

Hochschulstadt Idstein

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbepark MLP“

## Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Teil II / II

### Textliche Vorhabenbeschreibung

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB,  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

**ENTWURF**

Stand: 11.09.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>VORHABENBESCHREIBUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Art der Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>2 Bebauungsstruktur und Maß der Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>3 Geländemodellierung</b>	<b>5</b>
<b>4 Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>5 Entwässerung</b>	<b>6</b>
<b>6 Freiraum- und Außengestaltung</b>	<b>6</b>
<b>7 Nachhaltigkeit / Energiekonzept</b>	<b>7</b>

## VORHABENBESCHREIBUNG

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Entwicklung eines Gewerbeparks im Gewerbegebiet „Am Wörtzgarten / Black-und-Decker-Straße“ in der Stadt Idstein. Das Vorhaben umfasst dabei die ehemaligen Werksflächen der Polytec Niederlassung in Idstein.

Das zum Teil zwischengenutzte Areal weist eine erhebliche Unternutzung auf und soll durch zeitgemäße gewerbliche Nutzungen und zugehörige hochbauliche Anlagen ergänzt werden.

Das zulässige Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ergänzend zur Planzeichnung durch die nachfolgende Vorhabenbeschreibung bestimmt. Die Vorhabenbeschreibung ist gemäß § 12 BauGB verbindlicher Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### 1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Konkretisierung der zulässigen Art der Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag. Die Inhalte des Durchführungsvertrags werden im Folgenden (kursiv) wiedergegeben und sind nicht eigenständiger Regelungsinhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans.

*„Gegenstand des geplanten Vorhabens ist ein Gewerbepark mit flexibel nutzbaren Gewerbeeinheiten. Eine Gewerbeeinheit besteht dabei aus einer Halle bzw. einem - baulich abgetrennten - Hallenteil, den zugehörigen Büro-, Geschäfts-, Sozial- und Verwaltungsräumen sowie den zugeordneten Wirtschaftshöfen Rangier-, Lade- und Parkplatzflächen außerhalb der Gebäude.*

*Die Gebäude sind so ausgelegt, dass eine flexible Vermietung an unterschiedliche Nutzer gewährleistet ist. So ermöglicht es die Architektur auch Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel Handwerksbetriebe, kleinere produzierende und verarbeitende Betriebe ab rund 1.000 m<sup>2</sup> Fläche, Leichtindustrie, Handelsbetriebe mit Lager- und Serviceflächen sowie klein- und mittelständische Unternehmen zu bedienen.*

*Die beiden nördlichen Hallengebäude können dabei in Untereinheiten von zwischen 3.500 und 8.400 m<sup>2</sup>, die südliche Halle in Untereinheiten ab 1.000 m<sup>2</sup> Hallengrundfläche gegliedert werden.*

*Vorgesehen ist ein Nutzermix der nachfolgenden Nutzungen, wobei der Schwerpunkt der Nutzung auf der Nutzergruppe Produktion, Lagerung und Warenumschatz liegt:*

#### **Produktion, Lagerung, Warenumschatz:**

- *Betriebe zur Herstellung, Verarbeitung, Lagerung sowie Verteilung von diversen Industriegütern, Konsumgütern, Elektronikwaren, Textilien, Handelswaren, Rohstoffen, Reststoffen sowie für diverse Blocklagerungen oder Regallagerungen.*
- *Betriebe des Versand- und Onlinehandels*

### **Handwerksbetriebe:**

- *Handwerksbetriebe des höherqualifizierten baulichen Segments (z.B. Innenausbau, Elektro, Heizung, Sanitär, Metallbau, sonstige Konstruktions-, Zulieferbetriebe)*
- *Handwerksbetriebe des Werkzeug- und Maschinenbaus, Elektrotechnik/Elektronik*
- *Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen des Kfz-Gewerbes, sowie Kfz-Zuliefergewerbes*

### **Dienstleistungsbetriebe:**

- *Forschung und Entwicklung*
- *Betriebe mit persönlichen und unternehmensnahen Dienstleistungen*
- *Ingenieur- und Informatikdienstleister*
- *Kreativ- und Freizeitwirtschaft, sowie Medienbetriebe*
- *Medizinunternehmen, Dental- und/oder Labore im Allgemeinen*
- *Reparatur, Aufbereitung und Instandsetzung von gebrauchten und neuen IT und Mobilgeräten, Hard-Software*
- *Pflegedienstleister*
- *Sonstige Dienstleister des "business-to-business" Segments*

### **Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:**

- *Brief- und Paketverteilzentren*
- *Einzelhandel mit Ausnahme von unselbständigen Direktverkaufsstellen gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan von 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche.*
- *Vergnügungsstätten*
- *weitere Nutzungen nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:*
  - *selbständige Tankstellen, Schrottplätze sowie Betriebe zur Aufbereitung, Verwertung und Lagerung von Abfällen*
  - *Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.)*
  - *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
  - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

