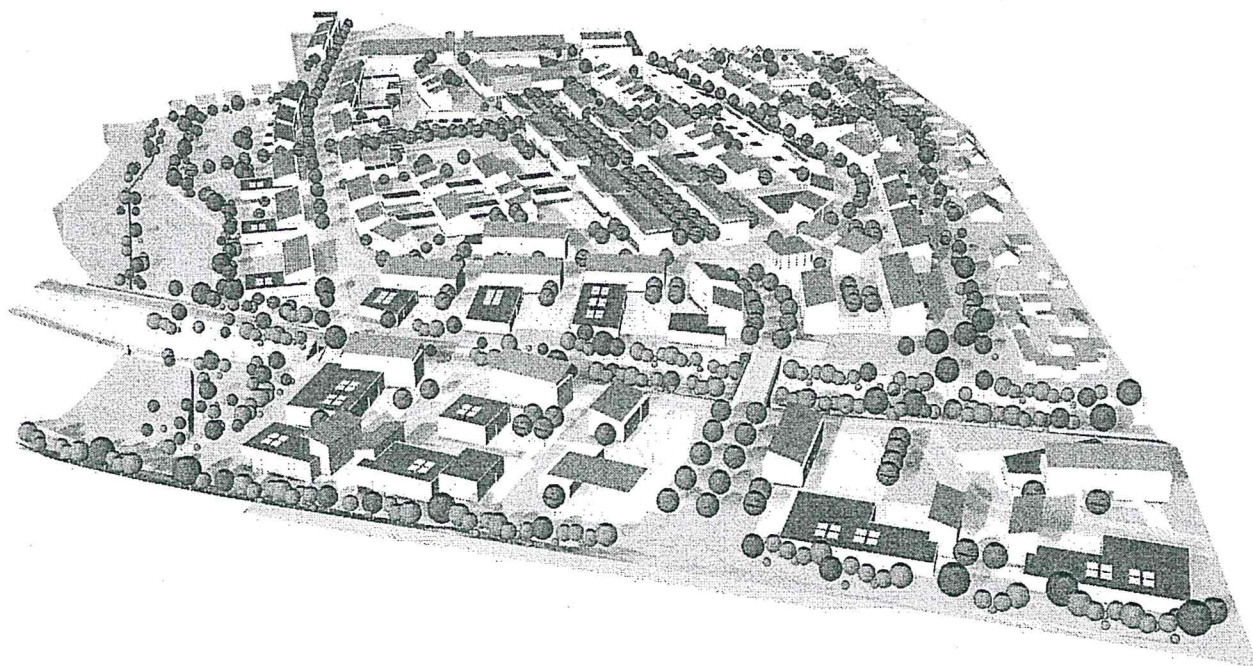


STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLÄNE MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NASSAUVIERTEL SÜDWEST 1 UND 2

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Projekt: S 480/07 Stand: Oktober 2007

Planergruppe ASL, Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt

Tel. 069 / 788828 Fax: 069 / 7896246

E-Mail: info@planergruppeasl.de

Web: www.planergruppeasl.de

Stand: 01.10.2007

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

1. Rechtsgrundlage

Die Bebauungspläne NassauViertel Südwest 1 und 2 wurden auf Grundlage des BauGB mit seinen Änderungen durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGB. I S. 2878) aufgestellt.

Aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen wurde der Bebauungsplan NassauViertel Südwest1 als qualifizierter Bebauungsplan, der Bebauungsplan NassauViertel Südwest 2 als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs.3 BauGB ausgearbeitet. Im Hinblick auf die inhaltliche Verzahnung beider Planungen erfolgte jedoch eine gemeinsames Bauleitverfahren mit gemeinsamer Text- und Plandarstellung.

2. Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	22. März 2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB in der Idsteiner Zeitung	24. März 2007
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung	27. März 2007
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09. März 2007	27. März 2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	06. Juli 2007
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung	28. Juni 2007
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Idsteiner Zeitung	30. Juni 2007
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	vom 10. Juli.2007 bis einschl. 10. August 2007
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung	27. September 2007
Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	Oktober 2007

3. Ergebnisse und Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Seitens der Behörden erfolgten verschiedene Hinweise und Anregungen. In die Planung aufgenommen wurden folgende Punkte:

- Darstellung eines möglichen Standorts für eine Trafostation
- Ergänzung der Pflanzauswahlliste durch die Traubeneiche

Nicht übernommen wurde folgende Anregungen:

- Industrie und Handelskammer:
Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsortimente in den Gewerbegebieten
- Untere Naturschutzbehörde:
Erweiterung der begleitenden Bepflanzung entlang der B 275

Die Anregungen beziehen sich auf das Plangebiet NassauViertel Südwest 2, in dem lediglich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wurde. Über die Anregungen soll im Rahmen einer künftigen Qualifizierung des Gebietes entschieden werden.

Ein Bürger äußerte die Bedenken, dass durch das Planvorhaben die Verkehrsbelastung in der Maximilianstraße auf ein unerträgliches Maß erhöht würden und regte an, die Maximilianstraße als Sackgasse auszubilden.

Die Bedenken wurden nicht geteilt.

Der durch die Bebauung der Plangebiete generierte Verkehr wird in erster Linie über den Verkehrsknoten der B275 abgewickelt.

Der Straßenverkehr, der über die Limburger Straße heran- oder abgeführt wird, soll über die Walramstraße geleitet werden. Die Maximilianstraße wird aus diesem Grund nicht als Zubringerstraße, sondern als Wohnsammelstraße mit verkehrsberuhigenden Einbauten angelegt.

Ein Umbau als Sackgasse oder Einbahnstrasse scheidet aufgrund der Buslinienführung aus. Darüber hinaus würden andere Straßen durch zusätzlichen Verkehr belastet.

Seitens der Lohr- und Schach Gbr (Betreiber des Einkaufszentrums NassauKarree) wurde in einem Schreiben vom 16.01.07 die Anforderung erhoben, die Verkaufsfläche des geplanten Verbrauchermarktes zu reduzieren. Das Unternehmen erwartete negative Einflüsse auf sich die herausgebildete Einzelhandelsstruktur in Idstein. Weiterhin wurden die Aussagen der Einzelhandels-Auswirkungsanalyse von GMA bezweifelt.

Einer Verkaufsflächenreduzierung wurde, unter Verweis auf die Aktualisierung des Gutachtens vom April 2007, nicht zugestimmt.

Die von GMA durchgeführte Neuberechnungen ergab, dass der Umsatzrückgang in den Wettbewerbsstandorten deutlich unterhalb 10 % liegt. Die maßgeblichen Wettbewerbsstandorte liegen jedoch nicht in der Innenstadt.

Aus Sicht der Stadt besteht kein Anlass, die Aussagen des Gutachtens zu bezweifeln. Die Modernisierung und Stärkung des Einzelhandels und ein Mehr an Wettbewerb kommt dem Verbraucher zugute und ist Ziel der Planung.

4. Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes Rödchen West (Ateba). Die Errichtung des Distributionszentrums war jedoch hinfällig und eine Überplanung erforderlich geworden.

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. 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.

Vor dem Hintergrund, dass das ursprünglich geplante Distributionszentrum vergleichbare naturschutzrechtliche Eingriffe verursacht hätte, wie das nun geplante Einzelhandel- und Gewerbegebiet, wurde die bereits genehmigte Ausgleichsplanung in die neuen Bebauungspläne überführt.

Bezüglich des Lärmschutzes war es erforderlich, das Schallschutzgutachten in Hinblick auf die geänderten Nutzungen zu aktualisieren und die Ergebnisse in die Planung einzustellen. Insbesondere wurden hierbei neue Zonen mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln definiert.

Andere Schutzgüter waren im Vergleich zur Altplanung im gleichen Maß betroffen. Standortalternativen kamen aufgrund der weit geführten Vorplanungen und fehlender Flächen nicht in Betracht.

