdurch der „Stadteingang“ besser definiert und umgestaltet werden, so dass er als „Tor zur Stadt“ wahrgenommen wird.

Des Weiteren wird in diesem Entwicklungskonzept unter dem Punkt „Planungsziele“ festgestellt, dass die Entwicklungschancen in der Altstadt eng begrenzt sind und damit die Wiesbadener Straße als „Dienstleistungsachse“ und „Tor zur Stadt“ zunehmend Bedeutung erhält. Das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential soll für den Aufbau des wirtschaftlichen Kräftezentrums der Stadt Idstein genutzt werden. Zudem wird mit der Zunahme der Bedeutung des Bahnhofes/Busbahnhofes (ÖPNV) die Zentralität dieses Bereiches noch erhöht.

Im Rahmen einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung ist u.a. auch die bestehende Busverbindung zwischen Plangebiet und Innenstadt von hoher Bedeutung.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“ sind deckungsgleich mit den klar definierten Planungszielen des vorliegenden Entwicklungskonzepts „Wiesbadener Straße“.

### **1.3. Topografische Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Idstein, Flur 13 (Katasteramt Bad Schwalbach).

Von der Planung betroffen sind im einzelnen folgende Flurstücke: 47, 49/1 (tlw.) und 49/2.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

nordöstlich durch die „Wiesbadener Straße“ (Parzellen 46/6 und 46/7),

südlich durch die Straße „Am Bahnhof“ (Parzelle 1/2) bzw. durch das Grundstück Parzellennummer 48 (ehemals Pizzeria Milano),

westlich durch die Zufahrtsstraße zum Busbahnhof, Parzelle 49/1 (tlw.) und im weiteren verläuft die Gebietsgrenze westlich über das Flurstück 49/1.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt **ca. 0,7 ha**.

Ergänzende Flächenangaben sind unter Punkt 1.1.2 des Umweltberichts zu finden.

## LAGE DES PLANGEBIETS IM SIEDLUNGSBEREICH

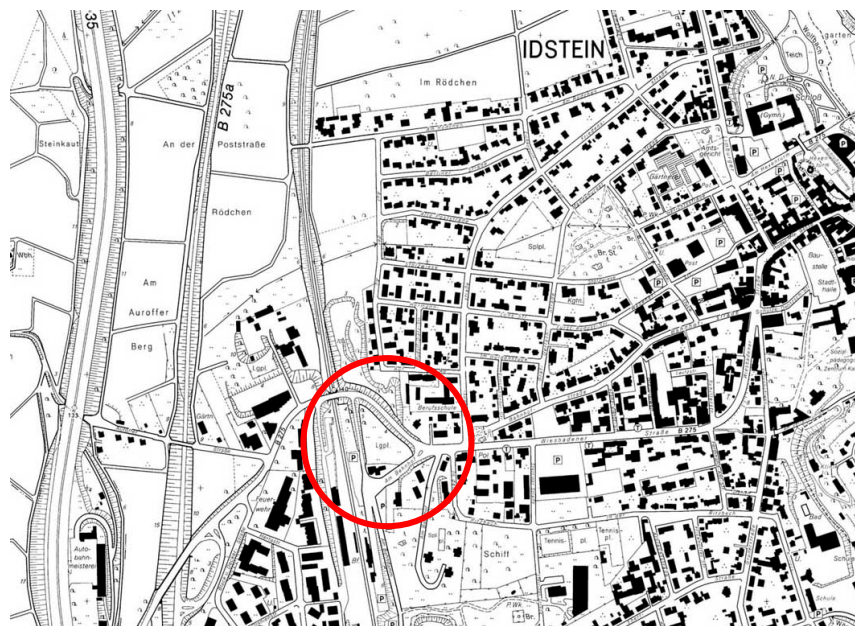


Abb.: Übersichtsplan (Ausschnitt aus DGK 5, unmaßstäblich)

### 1.4. Regional- und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen weist die Flächen als „Siedlungsbereich, Bestand“ aus.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt; randlich sind „Feldhecken/Gebüsche“ dargestellt.

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Idstein befindet sich in Aufstellung und sieht für das komplette Plangebiet die Darstellung „gemischte Baufläche“ vor. Mit der Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplanes ist vor Abschluss des Verfahrens der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung zu rechnen.

## 2. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### **2.1.1. MI-Mischgebiet**

Es ist gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Mischgebiet festgesetzt mit der erklärten Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Gemäß den Inhalten des Vorhabenplans sind die Nutzungen spezifiziert als „Lebensmittel-Discount-Markt“ und „Geschäftshaus mit Wohnnutzung“ festgelegt.

### 2.1.2. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Dieses Höchstmaß gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird jedoch aufgrund der erforderlichen Fläche für die Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten. Dies ist gemäß § 19 Abs. 4 zulässig bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; wobei weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß im Sinne des gleichen Paragraphen zugelassen werden.

Geschossflächenzahlen sind nicht festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt.

Der Vorhabenplan, als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, trifft hierzu konkrete Aussagen, so dass eine Festsetzung von Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse nicht für erforderlich gehalten wird. (Siehe hierzu auch Höhenlage der baulichen Anlagen).

### 2.2. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlage

Die Stellung der baulichen Anlagen sowie die Abmessungen sind durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben.

Daraus ergibt sich eine Zuordnung der Objekte auf dem Grundstück derart, dass der „Lebensmittel-Discount-Markt“ an die nord-östlich vorhandene Böschung angelehnt eingeplant ist, sich das höhenmäßig dominante „Geschäftshaus mit Wohnnutzung“ am Kreisel mit Blickrichtung Wiesbadener Straße befindet und die Freiflächen Richtung Bahnhof ausgewiesen sind.

Die Höhenlagen des „Geschäftshauses mit Wohnnutzung“ und des „Lebensmittel-Discount-Marktes“ sind in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde festgesetzt und ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben (siehe Vorhabenplan) wie folgt:

Die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses des „Geschäftshauses mit Wohnnutzung“ wird auf max. 301,00 m ü. NN festgesetzt. Die Traufhöhe darf max. 22,25 m, die Firsthöhe max. 30,00 m, gemessen über OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, betragen.

Die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses des „Lebensmittel-Discount-Marktes“ wird auf max. 301,40 m ü. NN festgesetzt. Die Traufhöhe darf max. 6,00 m, die Firsthöhe max. 9,00 m, gemessen über OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, betragen.

Zur näheren Erläuterung der Gesamthöhe dieses Objektes siehe auch die Ausführungen unter Punkt 1.2. „Ziele und Zwecke der Planung“, insbesondere die letzten Abschnitte, die die Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschreiben.

