

Stadt Idstein, Kernstadt

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Waldorfkindergarten Idstein“**

Planstand: 06.11.2012

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Dipl.-Ing. (FH) Birgit Roeßing

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
2	Inhalt und Festsetzungen .....	6
2.1	Fläche für den Gemeinbedarf .....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.3	Verkehrsflächen .....	7
2.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	8
3.1	Umweltprüfung .....	8
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten.....	8
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	9
6	Immissionsschutz.....	9
7	Denkmalschutz .....	9
8	Sonstige Infrastruktur.....	10
9	Bodenordnung .....	10
10	Städtebauliche Vorkalkulation .....	10

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im nördlichen Randgebiet der Kernstadt von Idstein befindet sich in einem Wohngebiet eine historische Villa, die derzeit als Waldorfkindergarten genutzt wird. Hier wird eine Betreuung von Kindern im Alter von ca. 4 Monaten bis ca. 4 Jahren in verschiedenen Gruppen angeboten. Im Hinblick auf die steigende Nachfrage nach Einrichtungen zur Ganztagesbetreuung von Kindern soll auch im Waldorfkindergarten künftig ein entsprechendes Angebot geschaffen werden. Daraus resultierend steigt der Raumbedarf für Küche, Schlaf- und Betreuungsräume usw. deutlich an, der allerdings aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit am heutigen Standort nicht befriedigt werden kann. Neben diesem Aspekt ergibt sich im Übrigen die Notwendigkeit der Verlagerung des Kindergartens aus der Tatsache, dass die heute als Mietobjekt genutzte Immobilie in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung stehen wird, da sie einem andersartigen Nutzungszweck zugeführt werden soll. Insofern wurden seitens des Trägervereins des Kindergartens in Abstimmung mit der Stadt Idstein die Möglichkeiten der kleinräumigen Verlagerung dieser Nutzung im Nahbereich des heutigen Standortes diskutiert. Kriterien bei der Standortwahl waren dabei neben der räumlichen Nähe zum Altstandort insbesondere auch eine hinreichende Flächengröße, um die notwendigen Gebäude und Freiflächen errichten zu können. Im Ergebnis wurde ein Standort im Bereich Zissenbach in einer Entfernung von lediglich rd. 200 m zum Altstandort Am Itzelgrund gefunden. Damit kann sichergestellt werden, dass die Versorgungsfunktion mit entsprechenden Betreuungseinrichtungen einschließlich der gesetzlich verpflichtenden U3-Betreuung im Norden der Stadt Idstein in der gegebenen Qualität erhalten bleibt. Da im Übrigen trotz intensiver Bemühungen des Trägervereins des Kindergartens und der Stadt Idstein ein Alternativstandort zum jetzigen Planstandort, der insbesondere den notwendigen Flächenansprüchen in Folge des Ausbaus der U3-Betreuung gerecht wird, im Norden der Stadt Idstein nicht gefunden werden konnte, ist die vorliegende Bauleitplanung für den Standort Zissenbach städtebaulich begründet.

Abschließend ist bzgl. der Standortbegründung darauf zu verweisen, dass mit der Bauleitplanung eine ehemalige öffentliche Sportanlage einschl. Vereinsheim lediglich einer andersartigen Nachfolgenutzung aus dem Bereich des Gemeinbedarfs zugeführt wird. Auch dies dokumentiert die Nachhaltigkeit der Städtebaupolitik der Stadt Idstein, gerade weil auf die Neuinanspruchnahme von Flächen verzichtet und vielmehr ein Flächenrecycling betrieben wird.

