

STADT IDSTEIN

**BEBAUUNGSPLAN
,KALMENHOF – 2. ÄNDERUNG'**



Fassung zum Vorentwurf, Februar 2024

- Planzeichnung-**
- Textfestsetzungen, Auszug-**
- Begründung-**

STADT IDSTEIN**BEBAUUNGSPLAN ‚KALMENHOF – 2. ÄNDERUNG‘****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(Vorentwurf, Auszug)

Formale Einordnung und Rechtsfolgen:

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs nach Rechtskraft vollständig die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ‚Kalmenhof‘ und seiner den Geltungsbereich bisher berührenden Änderungen.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	1
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	1
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN.....	2
1.3 BAUWEISE	3
1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	3
1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN.....	3
1.7 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN.....	4

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TB = Teilbereich (die Gebietsart nach Baunutzungsverordnung wird noch festgelegt)

Zulässig sind:

1. Einrichtungen mit Betreuungs- und Pflegeleistungen, insbesondere Einrichtungen des Altenwohnens, der Altenpflege und des Wohnens für hilfsbedürftige Menschen in unterschiedlichen Graden der Unterstützung sowie Einrichtungen dieser Art, die lediglich tagsüber zur Verfügung stehen (Tagespflege),
2. die für den Zweck des betreuten Wohnens und der Altenpflege, der Jugend- und der Behindertenhilfe notwendigen medizinischen, therapeutischen und betrieblichen Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen,
3. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, die den Anlagen nach Nr. 1 und Nr. 2 funktional zugeordnet sind,

4. Wohnungen für Beschäftigte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Anlagen nach Nr. 1 bis Nr. 3 sowie sonstigen Anlagen der Wohlfahrt zugeordnet sind,
5. Bewirtschaftungs- und Versorgungseinrichtungen wie z.B. Cafeteria, Kiosk, Blumenläden oder Friseurläden, die den Anlagen nach Nr. 1 und Nr. 2 zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
6. Einrichtungen für die Betreuung, insb. die Kinderbetreuung.

Im Teilbereich **TB2b** sowie im östlichen Bereich des Teilbereichs **TB3**, zwischen TB1 und TB2b, sind auch Wohngebäude sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe¹ zulässig.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}).

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- von der Oberkante des Rohfußbodens (OKRFB)² des Erdgeschosses
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachaußenhaut.
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen.

Die zulässige Traufhöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand gemessene Maß
- von der Oberkante des Rohfußbodens (OKRFB)³ des Erdgeschosses
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern ist die Traufhöhe als Wandhöhe zu verstehen. Es gilt dasselbe Maß.

Die zulässige Firsthöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

¹ Anmerkung zum aktuellen Bearbeitungsstand: im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes, insb. Büros – Diese Festsetzung wird im weiteren Aufstellungsverfahren noch zu konkretisieren sein.

² Hinweis: Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull ergibt sich durch Einschrieb in die jeweilige überbaubare Fläche.

³ vgl. Fußnote 1

Weitergehende Bestimmungen

Von den in der Planzeichnung, gemäß Einschrieb, festgesetzten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen (OKRFB EG) darf ausnahmsweise abgewichen werden, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Die festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen dürfen hierbei um maximal 0,30 m überschritten werden.⁴

Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile⁵ ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,0 m über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit die Sonderbauwerke oder -bauteile dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sind und diese mindestens 1,0 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 10 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschritten werden.

1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

In den Teilgebieten **TB2a,b** und **TB3** wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche, durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), um bis zu 75 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf.

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird für die jeweiligen Teilgebiete gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Für das Teilgebiet **TB3** wird eine abweichende Bauweise ‚a‘ festgesetzt, die wie folgt definiert ist: Gebäude sind mit seitlichen Abstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung zu errichten, eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Korridors im Teilgebiet **TB3** ist im Erdgeschoss ein Durchgang für Fußgänger mit einer Breite von mindestens 5,0 m zu gewährleisten.

1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen (TGa) sind nur unter den überbaubaren Flächen und auf den eigens dafür festgesetzten Flächen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

⁴ Hinweis: Eine Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhen ist ohnehin möglich.

⁵ Hinweis: z. B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen, nicht jedoch Solaranlagen.

Stellplätze (St) sind auf den eigens dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der vorgenannten Flächen sind weitere Stellplätze zulässig, die für die Funktion der sozialen Einrichtungen⁶ erforderlich sind, wie bspw. Stellplätze für Bring- und Abholverkehre.

1.7 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Korridors wird ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer, jeweils zugunsten der Allgemeinheit, festgesetzt.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2024

2125 03 TF VE TB Auszg/be, my

⁶

insb. nach Nr. 1 bis Nr. 3 der zulässigen Nutzungen gemäß Kapitel 1.1

STADT IDSTEIN**BEBAUUNGSPLAN ‚KALMENHOF – 2. ÄNDERUNG‘****BEGRÜNDUNG**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2	ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG	2
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	3
3.1	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
4.1	LAGE UND TOPOGRAFIE.....	3
4.2	BAULICHE ENTWICKLUNGEN, HISTORIE	4
4.3	DERZEITIGE NUTZUNG	5
5	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	6
6	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG	6
6.1	PLANUNGSANSÄTZE.....	6
6.2	NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR.....	8
6.3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	11
6.4	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	12
6.5	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	12
6.6	UMWELT UND NATURSCHUTZ	13
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
8	VERFAHREN	16
9	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	17
10	WEITERE HINWEISE	18

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Idstein hat in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16. Dezember 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Kalmenhof – 2. Änderung‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Idstein. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Vitos Teilhabe gGmbH, welche schon langjährig Wohn- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sowie Menschen mit Behinderung an verschiedenen Standorten in Idstein betreibt, beabsichtigt, das in Frage stehende Areal städtebaulich zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde zunächst eine Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes durchgeführt. Auf Grundlage dieses mit der Stadt abgestimmten Entwurfes soll der vorliegende Bebauungsplan ‚Kalmenhof – 2. Änderung‘ nun der Überarbeitung und Anpassung des bestehenden Bebauungsplans ‚Kalmenhof – 1. Änderung‘ aus dem Jahr 2013 dienen.

