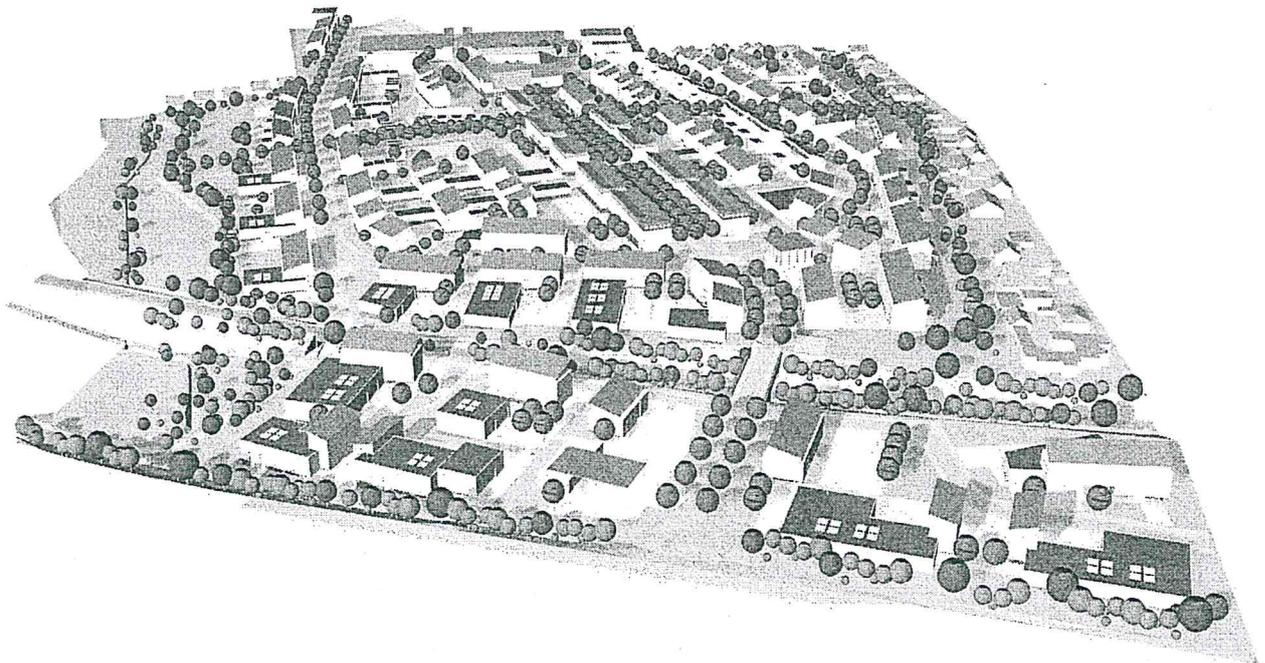


# STADT IDSTEIN

## BEBAUUNGSPLÄNE MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### NASSAUVIERTEL SÜDWEST 1 UND 2

#### BEGRÜNDUNG



Projekt: S 480/07    Stand: Oktober 2007

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt

Tel. 069 / 788828    Fax: 069 / 7896246

E-Mail:            info@planergruppeasl.de

www.              Planergruppeasl.de

Stand: 01.10.2007

Bearbeiter: Dipl. Ing. Ronald Uhle (Stadtplanung)  
Dipl. Ing. Claudia Uhle (Landschaftsplanung)

## INHALT

		Seite
<b>A BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE</b>		<b>4</b>
<b>0.</b>	<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Bauleitplanverfahren</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Abgrenzung und Größe der Geltungsbereiche</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Übergeordnete Planvorgaben</b>	<b>7</b>
7.1	Regionalplan	7
7.2	Flächennutzungsplan	8
7.3	Landschaftsplan	8
7.4	Eingriffs- und Ausgleichsplanung Vorhaben- und Erschließungsplan „Rödchen-West“	8
<b>8.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>9</b>
8.1	Topographie	9
8.2	Verkehrliche Erschließung	9
8.3	Bebauung und Nutzung	9
8.4	Schallschutz	10
8.5	Ver- und Entsorgung	10
8.6	Landschaft und Grünordnung	10
8.7	Wasserschutzgebiete	10
<b>9.</b>	<b>Planungsziele / Rechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
9.1	Verkehrliche Erschließung	11
9.2	Bebauung und Nutzung	13
9.3	Schallschutz	17
9.4.	Ver- und Entsorgung	18
9.5	Landschaftsplanung / Grünordnung/ Ökologie	19
9.6	Wasserschutzgebiete	24
<b>10.</b>	<b>Planstatistik</b>	<b>25</b>
<b>B UMWELTBERICHT</b>		
<b>0.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>26</b>
<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>26</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>28</b>
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Untersuchungsgebietes</b>	<b>29</b>
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens</b>	<b>39</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	<b>43</b>
<b>6.</b>	<b>Nullvariante - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b>	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>47</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen</b>	<b>50</b>
<b>9.</b>	<b>Prüfung anderweitiger Lösungsvorschläge</b>	<b>51</b>
<b>10.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)</b>	<b>51</b>

Anlagen:

Anlage 1 > Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer

Anlage 2 > Schalltechnische Untersuchung GSA Limburg

Anlage 3 > GMA Auswirkungsanalyse April 2007

## A EGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE

### 0. Vorwort

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Rödchen West (Ateba). Die Errichtung des Distributionszentrums ist inzwischen hinfällig geworden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll daher in zwei neue Bebauungspläne „NassauViertel Südwest 1 und 2“ überführt werden.

Die Aufstellungsbeschlüsse fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein im Februar 2007. Aufgrund der räumlichen und erschließungstechnischen Verzahnung sowie der aus dem V+E-Plan zu übernehmenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung sollen beide Bebauungspläne zunächst im Parallelverfahren vorangetrieben werden.

Der Bebauungsplan „NassauViertel Südwest 1“ beinhaltet die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes (EDEKA) im Kreuzungsbereich der B 275 mit der Rudolfstraße.

Im südlich gelegenen Plangebiet „NassauViertel Südwest 2“ wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist die Stadt Idstein als Mittelzentrum im Ordnungsraum und Endpunkt einer Nahverkehrsachse ausgewiesen. Sie ist Entwicklungsschwerpunkt für die über den Eigenbedarf hinausgehenden Wohnungs- und Gewerbeansiedlungen.

In einem Gutachten aus dem Jahr 2004 stellte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) fest, dass die Struktur des Lebensmittelhandels in Idstein sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht modernisierungsfähig ist. Besonders im Lebensmittelhandel hat sich der Strukturwandel in den letzten Jahren nochmals beschleunigt. Supermärkte haben deutlich Marktanteile eingebüßt, Discountmärkte und großflächige Verbrauchermärkte hingegen erheblich gesteigert.

Im Stadtkern Idsteins stehen, aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Grundstücksstruktur, auch langfristig keine Flächen für den großflächigen Einzelhandel zur Verfügung. Nachdem ein Neubauvorhaben auf dem Grundstück eines bestehenden Marktes in der Wiesbadener Straße gescheitert war, wurde deutlich, dass dem Einzelhandelfizit nur durch ein Projekt an einem *nicht integrierten* Standort entgegengewirkt werden kann.

In den Jahren 2004 und 2005 wurde seitens der Stadt Idstein ein Verfahren auf Abweichung vom *Regionalplan Südhessen 2000* betrieben, mit dem Ziel, eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ im Bereich „NassauViertel Südwest 1“ auszuweisen.

Im November 2006 stimmte die Regionalversammlung Südhessen, unter dem Vorbehalt einer Begrenzung der Verkaufsflächen, dem Antrag zu.

Die Gewerbegebietsentwicklung im Plangebiet „Südwest 2“ ist in Hinblick auf die regionalplanerische Zielsetzung, Idstein als Gewerbebestandort zu stärken, erforderlich. Insbesondere durch Neuansiedlungen sollen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

## 2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des neuen Stadtquartiers „NassauViertel“.

Erste Planungsüberlegungen führten bereits Anfang der 90er Jahre zu der Erkenntnis, dass das öffentliche Interesse an der gewünschten Entwicklung des NassauViertels den Einsatz des besonderen Städtebaurechtes rechtfertigen würde. Die Stadt beauftragte 1994 die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) mit der Voruntersuchung hinsichtlich der förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs gem. §§ 165 ff. BauGB. Die Untersuchung wurde 1997 mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorliegen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung erfolgte am 08.10.1997. Nach Genehmigung durch den Regierungspräsidenten wurde die Satzung am 09.06.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Auf Grund des Entwicklungsmaßnahmenrechts wurden die Flächen des Satzungsgebietes vollständig von der Kommune erworben. Nach erfolgter Erschließung werden die Baugrundstücke, auf der Grundlage der Bauleitpläne und des übergeordneten Masterplanes, von der Stadt Idstein, über den Entwicklungsträger, direkt vermarktet.

Das Gesamtinvestitionsvolumen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beträgt nach aktuellen Schätzungen rund 38 Mio. €.

## 3. Bauleitplanverfahren

Die Entwicklung im überwiegenden Gebiet des „NassauViertels“ erfolgt im Rahmen eines zweistufigen, mehrgleisigen Bauleitplanverfahren.

Die prozesshafte Planung ermöglicht die frühzeitige Einbindung von Investoren, Projektentwicklern und anderen, am Planungsprozess beteiligten, Akteuren. Somit ist höchstmögliche Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstückspartellen und optimierte Steuerungsmöglichkeiten gewährleistet, insbesondere auch hinsichtlich der gewünschten Nutzungsmischung.

Als erste Stufe der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte zur Schaffung des Baurechtes für die Erschließungsflächen, Erschließungsanlagen sowie sonstige öffentliche Flächen die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes. (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB)

Als zweite Stufe wurden und werden, sukzessive für verschiedene Teilbereiche des Planungsgebietes, vertiefte Planungsaussagen im Sinne qualifizierter Bebauungspläne getroffen (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB).

Dem Bauleitverfahren übergeordnet ist der Masterplan. Er dokumentiert die inhaltlichen Planungsziele im Gesamtgebiet und dient zugleich als Richtschnur für die Bebauungspläne und als Entscheidungsgrundlage für die städtischen Gremien.

Die Plangebiete nahmen im Planungsprozess bisher eine Sonderrolle ein. Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes war ein Gewerbegebiet für die Herstellung industrieller Zubehörartikel sowie ein Logistikzentrum für die automatische Warenlagerung und Warenverteilung geplant. Das Projekt erstreckte sich über die Gesamtfläche (ca. 6 ha) beider Plangebiete „NassauViertel Südwest 1 und 2“.

Ende 2000 fasste die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Planungen wurden jedoch nicht umgesetzt, da der Vorhabenträger zuvor vom Projekt zurücktrat.

Die Fläche wird nunmehr innerhalb eines neuen Bauleitverfahren zweier Bebauungspläne entwickelt.

- NassauViertel Südwest 1 > SO-Gebiet für großflächigen Einzelhandel
- NassauViertel Südwest 2 > GE-Gebiet

Der Bebauungsplan des Sondergebiets wird auf ein konkretes Planungsvorhaben der Firma EDEKA zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes abgestellt und als qualifizierter Bebauungsplan entwickelt

Die Gewerbeflächen im Süden werden, aufgrund der noch unklaren nachgefragten Betriebsgrößen, im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB entwickelt. Die Qualifizierung von Teilbereichen soll, analog zum Prozedere im Kernbereich des „NassauViertels“, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

#### **4. Rechtsgrundlagen**

Die Bebauungspläne werden auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), geändert durch das Gesetz über die Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) aufgestellt,

Für die Pläne gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Weiterhin gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.90 (BGBl. I, Nr.3 vom 22. Januar 1991).

Die Eingriffsregelung erfolgt auf Basis des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2833) und des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619).

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, darunter auch zum Ausgleich, sind in § 1a BauGB dargelegt. Grünordnerische Belange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB berücksichtigt.

Bauordnungsrechtliche Belange werden durch die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274) geregelt, geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

## 5. Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt. Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 1 km. Westlich und nördlich verläuft die Bundesstraße B 275.

## 6. Abgrenzung und Größe der Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Südwest 1“:

Im Osten: durch die Bahnlinie Frankfurt-Limburg  
Im Süden: durch das geplante Gewerbegebiet „NassauViertel Südwest 2“  
Im Westen: durch die Bundesstraße B 275 (ausschließlich Flurstück 121/3, einschließlich Flurstücke 156/4, 158/2)  
Im Norden: durch das Baugebiet „NassauViertel Nordwest“

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,92 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Südwest 2“:

Im Osten: durch die Bahnlinie Frankfurt-Limburg  
Im Süden: durch das Flurstück 167 (Stolzwiesenbach) und das Flurstück 165  
Im Westen: durch die Bundesstraße B 275 (ausschließlich)  
Im Norden: durch das Baugebiet „NassauViertel Südwest 1“

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 4,14 ha.

Die Geltungsbereiche der externen Ausgleichsflächen umfassen:

In der Gemarkung

Eschenhahn: Flur 1, Flurstück 42 mit Größe von 3.996 m<sup>2</sup>  
Flur 2, Flurstück 13 mit Größe von 4.973 m<sup>2</sup>

In der Gemarkung

Wörsdorf: Flur 9, Flurstück 161 mit Größe von 1.705 m<sup>2</sup>  
Flur 11, Flurstück 5 mit Größe von 1.634 m<sup>2</sup>

## 7. Übergeordnete Planvorgaben

### 7.1 Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt das Gebiet zwischen der Bahntrasse und der Bundesstraße B 275 als „Zuwachs Bereich für Industrie und Gewerbe“ dar.

Im November 2004 hat die Stadt Idstein einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS gestellt. Ziel war es, auf einer Fläche von ca. 5 ha, einen EDEKA - Verbrauchermarkt mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Fachmarktzentrum zu errichten. Im April 2005 änderte die Stadt Idstein den Antrag dahingehend, dass lediglich noch der Verbrauchermarkt auf einer Fläche von ca. 2,5 ha Bestandteil des Abweichungsverfahrens war.

In ihrer Sitzung vom 24.11.2006 beschloss die Regionalversammlung (RVS) dem Abweichungsantrag, unter dem Vorbehalt einer Verkaufsflächenreduzierung auf 3.300 m<sup>2</sup>, zuzustimmen.

## **7.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellte den Geltungsbereich, als gewerbliche Baufläche, in den Randbereichen als Straßenverkehrsfläche dar. Die Planung des großflächigen Einzelhandels erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

## **7.3 Landschaftsplan**

Der kennzeichnet den Bebauungsplanbereich als landwirtschaftliche Fläche.

Der Geltungsbereich ist im gültige Landschaftsplan der Stadt aus dem Jahre 1998 als Ackerfläche dargestellt. Die Bachauen sind als Auenbereich mit geplanter Nutzungsextensivierung gekennzeichnet.

Die gesamte geplante Siedlungserweiterung Baugebiet NassauViertel (ehem. Im Rödchen) ist im Landschaftsplan landschaftspflegerisch beurteilt worden und unter diesem Aspekt als nicht bedenklich bewertet. (Hinweis: Das Plangebiet war bereits im RROPS 1996 als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe Zuwachs dargestellt.). Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen zum Gesamtprojekt sind unter Pkt. 9.5 beschrieben.

## **7.4 Eingriffs- und Ausgleichsplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan „Rödchen West“**

Im Jahr 2000 erstellte das Planungsbüro Holger Fischer (Linden) für den V+E -Planes „Rödchen West“ eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung. Die Planung wurde seinerzeit mit den Behörden abgestimmt und erlangte mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechtskraft. (s. Anlage 1 > Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag)

Neben gebietsinternen Festlegungen wurden Maßnahmen auf vier Flächen in den Stadtteilen Wörsdorf und Eschenhahn festgesetzt. Die Stadt Idstein ist Eigentümerin der externen Ausgleichsflächen und setzte bereits eine der Maßnahmen um. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 13, Flur 2 in der Gemarkung Eschenhahn.