Übersichtskarte

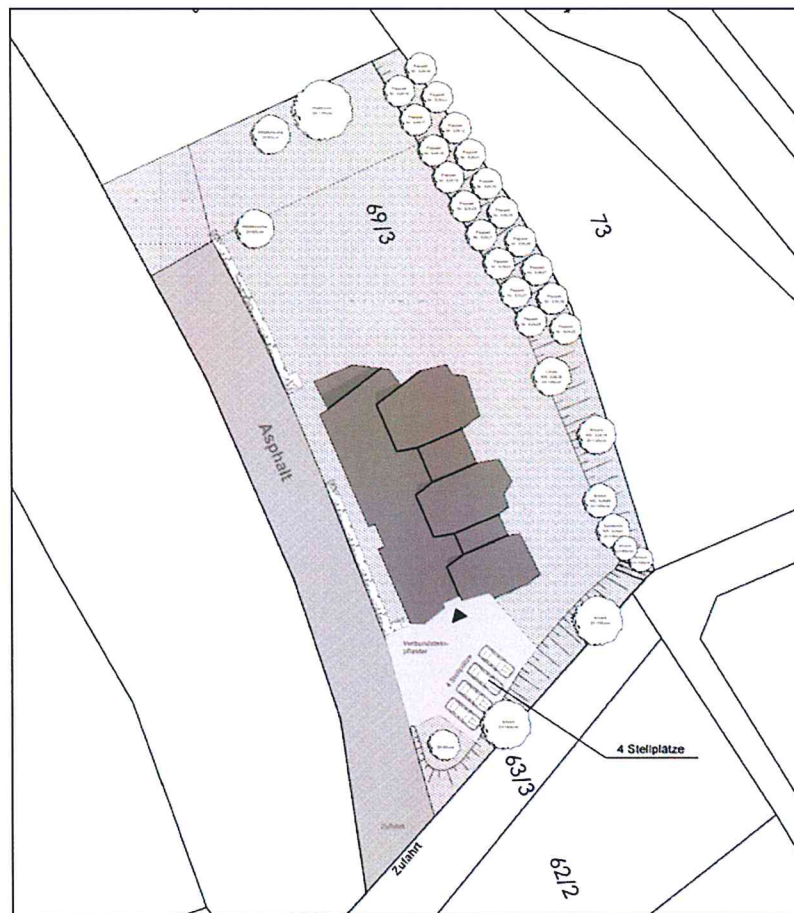


Eigene Darstellung (Grundlage [www.hessenviewer.hessen.de](http://www.hessenviewer.hessen.de)) genordet, ohne Maßstab

Im Hinblick auf das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die für den Erhalt und den weiteren Ausbau des Waldorfkindertagesstättenkomplexes notwendige Verlagerung dieser Nutzung zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in ihrer Sitzung am 09.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldorfkindergarten Idstein“ beschlossen. Zur Ausweisung gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf, wobei der Nutzungszweck bestimmt wird als Anlagen und Einrichtungen für die Betreuung und Freizeitbeschäftigung von Kindern und Jugendlicher. Damit wird die originär zum jetzigen Zeitpunkt geplante Kindertagesstätte erfasst, darüber hinaus aber auch Möglichkeiten für eine ggf. künftig stattfindende Ergänzung um artverwandte Komplementärnutzungen geschaffen.

Das gegenwärtige Nutzungskonzept sieht vor, auf der südöstlichen Teilfläche des Flurstückes 69/3 das Gebäude sowie die zugehörigen Freiflächen anzuordnen. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße Zissenbach über einen zwischen Limburger Straße und Kindergarten Grundstück gelegenen Weg. Eine direkte Zufahrt ausgehend von der Limburger Straße (L 3026) ist nicht geplant und wird aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bebauungsplan auch für unzulässig erklärt. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Neubau erforderliche Ausgleich wird im nördlichen Teil des Flurstückes 69/3 sowie dem sich hieran angrenzenden Flurstück 72 erbracht. Hierfür gelangt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Ausweisung. Darüber hinaus werden die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen (Trafostation und Wasserbehälter) planungsrechtlich gesichert.

Geplantes Baukonzept

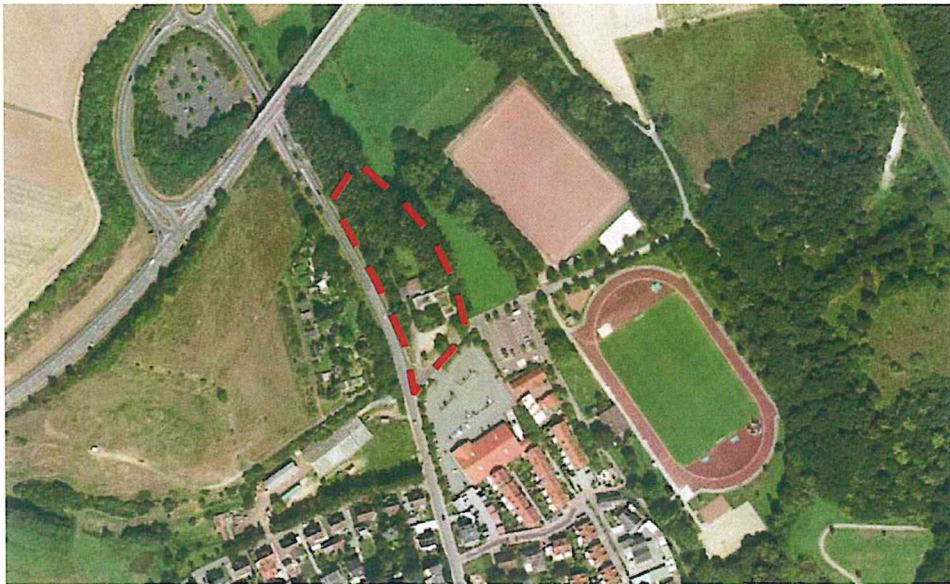


Verein zur Förderung des Waldorfkindergarten e.V.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von rd. 7.800 m liegt am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Idstein und umfasst dabei die Flurstücke 63/2, 69/3, 69/4 und 72 der Flur 30. Im südlichen Teil des Plangebietes, der als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen werden soll, und vormals als Sportanlage genutzt wurde, befindet sich derzeit noch ein ehemaliges Funktionsgebäude mit strukturreichem Hausgarten. Im nördlichen Bereich sind eine Trafostation sowie ein stillgelegter Wasserbehälter vorhanden, die in ihrem Bestand auch weiterhin gesichert werden. Zudem ist das Plangebiet durch einen hohen Anteil an Laubgehölzen (überwiegend Pappelforst) geprägt.

Das Plangebiet im Luftbild



Quelle: [www.hessenviewer.hessen.de](http://www.hessenviewer.hessen.de)

genordet, ohne Maßstab

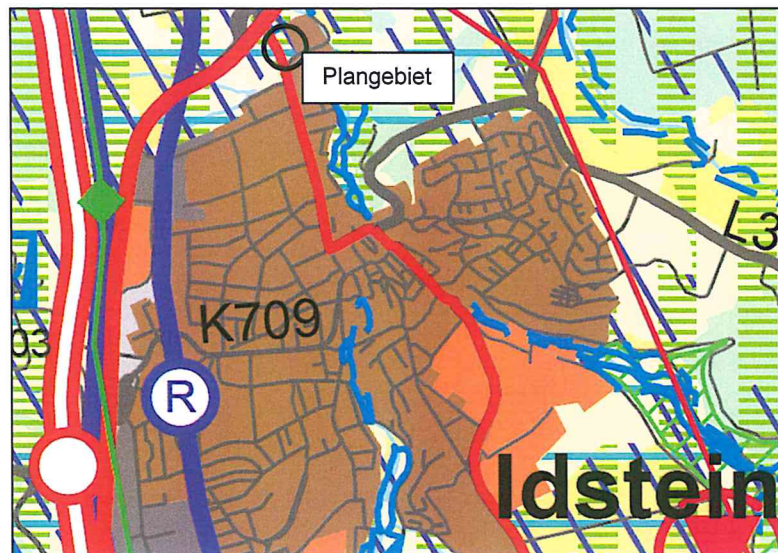
Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,8 ha, davon entfallen auf die Fläche für Gemeinbedarf rd. 0,3 ha, die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche rd. 0,3 ha und die Verkehrsfläche sowie die Fläche für Versorgungsanlagen rd. 0,2 ha. An das weitestgehend ebene Plangebiet grenzen die folgenden Nutzungen an:

- Norden: Trasse der Bundesstraße B 275
- Osten: Grünland mit angrenzenden Ufergehölzen des Itzbach, Sportanlage
- Süden: Parkplatz mit angrenzender Bebauung (großflächiger Einzelhandel)
- Westen: Limburger Straße und angrenzend Kleingärten und Grünland

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar. Das Plangebiet liegt dabei am äußeren Rand des ausgewiesenen Vorranggebietes Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und ist im Süden und Osten von einem Vorranggebiet Siedlung Bestand umschlossen.