Ziel der Planung ist es, das Gelände stärker in die Stadt Idstein zu integrieren, es zu seiner Umgebung hin zu öffnen und somit die Möglichkeiten der Inklusion und Teilhabe seiner Bewohner zu begünstigen. Ergänzend sollen innerhalb dieser Zielstellungen neue Wohn- und Freiraumangebote für verschiedene (besondere) Nutzergruppen angeboten werden. Neben zusätzlichen Räumen für die Vitos Teilhabe gGmbH, sollen auch Flächen für Angebote und Einrichtungen der Caritas Altenwohn- und Pflegegesellschaft mbH (CAP) bereitgestellt werden.

Durch die Neubebauung soll eine Arrondierung der Innenstadt erreicht sowie der Übergang von der Bestandsbebauung des Kalmenhof-Geländes zur Altstadt gestaltet werden. In diesem Zuge ist es vorgesehen, auch eine bessere räumlich-funktionale Anbindung an die Stadt zu schaffen und die derzeit vorhandene Erschließung zu optimieren. Ein besonderes Augenmerk soll auf die Erhaltung der langjährig gewachsenen Grünstrukturen gelegt werden.¹

Der Bebauungsplan definiert zur Umsetzung dieser Maßgaben planungsrechtliche Rahmenbedingungen mit ergänzenden örtlichen Bauvorschriften, sodass die Entwicklung des Areals im Sinne einer städtebaulichen Ordnung geschieht.

Wegen der gegebenen städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt².

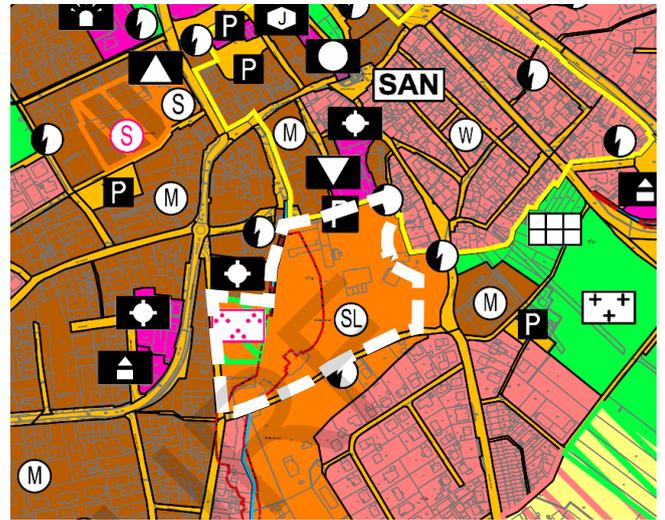
¹ Vgl. Vitos Teilhabe gGmbH und Stadt.Quartier: Zentralgelände Kalmenhof, Städtebauliches Konzept, Durchführung einer Mehrfachbeauftragung, Wiesbaden, Januar 2021.

² Hierzu wird auf Kapitel 8 ab Seite 16 verwiesen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Idstein ist der Standort als Sonderbaufläche ‚Einrichtungen des Landeswohlfahrtsverbandes‘ dargestellt. Das südlich anschließende Areal ist ebenfalls als Sonderbaufläche ausgewiesen, während die restliche Umgebung Misch- und Wohnbauflächen sind. Des Weiteren ist ein Bereich im Westen des Plangebiets im FNP als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ ausgewiesen. Außerdem liegt das Überschwemmungsgebiet des durch das Plangebiet verlaufenden ‚Wörsbach‘ innerhalb des Areals.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, Quelle: Stadtverwaltung Idstein, Stand: Juli 2016

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf trifft noch keine Aussagen hinsichtlich der Baugebietskategorie. Es kann jedoch aufgrund der grundlegenden Zielsetzung des Bebauungsplans davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Beabsichtigt ist die planungsrechtliche Vorbereitung von Bauvorhaben, die der Wohnraumschaffung für besondere Nutzergruppen dient sowie die Voraussetzungen schafft, dort auch neue Betreuungsangebote unterzubringen.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE UND TOPOGRAFIE



Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Idstein, Quelle: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/> (entnommen: April 2022)

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Idstein in rückwärtiger Lage zur Fußgängerzone. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straße ‚Veitenmühlberg‘ im Süden sowie den ‚Veitenmühlweg‘ im Westen. Nördlich grenzen große Wohn- und öffentliche Gebäude an, die den Eingang zur Fußgängerzone bilden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Altstadt Idsteins mit mehreren denkmalgeschützten Gebäuden sowie einem denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutz. Richtung Süden setzt sich außerdem der teilweise unterirdisch verlaufende Wörsbach fort, welcher – ebenso wie das Plangebiet selbst – überwiegend mit Gehölzstrukturen bewachsen ist.

Das Gelände steigt nach Osten, Süden und Westen an, während es im Norden weitgehend eben ist. Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes befinden sich Mauern und Hänge, die zum Teil eine Steigung von mehr als 25 % aufweisen.

4.2 BAULICHE ENTWICKLUNGEN, HISTORIE

In seinen Ursprüngen geht der Kalmenhof schon bis ins 14. Jahrhundert zurück. Damals war er ein Adelssitz bestehend aus einem Wohnhaus, einem Hofhaus, Scheunen, Stallungen sowie Ländereien, umgeben von Hecken und in Teilen auch von der alten Stadtmauer Idsteins. Über die Jahre wechselte die Anlage häufig den Eigentümer, bis sie 1758 in den Besitz von Johann Heinrich von Kalm überging, der einige Umbauten vornahm und das Areal durch Bepflanzungen und eine Mauer einfasste.