*Durch das Gewerbeparkkonzept mit flexibel vermietbaren Einheiten wird die Nutzung und Belegung der Gebäude dauerhaft gewährleistet und optimiert. Das Konzept kann so ein breites Spektrum möglicher Nutzer abdecken und auf Marktveränderungen und damit einhergehende nutzerspezifische Flächenbedarfe kurzfristig reagieren. Damit lassen sich dauerhaft untergenutzte Gebäude bis hin zu Leerständen sowie minderwertige Nutzungen und bauliche Missstände vermeiden.“*

## **2 Bebauungsstruktur und Maß der Nutzung**

Das Grundstück ist geprägt von einer von Westen nach Osten stark abfallenden Topografie. Der Höhenunterschied zwischen der B 275 im Westen und der Black-und-Decker-Straße im Osten beträgt dabei bis zu 19 m. Das im Bestand etwa bis zur Grundstücksmittle abgeboöchte Areal soll

dabei zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes durch eine Stützwand im Westen des Grundstückes abgefangen werden. Hierdurch kann der zentrale gegenüber der Black-und-Decker-Straße nahezu plangleiche Anschluss auf weitere Grundstücksteile ausgeweitet werden.

Im Zuge der Vorhabenrealisierung werden hierzu die vorhandenen Gebäude niedergelegt und durch Hallengebäude, die zeitgemäßen Ansprüchen dienen, ersetzt. Auf dem Areal ist dabei die Errichtung von insgesamt drei (teilweise verbundenen, bzw. optional teilbaren) Hallen mit einer Gesamtgrundfläche von bis zu 21.600 m<sup>2</sup> bei einer Längsausdehnung von bis zu 150 m und einer Tiefe von bis zu 116 m sowie einer Oberkante baulicher Anlagen von bis zu 14,50 m geplant. Die südliche Halle weist aufgrund der geringen Tiefe des Grundstückes dabei lediglich eine Tiefe von bis zu 40 m auf.

Im nördlichen Abschnitt des Areals ist die Errichtung zweier neuer Hallen geplant, welche orthogonal zur Black-und-Decker-Straße angeordnet werden.

Die im südlichen Abschnitt vorhandene Halle soll kurzfristig in Stand gesetzt und an insbesondere kleinere Betriebe vermietet werden. Mittelfristig kann hier ebenfalls ein den Mieter- und Nutzungsanforderungen entsprechender Neubau mit einer Mischung aus Hallen und zugeordneten Bewegungs-, Aufstell- und Lagerflächen ergänzt werden. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe an dieser Stelle des Areals wird der Neubau vergleichbare Dimensionen wie die vorhandene Halle einnehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan deckt insofern die Anforderungen der bestehenden Halle sowie eines möglichen Neubaus ab.

Das Konzept der Vorhabenträgerin sieht zudem Büro- und Sozialräume sowie Pausenbereiche als Erholungs- und Begegnungszonen für die Beschäftigten im Gewerbepark vor. Diese werden in Form von bis zu zweigeschossigen baulichen Annexen im Bereich der südlichen und nördlichen Hallenzufahrten sowie in Form von in die Hallen integrierten Mezzaningeschossen angeordnet.

Die Gebäude sollen hierbei im Wesentlichen mit PV-Anlagen überstellt werden, die Dächer der zweigeschossigen Anbauten eine extensive Dachbegrünung erhalten.

### **3 Geländemodellierung**

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist im zentralen Grundstücksbereich aufgrund der zwischen der westlich angrenzenden Bundesstraße und der Black-und-Decker-Straße nach Osten hin abfallenden Hangbereiche eine Neumodellierung des Geländes erforderlich. Hierzu wird das vorhandene Gelände so abgetragen, dass im Rahmen der festgesetzten GRZ für Gewerbegebiete von 0,8 eine entsprechende bauliche Nutzung des Areals erstmals ermöglicht wird.

Das heterogen abfallende Gelände wird dabei unterschiedlich tief und weit eingeschnitten. Aufgrund des Einschnittes in das Gelände wird dabei zum Teil auch die Errichtung von Stützmauern mit einer maximalen Höhe von bis zu 8,0 m und einer mittleren Höhe von rund 4,0 m zwischen Fußpunkt und Maueroberkante erforderlich. Die Stützwände befinden sich hierbei im Wesentlichen in dem der Black-und-Decker-Straße abgewandten Bereich des Vorhabenareals und umschließen die erforderlichen Gebäude- und insbesondere Feuerwehrumfahrten.