## 3. ERSCHLISSUNG

Die Hauptzufahrt für das Vorhaben erfolgt über die östlich gelegene Zu- und Ausfahrt. Die westliche Zufahrtmöglichkeit dient lediglich dem eingeschränkten innerbetrieblichen Verkehr sowie als Rettungszufahrt.

Vor diesem Hintergrund sind keine Aufwendungen im Bereich der öffentlichen Verkehrserschließung in Zusammenhang mit der vorliegenden Planung notwendig.

## 4. VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1. Wasser

Das Plangebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Versorgungskapazität ist für das beabsichtigte Vorhaben ausreichend.

#### **4.2. Abwasser**

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich an das vorhandene Kanalnetz möglich. Weitere detaillierte Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

#### **4.3. Stromversorgung**

In allen internen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen wird der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitgestellt.

Für die Projektierung der Bepflanzung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

#### **4.4. Gasversorgung**

Eine Gasversorgung der vorgesehenen Bebauung ist grundsätzlich möglich.

### **5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen (Anlage 8..2. zur Begründung - „Gutachterliche Stellungnahme P 05077 des Büros GSA Limburg GmbH, Teil 1 vom 09.09.2005 und Teil 2 vom 22.08.2005) sind sowohl aktive als passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen an dem „Geschäftshaus mit Wohnnutzung“ finden im bauordnungsrechtlichen Verfahren Beachtung.

Dem aktiven Schallschutz (Schutz des direkt südlich angrenzenden Objektes auf dem Flurstück 48, Flur 13) wird durch die Errichtung einer Schallschutzwand Rechnung getragen. Die Schallschutzwand ist in der Planurkunde mit Höhenangaben festgesetzt.

### **6. UMWELTBERICHT**

Nach § 2 (4) BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden.

Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im folgenden Umweltbericht dargelegt. „Die Ermittlung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans vernünftigerweise verlangt werden kann“ (vgl. Anlage zu § 2 (4) und § 2a (1) BauGB).

Die Gliederung des folgenden Umweltberichts erfolgt nach der Anlage zum Baugesetzbuch.

**Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB  
zur Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“ in der Stadt Idstein**

---

**Inhaltsverzeichnis Umweltbericht:**

**1. Einleitung**

- 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
- 1.2 Screening- Feststellen der UP-Pflicht
- 1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad
- 1.4 Darstellung der für die Planung bedeutsamen, in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

**2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen**

- 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung – voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung
- 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.
- 2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans

**3. Sonstige zusätzliche Angaben und Ergänzungen**

- 3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
- 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung



# 1. Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

### 1.1.1 Summarische Beschreibung der Festsetzungen, Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhaben

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Westen des Siedlungsbereich der Stadt Idstein, im Bereich eines derzeit brachliegenden Geländes zwischen der Wiesbadener Straße und der Bahnlinie Limburg-Frankfurt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 47, 49/1 (tlw.) und 49/2 in der Flur 13 in der Gemarkung Idstein.

Innerhalb des Plangebiets soll ein Lebensmittel-Discountmarkt in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Nutzfläche, die unter der Erheblichkeitsschwelle von 1.200 m<sup>2</sup> gemäß § 11 (3) BauNVO liegt, errichtet werden.

Im südwestlichen Planbereich (Ecke „Wiesbadener Straße“ und Straße „Am Bahnhof“) ist ein mehrstöckiges Geschäftshaus mit Wohnnutzung geplant.

Im Bebauungsplan wird als Nutzung ein „Mischgebiet“ festgesetzt.

Teilflächen am Nord- bzw. Südrand des Gebiets werden als „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bzw. als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Eine unter der Wiesbadener Straße gelegene Unterführung soll ausgebaut und künftig als Fußgängerunterführung genutzt werden.

Das Projektareal überlagert den Geltungsbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1969; dieser setzt im Bereich des Plangebiets ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Stützpunktfeuerwehr)“ sowie randlich „Straßenverkehrsflächen“ fest. Der Feuerwehrstützpunkt ist bereits an anderer Stelle errichtet, so dass diese Flächen planungsrechtlich einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“ überplant somit im Rahmen seines Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan „Teilbebauungsplan `Am Bahnhof“.

### 1.1.2 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhaben

Der Bedarf an Grund und Boden wird in der folgenden tabellarischen Aufstellung dargestellt:

Gesamtfläche	0,67 ha	100 %
überbaubare Flächen („Baufenster“)	0,22 ha	33 %
Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,03 ha	5 %
sonstige nicht überbaubare Flächen	0,42 ha	62 %

## 1.2 Screening- Feststellen der UP-Pflicht

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht erfüllt sind, besteht eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

## 1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung ist daher zunächst zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund wurde eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt; am 16.06.2005 wurde ein entsprechender Behördentermin durchgeführt.

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen eines qualifizierten Landschaftsplanerischen Fachbeitrages unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplänen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.  Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-

Fortsetzung nächste Seite

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern	ja	Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Bezüglich der Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen wird auf die Nr. 7a verwiesen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgüter durch eine Wirkungsmatrix (s. Pkt. 2.4)
§ 1a Abs. 2	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen eines qualifizierten Landschaftsplanerischen Fachbeitrages unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplänen
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen eines qualifizierten Landschaftsplanerischen Fachbeitrages unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplänen

#### **1.4 Darstellung der für die Planung bedeutsamen, in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung wird erläutert.

**Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:**

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)	<p>Sicherung der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FFH-/Vogelschutzrichtlinie</li> </ul> <p>Fachplanerische Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsplanung Stadt Idstein: Darstellung einer „Parkplatzfläche“ in Bestands- u. Maßnahmenplan</li> <li>• Hessische Biotopkartierung: Erfassung randlichen des Gehölzbestands (Biotopnummer 1153)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von (Teil-)Lebensräumen (Erhalt von Teilbereichen des Gehölzbestands in Anbindung an weitere Gehölzstrukturen)</li> <li>• Entwicklung standortgerechter Vegetationsstrukturen im Gebiet (standortgemäße Begrünung der Stellplatzanlagen, Entwicklung einer randlichen Grünfläche)</li> <li>• Durchführung einer „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ gemäß AAV; keine Erfordernis zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen</li> <li>• Flächen nach Natura-20000 werden nicht tangiert und befinden sich nicht im Umfeld des Plangebiets</li> <li>• unbeachtlich (entspricht vorgesehener Nutzung)</li> <li>• Erhalt von Teilflächen des Gehölzbestands</li> </ul> <p><b>Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt“.</b></p>