Bevor 1888 die heilpädagogische Einrichtung ‚Kalmenhof‘ gegründet wurde, wurde das Areal zunächst zu Wohnzwecken vermietet und verpachtet und beherbergte anschließend den ersten Idsteiner Kindergarten. Zu der Zeit, als die Anstalt Kalmenhof auf dem Areal sesshaft wurde, befand sich auf der westlich angrenzenden heutigen ‚Direktorenwiese‘ sowie dem südlich daran anschließenden Bereich bis zum Veitenmühlberg eine Lederfabrik, welche sich durch Lärm, Gerüche sowie Optik negativ auf die benachbarte Anstalt auswirkte. Nachdem die Fabrik 1925 Konkurs anmelden musste, ging auch dieses Gelände sowie ein Teil der Bauten in den Besitz der Anstalt Kalmenhof über.

Im Laufe der Jahre wurde zunächst das Herrenhaus (Stockheimer Hof) umgebaut, anschließend wurde das Gebiet mit Wasser versorgt und ein Ökonomiegebäude sowie ein Knaben- als auch ein Mädchenhaus errichtet (1888-1894). Heute befindet sich auf dem Areal des Knaben- und des Mädchenhauses, welche 1971 abgerissen wurden, das Rudolph-Ehlers-Haus. Seit 1898 ist der Kalmenhof an die Elektrizität angeschlossen, 1901 wurde ein Pensionat, 1905 ein Altenheim und 1908 eine Turnhalle eröffnet. Als Pendant zum Männer-Altenheim wurde 1913 das Buchenhaus als Frauen-Altenheim in Betrieb genommen. Das ebenfalls in diesem Jahr errichtete Betriebsgebäude (Sternenhaus), existiert heute nicht mehr. In den darauffolgenden Jahren wurde der Kalmenhof durch ein Krankenhaus (1927), ein Gartenhaus bzw. eine Gartenhalle, eine Kegelbahn und ein Lehrlingswohnheim (1928) sowie ein Waschhaus mit Brücke über die Straße ‚Veitenmühlberg‘ (1930-1932) erweitert.³

Darauf folgte die Zeit des Nationalsozialismus, in welcher der Kalmenhof verstaatlicht und zu einer der Zwischenanstalten der Tötungsanstalt Hadamar umfunktioniert wurde.⁴ In der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Kalmenhof erneut erweitert durch mehrere Wohnhäuser, Schulbauten, Sportanlagen und eine Gärtnerei.⁵

³ Vgl. Christel Lentz: Die Kalmenhofbauten als Spiegel der Unternehmensentwicklung, in: Vitos Kalmenhof gGmbH (Hrsg.): 125 Jahre Kalmenhof, Facetten seiner Geschichte, Idstein, 2013.

⁴ Vgl. Vitos gGmbH: Facetten der Geschichte, unter: <https://www.vitos.de/gesellschaften/vitos-teilhabe/historie>, entnommen: 06. April 2022.

⁵ Vgl. Christel Lentz: Die Kalmenhofbauten als Spiegel der Unternehmensentwicklung, in: Vitos Kalmenhof gGmbH (Hrsg.): 125 Jahre Kalmenhof, Facetten seiner Geschichte, Idstein, 2013.

4.3 DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet beherbergt die Gebäude der Vitos Teilhabe gGmbH, welche auf die Jugend- und Behindertenhilfe spezialisiert ist. Neben einem Verwaltungsgebäude, Schulungsräumen, einer Betriebsküche und Therapieräumen befinden sich aktuell mehrere Gebäude für Wohn- und Tagesgruppen sowie ambulante Hilfsangebote auf dem Gelände. Das ehemalige Wirtschaftsgebäude („Sternenhaus“) in der Mitte des Areals sowie die beiden nordwestlich davon gelegenen Gebäude (ehemalige Werkstatt und „Haus der Therapie“) wurden bereits abgerissen, sodass diese Bereiche derzeit als Freiflächen und Parkplätze genutzt werden. Ein weiterer großer Parkplatz befindet sich südlich des Rudolph-Ehlers-Hauses. Die ‚Direktorenwiese‘ im Westen des Areals ist eine große Freifläche mit langjährig gewachsenen Baumbeständen, welche sich zwar in privater Hand befindet, jedoch von der Bevölkerung rege mitbenutzt wird. Die Wiese soll auch in Zukunft von einer Bebauung freigehalten werden. Mehrere private Verkehrswege führen durch das Gebiet und sind zum Teil von Alleebäumen umgeben. In der Mitte des Gebietes ist außerdem ein großer Spielplatz gelegen.

Die nachfolgende Luftaufnahme bietet einen Überblick über das Gebiet und seine Umgebung.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Stand: 2020), ohne Maßstab

5 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan ‚Kalmenhof – 2. Änderung‘ geht von folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage im städtischen Zusammenhang sicherstellen,
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Eingriffe in angemessenem Umfang vermindern, ausgleichen oder ersetzen,
- zur Deckung der Nachfrage nach innerörtlichen Flächen für Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen Baurecht schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprechende nachhaltige städtebauliche Entwicklung herbeizuführen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

6 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

An dieser Stelle wird auf den Stellenwert des Vorentwurfs in der Bauleitplanung verwiesen, welcher eine erste vorläufige Planfassung darstellt. Die frühzeitige Beteiligung wird bewusst dazu genutzt, Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abzufragen und auf Basis dessen die Planung weiter zu qualifizieren.

6.1 PLANUNGSANSÄTZE

Das Areal des Bebauungsplans soll unter dem Leitbild ‚Gelebte Inklusion in Idstein‘ so entwickelt werden, dass es sich nach Außen hin öffnet und die Möglichkeiten der Teilhabe seiner – jetzigen und künftigen – Bewohner begünstigt. Es sollen bestehende Gebäude und gewachsene Grünstrukturen erhalten und angemessen weiterentwickelt werden. Um eine Abrundung der nördlich anschließenden Innenstadt Idsteins zu erreichen, soll außerdem Platz für neue Gebäude geschaffen werden, die sich baulich in ihre Umgebung einfügen. Geplant ist, durch eine randliche Bebauung im Norden die große Freifläche in der Mitte des Areals zu erhalten und nach Osten hin im Bereich des kürzlich abgebrochenen Wirtschaftsgebäudes zu vergrößern.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde im Jahr 2021 eine Mehrfachbeauftragung zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes durchgeführt. Fünf ausgewählte Architektur- und Planungsbüros entwickelten Konzepte und präsentierten diese im März 2021.⁶ Als Siegerentwurf ging der

⁶ Vgl. Vitos Teilhabe gGmbH und Stadt.Quartier: Zentralgelände Kalmenhof, Städtebauliches Konzept, Durchführung einer Mehrfachbeauftragung, Wiesbaden, Januar 2021.

Entwurf des Architekturbüros ‚Stein Hemmes Wirtz‘ hervor. Dieser wurde im Anschluss an den Wettbewerb in mehreren Schritten weiterentwickelt; es wurden Varianten erarbeitet und in zahlreichen Abstimmungsrunden modifiziert. Das im Folgenden abgebildete städtebauliche Konzept stellt die aktuellste Version dar, welche im weiteren Verfahren nach Klärung verbleibender Abstimmungsbedarfe weiter ausdifferenziert werden soll. Dieses Vorgehen korrespondiert mit dem oben beschriebenen Stellenwert des Vorentwurfs.



Städtebauliches Konzept als Weiterentwicklung des Siegerentwurfs der Mehrfachbeauftragung, Quelle: Architekten Stein Hemmes Wirtz, Stand: Juni 2023

Grundsätzlich ist die Errichtung von Neubauten im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehen, welche im weiteren Prozess noch modifiziert bzw. weiter konkretisiert werden können. Ein Wohnhof im Nordwesten des Plangebietes soll die Bebauung der Innenstadt fortführen und damit eine Ab- rundung des Siedlungskörpers bewirken. Zusätzlich soll ein Solitärgebäude, bestehend aus zwei miteinander verschnittenen Baukörpern unterschiedlicher Geschossigkeiten, entstehen. Durch die

an den Wohnhof angepasste Kubatur soll das Solitärgebäude an dieser Stelle eine Lenkungsfunktion für die vorgesehene Wegeführung übernehmen.

Durch die Erhaltung bestehender Bäume und Gehölzbestände sowie eine Ergänzung durch Neupflanzungen an geeigneten Stellen soll die Freiraumqualität des Areals erhöht werden. Zusätzlich zu den öffentlichen Freiräumen soll ein gemeinschaftlicher Innenhof im Inneren des Wohnhofs entstehen, der Rückzug und Privatsphäre bietet. Vorgesehen ist außerdem, das Gebiet durch fußläufige, öffentlich nutzbare Verbindungen zu erschließen und motorisierten Verkehr innerhalb des Gebietes weitgehend auszuschließen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der nördlich angrenzenden ‚Schulze-Delitzsch-Straße‘ geplant.⁷

Der aufzustellende Bebauungsplan soll dafür den planungsrechtlichen Rahmen schaffen und damit die Umsetzung von Vorhaben vorbereiten. Im Bereich der geplanten Neubebauung liegt dem Bebauungsplan ein mit der Stadt abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde, sodass die Festsetzungen in diesem Bereich relativ eng gefasst sind. Ebenso berücksichtigt der Bebauungsplan im südlichen Bereich eine Parkplatzplanung, welcher mit konkreten Festsetzungen Rechnung getragen wird. Darüber hinaus sollen innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens auch weitere städtebauliche Entwicklungen als Ergänzungen über den Bestand hinaus ermöglicht werden, sodass die vorliegende Planung in Form eines Angebotsbebauungsplans, jedoch in Kenntnis einer vorausgegangenen Konzepterarbeitung auf Basis einer Mehrfachbeauftragung aufgestellt wird.

Die Eckpunkte der geplanten textlichen Festsetzungen werden innerhalb der folgenden Begründung genannt und erläutert.

6.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wurde bislang von der Festlegung einer Baugebietskategorie abgesehen. Die Ausweisung wird im Rahmen der weiteren Ausarbeitung auf Grundlage der gewünschten und geplanten Nutzungsmischung auf der Liegenschaft festgelegt.

Die geplante Nutzung des Plangebiets durch Einrichtungen mit Betreuungs- und Pflegeleistungen, insbesondere des Wohnens für alte und hilfsbedürftige Personen, auch des betreuten Wohnens, umfasst zwar Elemente des Wohnens wie sie in verschiedenen Gebietstypen der Baunutzungsverordnung zulässig sind, aufgrund der spezifischen Kombination bedarf es jedoch noch einer vertieften Erörterung welche Gebietsart der BauNVO sinnvoll erscheint, um die rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Konzepts zu schaffen. Für den typischen Mischgebietscharakter fehlt die gewerbliche Komponente. Gegen die Ausweisung eines Wohngebiets spricht v. a. die im Plangebiet gelegene Zentralverwaltung der Vitos Teilhabe gGmbH, welche über das Gebiet hinaus auch für andere Einrichtungen der Vitos relevant ist und damit dem Maßstab eines Wohngebiets nicht gerecht wird. Ebenso übernimmt auch die zulässige Einrichtung der Kinderbetreuung eine Funktion für umliegende Quartiere und Stadtteile über das Gebiet hinaus. Hinzukommt, dass in den Gebietstypen der BauNVO zu breite Nutzungsspektren möglich sind, die potenziell unerwünschte Fehlentwicklungen befürchten lassen, sodass mindestens Einschränkungen der vorgegebenen Nutzungsspektren erfolgen müssen oder ein Sondergebiet definiert werden muss.