## 4 Erschließung

Die zentrale Zufahrt zum Vorhabenareal soll im nördlichen Grundstücksdrittel mit Anschluss an die Black-und-Decker-Straße erfolgen (genaue Lage vgl. Planeintrag). Eine weitere, bereits im Bestand vorhandene Zufahrt wird als untergeordnete Zufahrt am Südende der Liegenschaft erhalten. Die beiden Zu- und Abfahrten werden um eine in der Grundstücksmitte angeordnete dritte Zu- und Abfahrt ergänzt. Maßgeblich für die Positionierung der Zufahrten ist die geplante Geländehöhe des Areals mit plangleichem Anschluss im Bereich der Black-und-Decker-Straße und einem nach Westen hin steil ansteigenden Gelände bis an die Bundesstraße B 275.

Die verkehrliche Erschließung des Wirtschaftsverkehrs erfolgt im Wesentlichen über die Black-und-Decker-Straße nach Süden in die Straße „Am Wörtzgarten“ und weiter in Richtung Kreisverkehrsplatz und von hier aus nach Norden in Richtung Bundesstraße B 275, Landesstraße L 3274 und die Anschlussstelle AS 45 der Autobahn A3 sowie untergeordnet über die Black-und-Decker-Straße nach Norden in Richtung Landesstraße L 3274.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die in ca. 500 m Entfernung befindliche, beidseitige Haltestelle „Idstein Am Wörtzgarten“; über diese ist das Plangebiet an die Innenstadt und den Bahnhof Idstein angebunden.

Im Sinne eines betrieblichen Mobilitätskonzeptes sind darüber hinaus nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Radverkehr
  - o Dusch- und Umkleieräume für Beschäftigte,
  - o Überdachte Radabstellplätze,
  - o Ladestationen für E-Bikes,
  - o Reparaturstationen für Fahrräder, Leihmöglichkeit für Werkzeug sowie Pumpen,
- Elektro- und Carsharing-Pkw,
  - o Stellplätze und Ladestationen für Elektro-Pkw
  - o und Stellplätze für Carsharing-Pkw.

Darüber hinaus wird ein Shuttle-Angebot zwischen Bahnhof Idstein und Gewerbepark zu den Schichtwechselzeiten geprüft.

## 5 Entwässerung

Aufgrund der Topographie des Areals sowie der Untergrundbeschaffenheit und der im Zuge der Umgestaltung des Areales weitergehenden Versiegelung scheidet eine gezielte Versickerung anfallenden Oberflächenwassers, die über die natürliche Versickerung in den unversiegelten Grundstücksteilen hinausgeht, im Wesentlichen aus.

Um das örtliche Kanalnetz nicht zu überlasten, wird daher das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Flächen in unterirdischen Stauraumkanälen innerhalb des Grundstückes zurückgehalten und gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben. Oberflächen- und Schmutzwasser werden dabei getrennt abgeführt und in vorhandene Kanäle in der Black-und-Decker-Straße eingeleitet.

## 6 Freiraum- und Außengestaltung

Im Zuge der Vorhabenverwirklichung wird entlang der Black-und-Decker-Straße eine einseitige alleeartige Bepflanzung hergestellt. Diese befindet sich noch innerhalb des Vorhabengrundstückes jedoch direkt angrenzend an die östliche Grundstücksgrenze.

Weiterhin wird im westlichen Teil des Grundstückes ein Feldgehölz erhalten. Zudem wird der Hang westlich und nördlich der beiden nördlichen Hallen durch neuanzupflanzendes Feldgehölz begrünt. Der übrige Teil der Grundstücksfreifläche, die nicht versiegelt oder mit Gehölzpflanzungen bepflanzt wird, wird mit Extensivrasen begrünt.

Zusätzlich sind Teile der Dachflächen und Teile der Fassade entlang der Black-und-Decker-Straße nach den textlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu begrünen.

## 7 Nachhaltigkeit / Energiekonzept

Mit Planungsverwirklichung strebt die Vorhabenträgerin eine DGNB Gold Zertifizierung hinsichtlich der energetischen Ausgestaltung der Gebäude an.

Dies betrifft zum einen die Ausgestaltung der Fassaden. Für Büroflächen (einschließlich Sozialbereiche) ergibt sich ein Fensterflächenanteil von 20 bis 40 %, für Gewerbehallen 5 bis 15 %.

Weiterhin trifft das Energiekonzept Aussagen zu

- Heizung, mechanischer Belüftung,
- Kühlung,
- Be- und Entfeuchtung,
- Beleuchtung.

Eine Betrachtung möglicher Heizungssysteme erfolgte in den Varianten Einsatz von Außenluft-Wärmepumpen, Erdwärme-Wärmepumpen, erdgasbetriebenen Heizsystemen sowie Mischvarianten.

Das Konzept sieht zudem den Einsatz von PV-Anlagen mit einer Leistung von bis zu 1.200 kW<sub>Peak</sub> vor.

Als Leuchtmittel sollen innen sowie außen durchgehend ausschließlich LED-Lichttechnik eingesetzt werden.

Im Außenbereich wird auf eine nach unten gerichtete, insektenfreundliche Beleuchtung geachtet, um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken.