

Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

Begründung
zum Bebauungsplan
„Bornwiese“ 2. Änderung

Planstand: 03.06.2014

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
2.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	10
3.1	Eingriffsregelung	10
3.2	Umweltbericht/Umweltprüfung	11
3.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	11
3.4	Artenschutz	11
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	11
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	13
6	Baugrund	13
7	Immissionsschutz.....	13
8	Denkmalschutz	13
9	Sonstige Infrastruktur.....	13
10	Bodenordnung	14
11	Städtebauliche Vorkalkulation	14

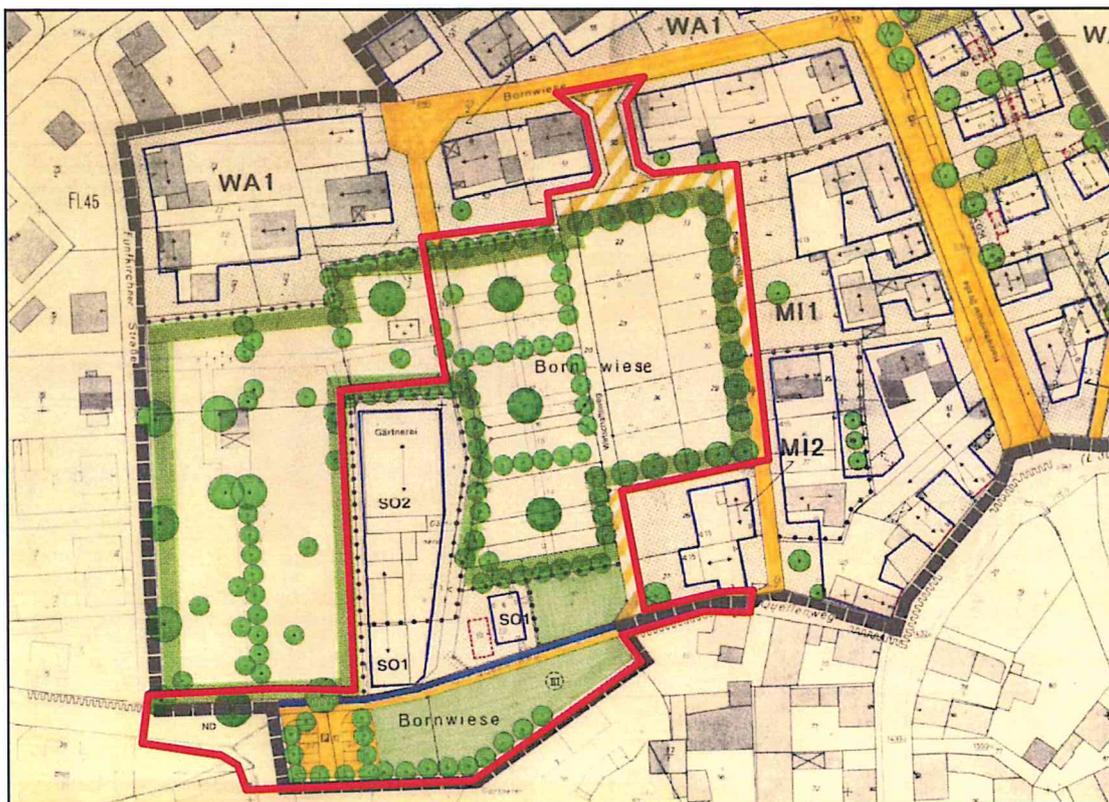
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Idstein stellt sich als attraktiver Wohnstandort im Rheingau-Taunus-Kreis dar. Zur Befriedigung der konstanten Nachfrage nach Wohn- und gewerblichen Bauflächen ist die Stadt Idstein bemüht, vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu unterstützen.

Im Stadtteil Wörsdorf ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bornwiese“ eine öffentliche Grünfläche als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen. Der Bedarf für eine entsprechend dimensionierte Friedhofsfläche besteht allerdings nicht. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet der Standort einer Gärtnerei (ausgewiesen als Sondergebiet), diese Flächennutzung wurde bereits tlw. aufgegeben, so dass das Gelände in absehbarer Zeit für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung steht.