⁷ Vgl. Architekten Stein Hemmes Wirtz: Leben und Wohnen am Wörsbach, Erläuterungstext zum städtebaulichen Konzept, März 2021.

Da das Plangebiet allein der Vitos Teilhabe gGmbH sowie ergänzend der Caritas Altenwohn- und Pflegegesellschaft mbH zur Verfügung stehen soll und keine anderen, eventuell mit dem vorrangigen Nutzungszweck konkurrierenden Einrichtungen zugelassen werden sollen, werden die Zulässigkeiten in den zentralen und überwiegenden Bereichen des Plangebiets begrenzt. Neben der Hauptnutzung ‚Wohnen mit Betreuung und Pflege‘ werden nur solche Einrichtungen zugelassen, die eine notwendige oder wünschenswerte Ergänzung darstellen oder dem vorrangigen Nutzungszweck nicht zuwiderlaufen. Hierzu gehören insbesondere Wohnungen für Beschäftigte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, welche im Gebiet selbst oder in anderen Einrichtungen der Wohlfahrt außerhalb des Gebiets tätig sind, sowie Einrichtungen zur Bewirtschaftung oder Versorgung der Einrichtungen des Gebiets. Als Referenz an die Zielstellung der Inklusion und nach der Nähe zum Stadtkern wird in einem untergeordneten Bereich des Plangebiets auch Wohnen ohne Bindung an eine spezifische Nutzergruppe sowie u. U. ergänzend auch nicht störende Gewerbebetriebe (insbesondere Büros) allgemein zugelassen. Neben dem Gedanken der Lage des Gebiets steht dabei auch der Ansatz, dass der Vitos Teilhabe eine ökonomisch sinnvolle und das bisherige unternehmensspezifische Nutzungsspektrum übergreifende Nutzung nicht verwehrt werden soll. In Hinblick auf die geplante Gebietsausrichtung ist außerdem als wichtiger wertgebender Faktor des Wohnens der starke Freiraumbezug im Plangebiet zu betonen. Die Öffnung der Nutzungsvielfalt wird im weiteren Verfahren hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld, insbesondere aber im Hinblick auf zu erwartende Wechselwirkungen mit den gebietsprägenden sozialen Nutzungen weiter geprüft und ggf. noch planerisch angepasst.

Durch die vorgesehenen Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie Bewirtschaftungs- und Versorgungseinrichtungen ist eine gewisse Eigenstörung des Gebiets unvermeidlich, sodass der Thematik der Immissionsempfindlichkeit in der weiteren Ausformulierung der Planung ein gewisses Augenmerk zukommen muss.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Anzahl der Vollgeschosse** sowie die **Höhe baulicher Anlagen** (hier: maximale Traufhöhe [THmax] und maximale Firsthöhe [FHmax]) bestimmt. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude in die nähere Umgebung einfügen und keine unverhältnismäßig großen Höhenunterschiede zwischen den Baukörpern entstehen.

Grundflächenzahl

Nach Gegenprüfung mit den bestehenden Gebäudestrukturen sowie der vorliegenden Objektplanung wird die Grundflächenzahl differenziert nach Teilgebieten mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Sie bleibt somit hinter den Orientierungswerten der BauNVO für alle zur Festsetzung infrage kommenden Baugebietstypen zurück. Da in weiten Teilen des Gebiets ein wohnähnlicher Charakter besteht, lehnt sich die Dichte mit der gewählten GRZ an den Orientierungswert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete an, um die qualitativen Verhältnisse, die angestrebt werden, zu verdeutlichen.

Im Teilgebiet **TB1** wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dadurch soll zum einen einem übermäßigen Eingreifen in die gewachsenen Grünstrukturen entgegengewirkt werden, zum anderen ist dieses Maß in den betreffenden Bereichen für die bestehenden Gebäudestrukturen ausreichend.

Für die Teilgebiete **TB2a,b** und **TB3** wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Im TB2a,b soll damit die Bestandsbebauung abgebildet werden, im TB3 soll die Errichtung verdichteter Wohnformen als Fortführung der nördlich angrenzenden Innenstadt ermöglicht werden.

Darüber hinaus ist in beiden vorgenannten Teilgebieten die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitungsmöglichkeit auf 75 % und damit auf eine Grundflächenzahl von 0,7 erhöht. Da das Gesamtgebiet weitgehend autofrei bleiben soll, sollen die gebietszugehörigen Stellplätze im Randbereich des Geländes und somit im TB2a bzw. unterirdisch in Zuordnung zu den Neubauten errichtet werden. Die zulässige Überschreitung ermöglicht diese Absicht.

Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich in den Teilgebieten **TB1** und **TB2a,b** an der Bestandsbebauung. Die Höhenfestsetzungen beider Teilgebiete orientieren sich an den bestehenden Gebäuden und bieten kleinere Entwicklungsspielräume für mögliche Änderungen an den Gebäuden. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wirken zunächst vergleichsweise hoch, sind jedoch nötig, da die Bestandsgebäude teilweise mit Sockelgeschossen errichtet wurden und außerdem hohe Dächer mit steilen Dachneigungen aufweisen. Um den tatsächlich vorhandenen Bestand abzubilden, wird sich mit den Festsetzungen daran orientiert. Da eine eventuelle Folgebebauung diese Werte ebenfalls einhalten muss, sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten.

Im Teilgebiet **TB3** wurden die festgesetzten Höhen entsprechend der geplanten Gebäude gewählt, welche sich an der nördlich angrenzenden Innenstadt mit ihren verdichteten Bauformen orientieren. Aufgrund des bewegten Geländes bewirken die Neubauten keine Überhöhung ihrer Umgebung, sondern bleiben in ihrer Höhe z. T. deutlich hinter der Bestandsbebauung zurück. Nach der Gebäudekonzeption und den vorhandenen Geländebeziehungen ergibt sich für die geplanten Gebäude im TB3 eine Sockelsituation.

Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhe enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten, wird zusätzlich zu den festgesetzten Höhen die Höhenlage des unteren Bezugspunktes als Höhe über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Es handelt sich hierbei um die maximal zulässige Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens (OKRFB EG). Da hier eine zulässige Höchstgrenze festgesetzt wurde, ist eine Unterschreitung dieser Höhenlage generell möglich und aus städtebaulicher Sicht unschädlich. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus vor, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe ausnahmsweise um 0,3 Meter überschritten werden darf, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Mit dieser geringfügigen, vertretbaren Ausnahmeregelung soll eine gewisse Flexibilität geschaffen werden, falls im Rahmen der Umsetzung diesbezügliche Unwegsamkeiten auftreten sollten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

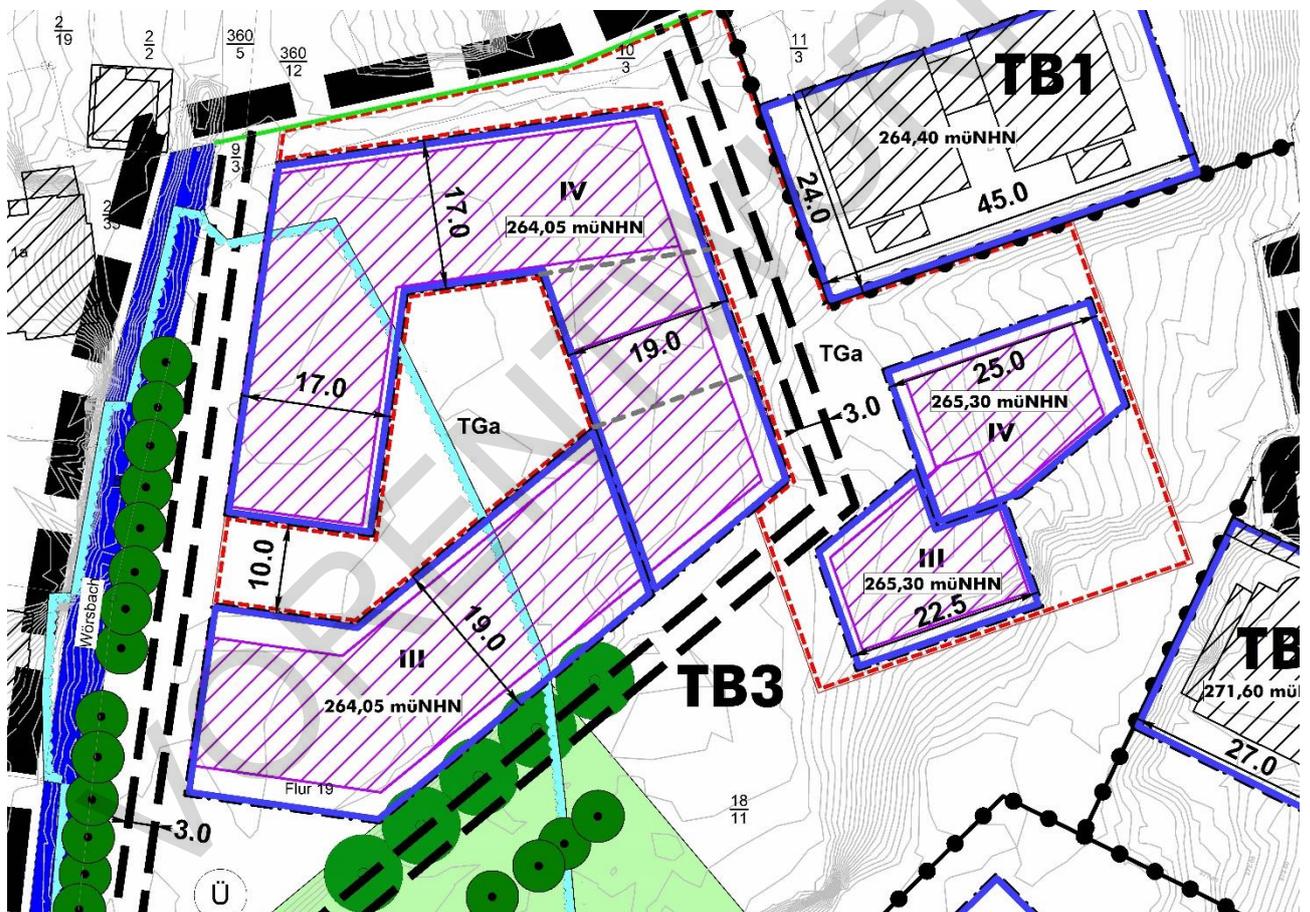
Die Bauweise wird für das Teilgebiet **TB3** gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone als abweichende Bauweise festgesetzt. So sollen die konzeptionellen Überlegungen ermöglicht werden, am nordwestlichen Gebietsrand langgestreckte durchgängige Baukörper zu errichten.

Für alle anderen Teilgebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude eine maximale Länge von 50 Metern aufweisen dürfen, mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind und die Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) zu den einzuhaltenden Abstandsflächen gelten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der vorliegenden Bebauungsplanung vorwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. So wird für jedes Bestandsgebäude in den Teilgebieten **TB1** und **TB2a,b** ein Baufenster vorgesehen, das auch Spielraum für eventuelle zukünftige Anpassungsabsichten bietet. Die Baulinie im Südwesten des Plangebietes entlang der Straße ‚Veitenmühlweg‘ dient der Erhaltung der dortigen Kreuzungssituation mit den beiden denkmalgeschützten Bauten des Kalmenhofs.