Das Plangebiet im Regionalplan Südhessen



Aus Gründen der Lage im Randbereich dieser Flächendarstellungen und der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen mit dem Entwicklungsziel naturnahe Waldentwicklung flächengleich dem Eingriffsgebiet vorgesehen sind, es sich im Sinne eines Flächenrecyclings um die Nachfolgenutzung einer ehemaligen Sportanlage mit Funktionsgebäuden handelt und der Tatsache, dass das Plangebiet im Süden und Osten von Vorranggebiet Siedlung umschlossen und entsprechend anthropogen überformt ist, wird seitens der Stadt Idstein davon ausgegangen, dass die Bauleitplanung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst betrachtet werden kann. Dass im Übrigen die Standortentscheidung städtebaulich begründet ist, wird in Kapitel 1.1 dieser Begründung dargelegt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein stellt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft (Bachauen) dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das notwendige Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Entsprechend des eingangs ausgeführten Planziels kommt eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Ausweisung. Der Nutzungszweck wird im vorliegenden Fall bestimmt als „Anlagen und Einrichtung zur Betreuung von Kindern und Jugendlicher“. Dadurch werden sowohl die geplante Kindertagesstätte einschließlich ihrer Freiflächennutzungen, Nebenanlagen usw. als auch mögliche Ergänzungs- und Komplementärnutzungen, die dem Nutzungszweck entsprechen, planerisch vorbereitet.

Im Hinblick darauf, dass es sich bei einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht um ein Baugebiet im Sinne der §§ 2-11 BauNVO handelt, finden die Bestimmungen der §§ 14 und 23 Abs. 3 BauNVO hierauf keine Anwendung. Es gilt insofern dezidiert festzusetzen, inwieweit Nebenanlagen im Plangebiet zulässig sind. Hierauf begründend, wird formuliert, dass die dem Nutzungszweck zugeordneten Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf allgemein zulässig sind.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend durch eine Grundflächenzahl sowie Angaben zur zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Zahl der Vollgeschosse und Oberkante Gebäude) bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,4$  verfolgt das Ziel, den Eingriff in den Boden auf das notwendige Maß zu beschränken und damit zu dokumentieren, dass der überwiegende Flächenanteil einer Freiflächennutzung zugeführt wird. Hierauf Bezug nehmend wird im Übrigen festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl unzulässig ist.

### Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Aufgrund der Ortsrandlage gilt es einer unangemessenen Höhenentwicklung, die sich ggf. negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken kann, entgegenzuwirken. Demgemäß wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf  $Z = 1$  begrenzt.

### Oberkante Gebäude ( $OK_{Geb}$ )

Die Hessische Bauordnung gibt lediglich eine Mindesthöhe für Vollgeschosse vor, begrenzt diese allerdings nicht nach oben. Insofern bedarf es ergänzender Regelungen, um die Gebäudehöhe auf ein standortangemessenes Maß zu begrenzen. Die Oberkante Gebäude wird dementsprechend auf maximal 4,5 m über dem Niveau der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden begrenzt.

## 2.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird ausgehend von der Straße Zissenbach über einen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg/Zufahrt Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesenen Weg erschlossen. Über die Limburger Straße (L 3026) und B 275 ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Entlang der Limburger Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um zu dokumentieren, dass im Bereich der freien Strecke, auch wenn es sich in diesem Bereich um keine klassifizierte Straße handelt, aus Gründen der Verkehrssicherheit keine zusätzlichen Zufahrten zulässig sind.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Limburger Straße rd. 400 m südlich des Plangebietes auf Höhe der Einmündung der Straße Im Hahnstück. Die Limburger Straße verfügt zwischen dem Standort der Bushaltestelle sowie dem Plangebiet über beidseitige Fußwege.

## 2.4 Grünordnerische Festsetzungen

Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes finden grünordnerische Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan, die darauf ausgerichtet sind, vorhandene Gehölze – soweit mit dem sich aus dem geplanten Nutzungszweck ergebenden Sicherheitsanforderungen vereinbar – zu erhalten.

### **3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

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

Zum Ausgleich des in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird nördlich angrenzend an das Plangebiet eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Das Entwicklungsziel wird formuliert als naturnahe Waldentwicklung.

Für eine detaillierte Bewertung der Eingriffswirkungen und der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Planungsbeitrag verwiesen.

#### **3.1 Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

### **4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten**

#### **Wasserversorgung/Abwasserableitung**

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz im Bereich der Straße Zissenbach.

#### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung direkt nicht berührt. Nördlich bzw. östlich des Plangebietes verläuft das Fließgewässer Itzbach.

Die Obere Wasserbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 30.10.2012 darauf hin, dass durch die geplante Maßnahme die Abflusssituation der Gewässer (Zissenbach, Itzbach und Wörsbach) im Einzugsbereich des Wörsbachs nicht nachteilig verändert werden darf. Diesem ist im Rahmen der nachgeordneten Entwässerungsplanung Rechnung zu tragen.