Bebauungsplan „Bornwiese“ mit Abgrenzung Geltungsbereich 2. Änderung



Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein wurde von einer örtlichen Wohnungsbaugesellschaft ein Konzept zur städtebaulichen Neuordnung dieses innerörtlichen Bereichs vorgelegt. Dieses sieht vor, die derzeit als Friedhofserweiterung vorgesehenen Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und den vorhandenen Friedhof um eine dem Bedarf angemessene Erweiterungsfläche im Wesentlichen im Bereich des heutigen Gärtnereigeländes zu arrondieren. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein in der Sitzung am 14.03.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bornwiese“ in Idstein-Wörsdorf beschlossen. In den Geltungsbereich des Änderungsplanes werden auch die Flächen südlich des Quellenwegs einbezogen, die mit dem Gebäude und den zugehörigen Nebenanlagen und Freiflächennutzungen eines Blumenhandels bebaut sind. Um diese Nutzung in ihrem Bestand langfristig zu sichern, ist hier die Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO geplant während im Übrigen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zur Ausweisung gelangt.

Das aufgrund der Anregungen aus der Verwaltung und der Politik der Stadt Idstein als auch der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit überarbeitete Bebauungskonzept sieht die Erschließung des Baugebietes ausgehend von einer mittig gelegenen Zufahrt mit Anschluss an die Straße Bornwiese und den Quellenweg vor. Im Bereich westlich der Planstraße ist überwiegend die Errichtung von maximal vier Doppelhäusern vorgesehen, während der überwiegende Teil des Plangebietes im Anschluss an den durch Einfamilienhäuser geprägten Bestand im Bereich Henriettenthaler Straße und Bornwiese einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern zugeführt werden soll.

Lageplan/Bebauungskonzept Bornwiese



Dieter Meusel, Idstein

Der im Umfeld gebaute Bestand begründet auch das räumliche differenzierte Höhenkonzept für die künftige Standortentwicklung. Demgemäß wird, soweit ausschließlich Einfamilienhäuser geplant und als zulässig festgesetzt werden, die Gebäudehöhe auf max. 6,5 m zzgl. 1,0 m Sockel über dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes begrenzt. Unter Berücksichtigung der von Westen nach Osten abfallenden Topographie, ergibt sich hieraus, dass die sichtbare Gebäudehöhe östlich der Planstraße sich in einer Größenordnung von max. 6,5 bis 7,0 m bewegt. Dies entspricht im Übrigen der für die Doppelhausbebauung westlich der Planstraße max. zugelassenen Traufhöhe von 7,0 m über dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes. Für beide Teile des Plangebietes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf $Z = II$ begrenzt, was dem im Umfeld überwiegend vorhandenen Bestand entspricht.

Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele und den Anforderungen an eine Sicherung der Wohnstandortqualität unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit im Stadtteil Wörsdorf kommt der Sicherstellung einer angemessenen Dichte im Bebauungsplan eine besondere Bedeutung zu. Insofern werden die Mindestgrundstücksgröße und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Abhängigkeit von den Haustypen festgesetzt. Des Weiteren wird die zulässige Grundflächenzahl mit $GRZ = 0,3$ festgesetzt, was unterhalb dem sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergebenden Zulässigkeitsmaßstab von $GRZ = 0,4$ liegt, sondern sich vielmehr an der tatsächlich vorhandenen Bebauungsstruktur orientiert. Schließlich ist zu erwähnen, dass die zulässige Grund- und Geschossfläche für die jeweiligen Haustypen durch absolute Werte begrenzt werden und auch hierfür wiederum die Umgebungsbebauung den Maßstab bildet. Zusammenfassend wird insofern eine Siedlungsentwicklung planungsrechtlich vorbereitet, die in hohem Maße die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Umfeldes würdigt und somit eine Einfügung der künftigen Bebauung unter Berücksichtigung heutiger Ansprüche an moderne Wohnformen ermöglicht.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Nachverdichtung eines vorhandenen Baublocks geschaffen werden sollen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,1 ha, wovon insgesamt 0,6 ha auf die Wohn- und das Mischgebiet entfallen. Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 wird die zulässige Grundfläche von 2,0 ha deutlich unterschritten.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenn gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Standortlage des Stadtteils Wörsdorf der Stadt Idstein. Die Nutzung im Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine Gärtnerei mit den zugehörigen Gewächshäusern, Freibeeten u.ä. bestimmt. Im Übrigen werden weite Teile des Plangebietes in unterschiedlicher Weise als private Grünflächen genutzt. Die Nutzung reicht dabei von Rasenflächen, die tlw. zum Abstellen von Gegenständen (bspw. Wohnanhänger) Verwendung finden, über Freizeit-, Nutz- bis hin zu reinen Ziergärten. Die Flächen südlich des Quellenwegs sind im westlichen Teil mit öffentlichen Stellplätzen bebaut. Im östlichen Teil ist ein Blumenladen mit angeschlossenen Freiflächen ansässig. An das Plangebiet schließt sich im Norden, Westen und Süden die im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägte Ortslage an. Im Westen begrenzt das vorhandene Friedhofsgelände das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,1 ha. Davon entfallen auf die Wohngebiete 0,5 ha und das Mischgebiet 0,1 ha. Die Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Parkplatz) nehmen 0,3 ha Fläche ein. Der verbleibende Flächenanteil von 0,2 ha entfällt auf die Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein stellt das Plangebiet entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan überwiegend als Sonderbaufläche und Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels und unter Berücksichtigung der Flächenausweisung im umgebenden Bestand kommt ein **Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO** zur Ausweisung, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Des Weiteren ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.d.R. ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden im vorliegenden Fall von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da sie im Hinblick auf das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel der Schaffung von Wohnbauland als auch der im Umfeld bereits vorgefundenen Nutzungsstruktur unverträglich sind.

Soweit südlich des Quellenwegs bereits ein Blumengeschäft vorhanden ist, dessen Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, kommt dieses als **Mischgebiet** im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Darüber hinaus sind aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauNVO hier auch Gebäude für freie Berufe zulässig.

Die gemäß den Ziffern 3, 7 und 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie gemäß Abs. 3 auch ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden hingegen vorliegend von der zulässigen Nutzung ausgeschlossen, da sie mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet unvereinbar sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von absolut zulässiger Grund- und Geschossfläche, einer maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie Vorgaben zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen bestimmt.

Grund- und Geschossfläche sowie Grundflächenzahl (GR/GF/GRZ)

Der rechtskräftige Bebauungsplan bestimmt für die an das gegenständliche Plangebiet angrenzenden Flächen, dass im Bereich der Wohn- und gemischten Gebiete eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ zulässig ist. Hiervon abweichend, wird die zulässige Grundfläche für das im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelegene Allgemeine Wohngebiet auf $GRZ = 0,3$ reduziert. Dies geschieht im Hinblick darauf, einer übermäßigen Verdichtung vorzubeugen und orientiert sich daher vielmehr an dem im Umfeld tatsächlich gebauten Bestand, den am dem rechtlich zulässigen Umfang.

In Ergänzung zu der Grundflächenzahl, durch die die zulässige Gesamtversiegelung des Grundstückes durch Haupt- und Nebenanlagen begrenzt wird, werden im Bebauungsplan auch absolute Obergrenzen der Grund- und Geschossfläche festgelegt. Während dieser Wert bei Doppelhäusern restriktiv mit 90 qm entsprechend der Mindestgrundstücksgröße und der o.g. $GRZ = 0,3$ festgesetzt wird, wird bei Einzelhäusern ein geringfügig erhöhter Spielraum zugelassen. Mit einer zulässigen Grundfläche von max. 140 qm – unabhängig von der tatsächlichen Grundstücksgröße – wird die Gebäudegrundfläche auf ein Maß begrenzt, welches einen Mittelwert des im Umfeld gebauten Bestandes abbildet und sich somit in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt. Durch die Formulierung, dass bei Konkurrenz von Grundfläche und Grundflächenzahl die engere Festsetzung gilt, und unter Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgröße von 400 qm dokumentiert die Stadt Idstein die städtebauliche Intention, Einzelhäusern in einer Spannweite von lediglich 120 qm (400 qm Grundstücksgröße \cdot $GRZ 0,3$) bis 140 qm Gebäudegrundfläche zuzulassen, um damit die maßstabsbildenden Strukturen der Umgebung aufzunehmen.

Für das kleinräumig zur Ausweisung gelangende Mischgebiet wird keine Notwendigkeit einer entsprechenden Reglementierung gesehen, so dass hier die Festsetzung einer $GRZ = 0,4$ ohne ergänzende Einschränkung auf eine maximale Grundfläche entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes für zulässig erachtet wird.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Begriffsbestimmung der Hessischen Bauordnung wird auf $Z = 11$ begrenzt. Dies entspricht dem planungsrechtlich zulässigen als auch dem in der Umgebung überwiegend gebauten Bestand.

Trauf- und Gebäudehöhe (TH/OK_{Geb})

Soweit das Plangebiet unmittelbar an das durch Wohngebäude geprägte Siedlungsgebiet anschließt (entspricht der Ausweisung als WA mit der lfd. Nr. 1), wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe begrenzt. Es gilt eine OK Gebäude von max. $6,5 \text{ m}$ zzgl. max. $1,0 \text{ m}$ Sockel über dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück. Abweichend hiervon werden für das Gebiet mit der lfd. Nr. 2 sowohl eine maximale Trauf- als auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt max. $7,0 \text{ m}$ und die Gebäudehöhe max. $9,0 \text{ m}$ über dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück. Damit wird die Errichtung von max. zwei Vollgeschossen zzgl. eines Staffel- bzw.

Dachgeschosses ermöglicht, welches im angesprochenen Teil des Plangebietes als städtebaulich unschädlich angesehen wird.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Während für das Gebiet mit der lfd. Nr. 1 nur Einzelhäuser als zulässige Bauweise festgesetzt werden, sind im Bereich der Baugebiete Nr. 2 und 3 sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

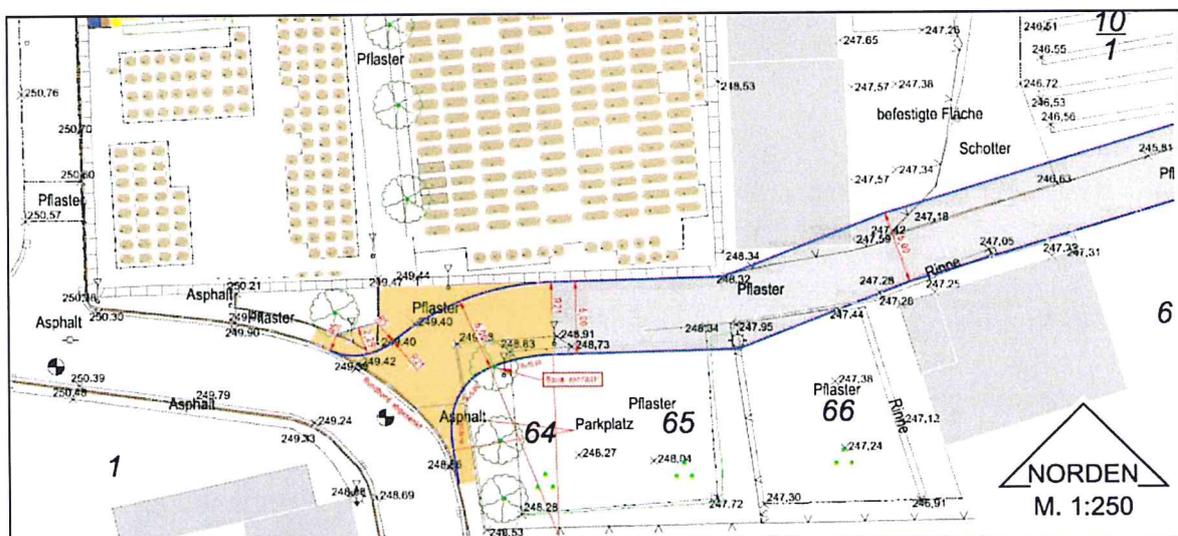
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Die Notwendigkeit einer kleinteiligen Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht gesehen, da die Parzellierung der Baugrundstücke dem Vollzug des Bebauungsplanes vorbehalten bleiben soll. Die im Übrigen getroffenen Festsetzungen sind hinreichend, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung insbesondere hinsichtlich der für das Plangebiet angemessenen Dichtemaße zu steuern.

2.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die im Bebauungsplan ausgewiesene Planstraße mit Anschluss an die Straße Bornwiese im Norden und den Quellenweg im Süden. Mit 6,0 m ist diese Straßenverkehrsfläche hinreichend dimensioniert, den maßgeblichen Begegnungsfall abzuwickeln und öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorzuhalten. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen.