Vor dem Hintergrund, dass das ehemalige Vorhaben des Distributionszentrums vergleichbare naturschutzrechtliche Eingriffe verursacht hätte, wie das geplante Einzelhandel- und Gewerbegebiet, soll die bereits genehmigte Ausgleichsplanung in das Planwerk der Bebauungspläne „NassauViertel Südwest 1 und 2“ übernommen und die Umsetzung der Maßnahmen auf den verbleibenden Flächen fortgeführt werden.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird in verschiedenen Kapiteln auf den landschaftspflegerischen Planungsbeitrag entsprechend verwiesen.

## **8. Bestandsanalyse**

### **8.1 Topographie**

Der Hochpunkt im Bebauungsplangebiet „Südwest 1“ (ca. 313 m ü. N.N.) befindet sich im Südwesten des Plangebietes. Von dort fällt das Gelände mit einer Neigung von ca. 5% in nordöstliche Richtung zum Kreuzungsbereich Rudolfstraße / Denninger Str. auf eine Höhe von ca. 304 m ü. N.N. In nördliche Richtung (entlang der westlichen Gebietsgrenze) fällt das Gelände um ca. 4,5 %, in östliche Richtung (entlang der Südgrenze) um ca. 6%.

Im Plangebiet „Südwest 2“ ist das Gelände steiler als im nördlichen Planabschnitt. Die Hangneigung in Richtung Osten beträgt zwischen 9 und 10%.

Im Abschnitt des Bebauungsplanes „Südwest 1“ verläuft die B 275 in etwa höhengleich zum Plangelände. Richtung Süden, entlang der Grenze des Bebauungsplangebiets „Südwest 2“, entwickelt sich eine bis zu 6 m hohe Böschung.

Die östlich des Gebiets liegende Bahntrasse befindet sich im Norden in einem bis zu ca. 10 m tiefen Geländeeinschnitt. Richtung Süden läuft der Geländeeinschnitt aus, um im in Höhe der südöstlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes in einen Damm bis ca. 5 m Höhe überzugehen.

### **8.2 Verkehrliche Erschließung**

Im Westen der Plangebiete verläuft die Bundesstraße B 275. Als Umgehungsstraße verbindet sie die östlichen Stadtteile und die nördliche Kernstadt mit der A3. 2004 wurde eine Anbindung an die B 275 in Höhe der südlichen Begrenzung des Gewerbegebietes „NassauViertel Nordwest“ geschaffen. In Verbindung mit der neuen Bahnbrücke verknüpft sie den Kernbereich des „NassauViertels“ mit dem übergeordneten Straßennetz.

Der T-förmige Verkehrsknoten wurde mit Abbiegespuren auf der Bundesstraße ausgestattet. Weiterhin wurden Leerrohre eingezogen, die eine nachträgliche Signalisierung ermöglichen, wenn der Ausbau des „NassauViertels“ weiter vorangeschritten ist.

Die verkehrliche Anbindung der Plangebiete erfolgt über eine, parallel zur Bahnlinie geführten, Erschließungsstraße mit Anbindung an die Rudolfstraße. Die Fahrbahn wurde bereits bis zu ersten Deckschicht ausgebaut.

Direkte Zufahrten über die B 275 sind aus verkehrstechnischen Gründen auszuschließen.

### **8.3 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist unbebaut. Vor dem Erwerb der Flächen durch die Stadt Idstein wurden sie, mit Ausnahme der Feldwege und der Regenrückhaltefläche (Flurstück 166), ackerbau-lich genutzt.

Im nördlich der Rudolfstraße gelegenen Baugebiet „NassauViertel Nordwest“ haben sich einige Gewerbebetriebe, u.a. eine Tankstelle und ein Autohaus, angesiedelt. Die Gewerbeflächen östlich der Bahnlinie (G1, G2 und GE1) sind derzeit noch unbebaut. Südlich hiervon reicht eine ältere, zweigeschossige Wohnbebauung des Baugebietes Friedensstraße und die Fläche einer neu errichteten Grundschule bis an die Bahnlinie heran.

Aufgrund der Trennwirkung der Bahnlinie mit Geländeeinschnitt und hochwüchsiger Dammeingrünung besteht kein baulich-räumlicher Zusammenhang zwischen dem geplanten Sonder- und Gewerbegebiet und der bestehenden Bebauung östlich der Bahnlinie.

#### **8.4 Schallschutz**

Bereits im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchung der Entwicklungsmaßnahme wurde von der Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH (GSA Limburg) ein Schallschutzgutachten erstellt. Seit 1999 wurde dieses Gutachten aktualisiert und fortgeführt.

Das gesamte „NassauViertel“ ist durch Lärmemissionen vorbelastet. Hauptverursacher ist der Verkehr auf der Bundesautobahn (A 3). Außerdem wird das Gebiet durch den Lärm der Bundesstraße (B 275), der Bahnlinie *Frankfurt – Limburg* und durch den Betrieb der ICE-Trasse beeinträchtigt. Entsprechend der Lage der Verkehrsstränge ist die Lärmbelastung im Westen am höchsten und nimmt in Richtung Südosten „zwiebelförmig“ ab.

Im Planbereich „NassauViertel Südwest 1 und 2“ wurden im Zuge der Vorhaben- und Erschließungsplanung „Rödchen West“ (ATEBA) unterschiedliche, flächenbezogene Schallleistungspegel innerhalb von drei Zonen festgelegt. Die speziellen Anforderungen des Verbrauchermarktes erfordern eine Überarbeitung des Schallschutzkonzeptes. Insbesondere sind hier die Belange der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Bahnlinie zu berücksichtigen.

#### **8.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Sondergebietes kann über das bestehende Leitungsnetz gesichert werden. In der bereits gebauten Erschließungsstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung, eine Abwasserleitung (Mischsystem) sowie eine Gasleitung.

#### **8.6 Landschaft und Grünordnung**

vgl. Anhang 1 > Kapitel 4, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer

#### **8.7 Wasserschutzgebiete**

Dem Regierungspräsidium liegt ein Antrag zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Mühlstein“ und „Zissenbach“ vor. Nach derzeitiger Kenntnislage befindet sich das Baugebiet innerhalb der Zone III eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Die Stadt Idstein beabsichtigt den Brunnen „Mühlstein“ außer Betrieb zu nehmen. Derzeit wird untersucht, inwieweit sich hierdurch die Ausdehnung künftiger Wasserschutzzonen reduziert.

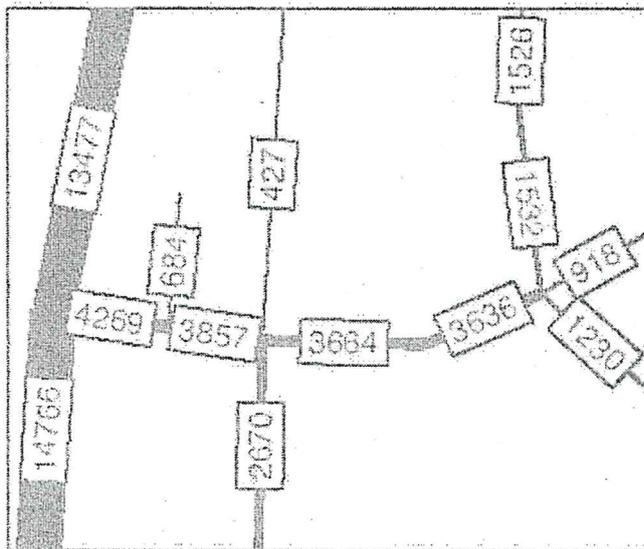
## 9. Planungsziele / Rechtliche Festsetzungen

### 9.1 Verkehrliche Erschließung

#### 9.1.1 Anbindung an den übergeordneten Straßenverkehr

Das „NassauViertel“ ist derzeit über einen T-förmigen Verkehrsknoten mit Abbiegespuren an die B 275 angebunden. In Hinblick auf die fortschreitende Bauentwicklung im „NassauViertel“ und die Errichtung des Verbrauchermarktes wird es erforderlich den Verkehrsknoten weiter auszubauen. Die Genehmigung für die Errichtung einer Signalanlage liegt vor.

#### Ausschnitt Anschl. Nassauviertel



(Verkehrsdigramm Querschnittsbelastung bei Endausbau des „NassauViertels“ KFZ/24 Std. Quelle: Aktualisierung Verkehrskonzept Dorsch Consult 2007)

Neuere Planungen der Stadt Idstein beabsichtigen jedoch, den Knoten in Form eines Verkehrskreisels auszubauen und vor Eröffnung des Verbrauchermarktes für den Verkehr freizugeben. Die Genehmigungsplanung für den Kreislauf erfolgt außerhalb dieses Bauleitverfahrens. Im Bebauungsplan werden daher nur die vorhandenen Verkehrsflächen dargestellt.

#### 9.1.2 Erschließungsstraße

Die Erschließung des Sondergebietes und der Gewerbeflächen erfolgt über eine parallel zur Bahnlinie verlaufende Straße (Achse 7) mit Anbindung an die *Rudolfstraße*. Im Bereich des Bebauungsplanes „Südwest 1“ verfügt sie über eine Ausbaubreite von insgesamt 11,5 m. (Fußweg 2 m, Parkstreifen 2 m, Fahrbahn 6,5 m, Bankett 1 m).

Der Andienungsverkehr des Verbrauchermarktes erfolgt über die Achse 7. In Hinblick auf mögliche Lärmbelastungen soll nördlich des Marktgebäudes auf eigenem Gelände, für den abfließenden Kunden- und Mitarbeiterverkehr nach 22.00 Uhr, eine zusätzliche Abfahrt zur

*Rudolfstraße* geschaffen werden. Diese ist gleichzeitig als Feuerwehrumfahrt zu nutzen. (vgl. Anlage 2 > Schalltechnische Untersuchung GSA Limburg)

Die Achse 7 wird im Bereich des Bebauungsplangebietes „Südwest 2“ bis auf Höhe der vorhandenen Wegeparzelle Flurstück 159 geführt und knickt dort in Richtung Westen mit einer Ausbaubreite von 10,5 m ab. Die konkretisierende Planung der Erschließungsstraße erfolgt

in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt, im Rahmen der Qualifizierung des Bebauungsplanes. Im Falle, dass die südliche Gewerbefläche in ihrer Gesamtheit einen Nutzer findet, ist vorgesehen im Bereich der Kurve einen Wendehammer für LKW auszubilden. Für den Fall, dass es zu einer kleinteiligeren Parzellierung kommt, soll die Straße im Bereich des dargestellten Endpunktes nach Süden fortgeführt und mit einer Wendeanlage ausgestattet werden.

9.1.3 Landwirtschaftlicher Weg

Der vorhandene Feldweg soll als Wirtschaftsweg für die südlich angrenzenden Grünflächen erhalten bleiben. Eine Befestigung ist nicht vorgesehen.

9.1.4 Fußwegverbindungen

Das Plangebiet ist aus Richtung Norden über einen Straßen begleitenden Fußweg entlang der *Rudolfstraße* sowie der Achse 7 zu erreichen. Aus östlicher Richtung ist eine fußläufige Erreichbarkeit über eine bestehende Bahnbrücke in Höhe der Straße *Am Rödchen* gewährleistet.

<b>Verkehrliche Erschließung</b>		
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>B 275:</b></li> <li>- <b>Achse 7:</b></li> <li>- <b>Landw. Weg</b></li> <li>- <b>Fußwege:</b></li> </ul>	<p>Ausbau des Knotens als Verkehrskreisel, Genehmigungsplanung außerhalb des Bauleitverfahren</p> <p>Erschließung des Plangebietes über parallel zu Bahn geführten Straße mit Einmündung in Rudolfstraße, Zusätzliche Abfahrt für Kunden- und Mitarbeiterverkehr nach 22:00 Uhr sowie Feuerwehrumfahrt, Weiterer Ausbau der Straße je nach künftiger Parzellierung des Gewerbegebietes</p> <p>Erhaltung des vorh. Feldweges</p> <p>Fußwegeverbindungen von Norden: entlang Straßenverkehrsflächen, Fußwegverbindung von Osten: über vorhandene Brücke Höhe Straße Am Rödchen</p>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>B 275:</b></li> <li>- <b>Achse 7:</b></li> <li>- <b>Landwirtschaftl. Weg:</b></li> <li>- <b>Fußwege:</b></li> <li>- <b>Straßenränder:</b></li> </ul>	<p>Straßenverkehrsfläche entsprechend Bestand, Ausschluss von Zu- und Abfahrten entlang der B 275</p> <p>Straßenverkehrsfläche Ausbaubreite: Richtung Süden 11,5m, Richtung Westen 10,5 m</p> <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg</p> <p>Fußwegverbindung von Norden: Bestandteil der Straßenverkehrsfläche Fußwegverbindung von Osten: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg</p> <p>Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün</p>

## 9.2 Bebauung und Nutzung

### 9.2.1 Bebauungsplan „NassauViertel Südwest 1“ (Sondergebiet)

#### 9.2.1.1 Einbindung in die Raumordnung

In einem Gutachten aus dem Jahr 2004 stellte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) fest, dass die Struktur des Lebensmittelhandels in Idstein sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht modernisierungsfähig ist. Besonders im Lebensmittelhandel hat sich der Strukturwandel in den letzten Jahren nochmals beschleunigt. Supermärkte haben deutlich Marktanteile eingebüßt, Discountmärkte und großflächige Verbrauchermärkte hingegen erheblich gesteigert.

Aufgrund mangelnder Standortalternativen im Stadtkernbereich hat sich die Stadt für die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes im „NassauViertel“ entschieden. Da es sich hier aus regionalplanerischer Sicht um einen *nicht integrierten* Standort handelt, war es erforderlich ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen zu betreiben.

Mit Beschluss vom 24.11.2006 stimmte die Regionalversammlung Südhessen den Abweichungsantrag, jedoch mit Auflagen, zu. Danach beträgt die zulässige Gesamtverkaufsfläche inkl. Vorkassenzone 3.300 m<sup>2</sup>. Die zulässigen Sortimente sind auf das Kernsortiment Lebensmittel zu beschränken. Randsortimente (Innenstadtrelevante Sortimente) sind nur bis max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

In Hinblick auf die Verkaufsflächenreduzierung durch das RP wurde das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2004 im April 2007 angepasst.  
(vgl. Anlage 3 > GMA Auswirkungsanalyse April 2007)

#### 9.2.1.2 Gebäudeplanung

Der gewählte Standort im Kreuzungsbereich der B 275 mit der Hauptzufahrtsstraße zum „NassauViertel“ erfüllt die verkehrlichen Anforderungen des Verbrauchermarktes. Mögliche Verkehrs- oder auch Lärmbelastigungen können hier weitgehend minimiert werden.

Das Marktgebäude soll im nördlichen, der Kundenparkplatz im südlichen Grundstücksabschnitt errichtet werden. Durch eine Aufstockung (Büro- und Verwaltungsflächen) im nordwestlichen Gebäudeabschnitt wird der Zufahrtsbereich zum „NassauViertel“ städtebaulich hervorgehoben und betont. Die Anlieferungszone befindet sich entlang der östlichen Gebäudefassade und wird optisch durch eine Mauerscheibe mit Rolltoren und Überdachung vom Straßenraum abgetrennt.

Die Kundenzufahrt erfolgt weiter südlich. Insgesamt sind ca. 260 Stellplätze vorgesehen. Als Nachtausfahrt (ab 22:00) wird entlang der Westseite des Gebäudes eine Fahrstraße mit Einmündung in die *Rudolfstraße* ausgebildet.

#### 9.2.1.3 Rechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgelegt. Entsprechend den Vorgaben des Regierungspräsidiums werden darüber hinaus folgende Nutzungseinschränkungen getroffen:

- Die maximal zulässige Verkaufsfläche inklusive der "Vorkassenzone" beträgt 3.300 m<sup>2</sup>.
- Die zulässigen Sortimente sind auf das Kernsortiment Lebensmittel zu beschränken.
- Randsortimente (innenstadtverträgliche Sortimente) sind nur bis maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Im Jahr 2006 hat die Stadt Idstein das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung von Herrn Dr. Donato Acocella mit einem Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gesamtstadt beauftragt.