Im Teilgebiet **TB3** sind Baufenster vorgegeben, die die Platzierung der gemäß städtebaulicher Konzeption vorgesehenen Baukörper sowie darüber hinaus weitere Entwicklungsspielräume ermöglichen. Die Baugrenzen folgen den Außenwänden der geplanten Baukörper mit geringfügigen Abständen und geben damit relativ genau vor, wie eine künftige Bebauung aussehen soll. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine zeichnerische Festsetzung, wonach im östlichen Schenkel des Wohnhofs im Erdgeschoss ein mindestens 5 m breiter Durchgang für Fußgänger herzustellen ist. So soll verbindlich festgelegt werden, dass in diesem Bereich ein Durchgang von Außen zum Innenhof realisiert werden muss. Durch die Orientierung der Baugrenzen an den geplanten Baukörpern soll die Gewissheit geboten werden, dass die späteren Gebäude in Anlehnung an das Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung errichtet werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die geplanten Gebäude im TB3 nach derzeitigem Stand der Architekturplanung in Überlagerung mit den festgesetzten Baugrenzen und soll damit eine vorläufige Orientierung über das Verhältnis zwischen Hochbauplanung und Bebauungsplan bieten.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Eintragung der geplanten Gebäude (violett schraffiert) nach derzeitigem Stand der Architekturplanung, ohne Maßstab

6.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans werden Festsetzungen in Form örtlicher Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der nicht über-

bauten Grundstücksflächen gemäß der Hessischen Bauordnung erfolgen. Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird es sein, Qualitäten zu sichern und in positiver Weise auf die Gestaltung künftiger baulicher Anlagen Einfluss zu nehmen.

6.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll weitgehend von motorisiertem Verkehr freigehalten werden, sodass keine gebietsinternen ergänzenden, erschließenden Straßen geplant werden. Zum Zweck des Durchquerens des Gebiets zu Fuß oder mit dem Fahrrad, jedoch nicht mit dem Pkw, wird ein Geh- und Fahrrecht durch das Areal festgesetzt. Dieses schließt im Westen an die Straße ‚Veitenmühlweg‘ und im Norden an zwei Stellen an die ‚Schulze-Delitzsch-Straße‘ an. Der ruhende Verkehr in Zuordnung zu den Neubauten wird in einer gemeinsamen Tiefgarage unterirdisch organisiert. Die bereits heute außerhalb der überbaubaren Flächen und den eigens dafür festgesetzten Flächen befindlichen Stellplätze werden im Sinne des Bestandsschutzes weitergeführt.

Zu einer Stellplatzanlage in Zuordnung zu dem östlich angrenzenden Stockheimer Hof besteht ein Geh- und Fahrrecht, das auch später gewährleistet und geeignet berücksichtigt werden soll.

Technische Erschließung

Entwässerung

In einer zum Bebauungsplan in Erarbeitung befindlichen wasserwirtschaftlichen Konzeption soll u.a. ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der Starkregensituation erstellt werden. Durch die Bebauung sollen die hydrologischen Verhältnisse des unbebauten ursprünglichen Zustands möglichst wenig verändert werden. Eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung soll zukünftig dazu beitragen, die Lebensqualität in der Stadt maßgeblich zu verbessern und Schäden zu vermeiden. Die Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen Konzeption werden im weiteren Verfahrensverlauf entsprechend nachgeführt.

Versorgung mit weiteren Medien

Es ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung die einschlägigen Leitungen zur technischen Erschließung der Neubauten vorhanden sind und ein Anschluss daran möglich ist. Konkrete Einzelheiten sind im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen.

6.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgaben der Grünordnung sind der Erhalt vorhandener Grünbestände, die innere Durchgrünung des Plangebiets sowie seine Einbindung in die Umgebung.

Die gewachsenen Grünstrukturen sollen bis auf wenige Ausnahmen im Bereich des geplanten Wohnhofs erhalten bleiben, weshalb die prägenden Baumbestände um die Direktorenwiese sowie die Alleebäume entlang der Wegeverbindungen zum Erhalt festgesetzt werden. Zusätzlich werden südlich des Wohnhofs Bäume zur Anpflanzung vorgesehen, die jedoch in ihrem genauen Standort flexibel angeordnet werden können. Die Direktorenwiese und der vorhandene Kinderspielplatz werden von Bebauung freigehalten und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ ausgewiesen. Innerhalb einer solchen Fläche sind neben der Begrünung u. a. Sport- und Spieleinrichtungen, die keine großflächige Versiegelung verlangen, Wiesen für Ball- und Wurfspiele, Fußwege sowie geringfügige bauliche Nutzungen als notwendige Ergänzungen der Spiel- und Sporteinrichtungen zulässig.

Die Freiflächen innerhalb des Plangebiets übernehmen nicht nur eine wichtige Funktion für die Bewohner des Gebiets selbst, sondern auch für die Bewohner der Umgebung. Deshalb soll das Gebiet auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Mit Konkretisierung und Weiterbearbeitung der Planung werden ergänzende Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes sowie zu den Themen Dach- und Fassadenbegrünung aufgenommen.

6.6 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wird im weiteren Verfahren untersucht. Dabei wird insbesondere der Zu- und Abfahrtsverkehr der Tiefgarage zu betrachten sein.

Baugrund

Für das geplante Bauvorhaben wurde eine Baugrunduntersuchung mit geo- und abfalltechnischem Gutachten durchgeführt. Diese wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Untergrundverhältnisse erkundet, Felduntersuchungen, bodenphysikalische, chemisch-analytische sowie abfalltechnische Untersuchungen vorgenommen und die Grundwasserverhältnisse geprüft.

Auf dem Gelände wurden zur Baugrunderkundung elf Bohrsondierungen mit der Rammkernsonde und vier Sondierungen mit der Schweren Rammsonde durchgeführt und die entnommenen Proben analysiert.

Grundsätzliche Vorbehalte zur Bebaubarkeit bestehen nicht. Genaue Angaben zum Baugrundaufbau können dem Gutachten entnommen werden.