#### **Wasserschutzgebiete**

Im Plangebiet befindet sich der stillgelegte Tiefbrunnen Mühlstein.

Das Plangebiet liegt in der vorgeschlagenen Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen „Zissenbach“. Nach Außerbetriebnahme des Mühlsteinbrunnens konnte die vorgeschlagene Zone II gemäß der Stellungnahme des HLUg aus dem Jahr 2006 so reduziert werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme des Flurstückes 72 nicht mehr in der Zone II liegt. Die für die Zone III geltenden Verbote der Muster-Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.



## 5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Im Hinblick auf die Vornutzung des Plangebietes wird empfohlen, im Vollzug des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde insbesondere für die Freiflächennutzungen die Frage der Gefährdungsfreiheit des Bodens für die künftigen Nutzer zu erörtern.

## 6 Immissionsschutz

Um die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit insbesondere dem Straßenverkehrslärm zu ermitteln, wurde durch die GSA Limburg eine Schalltechnische Untersuchung (P 12040-1) erstellt. Diese ist der Begründung im Anhang beigefügt. Als Ergebnis ist festzuhalten:

„Sowohl die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wie auch der Messstichproben ergaben Mittelungspegel für die Tageszeit in der Größenordnung von  $L_m \sim 58 \text{ db(A)}$ . Die Geräuschbelastung des Außenbereichs des Plangebietes unter „Freifeldbedingungen“ kommt danach in der Größenordnung für Allgemeine Wohngebiete/Mischgebiete zum Liegen. Die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete – tags  $59 \text{ db(A)}$  – bzw. Mischgebiete – tags  $64 \text{ db(A)}$  – werden eingehalten und unterschritten.

Durch den geplanten Gebäudebestand treten Geräuschminderungen in den östlich den Gruppenräumen vorgelagerten Freiflächen auf. Nach Realisierung des Gebäudebestandes sind Geräuschimmissionen in der Größenordnung von  $50\text{-}55 \text{ db(A)}$  zu prognostizieren. (...)

Für die Ebene der Bauleitplanung besteht insofern kein weitergehender Handlungsbedarf für die Festsetzung geräuschminimierender Maßnahmen.

Den Nachweis eines hinreichenden baulichen Schallschutzes durch geeignete Schalldämmmaße der Außenbauteile wird im Baugenehmigungsverfahren im Bedarfsfall (in Abhängigkeit von der baulichen Anordnung schutzbedürftiger Räume) erbracht. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan besteht nicht, da die entsprechenden Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unmittelbar Anwendung finden.

## 7 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen, demnach gilt:

(1) Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.

(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.

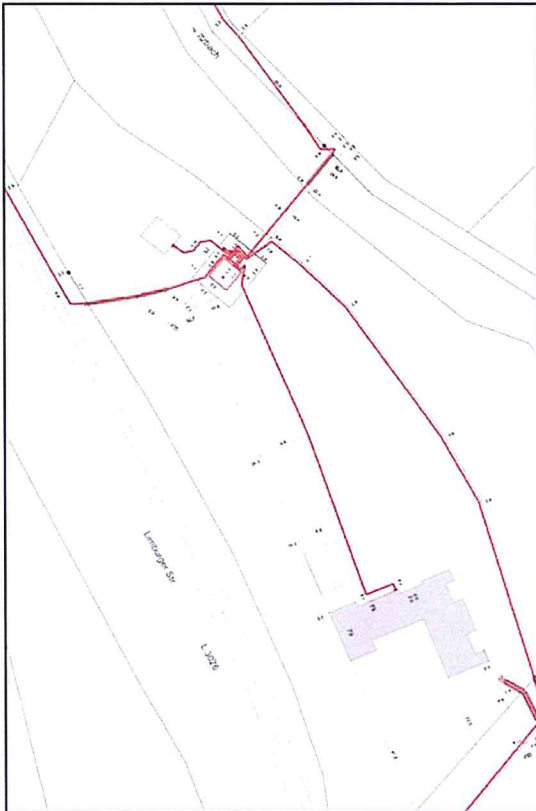
(3) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

(4) Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

## 8 Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich eine Trafostation sowie Stromversorgungsleitungen und Leitungen für die Gasversorgung der Syna GmbH, die in ihrem Bestand gesichert werden. Darüber hinaus befindet sich ein stillgelegter Wasserbehälter, der ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird.

Stromversorgung



Gas



Quelle: Syna GmbH

## 9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## 10 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Idstein voraussichtlich keine Kosten.