Während die Einmündung der Straße Bornwiese auf die Henriettenthaler Straße (L 3277) hinreichend dimensioniert ist, das zu erwartende Verkehrsaufkommen störungs- und gefahrungsfrei abzuwickeln, werden im Einmündungsbereich des Quellenwegs auf die Wallbacher Straße (K 691) straßenbauliche Maßnahmen notwendig. Hierzu wurde durch das Büro Grandpierre&Wille, Idstein, der nachfolgend dargestellte Entwurf zur Umgestaltung der Einmündung erarbeitet und mit Hessen Mobil Darmstadt als zuständige Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

Lageplan Einmündung Quellenweg/Wallbacher Straße



Grandpierre&Wille, Idstein

2.5 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte mind. 290 qm und je Einzelhaus mind. 400 qm betragen muss, um damit einer zu kleinteiligen Struktur der Grundstücke, die für das eher ländlich geprägte Umfeld des Plangebietes unmaßstäblich wäre, vorzubeugen.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird begrenzt, um das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für selbstgenutztes Wohneigentum, sicherzustellen.

2.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO werden folgende Gestaltungsvorschriften zu den folgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dächer

Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 1 und 3 gilt: Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 40° sowie Flachdächer. Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 2 gilt: In Richtung der erschließenden Verkehrsfläche sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Im Übrigen sind auch Flachdächer zulässig. Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nicht glänzende Materialien in roten und dunkeln Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig.

Einfriedungen

Zulässig sind offenen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune.

Grundstücksfreiflächen

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 100 m² und 1 Strauch 5 m².

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

3.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

3.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

3.4 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurde das im Plangebiet vorhandene Arteninventar erhoben und eine fachgutachterliche Bewertung vorgenommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei der Berücksichtigung und Umsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gemäß der Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag artenschutzrechtlich beachtliche Auswirkungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden können.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung für die geplante Bebauung kann über die bestehenden Versorgungseinrichtungen in der Straße Bornwiese und dem Quellenweg angebunden werden. Durch Herstellung von Ringleitungen kann eine qualitative und quantitative Versorgung gesichert werden.

Die Hochbehälter Wörsdorf bieten eine ausreichende Brandreserve, die den Mindestanforderungen des Arbeitsblattes DVGW - W 405 zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung genügt.

Zur Abwasserableitung ist zu sagen: Der Stadtteil Wörsdorf ist ausschließlich im Mischsystem entwässert. Eine Versickerung ist auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse, lehmig-tonig, nicht möglich. Aus diesem Grund ist auch für das Plangebiet die Entwässerung im Mischsystem geplant. Ein Teil des im Gebiet anfallenden Mischwassers wird über die bestehende Kanalisation in der Straße Bornwiese zur Henriettenthaler Straße und der größere Teil über die Entwässerungsanlage im Quellenweg schadlos abgeleitet.

Zur Reduzierung der Ableitungsmengen wird im Übrigen im Bebauungsplan bestimmt, dass das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden des Regierungspräsidiums Darmstadt weist in ihrer Stellungnahme vom 26.05.2014 auf Folgendes hin: „Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.“

6 Baugrund

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt wird das Plangebiet von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert, und die Gefährdungspotenzialkarte des HLUG weist es als Verbreitungsgebiet des untertägigen Bergbaus aus. Aus Sicherheitsgründen wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Bei Erdarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Sofern bei Bautätigkeiten Hohlräume angetroffen werden, sind diese fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten. Über die Lage der angetroffenen Hohlräume sowie die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen sollte das Dezernat IV/Wi 44. Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt auf geeignete Weise in Kenntnis gesetzt werden.“

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

HessenArchäologie weist in seiner Stellungnahme vom 23.05.2014 in diesem Kontext auf Folgendes hin: „Auch Reste historischen Bergbaus sind als Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 und § 19 HDSchG geschützt. Bei der Entdeckung solcher Reste sind ebenfalls die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes gemäß § 20 HDSchG (Meldepflicht von Bodendenkmälern) einzuhalten.“

9 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Die Syna teilt mit, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 im Vollzug des Bebauungsplanes bereitzustellen ist.

10 Bodenordnung

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

11 Städtebauliche Vorkalkulation

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