In Bezug auf eine Vorschlagsliste vom 16.10.06 werden folgende Sortimente als innenstadt-relevant definiert:

- Drogerieartikel
- Haushaltswaren
- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Musikhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf

Neben den Einzelhandelsnutzungen werden darüber hinaus zugelassen:

- Büro und Verwaltungsflächen
- Flächen für Schank- und Speisestätten

### Überbaubare Flächen

Innerhalb des Sondergebietes wird ein Baufenster mit Baugrenzen festgelegt. Um Flexibilität zu gewährleisten, ist die überbaubare Fläche großzügig dimensioniert. Der Abschrägung im nordwestlichen Bereich erfolgt aufgrund einzuhaltender Abstände zur Verkehrsfläche der B 275. Nach Absprache mit dem Amt für Straßen und Verkehrswesen beträgt dieser mindestens 12 m. Hierbei ist der geplante Ausbau des Kreisels berücksichtigt.

### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,45 festgelegt. Die zulässige Grundflächenzahl kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4. BauNVO (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden. Auf die Festlegung einer GFZ kann aufgrund der Höhenfestsetzung der Anlage verzichtet werden.

### Geschosszahl

Die maximal zulässige Geschosszahl beträgt ein Vollgeschoss. Das Vollgeschoss definiert sich nach den Regelungen der HBO:

## Bauweise

Als Bauweise wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

## Höhe der baulichen Anlage

Die maximale Höhe der baulichen Anlage beträgt 323 m ü. N.N.. Die festgelegte Höhe ermöglicht eine teilweise zweigeschossige Bauweise, wie im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze geplant.

## Stellplätze, Nebenanlagen

Der Kundenparkplatz soll bis zur Südgrenze des SO-Gebietes ausgedehnt werden. Entlang der Grenze ist ein ca. 1,30 m breiter Abstandsgrünstreifen geplant. In Hinblick auf die geplante Gewerbenutzung südlich des Grundstückes, ist es aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, die Abstandsregelungen der HBO anzuwenden. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch die Ausweisung von speziell gekennzeichneten Flächen für Stellplatzanlagen.

### 9.2.2 Bebauungsplan „NassauViertel Südwest 2“ (Gewerbegebiet)

#### 9.2.2.1 *Einfacher Bebauungsplan*

Die Rahmenbedingungen für das Gewerbegebiet haben sich derzeit noch nicht weiter verfestigt. Die Stadt Idstein beabsichtigt daher das Gebiet zunächst als einfachen Bebauungsplan zu überplanen.

In Abhängigkeit von künftigen Nutzungen soll der Bebauungsplan analog zum Verfahren des Kerngebietes des NassauViertels qualifiziert werden. Neben der Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe ist auch eine, zumindest teilweise, kleinteilige Parzellierung denkbar.

#### 9.2.2.2 *Rechtliche Festsetzung*

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Differenzierung zulässiger Nutzungen erfolgt im Rahmen der späteren Qualifizierung.

<b>Bebauung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<p><b><u>BP „Südwest 1“</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nutzung:</b> Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit Schwerpunkt Lebensmittelhandel mit Gesamtverkaufsfläche von 3.300 m<sup>2</sup></li> <li>- <b>Gestaltung:</b> Bauliche Betonung der Eingangssituation zum NassauViertel durch Anordnung des Marktgebäudes entlang der <i>Rudolfstraße</i> und zweigeschossige Eckausbildung im Kreuzungsbereich zur <i>B 275</i></li> <li>- <b>Stellplätze:</b> Anordnung der Kundenstellplätze in der südlichen Grundstückshälfte mit Andienung von der Planstraße</li> </ul> <p><b><u>BP „Südwest 2“</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nutzung:</b> Ausweisung eines Gewerbegebietes im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes, Konkretisierung im Rahmen späterer Qualifizierungen des Bebauungsplanes, in Abhängigkeit nachgefragter Grundstücksgrößen und Nutzungsanforderungen</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<p><b><u>BP „Südwest 1“</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Art d. bl. Nutzung:</b> Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit Verkaufsflächenbegrenzung von 3.300 m<sup>2</sup>, davon max. 10% innenstadtrelevante Sortimente gemäß Definitionsliste sowie Zulässigkeit von Verwaltungs- und Büronutzungen sowie Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>- <b>GRZ:</b> 0,45, (bis 0,9 einschl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)</li> <li>- <b>Geschosszahl:</b> 1</li> <li>- <b>Bauweise:</b> geschlossen</li> <li>- <b>Bauliche Höhe:</b> 323 m über N.N.</li> <li>- <b>überb. Flächen:</b> großzügig angelegte Baufenster mit Baugrenzen</li> <li>- <b>Stellplätze:</b> zulässig innerhalb speziell gekennzeichnete Flächen</li> </ul> <p><b><u>„BP Südwest 2“</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Art d. bl. Nutzung:</b> Gewerbegebiet</li> </ul>

### 9.3 Schallschutz

#### 9.3.1 Schallschutzuntersuchungen

Wie bereits in Kapitel Bestandsanalyse erläutert, konnten die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens für den ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht auf die neuen Planungsbedingungen übertragen werden.

Seitens der Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH (GSA Limburg) wurde daher ein neues Gutachten erstellt.  
(vgl. Anlage 2 > Schalltechnische Untersuchung GSA Limburg)

Ein Augenmerk war insbesondere auf die mögliche Belastung zu richten, die sich durch den Betrieb des Verbrauchermarktes auf die bestehende Nachbarbebauung östlich der Bahnlinie auswirkt. So sind im Bereich der Wohnbebauung Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) einzuhalten.

Auf Grundlage einer anlagenbezogenen Schallschutzbetrachtung des geplanten Verbrauchermarktes wurden Emissionskontingente für die Sondergebiets- und Gewerbeflächen ermittelt und in dem Bebauungsplan eingestellt.

Bezüglich des Betriebes des Verbrauchermarktes wurde festgestellt, dass es sinnvoll ist, den abfließenden Kunden- und Mitarbeiterverkehr nach Ladenschluss um 22:00 Uhr, auf die *Rudolfstraße* westlich des Gebäudes zu führen.

Die anlagenbezogenen Schallschutznachweise des Verbrauchermarktes und der Betriebe in den Gewerbegebieten sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu führen. Nach Erfordernis können hier auch aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzmauern, Einhausungen von Anlieferungen, der Einbau von Schalldämpfern oder dergleichen in die Bauantragsplanung eingestellt werden.

#### 9.3.2 Rechtliche Festsetzungen

Für den Bereich des Sondergebietes wird ein zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von  $L_w = 61 \text{ dB (A)/m}^2$  tags,  $L_w = 46 \text{ dB (A)/m}^2$  nachts für das Gewerbegebiet von  $L_w = 60 \text{ dB (A)/m}^2$  tags,  $L_w = 45 \text{ dB (A)/m}^2$  nachts festgesetzt.

<b>Schallschutz</b>		
<b>Planungsziele</b>	<b>- Schallschutz:</b>	Schutz der vorhandenen Nachbarbebauung vor schädlichen Lärmeinwirkung durch Ausweisung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln, Anlagenbezogene Schallschutznachweise im Rahmen Schallschutznachweise im Rahmen der Baugenehmigungsplanung
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<b>- Pegelwerte:</b>	Sondergebiet: $L_w = 61 \text{ dB (A)/m}^2$ tags, $L_w = 46 \text{ dB (A)/m}^2$ nachts  Gewerbegebiet: $L_w = 60 \text{ dB (A)/m}^2$ tags, $L_w = 45 \text{ dB (A)/m}^2$ nachts

## 9.4 Ver- und Entsorgung

### 9.4.1 Versorgungsleitungen

In der baulich vorbereiteten Planstraße (Achse 7) befinden sich bereits alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation. Je nach Ausbauerfordernis im Gewerbegebiet sollen diese Leitungen verlängert werden.

Das Abwasser muss hierbei überwiegend in den, zur *Denninger Straße* führenden, Abwassermischkanal geleitet werden. Für den südwestlich gelegenen Gewerbegebietsbereich besteht die Möglichkeit, Dachabwässer direkt in den Vorfluter des Stolzriesenbaches abzuleiten. Weitere, detaillierte Abwasserberechnungen und Regelungen sollen im Rahmen der künftigen Qualifizierung des Gewerbegebietes erfolgen.

Zur Reduzierung der Abwassermenge und als Maßnahme für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist darüber hinaus eine Dachbegrünung im Gesamtgebiet festgesetzt. (s. Kapitel 10.5)

Eine bestehende übergeordnete Telekommunikationsleitung innerhalb der Wegeparzelle Flurstück 159 soll erhalten werden.

Bezüglich der Stromversorgung wird in Abhängigkeit des Versorgungskonzeptes des Verbrauchemarktes sowie der Bebauung in den Gewerbegebieten gegebenenfalls die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Nach Angaben der Süwag wird in diesem Fall eine Fläche von ca. 5 x 5m beansprucht. Als mögliche Lage kommt das Gewerbegebiet südlich des Verbrauchemarktes in Frage.

### 9.4.2 Müllentsorgung

Die Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge werden durch Ausbau eines Wendehammers im künftigen Gewerbegebiet gesichert. Die planerische Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der künftigen Qualifizierung des Gebietes.

### 9.4.3 Rechtliche Festsetzungen

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen des Plangebietes werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet. Eine rechtliche Festsetzung von Leitungen ist derzeit nicht erforderlich. Die zu erhaltende, übergeordnete Telekommunikationsleitung befindet sich teilweise in der ausgewiesenen Verkehrsfläche. Im westlichen Abschnitt wird diese durch die Eintragung einer mit Leitungsrechten belasteten Fläche gesichert. Die Ausweisung der möglichen Trafostation erfolgt innerhalb des Gewerbegebietes.

<b>Ver- und Entsorgung</b>		
<b>Planungsziele</b>	<b>- Leitungen:</b>	Erhaltung der übergeordneten Telekommunikationsleitung, Anlage der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, Einleitung der Abwässer überwiegend in Mischkanalsystem Bevorratung eines Standortes für eine Trafostation
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<b>- Leitungsrecht:</b>	Sicherung der vorhandenen Telekommunikationsleitung durch Ausweisung einer mit Leitungsrechten belasteten Fläche Symbolhafte Darstellung einer Trafostation

## 9.5 Landschaftsplanung /Grünordnung / Ökologie

### 9.5.1 Übernahme der Grünordnerischer Planungen

Wie schon in Kapitel 7.4 dargelegt soll die bereits genehmigte Eingriffs- und Ausgleichsplanung in das Planwerk übernommen werden. Bezüglich der Bestandanalyse und der externen Kompensationsplanung wird auf die Ausführung des Planungsbüros Fischer aus dem Jahr 2000 verwiesen.

(vgl. Anhang 1 > Landespflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer)

Hinsichtlich der naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung wird angenommen, dass die Errichtung des Distributionszentrums in etwa den gleichen Versiegelungsgrad bewirkt hätte, wie die aktuelle Planung des Sonder- und Gewerbegebietes. Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht näher konkretisierte Planung im Bereich des Bebauungsplanes „Südwest 2“, wird auf eine Bilanzierungsdarstellung verzichtet.

Die gebietsinternen, ausgleichsrelevanten Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in ihrer Gesamtheit übernommen und im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes flächenmäßig dargestellt.

Es sind:

- Festsetzungen von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonst. Anpflanzungen
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen
- Festsetzungen zur Dachbegrünung
- Festsetzungen zur Bodenversiegelung

### 9.5.1 Planungsziele

Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Ein hoher Anteil an Vegetationsstrukturen, möglichst geringer Versiegelungsgrad und eine nachhaltige ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung sind deshalb Maximen der Planung. Auf dieser Grundlage sollen folgende Ziele realisiert werden:

- Minimierung des Landschaftsverbrauches
- Reduzierung des Wasserverbrauches und Schutz des Grundwassers
- Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Vernetzung der Lebensräume
- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas
- Integration der Bauflächen in die Umgebung und Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen der freien Landschaft und der Siedlung

Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat. Der Beschreibung der einzelnen Maßnahmen sind die Ziele vorangestellt, soweit sie als Ausgleichsmaßnahme relevant sind, ist deren Wohlfahrtsfunktion auf die Landschaftsfaktoren beschrieben.

9.5.2 Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft –  
Interne Ausgleichsmaßnahmen

9.5.2.1 *Extensive Rasenflächen*

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen. Die mit P1 gekennzeichneten Flächen entlang der West -und Nordfassade des Verbrauchermarktes sind als Rasen / Wiese mit einer extensiven Nutzung anzulegen und maximal 4 x im Jahr zu mähen.

<b>Extensive Rasenflächen P1</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Schutz der Ressourcen Boden und Wasser - Minimierung des Stoffeintrages - Erhöhung der Artenvielfalt
<b>Wohlfahrtsfunktion</b>	- Verbesserung des Kleinklimas - Bodenschutz - Wasserschutz - Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.5.2.2 *Gehölzpflanzungen*

In den Randbereichen zur Bundesstraße sind heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird hierfür eine Fläche mit der Bezeichnung P2 ausgewiesen.

Für die Gehölzpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung ist mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzulegen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Eine fachgerechte Pflege sowie die Entwicklung von mind. je 1 m Krautsaum an den Randflächen ist erforderlich. Hecken und Gebüsche sind abschnittsweise alle 10 – 15 Jahre zu pflegen (Bäume und Sträucher in den Randbereichen auf den Stock setzen). Die Krautsäume sind zu fördern und zur Erhaltung des Vegetationscharakters alle zwei Jahre im Herbst, zu mähen.

Die Bepflanzung ist gemäß nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen.

**PFLANZLISTE FÜR DIE GEHÖLZPFLANZUNG:**

Bäume:

- |              |                  |
|--------------|------------------|
| Feldahorn    | Acer campestre   |
| Hainbuche    | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Prunus avium     |
| Vogelbeere   | Sorbus aucuparia |

## Sträucher:

Kornelkirsche  
Bluthartriegel  
Haselnuss  
Eingriffl. Weißdorn  
Zweigriffl. Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehdorn  
Hundsrose

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina und ssp.

<b>Gehölzpflanzung P2</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ein- und Durchgrünung des Gebietes</li><li>- Erhöhung des Grünanteils</li><li>- Integration des Baugebiets in die Umgebung und Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen der freien Landschaft und der Bebauung</li><li>- Neuschaffung von Lebensräumen</li></ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtgestaltung und Landschaftsbild</li><li>- Verbesserung des Kleinklimas</li><li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li><li>- Biotopvernetzung</li><li>- Bodenschutz</li><li>- Wasserschutz</li></ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li></ul>

### 9.5.2.3 Anpflanzung Einzelbäume

Straßenbegleitend sind entlang der *Rudolfstraße*, in der Fortführung der Straßenbepflanzung im Plangebiet „NassauViertel“, 6 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Gemäß Leitbaumsystem, dem die Planung der Straßenbepflanzung im Plangebiet „NassauViertel“ folgt, sind in der Fortführung der Pflanzung in der *Luxemburgerallee* und *Rudolfstraße* Linden zu pflanzen:

*Tilia cordata* „Greenspire“ – Stadtlinde  
H 3 x v., Stu 18 – 20 cm

Die Standorte der Bäume sind nicht bindend festgesetzt und sind detailliert im Zuge der Ausführungsplanung für die Freiflächen festzulegen. Da die Pflanzung innerhalb einer extensiven Rasenfläche erfolgt wird auf die Festsetzung einer Mindestgröße für Baumscheiben verzichtet.

Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Dabei wird das Ziel verfolgt den Bäumen für eine art- und funktionsgerechte Entwicklung den erforderlichen ober- und unterirdischen Raum zu schaffen. Die Baumscheiben sind deshalb in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Die Bäume sind in einer Qualität von mind. 3 x v., Stu 16 – 18 cm zu pflanzen.

PFLANZLISTE FÜR BÄUME IM BEREICH DER STELLPLÄTZE:

Große Bäume (Bäume 1. Ordnung):

Spitzahorn	Acer platanoides und Sorten
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata und Sorten

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	Acer campestre
Rote Roskastanie	Aesculus carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Linde	Tilia in Arten und Sorten

<b>Einzelbäume</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein- und Durchgrünung des Gebietes</li> <li>- Vernetzung der Grünflächen</li> <li>- Erhöhung des Grünanteils</li> <li>- Optische Verbindung zum westlich angrenzenden NassauViertel</li> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen</li> </ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Stadtgestaltung und Landschaftsbild</li> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen entlang der Rudolfstraße</li> <li>- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb von Stellplatzanlagen - - mind. 1 Baum / 10 Stellplätze</li> </ul>

9.5.2.4 *Dachbegrünung*

Die Dächer von Hauptbaukörpern sollen dauerhaft extensiv begrünt werden.

<b>Dachbegrünung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung des Grünanteils</li> <li>- Neuschaffung von Lebensräumen</li> <li>- Verminderung des Regenwasserabflusses</li> </ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas</li> <li>- Erhöhung der Verdunstungsrate</li> <li>- Verbesserung der stadthygienischen Situation</li> <li>- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>- Rückhaltung von Regenwasser und Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dächer von Hauptbaukörpern sind extensiv zu begrünen.</li> <li>Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.</li> </ul>

9.5.2.5 *Bodenversiegelung / Gestaltung der Grundstücksflächen*

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll auf ein Minimum begrenzt werden. Deshalb sind Befestigungen, soweit wie möglich aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

<b>Befestigungen mit wasserdurchlässigen Materialien</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Verminderung des Regenwasserabflusses
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	- Wasserschutz - bodenfreundliches Kleinklima - Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Ökopflaster) soweit die Nutzung und die Bodenbeschaffenheit es zulassen

Um den Grünflächenanteil im Gebiet möglichst hoch zu halten werden mind. 10 % der Grundstücksfreifläche zur dauerhaften Begrünung festgesetzt. Die Flächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

<b>Begrünung der Grundstücksflächen</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Ein- und Durchgrünung des Gebietes - Erhöhung des Grünanteils - Neuschaffung von Lebensräumen
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	- Stadtgestaltung und Landschaftsbild - Verbesserung des Kleinklimas - Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Biotopvernetzung - Bodenschutz - Wasserschutz
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Festsetzung zur Begrünung und dauerhaften Unterhaltung von mindestens 10% der Grundstücksflächen

9.5.2.6 *Pflege der Regenrückhaltefläche*

Die Grünfläche für die Regenrückhaltung soll mit ihren vielfältigen Biotopstrukturen aus Wiesen, Sträuchern und Einzelbäumen erhalten werden. Zur Erhaltung der Biotopstrukturen und Vermeidung einer Verbuschung sind die Wiesen deshalb 1- 2 mal jährlich zu mähen oder extensiv zu beweiden. Zum Schutz der Tierwelt darf die Fläche vor dem 15.7 eines Jahres nicht gemäht oder beweidet werden.

Zur Vermeidung von Standort beeinflussendem Nährstoffeintrag und zum Schutz des Bodens soll auf Stand- und Winterweiden sowie auf die Verwendung von Pflanz- und Düngemittel verzichtet werden. Mähgut ist abzuräumen.

Vernässte Bereiche sind zum Schutz des Bodens von der Beweidung auszunehmen.

<b>Extensive Grünlandnutzung</b>	
<b>Planungsziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklung und Förderung standorttypischer Vegetationsstrukturen</li> <li>- Erhaltung und Entwicklung des Biotopkomplexes</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> </ul>
<b>Wohlfahrts-Funktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung von Lebensräumen für Flora und Fauna Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna</li> <li>- Vernetzung von Lebensräumen</li> <li>- Erhöhung der Artenvielfalt</li> </ul>
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung sowie als</li> <li>- Fläche mit Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Extensive Grünlandnutzung, 1 - 2malige Mahd, Mähen oder Beweiden ab dem 15.07. eines Jahres, Abfuhr des Mähgutes, Verzicht auf Düngemittel, in vernässten Bereichen keine Beweidung</li> </ul>

## 9.6 **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes der Zone III. Die Stadt Idstein beabsichtigt den Brunnen „Mühlstein“ außer Betrieb zu nehmen. Derzeit wird untersucht, inwieweit sich hierdurch die Ausdehnung der künftigen Wasserschutzzone reduziert. Die geplante Wasserschutzzone wird in Form einer nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

<b>Wasserschutzgebiet</b>	
<b>Planungsziele</b>	- Hinweis auf geplantes Wasserschutzgebiet
<b>Festsetzungen B-Plan</b>	- Geplantes Wasserschutzgebiet Zone III als nachrichtliche Übernahme

10. Planstatistik

<b>Bebauungsplangebiet Südwest 1</b>		
<b>Flächenart</b>	<b>Summe 1</b>	<b>Summe 2</b>
<b>Nettobauland</b>		15.373
Sondergebiet	15.373	
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>		3.085
Straßenverkehrsfläche	3.085	
<b>Öffentliche Grünflächen</b>		765
Verkehrsbegleitgrün	756	
<b>Summe m<sup>2</sup></b>		<b>19.223</b>

<b>Bebauungsplangebiet Südwest 2</b>		
<b>Flächenart</b>	<b>Summe 1</b>	<b>Summe 2</b>
<b>Nettobauland</b>		31.156
Gewerbegebiet	31.156	
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>		3.336
Straßenverkehrsfläche	1.795	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.541	
<b>Öffentliche Grünflächen</b>		6.909
Verkehrsbegleitgrün	401	
Fläche für die Regenrückhaltung	6.508	
<b>Summe m<sup>2</sup></b>		<b>41.401</b>

<b>Gesamtsumme m<sup>2</sup></b>		<b>60.624</b>
----------------------------------	--	---------------

## **B UMWELTBERICHT**

### **0. Vorbemerkung**

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Der Umweltbericht bezieht sich auf das Gebiet des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Rödchen West“ (Ateba). Nach der Entwicklung neuer Planungsansätze, hat die Stadt Idstein im Frühjahr 2007 die Aufstellung der Bebauungspläne NassauViertel Südwest 1 und Südwest 2 beschlossen.

Das Planungsbüro Holger Fischer (Linden) erstellte für den damaligen V+E -Planes „Rödchen West“ eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung, die mit den Behörden abgestimmt und zur Genehmigung geführt wurde. (s. Anlage 1 > landschaftspflegerischer Planungsbeitrag)<sup>1</sup>

Neben gebietsinternen Festlegungen wurden Maßnahmen auf vier Flächen in den Stadtteilen Wörsdorf und Eschenhahn festgesetzt. Die Stadt Idstein erwarb 2002 die externen Ausgleichsflächen und setzte bereits eine der Maßnahmen um. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 13, Flur 2 in der Gemarkung Eschenhahn.

Vor dem Hintergrund, dass das ursprünglich geplante Distributionszentrum vergleichbare naturschutzrechtliche Eingriffe verursacht hätte, wie das nun geplante Einzelhandel- und Gewerbegebiet, soll nach Vorgabe der Stadt Idstein die bereits genehmigte Ausgleichsplanung in die neuen Bebauungspläne überführt und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den verbleibenden Flächen abgeschlossen werden.

Innerhalb des Umweltberichtes wird in verschiedenen Kapiteln entsprechend auf den landschaftspflegerischen Planungsbeitrag des Planungsbüros Holger Fischer verwiesen bzw. daraus zitiert.

### **1. Zusammenfassung**

Mit der Entwicklung des „NassauViertels“ vollzieht die Stadt Idstein die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen aus dem Jahr 2000. Dort ist die Stadt Idstein als Mittelzentrum im Ordnungsraum und Endpunkt einer Nahverkehrsachse ausgewiesen. Sie ist Entwicklungsschwerpunkt für die über den Eigenbedarf hinausgehende Wohn- und Gewerbeansiedlung.

Die Stadt Idstein verfügt insgesamt nur noch über wenige Flächenressourcen, die sich potenziell für Gewerbeflächen eignen. Für die Standortwahl des neuen Baugebietes ist insbesondere die günstige Verkehrsanbindung an die B 275 und die A 3 maßgebend. Darüber hinaus kann aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung mit wenig wertvollen Biotopstrukturen der Eingriff in Natur- und Landschaft auf ein Minimum beschränkt werden. Alternative Standorte, die geringere Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen, stehen nicht zur Verfügung.

---

<sup>1</sup> Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch Verkehrsstränge, insbesondere der A 3 hat die Entwicklung gewerblicher Bauflächen Vorrang.

Bezüglich des geplanten Einzelhandels ist festzustellen, dass im Stadtkern Idsteins aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Grundstücksstruktur auch langfristig keine Flächen für den großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen und das Projekt nur an dem *nicht integrierten* Standort im NassauViertel verwirklicht werden kann.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen lassen sich für das Baugebiet *NassauViertel* wie folgt zusammenfassen:

#### Schutzgut Boden / Wasser

Die Versiegelung bewirkt einen Verlust an belebten Boden. Die Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt verändert sich. Die Filter- und Speicherfunktionen für den Wasserhaushalt gehen in verstärktem Maße verloren. Durch die Reduktion der Versickerungsflächen und fehlender Versickerungsmöglichkeiten muss der überwiegende Teil des Niederschlagswassers der Kanalisation zugeführt werden und steht für die Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung.

Bepflanzungen (z.B. Randeingrünung) und dauerhafte Begrünungen wie z.B. Wiesen- oder Rasenflächen verbessern die Bedingungen für das Schutzgut Boden.

Die Begrünung der Dachflächen führt dazu, dass das Niederschlagswasser der direkten Verdunstung zugeführt wird. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von Flächen ermöglicht, dass das Niederschlagswasser wieder direkt dem Wasserkreislauf zugeführt wird.

#### Schutzgut Klima / Luft

Die Maßnahme bewirkt Veränderungen des Kleinklimas. Aufgrund der Versiegelung kommt es zu einer Aufheizung der Umgebung, die Luftfeuchtigkeit und der Sauerstoffgehalt werden verringert.

Über das Gebiet hinaus wird die Luft mit zusätzlichen Schadstoffen (insbesondere CO<sub>2</sub>-Emissionen) belastet. Ursächlich hierfür sind das vermehrte Verkehrsaufkommen sowie die zusätzlichen Emissionen der erforderlichen Strom- und Wärmeenergieerzeugung.

Die Erhöhung des Grünflächenanteils z.B. durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Anlage von extensiven Rasenflächen und Begrünung der Dachflächen haben positiven Einfluss auf das Kleinklima (Temperaturminderung durch CO<sub>2</sub> Assimilation, Staubbindung, Schattenspender, Verdunstung, Sauerstoffproduzent).

Die Energieversorgung des Gebietes mit Gas trägt zur Reduzierung der Schadstoffbelastung der Luft bei. Mit dem Gesamtkonzept des NassauViertels der Entwicklung wohnungsnaher Arbeitsstätten, der Schaffung von Wegebeziehungen zum Idsteiner Bahnhof sowie der Integration des Gebietes in das städtische Busliniennetz soll das Verkehrsaufkommen und die damit verursachte Umweltbelastung insgesamt reduziert werden.

### Schutzgut Flora und Fauna / Arten- und Biotoppotenzial

Flora- und Fauna sind aufgrund des geringen Arten- und Biotoppotenzials nur im geringen Maße betroffen.

Die neu angelegten Biotopstrukturen werden Bestandteil der Biotopvernetzung und verbessern das Arten- und Biotoppotenzial, d.h. Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna, in der vormals ausgeräumten bzw. wenig strukturierten Landschaft. Insbesondere die Bepflanzung in den Randbereichen übernehmen die Funktion als Puffer und Teilhabitate für Flora und Fauna.

### Schutzgut Landschaft

Die Landschaft, die durch ackerbauliche Nutzung geprägt ist, erfährt durch die Neubebauung der Flächen eine erhebliche und nachhaltig Veränderung.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Anpflanzung von Einzelbäumen und straßenbegleitenden Grünflächen und Randeingrünung verbessert. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen und gestaffelten Heckenbepflanzungen tragen zu Integration der Maßnahme in die Umgebung und Verbesserung des Erscheinungsbildes bei.

### Schutzgut Mensch

Die Bebauung hat für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete Auswirkungen. Neben den allgemeinen Folgen, die aus der Bebauung der angrenzenden Flächen resultieren, wie z.B. der Veränderung des Kleinklimas, ergeben sich zusätzliche Belastungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen.

Seitens der Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH (GSA Limburg) wurde daher ein Gutachten erstellt. Im Ergebnis wurden Emissionskontingente für die Sondergebiets- und Gewerbeflächen ermittelt und in dem Bebauungsplan eingestellt. Eine über das übliche Maß der zulässigen Nutzung hinausgehende Umweltbelastung kann somit ausgeschlossen werden.

### Schutzgut Kultur / sonstige Schutzgüter

Kulturelle und sonstige Schutzgüter sind von der Maßnahme nicht betroffen.

## **2. Beschreibung des Vorhabens**

In Hinblick auf das strukturelle Verkaufsflächendefizit im Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Idstein (vgl. Anlage 3 > GMA Auswirkungsanalyse April 2007) wird im Norden ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die Firma EDEKA plant hier einen Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.300 m<sup>2</sup> und ca. 260 Kundenstellplätzen einschließlich der erforderlichen internen Erschließungen.

Im Plangebiet „Südwest 2“ sollen Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Eine weitere Nutzungsdifferenzierung gem. § 8 Abs. 2 BauNVO erfolgt im Rahmen der künftigen Qualifizierung des Bebauungsplanes.

Die Anbindung an den übergeordneten Verkehr erfolgt über die *Rudolfstraße* und deren Anbindungsknoten an die *B 275*. Der derzeit als T-Mündung ausgebaute Anschlusspunkt soll künftig als Verkehrskreisel umgestaltet werden.

Die interne Erschließung des Geländes wird über eine neue Erschließungsstraße, die im Bereich des B-Planes „Südwest 1“ entlang der Flurstücksgrenze der Bahnlinie geführt wird, gewährleistet. In Höhe der Wegeparzelle (Flurstück 159) knickt die Straße Richtung Westen. Der weitere Ausbau im B-Plangebiet „Südwest 2“ soll in Abhängigkeit der künftigen Parzellenstruktur in Rahmen der späteren Qualifizierung des Bebauungsplanes erfolgen.

### **3. Beschreibung des Untersuchungsgebietes**

#### **3.1 Lage und räumliche Abgrenzung**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Taunus und ist dem Naturraum Idsteiner Senke zugeordnet. Das Gemeindegebiet gehört zum Rheingau-Taunus-Kreis.

Das ca. 6,06 ha große Gesamtgebiet liegt zwischen der *B 275* und der Bahnlinie Frankfurt-Limburg am nordwestlichen Siedlungsrand der Idsteiner Kernstadt. Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 1 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Südwest 1“ mit einer Teilgröße von ca. 1,92 ha wird begrenzt durch:

Im Osten:	durch die Bahnlinie Frankfurt-Limburg
Im Süden:	durch das geplante Gewerbegebiet „NassauViertel Südwest 2“
Im Westen:	durch die Bundesstraße <i>B 275</i> (ausschließlich Flurstück 121/3, einschließlich Flurstücke 156/4, 158/2)
Im Norden:	durch das Baugebiet „NassauViertel Nordwest“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Südwest 2“ mit einer Teilgröße von ca. 4,14 ha wird begrenzt durch:

Im Osten:	durch die Bahnlinie Frankfurt-Limburg
Im Süden:	durch das Flurstück 167 (Stolzwiesenbach) und das Flurstück 165
Im Westen:	durch die Bundesstraße <i>B 275</i> (ausschließlich)
Im Norden:	durch das Baugebiet „NassauViertel Südwest 1“

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichtes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die direkt angrenzenden Flächen, die in Wechselwirkung zu den geänderten Flächennutzungen stehen.

Die Geltungsbereiche der externen Ausgleichsflächen umfassen:

In der Gemarkung Eschenhahn:	Flur 1, Flurstück 42 mit Größe von 3.996 m <sup>2</sup>
	Flur 2, Flurstück 13 mit Größe von 4.973 m <sup>2</sup>

In der Gemarkung Wörsdorf:	Flur 9, Flurstück 161 mit Größe von 1.705 m <sup>2</sup>
	Flur 11, Flurstück 5 mit Größe von 1.634 m <sup>2</sup>

## 3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

### 3.2.1 Schalltechnische Untersuchung

Bereits im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchung der Entwicklungsmaßnahme wurde von der Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH (GSA Limburg) ein Schallschutzgutachten erstellt. Seit 1999 wurde dieses Gutachten aktualisiert und fortgeführt.

Das gesamte „NassauViertel“ ist durch Lärmemissionen vorbelastet. Hauptverursacher ist der Verkehr auf der Bundesautobahn (A 3). Außerdem wird das Gebiet durch den Lärm der Bundesstraße (B 275), der Bahnlinie Frankfurt – Limburg und durch den Betrieb der ICE-Trasse beeinträchtigt. Entsprechend der Lage der Verkehrsstränge ist die Lärmbelastung im Westen am höchsten und nimmt in Richtung Südosten „zwiebelförmig“ ab.

Im Planbereich „NassauViertel Südwest 1 und 2“ wurden innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanung „Rödchen West“ (ATEBA) unterschiedliche flächenbezogene Schallleistungspegel, aufgeteilt in drei Zonen, festgelegt. Die speziellen Anforderungen des Verbrauchermarktes erforderten eine Überarbeitung des Schallschutzkonzeptes. Insbesondere waren hier die Belange der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Bahnlinie zu berücksichtigen.

Auf Grundlage einer anlagenbezogenen Schallschutzuntersuchung wurde festgestellt, dass die rechtlichen Lärmschutzvorgaben tagsüber eingehalten werden können. Bezüglich der Nachtzeit wird es erforderlich, den abfließenden Kunden- und Mitarbeiterverkehr nach Ladenschluss um 22:00 Uhr westlich des Gebäudes auf die *Rudolfstraße* zu führen.

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage der o.g. Erkenntnisse flächenbezogene Schallschutzpegel für das Sonder- und das Gewerbegebiet festgesetzt. Die anlagenbezogenen Schallschutznachweise sind jedoch erst mit der Bauantragstellung des Verbrauchermarktes bzw. der verschiedenen Gewerbebetriebe zu erbringen.  
(vgl. Anlage 2 > Schalltechnische Untersuchung, GSA Limburg, Mai 2007)

### 3.2.2 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Voruntersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden bereits in den Jahren 1993 / 94 Verkehrsprognosen unter Einbeziehung des Baugebietes erstellt. Seitdem wurden die Prognosen in verschiedenen gutachterlichen Stellungnahmen fortgeschrieben.

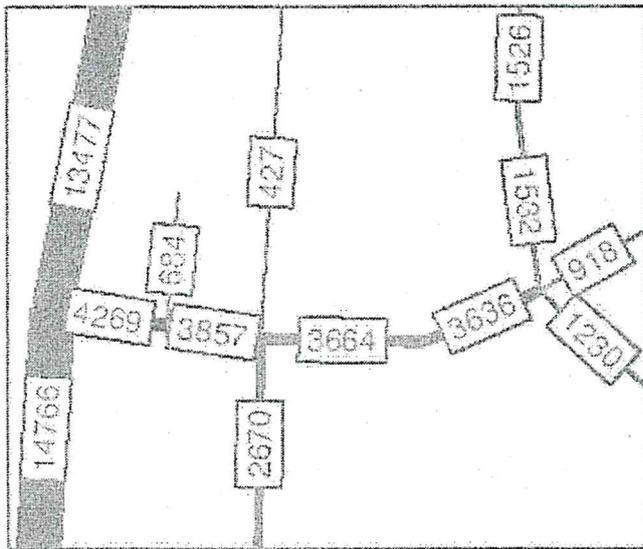
1. Generalverkehrskonzept Stadt Idstein auf Basis einer Erhebung von 1996  
(Prof. Dr. Knoflacher, Universität Wien)
2. Fortschreibung aus dem Jahr 2002 anlässlich des Bauvorhabens einer Tankstelle in der *Rudolfstraße*  
(Prof. Dr. Knoflacher, Universität Wien)

Die letzte Untersuchung erfolgte im März 2007 anlässlich des Vorhabens EDEKA-Verbrauchermarkt.

Die Firma Drosch Consult, Wiesbaden prognostiziert hierbei nach dem Endausbau des „NassauViertels“ folgende Querschnittsbelastungen:

B 275 - südlich Anschluss <i>Rudolfstraße</i>	> 14.766 KFZ / 24 Std.
B 275 - nördlich Anschluss <i>Rudolfstraße</i>	> 13.477 KFZ / 24 Std.
„Südwest 1 und 2“ - Anbindung <i>Rudolfstraße</i>	> 2.670 KFZ / 24 Std.

## Ausschnitt Anchl. Nassauviertel



(Verkehrsdigramm Querschnittsbelastung bei Endausbau des "NassauViertels" Kfz/24 Std.  
Quelle: Aktualisierung Verkehrskonzept Dorsch Consult, 2007)

### 3.2.2 Machbarkeitsstudie Entwässerung

Das Ingenieurbüro Grandpierre und Wille aus Idstein hat im April 2001 eine „Machbarkeitsstudie Entwässerung“ für das Gesamtgebiet des „NassauViertels“ vorgelegt. Ziel der Untersuchung war, zu prüfen, inwieweit nicht-behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser versickert oder direkt einem oberirdischen Gewässer zugeleitet werden kann. Falls erforderlich soll die Ableitung des Niederschlagswassers verzögert und gedrosselt werden. Folgende Entwässerungsalternativen wurden untersucht:

1. **Mischsystem**  
Einleitung des Schmutzwassers und des Regenwassers in Mischkanalsystem
2. **modifiziertes Mischsystem 1**  
Entwässerung der Dachabwässer nördlich der *Walramstraße* und der westlich der *Deningerstraße* liegenden Bauflächen mit Abführung durch offene Gräben über Regenrückhalte mulden zum *Itzbach*,  
Ansonsten Einleitung des Schmutzwassers und des Regenwassers in Mischkanalsystem
3. **modifiziertes Mischsystem 2**  
Entwässerung der Dachabwässer aller Plangebiete außer der WA – Gebiete mit Abführung durch offene Gräben und zweites Kanalsystem über Regenrückhalte mulden zum *Itzbach*.  
Ansonsten Einleitung des Schmutzwassers und des Regenwassers in Mischkanalsystem.  
(Anmerkung: Im Bereich der WA-Gebiete ist ein Trennsystem aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht möglich)
4. **Trennsystem**  
Entwässerung sämtlicher Niederschlagsabwässer aller Plangebiete außer der WA – Gebiete mit Abführung durch offene Gräben und zweites Kanalsystem über Reinigungsanlage und Regenrückhalte mulden zum *Itzbach*,

Einleitung sonstigen des Abwassers in Schmutzwasserkanal, Einleitung des Abwassers der WA-Gebiete in Mischkanalsystem

In Abwägung der ökologischen Wirksamkeit und der zu erwartenden Baukosten wurde das Modell des modifizierten Mischsystems 1 bevorzugt. Als vorteilhaft wurde angesehen:

- Reduzierung der Abflussmenge in der Kläranlage
- Relativ geringe Mehrkosten gegenüber üblichem Mischsystem
- Anfallendes Niederschlagswasser wird zu Teilen ortsnah der Natur zurückgegeben
- Synergieeffekte bei geplanten Renaturierungsmaßnahmen des Baches im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen

Die konkretisierende Fachplanung kam im Frühsommer 2002 zu dem Ergebnis, dass entsprechend der rechnerisch nachzuweisenden Regenabflussmengen ein Rückhaltevolumen von insgesamt ca. 700 cbm bereitzustellen wäre. Aufgrund der vorgefundenen Topographie würde dies den Bau von drei Regenrückhaltegräben mit Dammhöhen bis zu 2,5 m erfordern. Die Maßnahme hätte somit einen erheblichen (ausgleichsrelevanten) Eingriff in die Landschaft zur Folge, die erwarteten Synergieeffekte im Rahmen der Ausgleichsplanung würden in ihr Gegenteil verkehrt.

Auf Grundlage der Erkenntnisse wurde das Entwässerungskonzept überarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Es ist nunmehr vorgesehen lediglich die Dachabwässer der Plangebiete G1, G2 und G3 über offene Entwässerungsgräben direkt in den Vorfluter (Itzbach) zu leiten. Bei Starkregen auftretende überschüssige Regenwassermengen werden über Regenüberlaufbauwerke in das Mischkanalsystem abgeführt. Rückhaltebauwerke sind nicht mehr erforderlich.

Das Abwasser der Bebauungsplangebiete „Südwest 1 und 2“ soll überwiegend in den Richtung *Denigerstraße* führenden Mischkanal geleitet werden. Ein kleinerer, im weiteren Verfahren noch zu spezifizierender Abwasserteil der südöstlichen Gewerbeflächen, soll in den *Stolzwiesenbach* geleitet werden.

### 3.2.3 Energiekonzept

Im Mai 2002 legte die Heidelberger Energieconsulting GmbH den Endbericht zum Energiekonzept des Gesamtgebietes „NassauViertels“ vor. Ziel der Studie war es, ein Energiekonzept zu erstellen, das nachhaltig eine umweltverträgliche und wirtschaftliche Energieversorgung sichert. Im Folgenden sind wichtige Aussagen des Energiekonzeptes zitiert.

„Es orientiert sich deshalb an:

- einer umweltschonenden, CO<sub>2</sub>-minimierten Energieversorgung, die den Klimaschutzziele Rechnung trägt und
- Preiskonditionen, die sowohl aus Sicht der Energienutzer als auch der Investoren akzeptabel und kostengünstig sind.

Zur Ermittlung der optimalen Energieversorgungsstrategie wurden auf Basis des Masterplanes auf der Ebene der Bauphasen der Wärme-, Strom- und Wasserbedarf ermittelt. Insgesamt wurden folgende Werte für den Energiebedarf berechnet:

	MW	Mio. kWh/a
Strombedarf	4,3	5,2
Wärmebedarf	5,1	7,7

Untersucht wurden folgende Versorgungsvarianten:

- Variante 1: *Dezentrale Gasversorgung*  
*Gasversorgung jedes Gebäudes, Gebäudezentralheizung mit Ergas-Brennwertkesselanlage*
- Variante 2: *Zentrale Fernwärmeversorgung*  
*Aufbau eines Fernwärmenetzes in Stufen entsprechend Baufortschritt*  
*Energieerzeugungsvarianten:*  
 a) *Heizwerk mit Erdgas und Heizöl*  
 b) *Motoren-BHKW*  
 c) *Biomassenkesselanlage (Holzhackschnitzel)*  
 d) *Brennstoffzellen*
- Variante 3: *Nahwärmeinsel-Versorgungen:*  
*Energieerzeugungsvarianten:*  
 a) *Heizwerk mit Erdgas und Heizöl*  
 b) *Motoren-BHKW*  
 c) *eventuell Biomassenkesselanlage (Holzhackschnitzel)*  
 d) *Brennstoffzellen*

*Die Brennstoffzelle ist aus ökologischer Sicht und in Hinblick auf den hohen Wirkungsgrad eine interessante Variante für die dezentrale Energieversorgung. Es gibt Ansätze eine Brennstoffzellenanlage wirtschaftlich zu betreiben, dieses Ziel wird aber wohl erst innerhalb der nächsten Jahre erreicht werden. Die Brennstoffzelle ist als Zukunftsoption... zu sehen, eine Detailuntersuchung erfolgt im Augenblick nicht.*

*Der Primärenergieeinsatz sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Varianten stellen sich wie folgt dar:*

Variante	Primärenergie (GWh/a)	CO <sub>2</sub> -Emissionen in 1.000 t/a
1	24,3	4,99
2a	25,9	5,35
2b	20,4	4,09
2c	19,0	4,12
3a	25,8	5,32
3b	20,7	4,15
3c	20,9	4,45

*Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgte mehrstufig. Zunächst wurden auf Basis der derzeitigen Gstarife der Süwag aus Sicht der Endverbraucher (Bauherr und Nutzer) die Wärmekosten verglichen. Der Preis für Fernwärme wurde so gewählt, dass für den Endverbraucher Kostengleichheit mit Erdgas erreicht wird. Das so entwickelte Preissystem stellt die Grundlage für die Erlösberechnung bei der dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnung dar.*

*In einem statisch-annuitätischen Variantenvergleich kristallisierten sich die Erdgasversorgung sowie die Fernwärmeversorgung mit einer Erzeugungsanlage (Heizwerk bzw. Biomasseanlage) als Vorzugsvarianten heraus.“*

*In der Betrachtung der dynamischen Berechnung (aus Sicht eines Investors) kam man zunächst zur Erkenntnis, dass prinzipiell „die Biomasse wirtschaftlich und ökologisch zu einem besseren Ergebnis führt“.*

*Eine vertiefende Machbarkeitsstudie zur Umsetzung Ende 2002 machte jedoch deutlich, dass die Risiken für eine eindeutige Empfehlung zu Gunsten der Nahwärmeversorgung bei Abwägung aller Einflussfaktoren zu groß erscheinen. Maßgeblich sind dabei, die zu erwartenden Unabwägbarkeiten hinsichtlich des Baufortschritts im „NassauViertel“, das Fehlen*

kurzfristig zur Verfügung stehender Abnehmer sowie eine unzureichende Brennstofflogistik. Die Verlegung eines Nahwärmenetzes ohne das Vorhandensein eines potenziellen Betreibers / Contractors und ohne quantifizierbare und zeitlich planbare Abnahme von Energie ist wirtschaftlich unverantwortlich und führt letztendlich zu höheren Grundstückspreisen.

Die Bebauungsplangebiete „Südwest 1 und 2“ werden entsprechend der Grundsatzentscheidung künftig mit Gas versorgt. Eine Gasleitung wurde bereits in der Trasse der Erschließungsstraße verlegt. Die Errichtung projektbezogener Blockheizkraftwerke oder z.B. Biogasanlagen bleibt jedoch nicht ausgeschlossen.

### **3.2.4           Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im gültigen Landschaftsplan der Stadt aus dem Jahre 1998 als Ackerfläche dargestellt. Die Bachauen sind als Auenbereich mit geplanter Nutzungsextensivierung gekennzeichnet.

Die gesamte geplante Siedlungserweiterung Baugebiet „NassauViertel“ (ehem. Im Rödchen) ist im Landschaftsplan landschaftspflegerisch beurteilt worden und unter diesem Aspekt als nicht bedenklich bewertet. (Hinweis: Das Plangebiet war bereits im RROPS 1996 als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe Zuwachs dargestellt.). Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen zum Gesamtprojekt sind unter Pkt. 7.3 beschrieben.

Der Landschaftsplan der Stadt Idstein sieht für die Gesamtmaßnahme folgende Ausgleichsmaßnahmen vor:

- Eingrünung des Siedlungsrandes
- Durchgrünung des Gebietes
- Aufwertung der Itzbachau
- Förderung des Krautsaumstreifens und Gehölzstrukturen in den westlich des Gebietes und der Autobahn gelegenen Ackerflächen
- Bestandteil des Biotopvernetzungssystems (dient der Verbindung zwischen den Biotopstrukturen)

## **3.3               Bestandsbeschreibung Schutzgüter**

### **3.3.1           Mensch**

Die Baufläche ist zweiseitig, im Osten und Westen, durch Verkehrsstrassen begleitet, die eine Trennung zu anderen Siedlungsflächen darstellt. Im Norden schließen gewerblich genutzte Flächen an. Im Süden grenzt entlang des *Stolzriesenbaches* ein Grünbereich an, der z.T. landwirtschaftlich und auch als Regenrückhalteflächen genutzt wird. Südlich hiervon folgt ein Gewerbegebiet.

Das einzige Konfliktpotenzial liegt in der Wohnfläche, die östlich direkt an die Bahntrasse anschließt. Insbesondere spielt hierbei die zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Verbrauchermarkt und ggf. durch die künftigen Gewerbenutzungen eine Rolle.

Die Fläche liegt im Bereich wohnungsnaher Erholungsflächen für die Bewohner der Kernstadt. Aufgrund fehlender Aufenthaltsqualitäten, die sich aus den angrenzenden Verkehrswegen sowie fehlender Biotopstrukturen ergeben, spielt die Fläche für die Erholung keine Rolle.

### 3.3.2 Flora und Fauna

Das Untersuchungsgebiet ist durch die vormalige ackerbaulich Nutzung geprägt und als artenarm zu bezeichnen. Besonders wertvolle Lebensräume sind nicht vorhanden. Die wenigen Biotopstrukturen sind aufgrund der Entfernung untereinander (fehlende Vernetzung), der zerschneidenden Wirkung der angrenzenden Verkehrswege und der Flächengröße nicht als wertvoller Lebensraum zu bezeichnen. Zudem sind durch die Nutzungen gewisse Beeinträchtigungen in Form von Düngemitteln und Pestiziden sowie durch Immissionen von den angrenzenden Verkehrswegen gegeben.

Im Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“ ist der Bestand wie folgt beschrieben:

*Das gesamte Planungsgebiet wird bzw. wurde bis in jüngste Zeit intensiv ackerbaulich genutzt, so dass sich typische Ackerwildkrautgesellschaften nicht mehr entwickeln können.*<sup>1</sup>

*Auf den großschlägigen Ackerfluren finden lediglich einige häufige, stickstoffliebende Ackerkräuter wie geruchslose Kamille (*Matricaria inodora*) rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Windhalm (*Apera spicaventi*) geeigneten Lebensraum..... Ebenfalls durch die intensive Nutzung bedingt, breiten sich auf den schmalen Ackerrainen und Graswegen neben Löwenzahn (*Taraxum officinale*) und Brennesseln (*Urtica dioica*) vor allem stark wüchsige Gräser, wie deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Knautgras (*Dactylis glomerata*) aus*<sup>1</sup>

*Die Straßen – und Bahnböschungen, die westlich und östlich das Untersuchungsgebiet begrenzen, sind aus Anpflanzungen hervorgegangenen Gehölzstreifen aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten. Vor allem auf den ca. 5 – 10 m hohen Böschungen an der Bahntrasse handelt es sich um vergleichsweise artenreiche Gehölzstrukturen, die von einem markanten Bestand der deutschen Stieleiche mit Stammdurchmesser von bis zu einem Meter geprägt werden.*<sup>2</sup>

*Die Pflanzungen entlang der Böschung zur B 275 sind- bedingt durch ihr jüngeres Alter und schwankende Böschungsbreite – deutlich lückiger aufgebaut. Vor allem nördlich des Plangebietes sowie im Süden erlangen die von Hasel und Hartriegel geprägten Hecken, größere Dichte, während die übrigen Abschnitte vorwiegend von hochstämmigen Laubbäumen ge-  
grünt werden.*<sup>1</sup>

*Auf den zur Bebauung vorgesehenen Ackerflächen ist zur Zeit lediglich ein Bestand von drei Obstbäumen inmitten einer Ackerfläche vorhanden. Diese weisen, vermutlich aufgrund intensiven landwirtschaftlichen Bodenbearbeitungen des Standortes, erhebliche Wachstumsdepressionen auf.*<sup>2</sup>

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung, ausgenommen Flurstück 166 im Süden, muss aus tierökologischer Sicht als verarmt eingestuft werden. Trotz der derzeitigen Ausbreitung dichter Wildkrautfluren im Süden ist aufgrund der fehlenden standörtlicher Besonderheit, wie flachgründiger Boden, besondere mikroklimatischer Verhältnisse oder erhöhter Bo-

<sup>1</sup> Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

<sup>2</sup> landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Vorhaben und Erschließungsplan „am Rödchen“ Stadt Idstein, Wiebold + Klatt, Landschaftsarchitektur und Siedlungswesen, Osnabrück

<sup>1</sup> Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

denfeuchte insbesondere das Vorkommen stenöker, d.h. an bestimmte Umwelteigenschaften gebundenen Arthropoden im Gebiet nicht zu erwarten. Nutzungsintensität, Störwirkungen durch die benachbarte Bundesstrasse sowie die vor allem im Norden bestehende Strukturarmut werten die Ackerfluren darüber hinaus auch für angepasste Vogelarten und Säugetiere ab. In geringer Brutdichte ist allenfalls mit dem Vorkommen der in Hessen gefährdete Feldlerchen zu rechnen.

Auch wenn die das Gebiet dominierenden Ackerflächen nutzungsbedingt nur geringe Bedeutung als Hauptlebensraum erlangen, bestimmen sie doch in nicht unerheblichem Maße die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Gehölzstrukturen als Bruthabitat und Versteck zahlreicher Arten des Gehölz durchsetzten Offenlandes, wie verschiedenen Kleinsäugetern und Finkenarten, Goldammer und Krähenvögel. Sind die Anpflanzungen entlang der Bundesstraße aufgrund hoher Störwirkung nur von geringem Habitatwert, bieten die hochwüchsigen Gehölzstrukturen entlang des Bahndamms darüber hinaus auch Arten der Feldgehölze und Waldränder geeigneten Lebensraum, darunter als wertgebenden Arten neben Buntspecht, Laubsänger und Grasmücken ggf. Grasfrosch und Erdkröte.

Auch mobile Großvogelarten, wie Mäusebussard oder Turmfalke, vermögen die offenen Flächen als Nahrungshabitat zu nutzen. Als Fortführung eins seit Jahrhunderten bestehenden Offenlandkorridors im „Goldenen Grund“ ist ihnen zudem eine zumindest potentielle Funktion als Orientierungshilfe und Rastplatz für Zugvögel zu attestieren. <sup>1</sup>

### 3.3.3 Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Idsteiner Senke“, der u.a. durch die fruchtbaren Böden geprägt ist. Der gesamte Bereich ist für eine ackerbauliche Nutzung gut geeignet. Die Fläche wurde dementsprechend hauptsächlich als strukturarmes Ackerland genutzt.

Einflüsse auf die Entwicklung der Böden nehmen u.a. auch die ackerbauliche Nutzung durch die intensive Bearbeitung der Böden und Maßnahmen wie Düngung. Durch Umlagerung entwickelt sich aus Löß Lößlehm und aus beiden entwickelt sich im allgemeinen Parabraunerden oder Pseudogley. Die Böden aus Löß sind besonders für Ackerbau geeignet.

Gemäß der *Bodenkarte von Hessen* sind im Planbereich vorwiegend Parabraunerden-Pseudogley aus überwiegend umgelagertem Lößlehm (10 dm sandiger – lehmiger Schluff bis schluffig – toniger Lehm, schwach steinig – grusig) sowie ein Teilbereich im Norden des Geltungsbereiches Parabraunerde, stellenweise kolluvial überdeckt aus teilweise umgelagertem Lößlehm über kalkarmen Löß (6 – 10 dm lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm) anzutreffen.

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist im gesamten Plangebiet mäßig bis schwach. Nur an der nördlichen Grenze des Kerngebietes des NassauViertels ist ein kleiner Teilbereich mit einer erhöhten Erosionsgefährdung (Siedlungsrand – Ausgleichsfläche, Plangebiet M 10 und GE 2).

Zusätzliche Informationen zum Boden:

vgl. Anhang 1 > Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

### 3.3.4 Wasser

#### 3.3.4.1 Grundwasser

Die „Idsteiner Senke“ ist aufgrund intensiver Tektonik von zahlreichen Dehnungsbrüchen durchzogen, was eine Grundwasserergiebigkeit von 2 – 5 l/s (sehr gering) zur Folge hat.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt durchschnittlich 2 l/s. Die Beschaffenheit des Grundwassers wird in erster Linie von der Gesamthärte bestimmt. Im Untersuchungsgebiet findet sich mittelhartes Wasser (8 – 12 °dH).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist ein Sammelbegriff, der u. a. von der Mächtigkeit und Durchlässigkeit der überdeckenden Schichten abhängig ist. Als Grundsatz gilt: Je mächtiger die Deckschicht und je geringer die Durchlässigkeit, desto weniger empfindlich für Verschmutzung ist das Grundwasser.

Die „Idsteiner Senke“ ist ein Akkumulationsgebiet, weshalb die Klüfte von weniger durchlässigen Deckschichten (Porengestein) überlagert sind. Zusammen mit den dort vorhandenen höheren Grundwasserstockwerken können sie das tiefere Klufgrundwasser relativ gut schützen.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, also die Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser in das Grundwasser, ist im gesamten Plangebiet als „wechselnd mittel bis gering“ einzustufen.

Zusätzliche Informationen zum Wasser:

vgl. Anhang 1 > Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

#### 3.3.4.2 Oberflächengewässer

Im Süden grenzt der *Stolzwiesenbach*, ein Gewässer 3. Ordnung, an das Planungsgebiet. Das Fließgewässer befindet sich in einem ökologisch geringwertigen, nicht zufriedenstellenden Zustand. Die Gewässerstruktur ist sehr stark, abschnittsweise vollständig verändert. Die gewässerbegleitenden Flächen werden als Grünland genutzt.

#### 3.3.5 Topographie

Der Hochpunkt im Bebauungsplangebiet „Südwest 1“ (ca. 313 m ü. N.N.) befindet sich im Südwesten des Plangebietes. Von dort fällt das Gelände mit einer Neigung von ca. 5% in nordöstliche Richtung zum Kreuzungsbereich Rudolfstraße / Denninger Str. auf eine Höhe von ca. 304 m ü. N.N.. In nördliche Richtung (entlang der westlichen Gebietsgrenze) fällt das Gelände um ca. 4,5 %, in östliche Richtung (entlang der Südgrenze) um ca. 6%.

Im Plangebiet „Südwest 2“ ist das Gelände steiler als im nördlichen Planabschnitt. Die Hangneigung in Richtung Osten beträgt zwischen 9 und 10%.

Im Abschnitt des Bebauungsplanes „Südwest 1“ verläuft die B 275 in etwa höhengleich zum Plangelände. Richtung Süden, entlang der Grenze des Bebauungsplangebiets „Südwest 2“, entwickelt sich eine bis zu 6 m hohe Böschung.

Die östlich des Gebiets liegende Bahntrasse befindet sich im Norden in einem bis zu ca. 10 m tiefen Geländeeinschnitt. Richtung Süden läuft der Geländeeinschnitt aus, um im in Höhe der südöstlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes in einen Damm bis ca. 5 m Höhe überzugehen.

#### 3.3.6 Klima

Idstein liegt im südwestdeutschen Klimaraum. Kennzeichnend dafür sind milde Winter, warme Sommer und die von den Windrichtungen abhängigen Niederschlagsmengen. Die Idsteiner Senke gehört zum gemäßigten Klimabezirk Lahntal. Das Klima der Senke ist als trocken – mild zu bezeichnen.

Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 8 – 8,5. Damit gehört die Senke zu den wärmsten Bereichen des Taunus. Das Temperaturminimum liegt bei –3 bis –1 C ° im Januar, das Maximum bei 16 – 18 C ° im Juli. Es gibt 100 – 120 Frosttage, 20 – 40 Eistage und 10 – 30 Sommertage. Die Vegetationsperiode dauert 210 – 230 Tage

Aufgrund der Beckenlage ist die Windgeschwindigkeit etwas geringer und die Windstillen etwas häufiger.

Die Niederschlagsmenge liegt bei 700 – 750 mm pro Jahr. Davon fallen in der Vegetationsperiode 450 – 500 mm. Der März ist mit 30 – 50 mm der niederschlagsärmste und der August mit 70 – 90 mm der niederschlagshäufigste Monat.

Angaben zum Kleinklima:

vgl. Anhang 1 > Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

### 3.3.7 Landschaftsbild und Erholungseignung

Bedingt durch die ackerbauliche Nutzung fehlen landschaftsbildprägende Strukturen. Lediglich begleitend zu den Verkehrswegen sowie der südlichen Fläche (Versickerungsfläche) sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Insgesamt ist die Qualität sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes als auch des Erholungswertes als gering zu bezeichnen.

Detailliertere Beschreibungen:

vgl. Anhang 1 > Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

### 3.3.8 Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturdenkmale (gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG) oder Bodendenkmale bekannt.

### 3.3.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Es sind bei dem derzeitigen Planstand keine relevanten, über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern zu erwarten.

### 3.3.10 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde bis zum Ankauf durch die Stadt Idstein, ausgenommen der Regenrückhaltefläche (Flurstück 166), ackerbaulich genutzt.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Im nördlich der *Rudolfstraße* gelegenen Baugebiet „NassauViertel Nordwest“ haben sich einige Gewerbebetriebe, u.a. eine Tankstelle und ein Autohaus, angesiedelt. Aufgrund der Trennwirkung der Bahnlinie mit Geländeeinschnitt und hochwüchsiger Dammeingrünung besteht kein baulich-räumlicher Zusammenhang zwischen dem geplanten Sonder- und Gewerbegebiet und der bestehenden Bebauung östlich der Bahnlinie.

### 3.3.11 Verkehr

Im Westen des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 275. In Verbindung mit der neuen Bahnbrücke verknüpft sie den Kernbereich des „NassauViertels“ mit dem übergeordneten Straßennetz.

Die Verkehrliche Anbindung des Sondergebietes erfolgt über eine, parallel zur Bahnlinie geführten, Erschließungsstraße mit Anbindung an die *Rudolfstraße*.

### 3.3.12 Lärmbelastung

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen vorbelastet. Hauptverursacher ist der Verkehr auf der Bundesautobahn (A 3). Außerdem wird das Gebiet durch den Lärm der Bundesstraße (B 275), der Bahnlinie Frankfurt – Limburg und durch den Betrieb der ICE-Trasse beeinträchtigt. Für das Vorhaben wurde von GSA Limburg ein Lärmgutachten erstellt. Dessen Inhalte sind unter Pkt. 3.2.1 Schalltechnische Untersuchung beschrieben. (vgl. Anlage 2 > Schalltechnische Untersuchung, GSA Limburg, Mai 2007)

## 4. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahme und der Sensibilität der betroffenen Landschaft, sind die Auswirkungen auf die Landschaftsfaktoren und die Wechselwirkungen unterschiedlich. Die vom Vorhaben „NassauViertel“ zu erwartenden Wirkfaktoren sind nachfolgend beschrieben.

### 4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

#### 4.1.1 Flächenverbrauch

Die Versiegelung im Bebauungsplangebiet „Südwest 1“ können ca. 1,53 ha versiegelt werden. Für öffentliche Verkehrsflächen werden ca. 0,31 ha versiegelt. Für das Plangebiet „Südwest 2“ trifft der Bebauungsplan noch keine detaillierten Aussagen.

Insgesamt wird ein Versiegelungsgrad in Höhe des Vorhaben- und Erschließungsplanes (A-teba) erwartet.

#### 4.1.2 Veränderung des Kleinklimas

*Zwar ist die lufthygienische Situation Idsteins aufgrund ihrer austauscharmen Lage und bestehender Immissionsbelastungen als problematisch einzustufen, eine entlastende Funktion kommt den noch nicht bebauten Freiflächen zwischen Ortslage und BAB A 3 – wie beschrie-*

*ben - aber nur in geringem Umfang zu, so dass sich die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens vor allem auf das Plangebiet selbst erstrecken*<sup>1</sup>

Durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils und damit der Erhöhung der Abstrahlungsflächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas, d.h. Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpirationsflächen, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrter Staubgehalt.

#### 4.1.3 Veränderung des Grundwassers

Durch die Versiegelung der Flächen verringert sich der Anteil der möglichen Versickerungsflächen, die Grundwasserneubildung wird gemindert und der Oberflächenabfluss wird erhöht.

#### 4.1.4 Veränderung des Niederschlagsabflusses

Durch die Reduktion der Versickerungsflächen und zum Teil eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss der überwiegende Teil des Niederschlagswassers der Mischkanalisation zugeführt werden. Lediglich Dachabwässer des südöstlichen Gewerbegebietes können über die Regenrückhaltefläche zum Stolzriesenbach geführt werden. Allgemein wird somit ein Großteil des Niederschlagswassers in den Kanal eingeleitet.

#### 4.1.5 Veränderung des Geländeprofils

Innerhalb des Sondergebietes sind nur relativ geringfügige Geländebewegungen erforderlich. Im Nordosten muss das Gelände angehoben und im Nordwesten auf das geplante Erdgeschossniveau des Marktes abgesenkt werden. Im Südwesten muss das Gelände bis zu 3,5 m abgegraben werden. Zur Höhenangleichung an die angrenzenden Grundstücke werden Böschungen ausgebildet.

Im Gewerbegebiet hängt die Modellierung des Geländes weitgehend von den künftigen Parzellierungen bzw. der Grundstücks- und Gebäudegrößen ab. Bei einer Aufteilung in mehreren Grundstücken ist entlang der B 275 eine Abgrabung (Verlängerung der bestehenden Böschung) und eine Aufschüttung entlang des Feldweges wahrscheinlich.

#### 4.1.6 Visuelle Wirkfaktoren

Das Gebäude des Verbrauchermarktes ist überwiegend eingeschossig und verfügt über eine Höhe von ca. 8,0 m. Im Bereich der Einmündung der B 275 wird die Gebäudecke visuell durch eine zweigeschossige Bauweise betont.

Aufgrund der Ortrandlage und der exponierten Lage gegenüber den angrenzenden Siedlungsflächen ist eine Veränderung des Landschaftsbildes die Folge. In dem geplanten Gewerbegebiet werden sich voraussichtlich analog zum Gewerbegebiet „NassauViertel Nordwest“ vornehmlich ein- bis zweigeschossige Gebäudestrukturen entwickeln. Aufgrund der Hanglage unterhalb der B 275 und z.T. des Bahndammes wird die Fernwirkung von untergeordneter Bedeutung bleiben.

---

<sup>1</sup> Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

#### 4.1.7 Licht

Die Lichtverhältnisse werden sich durch Straßenbeleuchtungen sowie die Beleuchtung der Gebäudeanlagen deutlich verändern. Besondere Verschattungen durch bauliche Anlagen sind nicht zu erwarten.

#### 4.1.8 Sonstige Wirkfaktoren

Es sind keine weiteren anlagebedingten Wirkfaktoren bekannt.

### 4.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Durch Bautätigkeit kommt es allgemein zu negativen Einflüssen auf Natur und Landschaft. Deren Auswirkungen sind jedoch überwiegend nur temporär auf die Bauphase beschränkt.

#### 4.2.1 Flächenverbrauch, Bodenverdichtung

Es ist anzunehmen, dass durch den Baubetrieb die gesamte nicht bebaute Grundstücksfläche vorübergehend zu Lagerzwecken und als Arbeitsfläche genutzt wird. Innerhalb der Arbeitsfläche wird durch die Befahrung mit Baumaschinen der Boden verdichtet

#### 4.2.2 Bodenentnahme, Aufschüttungen und Abgrabungen

Zu Beginn der Baumaßnahmen wird auf dem Grundstück der Oberboden abgeschoben. Im Südwesten des Sondergebietes sind Abgrabungen bis zu ca. 3 m Höhe vorgesehen, im Nordwesten bis zu 1 m. Im Nordosten ist eine Auffüllung bis zu ca. 1 m geplant.

Die Geländemodellierung in den Gewerbegebieten ist abhängig von der künftigen Erschließung, der zu bildenden Grundstücksaufteilungen und der konkreten Bauprojekte. Aufgrund der bewegten Topographie ist auch hier mit Abgrabungen und Aufschüttungen zu rechnen.

Es ist anzunehmen, dass durch den Baubetrieb die gesamten nicht bebauten Grundstücksflächen vorübergehend zu Lagerzwecken und als Arbeitsfläche genutzt werden. Innerhalb der Arbeitsfläche ist mit einer Verdichtung der Böden durch den Einsatz schwerer Baumaschinen zu rechnen. Die Wiederverwendung des gesamten Oberbodens ist nur bedingt zu realisieren.

#### 4.2.3 Abwässer

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen.

#### 4.2.4 Erschütterungen

Die an- und abfahrenden Baufahrzeuge, der Betrieb der Baumaschinen sowie ggf. das Rammen von Spundwänden und ähnlichen führt zu Erschütterungen. Auswirkungen auf angrenzende Gebiete sind nicht zu erwarten.

#### 4.2.5 Licht

Die Bautätigkeiten werden weitgehend tagsüber durchgeführt. In den Wintermonaten ist damit zu rechnen, dass die Baustellen in den Morgen und Abendstunden beleuchtet sind.

#### 4.2.6 Lärm

Die an- und abfahrenden Baufahrzeuge sowie der Betrieb der Baumaschinen verursachen einen Anstieg des Lärmpegels.

#### 4.2.7 Luftverunreinigungen

Der betriebsbedingte Schadstoffausstoß der Baumaschinen und Baufahrzeuge führt zu einer temporären Verschlechterung der Luftqualität.

#### 4.2.8 Abfälle

Während des Baubetriebs fallen unterschiedliche Abfälle durch Bau- und Verpackungsmaterialien und den Betrieb von Maschinen an.

#### 4.2.9 Visuelle Wirkfaktoren

Baukräne, der allgemeine Baubetrieb und die Arbeitsflächen beeinträchtigen das Landschaftsbild temporär.

#### 4.2.10 Sonstige Wirkfaktoren

Weitere Wirkfaktoren sind nicht bekannt

### 4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

#### 4.3.1 Wasser / Abwässer

Durch die Bebauung stellt sich ein zusätzlicher Wasserbedarf ein. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein Mischkanalsystem abgeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser muss überwiegend in den, zur *Denninger Straße* führenden, Abwassermischkanal geleitet werden. Für den südwestlich gelegenen Gewerbegebietbereich besteht die Möglichkeit, Dachabwässer direkt in den Vorfluter des Stolzriesenbaches abzuleiten. Weitere, detaillierte Abwasserberechnungen und Regelungen sollen im Rahmen der künftigen Qualifizierung des Gewerbegebietes erfolgen.

#### 4.3.2 Energieverbrauch

Durch die Bebauung erhöht sich die Nachfrage nach Strom- und Heizenergie, wodurch sich im allgemeinen der Schadstoff- und insbesondere der CO<sub>2</sub>-Ausstoß erhöhen wird. Das Gebiet wird an das Gasleitungsnetz der Süwag angeschlossen.

### 4.3.3 Umweltverschmutzungen (Lärm, Luftverunreinigungen)

Das nördliche Plangebiet ist für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Für den südlichen Teil sind noch keine detaillierten Aussagen getroffen worden. Nutzungsbedingt ergibt sich für den nördlichen Planteil ein erhöhtes Aufkommen an Lkw-Verkehr für die Anlieferung sowie Pkw-Verkehr durch Kunden und Mitarbeiter. Der Kfz-Verkehr führt allgemein zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe und zu Lärm.

### 4.3.4 Erschütterungen

Aufgrund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet ist nicht mit schwerwiegenden Erschütterungen zu rechnen.

### 4.3.5 Abfälle

Bei der vorgesehenen Nutzung ist keine außergewöhnliche Abfallerzeugung zu erwarten.

### 4.3.6 Sonstige Wirkfaktoren

#### 4.3.6.1 Wasserschutzgebiete

Dem Regierungspräsidium liegt ein Antrag zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Mühlstein“ und „Zissenbach“ vor. Nach derzeitiger Kenntnislage befindet sich das Baugebiet innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes der Zone III.

Die Stadt Idstein beabsichtigt den Brunnen „Mühlstein“ außer Betrieb zu nehmen. Derzeit wird untersucht, inwieweit sich hierdurch die Ausdehnung künftiger Wasserschutzzonen reduziert.

Im Bereich von Gewerbegebieten kann die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes problematisch werden. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, wären nach der jetzigen Gesetzeslage, erheblichen betrieblichen Einschränkungen unterworfen.

## 5. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

### 5.1 Darstellung der planrelevanten Fachgesetze

Quelle	Schutzgut							
	Mensch	Flora und Fauna	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Baugesetzbuch	x	x	x	x	x	x	x	x
FFH-RL / VogelSchRL		x						
Bundesnaturschutzgesetz	x	x					x	
Hess. Naturschutzgesetz	x	x					x	
Wasserhaushaltsgesetz				x				
Hess. Wassergesetz				x				
Bundesbodenschutzgesetz			x					
Bundesimmissionsschutzgesetz	x	x	x	x	x	x		x
TA Lärm 1998	x					x		
DIN 18005	x							
TA Luft						x		

## 5.2 Schutzgut Mensch

Die Bebauung hat für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete Auswirkungen. Neben den allgemeinen Folgen, die aus der Bebauung der angrenzenden Flächen resultieren, wie z.B. der Veränderung des Kleinklimas, ergeben sich zusätzliche Belastungen durch ein höheres Verkehrsaufkommen.

Seitens der Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH (GSA Limburg) wurde daher ein Gutachten erstellt. Ein Augenmerk war insbesondere auf die mögliche Belastung zu richten, die sich durch den Betrieb des Verbrauchermarktes auf die bestehende Nachbarbebauung östlich der Bahnlinie auswirkt. So sind im Bereich der Wohnbebauung Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) einzuhalten.

Im Ergebnis wurden Emissionskontingente für die Sondergebiets- und Gewerbeflächen ermittelt und in dem Bebauungsplan eingestellt. Eine über das übliche Maß der zulässigen Nutzung hinausgehende Umweltbelastung kann somit ausgeschlossen werden.

(vgl. Anlage 2 > Schalltechnische Untersuchung GSA Limburg)

Bei den allgemeinen Auswirkungen handelt es sich um im üblichen Umfang auftretenden Veränderungen, die sich durch die Entwicklung von Neubeugebieten am Ortrandrand für die Nachbarflächen ergeben. Die Auswirkungen bezüglich der zusätzlichen Lärmbelastung halten sich in dem gesetzlich vorgegebenen Rahmen.

## 5.3 Schutzgut Flora und Fauna

Neuversiegelung führt auch zu Verlusten im Arten- und Biotoppotenzial, sei es der Gehölze oder sonstiger Biotope, die potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen darstellen. Da das Gebiet kaum Lebensräume für Flora und Fauna bietet wirkt sich die Maßnahmen nicht relevant auf diese Schutzgüter aus, soweit gerade in den Randbereichen Gehölzstrukturen erhalten bzw. neu angelegt werden.

## 5.4 Schutzgut Boden

Die Überbauung von gewachsenem Boden hat erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die insbesondere die Ertragskraft und die Retentionsfunktion der Böden betrifft. Seltene oder gefährdete Bodentypen sind von dem Eingriff nicht betroffen.

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen kommt es zum Verlust an belebten Boden durch Flächenversiegelung. Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Land- und Forstwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen verloren geht. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag der Profilaufbau der Boden verändert.

Im Südwesten des Sondergebietes sind Abgrabungen bis zu ca. 3 m Höhe vorgesehen, im Nordwesten bis zu 1 m. Im Nordosten ist eine Auffüllung bis zu ca. 1 m geplant.

## 5.5 Schutzgut Wasser

### Oberflächenwasser / Grundwasser

Im Bebauungsplangebiet „Südwest 1“ können ca. 1,53 ha versiegelt werden. Für öffentliche Verkehrsflächen werden ca. 0,31 ha versiegelt. Für das Plangebiet „Südwest 2“ trifft der Bebauungsplan noch keine detaillierten Aussagen.

Durch die enge Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wird auch das Wasserpotenzial beeinträchtigt.

Der Anteil der möglichen Versickerungsflächen verringert sich, die Grundwasserneubildung wird gemindert und der Oberflächenabfluss wird erhöht. Da bedingt durch die anstehende Bodenart und Gründigkeit, die Versickerungseignung und Grundwasserneubildung gering sind, sind auch die Auswirkungen auf das Schutzgut entsprechend reduziert.

Durch die Reduktion der Versickerungsflächen und der nur bedingt gegebenen Versickerungsmöglichkeit muss der überwiegende Teil des Niederschlagwassers der Kanalisation zugeführt werden.

### Wasserversorgung

Ein über das übliche Maß der geplanten Sonder- und Gewerbegebiete hinausgehender Wasserbedarf besteht nicht. Insbesondere die Ansiedlung von Betrieben mit überdurchschnittlicher Wassernachfrage wird nicht erwartet.

### Wasserschutzgebiete

Von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen (wie z.B. die errichtete Tankstelle im „NassauViertel Nordwest“), gehen potenziell Gefahren für das Grundwasser aus.

Sofern das geplante Wasserschutzgebiet in der jetzt bekannten Ausdehnung zum tragen käme, würden auf betrieblicher Ebene Maßnahmen wie z.B. zusätzliche Schutzbauwerke erforderlich.

## **5.6 Schutzgut Klima**

Die geplante Maßnahme bedingt kleinklimatische Veränderungen. Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpiration, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrter Staubgehalt ist die Folge. Da die Fläche kaum zur Verbesserung der lufthygienischen Funktion in Idstein beiträgt, so dass sich die Auswirkungen auf das Plangebiet selbst beschränken.

Durch Neupflanzungen im und am Randes des Plangebiets, d.h. Erhöhung des Grünanteils mit den positiven Wirkungen auf das Klima ( Temperaturminderung durch CO<sub>2</sub> Assimilation, Staubbinding, Schattenspende, Verdunstung, Sauerstoffproduzent) können die Auswirkungen minimiert werden.

## **5.7 Schutzgut Luft**

Durch die Bebauung des „NassauViertels“ wird das Straßennetz der Kernstadt Idstein durch ein Neuverkehrsaufkommen von knapp 6.000 Kfz/Tag zusätzlich belastet. Durch die Zunahme des Verkehrs erhöht sich allgemein die Schadstoffbelastung in der Luft. Eine Berechnung über die zu erwartende Zunahme der Schadstoffimmissionen wurde nicht erstellt. Anhand der Verkehrsprognose kann jedoch die Aussage getroffen werden, dass sich der Verkehrszuwachs im Rahmen einer üblichen Baugebietsentwicklung hält.

In bezug auf das gewählte Energiekonzept mit dezentraler Gasversorgung werden folgende Emissionen erwartet:

<i>Emission</i>	<i>Tonnen / Jahr</i>
<i>CO<sub>2</sub></i>	<i>4,99</i>
<i>NO<sub>x</sub></i>	<i>4,9</i>
<i>SO<sub>2</sub></i>	<i>1,5</i>
<i>CO</i>	<i>2,7</i>
<i>Staub</i>	<i>0,2</i>

Die Schadstoffe der Wärmeerzeugung fallen im Baugebiet an, die der Stromgewinnung am Ort ihrer Erzeugung.

### **5.8 Schutzgut Landschaft**

Die Landschaft, die durch ackerbauliche Nutzung geprägt ist, erfährt durch die Neubebauung der Flächen eine erhebliche Veränderung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich verändern. Begrünungen im und am Randes des Baugebietes minimieren die Auswirkungen.

### **5.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Von der Maßnahme sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter betroffen

## **6. Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes**

Aufgrund guten bis sehr guten landbaulichen Eignung der Böden, ist davon auszugehen, dass auch längerfristig die Nutzung beibehalten würde. Zu der Entwicklung der Flächen ohne den geplanten Eingriff lassen sich für die Naturgüter nachfolgende beschriebene Prognosen stellen.

### **6.1 Boden**

Die ständige landwirtschaftliche Nutzung des Bodens und die damit verbundene, zeitweise fehlende, Vegetationsschicht führen auf Dauer gesehen zu ungünstigen physikalischen und chemischen Veränderungen der Bodenstruktur.

### **6.2 Wasser**

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung besteht, bedingt durch Stoffeinträge wie Dünger, eine potentielle Gefährdung für das Grundwasser.

### **6.3 Luft und Klima**

Siedlungsklimatisch spielt die Fläche, aufgrund der geringen Größe und der Barrierewirkung der Verkehrsstrassen eine untergeordnete Rolle.

Durch die Bewirtschaftung der Fläche mittels landwirtschaftlichen Maschinen, Traktoren u.s.w. erfolgt ein Schadstoffeintrag durch Dieselmotorenbetrieb. Mit einer zusätzlichen Im-

missionsbelastung ist auch langfristig nicht zu rechnen. Soweit diese Flächennutzung bestehen bleibt, ist mit keiner Veränderung des Kleinklimas zu rechnen.

#### **6.4 Flora und Fauna**

Lebensräume sind für Flora und Fauna nur in geringem Umfang vorhanden. Die floristischen und faunistischen Bestände werden sich kaum, d.h. in keinem relevanten Ausmaß verändern. Damit bleibt das Gebiet auch weiterhin artenarm.

#### **6.5 Biotope**

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingt ein sehr geringes Arten- und Biotoppotenzial. Mit einer Verbesserung ist langfristig nicht zu rechnen.

#### **6.6 Landschaftsbild und Erholungsfunktionen**

Das Landschaftsbild ist kaum strukturiert. Bei einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung und die damit angestrebte wirtschaftlichste und größtmögliche Flächenausnutzung ist mit keiner Verbesserung zu rechnen.

### **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Ein hoher Anteil an Vegetationsstrukturen, geringer Versiegelungsgrad und eine nachhaltige ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung sind deshalb Maximen der Planung. Auf dieser Grundlage sollen folgende Ziele realisiert werden:

- Minimierung des Landschaftsverbrauches
- Reduzierung des Wasserverbrauches und Schutz des Grundwassers
- Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Vernetzung der Lebensräume
- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas
- Verbindung zwischen den Erholungsflächen und zur freien Landschaft
- Integration der Bauflächen in die Umgebung und Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen der freien Landschaft und der Siedlung

Im Plangebiet sind keine wertvollen Strukturen von dem Eingriff betroffen. Im Zuge der Konkretisierung für das Plangebiet „Südwest 2“ werden ggf. Überlegungen angestellt Leitungen in den südlich gelegenen Regenrückhaltebereich zu legen. In diesem Falle wären wertvolle Biotopstrukturen zumindest temporär von einem Eingriff betroffen. Diese Problematik ist im Zuge der Bearbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes für diesen Teilbereich zu betrachten.

Prinzipiell reduzieren ökologisch wirksame Bauweisen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung und -rückhaltung sowie Nutzung von alternativen Energien die Beeinträchtigungen der Landschaftspotenziale.

In beiden Plangebieten ist Dachbegrünung vorgesehen. Ein Teil des anfallenden Dachflächenwassers aus dem Plangebiet „Südwest 2“ wird in den Regenrückhaltebereich eingeleitet. Weitere ökologisch wirksame Entwässerungsmaßnahmen sind aus technischen Gründen nicht umsetzbar.

## **7.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Die Erheblichkeit eines Eingriffs ergibt sich aus dem Maß der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Bleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück und ist das Landschaftsbild wieder hergestellt oder neu gestaltet, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Hinsichtlich der naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung wird angenommen, dass die Errichtung des Distributionszentrums in etwa den gleichen Versiegelungsgrad bewirkt hätte, wie die aktuelle Planung des Sonder- und Gewerbegebietes. Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht näher konkretisierte Planung im Bereich des Bebauungsplanes „Südwest 2“, wird auf eine Bilanzierungsdarstellung verzichtet.

Sofern sich bei der weiteren Konkretisierung des Gewerbegebietes andere Sachverhalte ergeben, besteht im Rahmen der künftigen Qualifizierungen die Möglichkeit der Nachsteuerung.

Der Biotopwert ist relativ gering. Wie sich die Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter auswirkt ist unter Pkt. 6 beschrieben.

## **7.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt ökologische Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern und die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat:

Die gebietsinternen, ausgleichsrelevanten Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in ihrer Gesamtheit übernommen und im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes flächenmäßig dargestellt.

Innerhalb des Baugebietes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind dauerhaft zu begrünen und extensiv zu pflegen.
- In den Randbereichen zur Bundesstraße sind heimische Sträucher sowie mind. 5 % Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Die Krautsäume sind zu fördern.
- Straßenbegleitend sind entlang der *Rudolfstraße*, in der Fortführung der Straßenbepflanzung im Plangebiet „NassauViertel“, 6 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen
- Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
- Die Dächer von Hauptbaukörpern sollen dauerhaft extensiv begrünt werden.
- Befestigungen sind, soweit wie möglich aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- Mind. 10 % der Grundstücksfreifläche sind dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Erhaltung der Biotopstrukturen und Vermeidung einer Verbuschung im Bereich der Wiesen für die Regenrückhaltung.

Zusätzlich zu den Maßnahmen im Baugebiet werden externe Ausgleichsflächen entwickelt. Dabei sollen insgesamt 4 Flächen in Eschenhahn und Wörsdorf zur zusätzlichen Kompensation beitragen.

Die Maßnahmen sind detailliert im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag vom Büro Holger Fischer beschrieben.

vgl. Anhang 1 > Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

Die Maßnahme auf der Gemarkung Eschenhahn, Flur 2, Flurstück 13 ist zwischenzeitlich weitgehend realisiert.

Die Wohlfahrtsfunktion der ökologischen Maßnahmen im Baugebiet für die einzelnen Schutzgüter wird nachfolgend dargestellt. Die Wohlfahrtsfunktionen der externen Ausgleichsmaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag vom Büro Holger Fischer zu entnehmen.

vgl. Anhang 1 > Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

#### 7.3.1 Boden

Bepflanzungen (z.B. Randeingrünung) und dauerhafte Begrünungen wie z.B. Wiesen- oder Rasenflächen verbessern die Bedingungen für das Schutzgut Boden.

#### 7.3.2 Wasser

Die Begrünung der Dachflächen führt dazu, dass das Niederschlagswasser der direkten Verdunstung zugeführt wird.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von Flächen ermöglicht, dass das Niederschlagswasser wieder direkt dem Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Dauerhafte Begrünung von Flächen und deren extensive Nutzung tragen zum Schutz bei.

#### 7.3.3 Klima

Die Erhöhung des Grünflächenanteils z.B. durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Anlage von extensiven Rasenflächen und Begrünung der Dachflächen haben positiven Einfluss auf das Kleinklima (Temperaturminderung durch CO<sub>2</sub> Assimilation, Staubbindung, Schattenspender, Verdunstung, Sauerstoffproduzent).

#### 7.3.4 Arten- und Biotoppotenzial

Durch die Begrünungsmaßnahmen wird das Plangebiet in die Landschaft integriert. Die neu angelegten Biotopstrukturen werden zudem Bestandteil der Biotopvernetzung und verbessern das Arten- und Biotoppotenzial, d.h. Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna, in der vormals ausgeräumten bzw. wenig strukturierten Landschaft. Insbesondere die

Bepflanzung in den Randbereichen übernehmen die Funktion als Puffer und Teilhabitate für Flora und Fauna.

### 7.3.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Anpflanzung von Einzelbäumen und straßenbegleitenden Grünflächen und Randeingrünung verbessert.

Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen entlang der *Rudolfstraße* trägt zu Integration der Maßnahme in die Umgebung und Verbesserung des Erscheinungsbildes bei.

Auch die gestaffelte Heckenbepflanzung aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen entlang der Bundesstraße bindet das Vorhaben optisch in die Umgebung ein.

### 7.3.6 Erheblichkeit des Eingriffs für die einzelnen Schutzgüter

Die Erheblichkeit der Auswirkungen des geplanten Projektes werden insgesamt wie folgt beurteilt:

	Positiv (verbessert)	Keine (ausgeglichen)	Negativ (verschlechtert)
Wasser			X
Boden			X
Kleinklima		X	
Arten- und Biotoppotenzial	X		
Landschaftsbild			X
Erholung		X	
Umweltverschmutzung und Belästigung			X

vgl. auch Tab. 4 Anhang 1 > Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

## 7.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung wird angenommen, dass die Errichtung des Distributionszentrums in etwa den gleichen Versiegelungsgrad bewirkt hätte, wie die aktuelle Planung des Sonder- und Gewerbegebietes. Aufgrund der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht näher konkretisierte Planung im Bereich des Bebauungsplanes „Südwest 2“, wird auf eine Bilanzierungsdarstellung verzichtet.

Eine Bewertung des Eingriffs ist im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag vom Büro Holger Fischer beschrieben.

vgl. Anhang 1 > Vorhaben und Erschließungsplan „Rödchen – West“, Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Linden

## 8. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich hinsichtlich der Beurteilung der Luftqualität. Über die Schadstoffbelastung liegen keine Messwerte vor.

Im Plangebiet sind über den gesetzlichen Rahmen eines Gewerbegebietes hinausgehende emissionsträchtige Gewerbebetriebe nicht zulässig. Die Auswirkung auf die allgemeine Luft-

qualität aufgrund der Verkehrsbelastung und Wärmeenergieerzeugung liegt im üblichen Rahmen einer Baugebietserweiterung.

## **9. Prüfung anderweitiger Lösungsvorschläge**

Schon im Rahmen der Voruntersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde deutlich, dass die Stadt Idstein aufgrund der knappen Flächenressourcen, insbesondere bezüglich der Gewerbeflächen, kaum alternative Standorte aufweisen kann. Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus Zuwachsflächen für den Wohnungsbau, die über den Eigenbedarf hinausgehen, nur in der Kernstadt verfügbar. Aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung an die A3 sowie der das Gebiet tangierenden Bundesstraße ist der Standort „Nassau-Viertel“ als Vorranggebiet für Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen zu betrachten.

Bezüglich des geplanten Einzelhandels ist festzustellen, dass im Stadtkern Idsteins aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Grundstücksstruktur auch langfristig keine Flächen für den großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen und das Projekt nur an dem *nicht integrierten* Standort im NassauViertel verwirklicht werden kann.

## **10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

### **10.1 Durchführung des Monitorings**

Das Überwachungsverfahren soll nach Maßgabe der *Richtlinien der Stadt Idstein zur Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen* erfolgen.

In dem Regelwerk wird folgendes ausgeführt:

*„Durch Bauleitplanverfahren werden je nach Art und Zielsetzung der Bauleitplanung, verschiedenste Schutzgüter tangiert bzw. beeinträchtigt. In der Regel werden die Schutzgüter aus den Bereichen „Natur und Landschaft“ sowie „Mensch“ besonders betroffen. Integrativer Bestandteil der Bauleitplanverfahren ist dabei, dass in einer endgültigen Bilanz, die durch die Planungen entstehenden Auswirkungen, ausgeglichen werden können. Werden nun die in der Bauleitplanung festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt oder ändern sich im Nachgang an das Bauleitplanverfahren entscheidende umweltrelevante Rahmenbedingungen, würden die Bauleitpläne zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, die so nicht gewollt und damit auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden. Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei der planerischen Entscheidung bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen.“*

*Vor diesem Hintergrund sind von der Stadt Idstein im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Verfahren die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt darzulegen. Die in ihrem Zusammenspiel als Monitoring bezeichneten Überwachungsmaßnahmen sind dabei für jedes bauplanungsrechtliche Verfahren in der Begründung vor dem Hintergrund des einzelnen Verfahren darzulegen und einzustellen. Die Stadt Idstein verfügt über folgende einsetzbare Instrumente und Maßnahmen, die auf das einzelne Bauleitplanverfahren abgestimmt, in den Katalog der Überwachungsmaßnahmen Eingang finden sollten.*

### Erfolgskontrolle mit Umsetzungs- und Zustandsermittlungen

Für die sachgerechte Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und die Realisierung der oft umfangreichen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf das Instrument der Erfolgskontrolle mit Umsetzungs- und Zustandsermittlungen zu verweisen. Auf diese Weise kann eine effiziente Kontrolle der Umsetzung und fachlich fundierten Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen stattfinden. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss der im Rahmen der Bilanzierung festgelegten Zeiträume zur Wertentfaltung erfolgen kann.

Vor diesem Hintergrund ist es also umso wichtiger, dass ökologische Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen. Geschieht dies nämlich nicht, wird kein Vollausgleich entstehen können und damit verbleiben u.U. erhebliche Umweltauswirkungen. Insofern ist die Durchführung von Erfolgskontrollen eine wesentliche Monitoringmaßnahme. Die Durchführung und Erfassung von Erfolgskontrollen sollten in die Abnahmen sowie in die turnusmäßige Pflege sowohl bei internen als auch bei externen Umsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen integriert werden.

### Fortschreibung von Fachplänen und -konzepten der Stadt Idstein

Neben den konkreten Verfahren der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, verfügt die Stadt Idstein über eine Reihe von Fachplänen und -konzepten, die viele wesentlichen Belange der im Rahmen von Bauleitplanverfahren betroffenen Schutzgüter in der Regel im Kontext der Gesamtstadt inhaltlich erfassen und aufbereiten.

Als wesentliche Fachpläne und -konzepte der Stadt Idstein sind in diesem Zusammenhang zu nennen:

- Integriertes Verkehrskonzept der Stadt Idstein
- Landschaftsplan der Stadt Idstein
- Lärminderungsplanung der Stadt Idstein (in Arbeit)
- Generelle Entwässerungsplanung
- Generelles Wasserversorgungskonzept (in Vorbereitung)
- Einzelhandelskonzept
- Forsteinrichtungswerk

Bei der Erstellung, Aktualisierung sowie Fortschreibung der Fachpläne und -konzepte ist zu prüfen, inwieweit die jeweilige Planung und Aufbereitung einzelner inhaltlicher Themenkomplexe auch für die Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen von Bedeutung sein können.

### Kontrollmöglichkeiten durch Verfahren anderer Behörden

Die Möglichkeiten, die sich durch bauordnungsrechtliche und immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren sowie durch nachgeschaltete turnusmäßige bzw. regelmäßig wiederkehrende Kontrollen wie Bauschauen und Verkehrsschauen ergeben, sind als Optionen zur Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen zu überprüfen und gegebenenfalls in den Katalog der Überwachungsmaßnahmen einzustellen. Insbesondere die Überwachung von emissionsbedingten Auswirkungen kann zumeist im Zuge von Genehmigungsverfahren, die in der Regel den bauplanungsrechtlichen Verfahren nachgelagert sind, durchgeführt werden. Dabei ist die Einhaltung geltender Grenz- und Richtwerte sicherzustellen. In Einzelfällen kann sich auch ein ausdrücklicher Hinweis auf Regelprüfungen von Fachbehörden für einzelne Umweltschutzgüter anbieten.

*Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bauleitpläne können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten der Bauleitpläne entstehen oder bekannt werden. Diese Auswirkungen sind in der Regel nicht prognostizierbar und konnten deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen der Bauleitpläne können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Idstein permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Idstein keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen. In diesem Zusammenhang ist auf die Informationspflicht auf die im Baugesetzbuch geregelte Informationspflicht der Umweltbehörden hinzuweisen.*

*Die dargestellten Instrumente und Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung von Bauleitplänen stellen einen Katalog an Überwachungsmaßnahmen dar, der in der Regel im ausreichenden Maße den gesetzlichen Anforderungen gerecht werden wird. Es kann jedoch durchaus sinnvoll sein, andere in dieser Richtlinie nicht aufgeführte Instrumente und Maßnahmen vor dem Hintergrund der besonderen Anforderungen des konkreten Bauleitplans in den Katalog der Überwachungsmaßnahmen zu integrieren.*

*Auf jeden Fall ist es erforderlich, vor dem Hintergrund der Anforderungen des konkreten Bauleitplans die Zusammenstellung der Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf die Erfordernis und Sinnhaftigkeit der einzelnen Maßnahme bzw. Instrumente abzustimmen.“*