Fortsetzung nächste Seite

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Boden	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>• Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Teilfunktionen des Bodens (u.a. durch Verwendung wasser- u. luftdurchlässiger Beläge)</li> <li>• Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung auf Teilflächen (standortgemäße Begrünung der Stellplatzanlagen, Entwicklung einer randlichen Grünfläche, Erhalt von Teilbereichen des Gehölzbestands)</li> </ul> <p><b>Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen bzw. Befestigungen.</b></p>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Hessisches Wassergesetz (HWG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer sind als Bestandteile des Naturhalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</li> <li>• Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberflächengewässer werden nicht tangiert.</li> <li>• Maßnahmen zur Verbesserung des Infiltrations- u. Wasserhaltevermögens (u.a. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplatzflächen, extensive Begrünung von Flachdächern, standortgemäße Begrünung der Stellplatzanlagen, Entwicklung einer Randeingrünung)</li> </ul> <p><b>Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen bzw. Befestigungen (keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts).</b></p>

Fortsetzung nächste Seite

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Klima, Luft	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),                      Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV),                      „EU-Feinstaubrichtlinie“</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas</li> <li>• Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.</li>   <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen wie Schall, Feinstaub usw. auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter</li> </ul>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen der örtlichen Klimaverhältnisse (Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen, standortgemäße Durchgrünung der Stellplatzanlagen, Entwicklung einer Randeingrünung, extensive Begrünung von Flachdächern, Nutzung regenerativer Energiequellen)</p> <p>Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens; Durchführung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen</p> <p>Ausschluss von in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Pkt. 6. bis 8. BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten)</p> <p><b>Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Klimapotentials.</b></p>

Fortsetzung nächste Seite

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Landschafts- und Siedlungsbild	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)</p> <p>Entwicklungskonzept „Wiesbadener Straße“ der Stadt Idstein, Entwicklungsschwerpunkt 5</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch</li> <li>• Rahmenkonzept für die städtebauliche Gestaltung</li> </ul>	<p>Maßnahmen zur Einpassung der Gebäude und Infrastrukturanlagen in das Siedlungsbild, Erhaltung und Förderung der Wohn- und Freiraumqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zur inneren Durchgrünung</li> <li>• Erhaltung landschaftsbildprägender Strukturen (Sicherung von Teilbereichen des baumheckenartigen Gehölzbestands)</li> <li>• Entwicklung einer Randeingrünung</li> <li>• Durchgrünung der Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen</li> <li>• extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern</li> <li>• Begrenzung der Gebäudehöhe</li> <li>• Geplante Nutzung/ Bebauung entsprechen den Zielvorstellungen des Entwicklungskonzepts.</li> </ul> <p><b>Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschafts-/ Siedlungsbilds.</b></p>
Mensch und Gesundheit	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), „EU-Feinstaubrichtlinie“</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen</li> <li>• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vgl. Bemerkungen zum Schutzgut Klima, Luft</li> <li>• vgl. Bemerkungen zum Schutzgut Landschafts-/ Siedlungsbild</li> </ul> <p><b>Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.</b></p>



## **2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag<sup>1</sup> im Anhang finden sich weitergehende Aussagen zu den jeweiligen Schutzgütern sowie eine kartografische Darstellung der derzeitigen Bestandssituation.

Weiterhin enthält die gutachterliche Stellungnahme P 05077 („schalltechnische Untersuchungen“)<sup>2</sup> im Anhang weitergehende Aussagen bezüglich schalltechnischer Belange.

Die folgenden Angaben basieren auf dem genannten Fachbeitrag bzw. dem Gutachten.

#### **2.1.1 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

Bei dem Planbereich am Rand der Innenstadt von Idstein handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Ziegelei, die in den 1960er Jahren abgerissen wurde. Der Untergrund ist entsprechend gestört.

Das Gelände wird lediglich temporär in Abschnitten als Lagerplatz genutzt und liegt im übrigen brach; derzeit sind in den Randbereichen Erdaushubmieten abgelagert.

Der überwiegende, fast eben verlaufende Teil des Geländes ist von einer grünlandartigen, ausdauernden, halbruderalen Gras-/Krautflur mittlerer Standorte bedeckt, welche von verbreiteten Arten des mesophilen Grünlands in Vergesellschaftung mit nitrophilen Hochstauden und Arten der Trittpflanzengesellschaft dominiert wird. Je nach den jeweiligen Untergrundverhältnissen ist die Vegetationsdecke geschlossen, lückig oder fehlend.

Auf den randlichen Böschungsbereichen zur Wiesbadener Straße (K 709) und auf einem Damm am Westrand des Geländes befindet sich ein baumheckenartiger Gehölzbestand, größtenteils jedoch bereits außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Dieses Gehölz ist in der hessischen Biotopkartierung (Biotopnummer 1153) kartiert.

Die Bestandsstruktur des Gehölzes mit weitgehend geschlossenem Kronendach ist ungleichaltrig, dominante Baumarten sind Spitzahorn und Esche. Eine Strauch- und Krautschicht ist mäßig ausgeprägt. In Teilbereichen am westlichen Rand des Plangebiets wurde der Baumbestand bereits gefällt.

Die Gehölzvegetation, die sich außerhalb des Plangebiets im Bereich der Bahnlinie sowie auf der gegenüberliegenden Seite der K 709 fortsetzt, stellt ein potentielles Refugial-, Brut-, Nahrungshabitat, insbesondere für Arten der Avifauna, dar.

Von einer Ergänzungsfunktion bzw. Wechselbeziehungen der Biotopausprägungen im Planbereich zu benachbarten Biotopen im Siedlungsbereich (Gartenflächen, Baumhecke auf der gegenüberliegenden Seite der K 709) ist auszugehen.

Die Habitatnutzung im Gebiet wird durch die Immissionen und Zerschneidungseffekte durch die benachbarten Verkehrs-/Siedlungsflächen gemindert.

Insgesamt ist die bioökologische Wertigkeit der grünlandartigen Gras-/Krautfluren als mittel, die des Gehölzbestands als mittel bis hoch einzustufen.

Hinweise auf das Vorkommen seltener oder bestandsgefährdeter Pflanzen- oder Tierarten liegen nicht vor. Bestandsgefährdete bzw. seltene Lebensräume sind nicht anzutreffen.

Flächen nach Natura 2000 werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im Umfeld des Plangebiets.

---

<sup>1</sup> Bearbeitung: Büro für Landschafts- und Freiraumplanung E. Wilhelm, Heistenbach, 2005

<sup>2</sup> Bearbeitung: GSA Limburg GmbH, 2005

## 2.1.2 Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Ziegelei. Die Bodenstruktur und die Geländetopografie sind stark anthropogen überformt. Es sind keine natürlich anstehenden Böden vorhanden. Abschnittsweise ist das Gelände befestigt bzw. versiegelt.

Nach Rückfrage beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

## 2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer treten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht auf. Aufgrund der Standortvoraussetzungen ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

## 2.1.4 Klima, Luft

### Makroklima:

Idstein liegt im subatlantischen Klimabereich. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt zwischen 8° und 9° C; die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 700 mm.

### Meso-, Lokal-, Bioklima:

Das Plangebiet ist den Siedlungsklimatopen, bei denen durch Bebauung und Versiegelung das natürliche Meso- und Kleinklima hinsichtlich Lufttemperatur, Luftfeuchte und Windfeld verändert ist, zuzuordnen.

Die Gehölzvegetation am Rand des Geländes, welche durch den Geltungsbereich abschnittsweise tangiert wird, kann in Bezug auf Frischluftbildung, Luftfeuchte usw. gewisse klimameliorative Gunstwirkungen übernehmen, welche sich lokal auswirken.

Von relevanten Auswirkungen auf die siedlungsklimatischen Verhältnisse des Stadtgebiets ist nicht auszugehen. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von wirksamen Kalt- oder Frischluftentstehungs- oder -abflussgebieten.

Das Stadtgebiet von Idstein ist als thermisch teils belastet einzustufen. Nach dem „Umweltatlas Hessen“ ist von durchschnittlich 20-22,5 Tagen im Jahr mit Wärmebelastung und von durchschnittlich 25-30 Tagen im Jahr mit Kältereiz auszugehen.

### Immissionen:

Auf das Plangebiet wirken Lärm- und Schadstoffeinträge, die von verschiedenen Emittenten ausgehen, ein.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses beinhaltet neben einer Geräuschimmissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmitteldiscountmarkts eine Berechnung passiver Schallschutzmaßnahmen für das projektierte Geschäftsgebäude mit Wohnnutzung.

Nach Aussage des Gutachtens ergeben sich Lärmbelastungen insbesondere durch Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Wiesbadener Straße und Fernlärmeinträge der BAB A3 sowie Schienenverkehrsgeräusche der Regionalstrecke Limburg-Frankfurt und -nachrangig- der ICE-Schnellbahntrasse Köln-Frankfurt.

Das Verkehrsaufkommen der Wiesbadener Straße beträgt, ermittelt durch Verkehrszählungen im Juli 2005, hochgerechnet ca. 14.000 Kfz/ 24 h.

Für die Hauptverkehrswege BAB A3 und B 275<sup>3</sup> wird, auf der Grundlage von auf das Jahr 2006 hochgerechneten Verkehrszählungen aus 2000, ein Verkehrsaufkommen von 106.000/88.000 Kfz/ 24 h bzw. 14.000 Kfz/ 24 h angegeben.

<sup>3</sup> Die Wiesbadener Straße wurde mit Wirkung vom 01.01.1995 in die Gruppe der Kreisstraßen (K 709) abgestuft.

Auf der ICE-Schnellbahntrasse ist von 160 ICE-Vorbeifahrten zur Tageszeit und 40 ICE-Vorbeifahrten zur Nachtzeit auszugehen.

Auf der Grundlage der Verkehrsstärken von Straßen- und Schienenverkehr berechnet das schalltechnische Gutachten die Geräuschimmissionsbelastungen des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes und ermittelt unter Berücksichtigung von Geräuschbelastungen aus gewerblicher Nutzung den maßgeblichen Außenlärmpegel; dieser wird hier exemplarisch für die derzeitige Bestandssituation, angegeben. Der Lärmpegel beträgt zwischen 66 und 70 dB (A) innerhalb der überwiegenden Teile des Geländes; in den äußersten Randbereichen des Geländes beträgt der Pegel zwischen 71 und 75 dB (A). Nähere Angaben sind der gutachterlichen Stellungnahme P 05077 im Anhang zu entnehmen.

### 2.1.5 Landschafts- und Siedlungsbild

Bei dem Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha handelt es sich um eine Brachfläche am westlichen Rand des Innenstadtbereichs der Stadt Idstein. Das Gelände war bis in die 1960er Jahre Betriebsstandort einer Ziegelei; die Baukörper wurden abgerissen.

Die Geländetopografie ist stark anthropogen überformt: das Gelände verläuft weitgehend eben. Zur nördlich bzw. nordöstlich anschließenden Wiesbadener Straße (K 709) ist eine Böschung ausgeformt; ferner verläuft am Westrand des Geländes ein Damm, welcher mit einer Bruchsteinmauer abgefangen wird.

Charakteristisch für die örtliche Wahrnehmung ist eine geschlossene bis örtlich lückige grünlandartige Vegetationsbedeckung auf den weitgehend ebenen Flächen sowie eine linear ausgeprägte Baumhecke auf den randlichen Böschungsbereichen (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs), u.a. zur anschließenden K 709. Diese Gehölzstrukturen bewirken neben ihrer ortsbildprägenden Funktion eine visuelle Abschirmung von diesen Blickrichtungen, im übrigen ist das Gelände einsehbar.

An den Planbereich schließt im Westen bzw. Südwesten das Gelände der Deutschen Bahn AG mit dem Bahnhof Idstein und vorgelagertem Buswendeplatz und Kleingartengelände an. Im Norden und Osten grenzt die stark befahrene Wiesbadener Straße (K 709) als Hauptzubringerstraße zur Innenstadt, im Süden die Straße „Am Bahnhof“ sowie ein mit einem dreigeschossigen Gebäude (Gastronomiebetrieb) bebauten Grundstück an.

Jenseits dieser Straßen schließen offen bebaute Wohn- und Mischgebietsflächen mit unterschiedlichem Bebauungscharakter an, welche abschnittsweise durch randliche Gehölzstrukturen in den privaten Garten-/Freiflächen zu den Straßen hin visuell abgeschirmt werden. Nordöstlich des Planbereichs befindet sich, durch eine Baumhecke entlang der K 709 abgeschirmt, eine Baustelle im Bereich der ehemaligen Tongrube.

Nördlich der Wiesbadener Straße ist eine Bebauung mit Villen/Bürgerhäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts kennzeichnend; die Gärten weisen z.T. älteren Baumbestand auf. Südlich der Straße „Am Bahnhof“ und der Wiesbadener Straße sind dagegen mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe charakteristisch.

Kennzeichnend ist eine relativ starke Prägung durch Verkehrs- und Infrastrukturanlagen (Straßen inkl. Kreisverkehrsplatz, Bahnlinie, Bahnhof mit angegliedertem Busbahnhof) im Umfeld des Geltungsbereichs.

### 2.1.6 Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen. Nachfolgend wird auf die Aspekte Immissionen, Erholungsfunktion, Wohnqualität und Bioklima eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit den Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

#### Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärm- und Schadstoffeinträge, die von verschiedenen Emittenten ausgehen, ein.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses beinhaltet neben einer Geräuschimmissionsprognose für den Betrieb eines Lebensmitteldiscountmarkts eine Berechnung passiver Schallschutzmaßnahmen für das projektierte Wohn- und Geschäftsgebäude.

Nach Aussage des Gutachtens ergeben sich Lärmbelastungen insbesondere durch Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Wiesbadener Straße und Fernlärmbeiträge der BAB A3 sowie Schienenverkehrsgeräusche der Regionalstrecke Limburg-Frankfurt

und -nachrangig- der ICE-Schnellbahntrasse Köln-Frankfurt.

Das Verkehrsaufkommen der Wiesbadener Straße beträgt, ermittelt durch Verkehrszählungen im Juli 2005, hochgerechnet ca. 14.000 Kfz/ 24 h.

Für die Hauptverkehrswege BAB A3 und B 275 wird, auf der Grundlage von auf das Jahr 2006 hochgerechneten Verkehrszählungen aus 2000, ein Verkehrsaufkommen von 106.000/88.000 Kfz/ 24 h bzw. 14.000 Kfz/ 24 h angegeben.

Auf der ICE-Schnellbahntrasse ist von 160 ICE-Vorbeifahrten zur Tageszeit und 40 ICE-Vorbeifahrten zur Nachtzeit auszugehen.

Auf der Grundlage der Verkehrsstärken von Straßen- und Schienenverkehr berechnet das schalltechnische Gutachten die Geräuschimmissionsbelastungen des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes und ermittelt unter Berücksichtigung von Geräuschbelastungen aus gewerblicher Nutzung den maßgeblichen Außenlärmpegel; dieser wird hier exemplarisch für die derzeitige Bestandssituation, angegeben. Der Lärmpegel beträgt zwischen 66 und 70 dB(A) innerhalb der überwiegenden Teile des Geländes; in den äußersten Randbereichen des Geländes beträgt der Pegel zwischen 71 und 75 dB (A).

Nähere Angaben sind der gutachterlichen Stellungnahme P 05077 im Anhang zu entnehmen.

#### Wohnen, Wohnqualität

Der Geltungsbereich selbst ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Stützpunktfeuerwehr)“ ausgewiesen. Das südlich angrenzende, mit einem dreigeschossigen Gebäude (Gastronomiebetrieb) bebaute Grundstück sowie die Grundstücke südlich der Straße „Am Bahnhof“ sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Faktisch weist das Umfeld des Geltungsbereichs aufgrund der Nutzungsstruktur und Immissionsbelastung überwiegend einen Mischgebietscharakter auf. Kennzeichnend sind unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Gastronomie, Hotel, Autoverleih, Verkehr) und Bebauungsstrukturen. Abschnittsweise wird die Bebauung durch randliche Gehölzstrukturen in den privaten Garten-/Freiflächen zu den Straßen hin visuell abgeschirmt.

Nördlich der Wiesbadener Straße ist eine Bebauung mit Villen/Bürgerhäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts kennzeichnend; die Gärten weisen z.T. älteren Baumbestand auf. Südlich der Straße „Am Bahnhof“ und der Wiesbadener Straße sind dagegen mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe charakteristisch.

Das Umfeld des Geltungsbereichs ist relativ stark durch Verkehrs- und Infrastrukturanlagen (Straßen inkl. Kreisverkehrsplatz, Bahnlinie, Bahnhof mit angegliedertem Busbahnhof) geprägt.

Die nicht unerhebliche Lärm- und Schadstoffbelastungen beeinträchtigen zusätzlich die Wohnqualität im Umfeld des Plangebiets.

Das nahegelegene Bahnhofsgelände bedingt eine relativ hohe Frequentierung im Bereich der Straße „Am Bahnhof“ und der Wiesbadener Straße in Richtung Innenstadt durch Fußgänger, Radfahrer und Pkw.

Das Bahnhofsgelände ist ferner durch eine Busverbindung an die Innenstadt angebunden.

#### Erholungsfunktion, Freizeitverbringung

Das mit einem Zaun eingefriedete Plangelände am Rand der Innenstadt ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und nicht durch Wege erschlossen. Im Umfeld befinden sich, bis auf die einem beschränkten Nutzerkreis zugängliche Kleingartenanlage, keine Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung, ausgewiesene Rad-/Wanderwege oder sonstige Anlagen für Spiel, Sport und Freizeit; Kulturangebote sind nicht vorhanden.

Für Erholung und Freizeitverbringung hat das Plangebiet und seine Umfeld keine nennenswerte Bedeutung.

### Bioklima

Das Stadtgebiet von Idstein ist als thermisch teils belastet einzustufen. Nach dem „Umweltatlas Hessen“ ist von durchschnittlich 20-22,5 Tagen im Jahr mit Wärmebelastung und von durchschnittlich 25-30 Tagen im Jahr mit Kältereiz auszugehen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung – voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung**

Das Projektareal überlagert den Geltungsbereich eines Bebauungsplans „Teilbebauungsplan „Am Bahnhof“, welcher 1969 Rechtskraft erlangte. Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebiets ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Stützpunkfeuerwehr)“ (Flurstück 47) sowie randlich „Straßenverkehrsflächen“ (Flurstücke 49/1 u. 49/2) fest.

### **2.2.1 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

- Inanspruchnahme von Vegetationsflächen:
  - Gras-/Krautfluren, grünlandartig (geschlossene bis lückige Vegetationsbedeckung)
  - baumheckenartiger Gehölzbestand (z.T. bereits gerodet)
- Funktionsverlust als (Teil)Habitat für die das Gebiet nutzenden Tierarten
  - Minderung der Habitatnutzung angrenzender Bereiche (u.a. Baumhecke) durch Zunahme von Störungen durch Lärm, Lichteinwirkung, Bewegungsunruhe, usw.
  - Bewertung: Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

### **2.2.2 Boden**

- Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung bzw. Versiegelung (Vorbelastung: Böden anthropogen überformt)
- Einschränkung bzw. Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch Befestigung von Flächen

*Bewertung:* Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

### **2.2.3 Wasser**

- Veränderung des örtlichen Wasserhaushalts:
  - Verlust des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser
  - Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser

*Bewertung:* Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

### **2.2.4 Klima, Luft**

- Veränderung des Standortklimas, erhöhte Wärmespeicherung und Verringerung der Evapotranspiration durch Überbauung/Versiegelung von Grünfreiflächen
- Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen, insbesondere durch Ziel- u. Quellverkehr

*Bewertung:* Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

### **2.2.5 Landschafts- und Siedlungsbild**

Nachhaltige Veränderung der örtlichen Wahrnehmung

- Verlust der kennzeichnenden Vegetationsstrukturen

- Überprägung des Geländes durch z.T. großdimensionierte Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (Stellplatzanlagen, Verkehrsflächen)

*Bewertung:* Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

### **2.2.6 Mensch und Gesundheit**

- Potentielle Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens im Bereich des an das Plangebiet anschließenden „allgemeinen Wohngebiets“ durch Zunahme der Immissionsbelastungen, insbesondere durch Geräuschbelastungen
- Potentielle Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens im Bereich des projektierten Geschäftsgebäudes mit Wohnnutzung durch Immissionen von Straßen- und Schienenverkehr aus außerhalb liegenden Bereichen
- Entzug von innenstadtnahen Freiflächen für andere Nutzungen
- Anfall von Abwässern und Abfällen

Im übrigen wird für eine Betrachtung der Umweltauswirkungen auf den Menschen aufgrund der vielfältigen Wechselbeziehungen und der anthropozentrischen Betrachtungsweise auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.

*Bewertung:* Gegenüber den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.



### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Lagegunst am Rand der Innenstadt von Idstein und der sonstigen günstigen Standortverhältnisse sowie des bereits vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass das Plangelände mittel- bis langfristig einer baulichen Nutzung unterliegen würde.

Gegenüber dem aktuell anzutreffenden Zustand sind dabei grundsätzlich folgende Auswirkungen auf die Umweltmedien zu prognostizieren, deren Intensität je nach baulicher Nutzung variieren kann:

- Inanspruchnahme von Vegetationsflächen, Funktionsverlust als (Teil-)Habitat für die das Gebiet nutzenden Tierarten
- Verlust der Bodenfunktionen
- Verringerung der Versickerungsmöglichkeit, Erhöhung des Oberflächenabflusses
- Veränderung kleinklimatischer Verhältnisse, Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Ziel- u. Quellverkehr und betriebsbedingte Emissionen
- Nachhaltige Veränderung des örtlichen Erscheinungsbilds, ggf. Beeinträchtigung des Siedlungsbilds

Bei weiterhin ausbleibender baulicher Nutzung des Plangebiets sind keine erheblichen Veränderungen umweltrelevanter Parameter zu prognostizieren. Die Habitatfunktion und ortsbildprägende Funktion des randlichen Gehölzbestands wird mit zunehmenden Entwicklungsalter im gewissen Maß steigen. Die ökologische Wertigkeit der derzeit anzutreffenden grünlandartigen Gras-/Krautfluren im Gebiet kann je nach zukünftiger Pflege und sonstiger Nutzung (Lagerplatz) variieren.

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt die voraussichtlichen Entwicklungstendenzen der betroffenen Schutzgüter bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auf.

Schutzgut, Leitparameter	Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	Durchführung der Planung
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	±>	<
Boden	±	<
Wasser	±	<
Klima/Luft	±	<
Landschafts-/Siedlungsbild	±	<
Mensch und Gesundheit	?	?

#### Erläuterungen zur Tabelle:

##### Entwicklungstendenz:

- < = negativ
- > = positiv
- ± = unverändert
- ? = nicht eindeutig bestimmbar

## 2.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse – das Prozessgefüge – ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“<sup>4</sup>

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die relevanten voraussichtlichen Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

---

<sup>4</sup> Quelle: F-+E-Vorhaben „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“; Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts-Universität Kiel im Auftrag des Umweltbundesamts

**Tabelle: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern<sup>5</sup>**

Schutzgut	Wirkung auf	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Wirkintensität	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Wirkintensität	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wirkintensität	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	Wirkintensität	Klima -klimat. Ausgleichsfunkt. -lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Wirkintensität	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Wirkintensität	Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirkintensität
Wirkung von															
<b>Mensch</b>	Konkurrierende Raumansprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	>	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	>>	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	>	Nutzung Trinkwasser, Abflußverhalten von Oberflächenwasser	<<	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	±	Freizeit-/Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	±	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	-	
<b>Pflanzen, Tiere</b>	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	<	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	<	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	>	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	<	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	±	Elemente der Landschaft	±	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-	
<b>Boden</b>	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	>	Lebensraum, Standortgrundlage	>	Anreicherung, Deposition von Stoffen	±	Filterwirkung, Stoffeintrag	±	Mikro-/Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	<	Strukturelemente	<	Archivfunktion	-	
<b>Wasser</b>	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	-	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	-	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	±	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	±	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	<	Struktur-/Gestaltungselement	-	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-	
<b>Klima, Luft</b>	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	±>	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	<±	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	±	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	<<	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	±	Bioklima, bioklimatische Belastung	±	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	-	
<b>Landschaft inkl. Stadtlandschaft</b>	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	>	Lebensraumstruktur	-	Bodennutzung	-	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	-	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	<	Natur-/Kulturlandschaft	±	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	-	
<b>Kultur- u. sonstige Sachgüter</b>	Kulturerbe, Kulturgeschichte	-	Ensemblewirkung	-	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	-	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	-	Verwitterung/Zerfall und Schädigung	-	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	-	/	-	

<sup>5</sup> Der Einstufung liegen die derzeitigen Standort- und Nutzungsbedingungen zugrunde.

**Erläuterungen zur vorangegangenen Wirkungsmatrix:**

*Wirkungszusammenhang besteht:*

- < = Wirkungsintensität gering
- << = Wirkungsintensität sehr gering
- ± = Wirkungsintensität mittel
- > = Wirkungsintensität hoch
- >> = Wirkungsintensität sehr hoch
  
- = kein Wirkungszusammenhang

**2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (s. Anhang) wird auf der Grundlage der Bewertung nach Standard-Nutzungstypen gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) eine Flächenbilanzierung durchgeführt.

Diese stellt der Bestandssituation zum einen die Situation nach Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Teilbebauungsplan Am Bahnhof“ gegenüber; zum anderen wird der Bestandssituation die Situation nach Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“ gegenübergestellt.

Aus den bilanzierenden Gegenüberstellungen wird ersichtlich, dass die Biotopwertdifferenz im Falle des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans deutlich höher ist als bei dem nun relevanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sich gegenüber den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans keine zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben (vgl. auch Pkt. 2.2).

Die Erfordernis zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen besteht nicht.

In der nachfolgenden Tabelle werden die vorgesehenen Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen beitragen sowie für eine orts-/landschaftsgerechte Einbindung der Mischgebietsfläche sorgen sollen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die (aufgrund fehlender Festsetzungsmöglichkeit) als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
	P, T	B	W	K	L	M
Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Errichtung einer Schallschutzmauer am Südrand des Gebiets zum Schutz des anschließenden „allgemeinen Wohngebiets“ )				x		x
Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schutz des geplanten Wohn- und Geschäftshauses vor Außengeräuschbelastungen)						x
Standortgemäße Begrünung der Stellplatzanlagen: Pflanzgebote für die Anpflanzung hochstämmiger Laubbäume, Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern u. Stauden auf Restflächen	x	x	x	x	x	x
Sicherung von Teilbereichen des baumheckenartigen Gehölzbestands	x	x	x	x	x	x
Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Sträuchern und Heistern am Südrand des Gebiets	x	x	x	x	x	x

Fortsetzung nächste Seite

Anwendung von Schutzmaßnahmen an Bäumen und Sträuchern nach DIN 18920	x	x	x	x	x	x
Extensive Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern	x		x	x	x	x
Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in geeigneten Zisternen, Verwendung als Brauch-/ Löschwasser			x			x
Nutzung regenerativer Energiequellen (vorgesehen: Fotovoltaik-Anlage für das Geschäftshaus mit Wohnnutzung)				x		x
Begrenzung der Gebäudehöhe					x	x
Ausschluss von in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Pkt. 6. bis 8. BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten)				x		x
Sachgerechter Entsorgung von Abfällen und Abwässern	x	x	x	x	x	x

**Erläuterungen:**

P, T = Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt  
 B = Boden  
 W = Wasser  
 K = Klima, Luft  
 L = Landschafts-/Siedlungsbild  
 M = Mensch und Gesundheit

**2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans**

Da es sich im vorliegenden Fall um eine aufgrund von Eigentumsverhältnissen standortgebundene Aufstellung eines Bebauungsplans handelt, ist die Vorgehensweise einer auf einer Alternativflächenbeurteilung basierenden Standortfindung nicht als zielführend zu betrachten.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und der Standortgebundenheit des Vorhabens sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen möglich. Weitere Alternativstandorte im näheren oder weiteren Umfeld standen auf Grund der Rahmenbedingungen nicht zur Disposition.

Denkbar sind lediglich gewisse planerische Veränderungen in Form von Varianten; dabei sind bezüglich der Umweltauswirkungen nur geringfügige Unterschiede zu prognostizieren.

### 3. Sonstige zusätzliche Angaben und Ergänzungen

#### 3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

*Landschaftsplanerische Fachbeitrag:*

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung
- Erfassung sonstiger Schutzgüter durch Auswertung einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen sowie örtliche Begehung
- Aussagen zur Tierwelt stellen potentielle Vorkommen unter Berücksichtigung der Standortvoraussetzungen dar
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte unter Verwendung verbalargumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien bzw. vor dem Hintergrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans unter Verwendung einer gegenüberstellenden Bilanzierung (nach Ausgleichsabgabenverordnung AAV)

*Gutachterliche Stellungnahme („Schalltechnische Untersuchungen“):*

Durchführung schalltechnischer Berechnungen unter Berücksichtigung der DIN 4109, der RLS-90, dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 und der Schall 03

- Berechnung der maßgeblichen Außengeräuschpegel für die Fassaden des geplanten Wohn- und Geschäftshauses und Ermittlung des erforderlichen passiven Schallschutzes nach dem Verfahren der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Schienen- und Straßenverkehr unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2000 für die BAB A3, Streckenabschnitt Idstein-Bad Camberg, den Angaben zur Streckenbelegung der ICE-Schnellbahnstrecke gemäß Planfeststellungsbeschluss, den Angaben zur Streckenbelegung der Regionalbahnstrecke Limburg-Frankfurt der DB AG, den Ergebnissen einer Verkehrszählung an der Wiesbadener Straße am 16.07.2005

Nach § 2 (4) BauGB beschränkt sich die Ermittlung im Rahmen der Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und zeitgemäßen Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans vernünftigerweise verlangt werden kann.

Eine objektive Erfassung und Bewertung schutzgutübergreifender Wechselwirkungen ist nach gängiger fachlicher Meinung lediglich sehr bedingt möglich.

In diesem Zusammenhang ist auf Schwierigkeiten bei einer objektiven Erfassung und Bewertung bezüglich des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ hinzuweisen.

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter steht eine Betrachtung des Umweltzustands und der -auswirkungen unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ im Zusammenhang mit diesen sonstigen Schutzgütern; es bestehen vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Landschafts-/Siedlungsbild, Boden, Wasser, Lebensräume, Klima und letztlich dem Schutzgut Mensch.

Ferner ist anzuführen, dass Aussagen aus der Landschaftsplanung nur sehr bedingt verwertbar waren und entsprechend andere Fachplanungen ausgewertet werden mussten bzw. eigene Erhebungen durchgeführt werden mussten.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt jedoch als ausreichend zu betrachten, da sich keine Hinweise auf Besonderheiten bezüglich der Seltenheit und Schutzwürdigkeit ergeben.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll gemäß der „Monitoring-Richtlinie“ der Stadt Idstein erfolgen. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 6.700 m<sup>2</sup> befindet sich am Rand der Innenstadt von Idstein, im Bereich eines derzeit ungenutzten Geländes zwischen der Wiesbadener Straße (K 709) und der Bahnlinie Limburg-Frankfurt.

Geplant ist die Ausweisung eines „Mischgebiets“; innerhalb des Planbereichs soll ein eingeschossiger Lebensmittel-Discountmarkt sowie ein mehrstöckiges Geschäftshaus mit Wohnnutzung errichtet werden. Das Gebiet soll von der Bahnhofstraße aus erschlossen werden.

Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden größtenteils als Zufahrtswege und Stellplätze benötigt. Weitere verbleibende Flächen werden als Flächen zum Erhalt von Gehölzbestand bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine unter der Wiesbadener Straße gelegene Unterführung soll ausgebaut und künftig als Fußgängerunterführung genutzt werden.

Das Projektareal überlagert den Geltungsbereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans von 1969, wobei auf den von der Planung betroffenen Grundstücken ein Feuerwehrstützpunkt geplant war.

Vorgesehen ist nun die Überplanung des bestehenden Bebauungsplans innerhalb des Projektareals mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, d.h. ein privater Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Frist und trägt die Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Areals.

Da die Voraussetzungen für ein sogenanntes vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht vorliegen, ist von einer Umweltprüfungs-Pflicht auszugehen.

Insbesondere bei den Schutzgütern Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, Wasser, Klima, Boden, Landschaftsbild sowie Mensch und Gesundheit sind die in verschiedenen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Diesen Zielen wird durch Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen Rechnung getragen, die zur Vermeidung und Minderung etwaiger Beeinträchtigungen beitragen.

Bei dem Planbereich am Rand der Innenstadt von Idstein handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Ziegelei, die in den 1960er Jahren abgerissen wurde. Das Gelände wird nur in Abschnitten zeitweise als Lagerplatz genutzt und ist im übrigen ungenutzt.

Charakteristisch ist eine grünlandartige Vegetationsbedeckung auf den weitgehend ebenen Flächen sowie eine Baumhecke auf den randlichen Böschungsbereichen (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs), u.a. zur anschließenden K 709. Die Wertigkeit der grünlandartigen Vegetation als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist mittel, die des Gehölzbestands mittel bis hoch einzustufen.

Die Gehölzstrukturen bewirken neben ihrer ortsbildprägenden Funktion eine visuelle Abschirmung von diesen Blickrichtungen, im übrigen ist das Gelände einsehbar.

Die Bodenstruktur und die Geländetopografie sind stark durch menschlichen Einfluss überformt. Es sind keine natürlich anstehenden Böden vorhanden. Abschnittsweise ist das Gelände bereits befestigt bzw. versiegelt.

Oberflächengewässer treten innerhalb des Gebiets nicht auf.



Auf das Plangebiet wirken erhebliche Lärmbelastungen ein, insbesondere durch Straßenverkehrsgeräusche der angrenzenden Wiesbadener Straße und Fernlärm der Autobahn A3 sowie Schienenverkehrsgeräusche der Regionalstrecke Limburg-Frankfurt und -nachrangig- der ICE-Schnellbahntrasse Köln-Frankfurt.

Gegenüber den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umweltmedien. Eine Erfordernis zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

Zur Vermeidung und Minderung von etwaigen Beeinträchtigungen ist u.a. vorgesehen:

- die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Errichtung einer Schallschutzmauer) zum Schutz des südlich angrenzenden Wohngebiets vor etwaigen Lärmbelastungen
- die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern usw.) bei dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus
- die Durchgrünung der Stellplatzanlagen mittels Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern
- die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand des Gebiets
- die Sicherung von Teilbereichen des Gehölzbestands
- die Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- die Begrenzung der Gebäudehöhen
- die Begrünung von Flachdächern
- der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Gebiet

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine aufgrund von Eigentumsverhältnissen standortgebundene Aufstellung eines Bebauungsplans; somit sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen möglich.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere angewandt:

- Durchführung schalltechnischer Berechnungen auf Grundlage verschiedener DIN-Normen und Richtlinien
- örtliche Begehung, Auswertung einschlägiger Fachliteratur und sonstiger Fachplanungen, Prognose des zukünftigen Umweltzustands unter Verwendung verbaler, fachlich gebräuchlicher Kriterien bzw., vor dem Hintergrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans, unter Verwendung einer gegenüberstellenden Flächenbilanzierung

Schwierigkeiten lagen insbesondere bei einer eindeutigen Erfassung und Bewertung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sowie bei einer objektiven Erfassung und Bewertung bezüglich des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ vor. Weitergehende Erhebungen und Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Die zukünftige Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll gemäß der „Monitoring-Richtlinie“ der Stadt Idstein, d.h. im Rahmen der Fortschreibungen der Fachplanungen wie Landschaftsplanung usw., erfolgen.

## 7. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“ in der Stadt Idstein überplant im Rahmen seines Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan „Teilbepauungsplan ´Am Bahnhof“ (Rechtskraft 1969). Auf den von der Planung betroffenen Grundstücken war ursprünglich ein Feuerwehrstützpunkt geplant; dieser Stützpunkt ist bereits an anderer Stelle errichtet, so dass diese Flächen planungsrechtlich einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans sieht nun die Ausweisung eines „Mischgebiets“ vor; innerhalb des Planbereichs soll ein eingeschossiger Lebensmittel-Discountmarkt sowie ein mehrstöckiges Geschäftshaus mit Wohnnutzung errichtet werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“ ist eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 (4), 2a BauGB erstellt worden (Kap. 6 zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“). Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens, entsprechend dem Stand der Planung fortgeschrieben und das Ergebnis der Umweltprüfung bei der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB berücksichtigt worden.

Als Anlage zur Begründung mit gesondertem Teil „Umweltbericht“ wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (nach § 6 BNatSchG/ §§ 1 u. 1 a BauGB) sowie ein schalltechnisches Gutachten (Gutachterliche Stellungnahme P 05077) erstellt.

Die bei der Durchführung der Umweltprüfung herangezogenen Untersuchungen und Planunterlagen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlagen zu bewerten und liefern angemessene und hinreichend konkrete Umweltinformationen zur Beurteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kappus-Anlage/ Am Bahnhof 1“. Den in den §§ 2 und 2a BauGB genannten Anforderungen an die sachgerechte Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist somit in angemessener Weise Rechnung getragen worden.

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustands ist festzustellen, dass sich durch die Festsetzungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber den Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans keine zusätzliche Beeinträchtigungen der Umweltbelange ergeben werden.

Eine Erfordernis zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen besteht unter Berücksichtigung des § 1a (3) BauGB nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht zur Vermeidung und Minderung von etwaigen Beeinträchtigungen der Umweltbelange u.a. folgende Maßnahmen mittels entsprechender Festsetzungen vor:

- die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Errichtung einer Schallschutzmauer) zum Schutz des südlich angrenzenden Wohngebiets vor etwaigen Lärmbelastungen
- die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern usw.) bei dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus
- die Durchgrünung der Stellplatzanlagen mittels Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern
- die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand des Gebiets
- die Sicherung von Teilbereichen des Gehölzbestands
- die Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien

- die Begrenzung der Gebäudehöhen
- die Begrünung von Flachdächern
- der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Gebiet

Die zukünftige Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll gemäß der „Monitoring-Richtlinie“ der Stadt Idstein, d.h. im Rahmen der Fortschreibungen der Fachplanungen wie Landschaftsplanung usw., erfolgen.

#### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) und § 4 BauGB wurden die Anregungen auf ihre Relevanz für die Planung hin geprüft und einer Einzelfallabwägung unterzogen. Sie wurden entsprechend in die Planung aufgenommen und der Entwurf wurde angepasst.

Im Wesentlichen handelte es sich bei den Anregungen um Festzungen der Höhe des Lebensmittel-Dicount-Marktes, um zusätzliche Vermassungen sowie redaktionelle Änderungen.

Die ebenfalls angesprochenen Belange der Verkehrsregelung, des Verkehrsaufkommens und des Immissionsschutzes sind bereits in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Bezüglich der angesprochenen Kompensationsmaßnahmen wurde in der Begründung eine zusätzliche Erläuterung aufgenommen.

Darüber hinaus handelt sich um Anregungen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu regeln sind (z.B. Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden Unterführung, Sanierungsmaßnahmen an der Böschung der K 709). Diese finden inhaltlich im Durchführungsvertrag Beachtung.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich im vorliegenden Fall um eine aufgrund von Eigentumsverhältnissen standortgebundene Aufstellung eines Bebauungsplans handelt, waren unter Berücksichtigung der Planungsziele und der Standortgebundenheit des Vorhabens keine Planungsalternativen möglich. Weitere Alternativstandorte im näheren oder weiteren Umfeld standen auf Grund der Rahmenbedingungen nicht zur Disposition.

## **8. ANLAGE**

- 8.1. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- 8.2. Gutachterliche Stellungnahme P 05077 des Büros GSA Limburg GmbH
- 8.3. Monitoring-Richtlinie der Stadt Idstein