Grundwasser wurde in nahezu allen Bohrlöchern angetroffen. Aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Westen des Areals ist bei Hochwasserereignissen mit einem maximalen Grundwasseranstieg bis über das Gelände zu rechnen, sodass empfohlen wird, bei den Planungen einen entsprechenden Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

Die entnommenen Proben wurden einer abfalltechnischen Bewertung unterzogen. Es wurden dabei in allen Proben der Auffüllungen abfalltechnisch relevante Schadstoffbelastungen nachgewiesen, welche im Rahmen des Umgangs mit dem Bodenaushub zu berücksichtigen sind.

Dem Gutachten sind Beurteilungen und Empfehlungen zur Bauwerksabdichtung und -gründung, zur Baugrube, zu Böschungen, Verbau- und Wasserhaltungsmaßnahmen und Erdarbeiten sowie zur Versickerungsfähigkeit zu entnehmen. Hierzu wird auf die Ausführungen in der Baugrunduntersuchung verwiesen, welche die Ausführungsplanung und nicht die Regelungen des Bebauungsplans betreffen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass es sich bei den im Gutachten getroffenen Aussagen um vorläufig ausgesprochene Empfehlungen handelt, die sich nach weiterer Anpassung und Konkretisierung der Planung ändern können. Eine Überprüfung wird daher im weiteren Planungsprozess nötig sein.

Hochwasserschutz

Ein Teilbereich des Plangebiets liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 45 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Da es sich bei dem Gelände des Kalmenhof um verfestigten Bestand handelt und die Bebauung bereits heute in das Überschwemmungsgebiet hineinragt, gilt § 78 Abs. 3 HWG.

Aus diesem Grund wird aktuell eine wasserwirtschaftliche Konzeption zum Bebauungsplan erstellt, die u.a. das Überschwemmungsgebiet und seine derzeitige Ausdehnung in das Plangebiet detailliert untersuchen soll. Dazu soll auch auf Basis von plausibilisierten Überflutungsflächen und Wasserspiegellagen im Bestand ermittelt werden, inwieweit eine Konfliktlage besteht und welches Volumen durch die geplante Bebauung verloren geht. Anschließend soll konzeptionell aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten zum Ausgleich eines ggf. ermittelten Retentionsraumverlustes bestehen.

Erkenntnisse und eventuell erforderliche Auflagen an die Bebauungsplanung werden im weiteren Verfahrensverlauf mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und geeignet nachgeführt.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt und geeignet berücksichtigt werden. Zum jetzigen Planungsstand liegt bereits ein erster Ergebnisbericht der faunistischen Untersuchungen vor, dessen Inhalte u.a. bereits Aufschluss über die angetroffene Fauna und deren artenschutzrechtlichen Status gibt. Untersucht wurden die Artengruppen Vögel, Feldermäuse, Reptilien und Amphibien sowie die Haselmaus.

Die Erfassung der Vogelarten im Gebiet erfolgte zwischen März 2022 und März 2023 anhand von neun Tages- sowie drei Abendbegehungen. Es konnten 19 Arten als Reviervögel identifiziert werden, wovon Girlitz, Haussperling und Stieglitz in Hessen aktuell als ungünstig bis unzureichend im Erhaltungszustand bewertet werden. Ebenso wurden weitere Vogelarten nachgewiesen, die das Plangebiet als Nahrungsgäste besuchen. Dazu gehören auch Mauersegler, Mehlschwalbe und Rotmilan, deren Erhaltungszustand in Hessen derzeit ebenfalls als ungünstig bis unzureichend bewertet wird.

Zur Untersuchung der Feldermausarten wurden zwischen April und August 2022 mehrere Detektorbegehungen und automatische Langzeiterfassungen mittels Bat-Recorder durchgeführt. Es konnten sechs Fledermausarten nachgewiesen werden.

Haselmäuse oder Bilche sowie Reptilien und Amphibien konnten trotz intensiver Nachsuche nicht im Plangebiet festgestellt werden.

Im weiteren Verfahren werden in einem Fachbeitrag Artenschutz u.a. die beschriebenen Ergebnisse zusammengefasst sowie eventuell notwendige Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG benannt.

Klima

Als Ergänzung bzw. Vertiefung der bereits vorhandenen Klimaanalyse der Stadt Idstein⁸ ist ein Klimagutachten zum Bebauungsplan in Erarbeitung. Darin sollen die ortsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe analysiert und bewertet sowie die klimaökologischen Wechselwirkungen

⁸ GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Klimaanalyse Stadt Idstein, Hannover 2021.

zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung und die zu erwartenden klimatischen Veränderungen bestimmt werden. Außerdem ist es vorgesehen, Optimierungsmöglichkeiten zur Sicherung bzw. Entwicklung möglichst günstiger strömungsdynamischer und thermischer/bioklimatischer Umgebungsbedingungen darzustellen. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die Ergebnisse entsprechend nachgeführt.

Bilanzierung der Flächenversiegelung

Durch die Neuordnung des Plangebietes entstehen Veränderungen von Natur und Landschaft, die grundsätzlich städtebaulich zu bewerten sind. Verschlechterungen sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten. Im Zuge der Planungsarbeiten wurde für das Plangebiet eine überschlägige Erhebung der Versiegelungsanteile durchgeführt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung. Diese beurteilt sich nach den planungsrechtlichen Bestimmungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Kalmenhof – 1. Änderung‘.

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Sondergebiet (Summe SO1 bis SO6)	19.528	6.915
Mischgebiet (MI1 + MI2)	4.439	1.861
öffentliche Verkehrsfläche	792	792
private Verkehrsfläche	2.526	2.526
private Grünfläche ('Parkanlage')	6.264	0
Wasserfläche	578	0
Gesamt	34.127	12.094

* gemäß Angabe der maximal zulässigen Grundfläche

Nach der Realisierung der Planung gemäß den Zulässigkeiten stellt sich der Zustand folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Teilgebiete gesamt	24.803	15.609
TB1	7.014	3.156
TB2a,b	7.909	5.536
TB3	9.880	6.916
private Grünfläche ('Parkanlage')	8.746	0
Wasserfläche	578	0
Gesamt	34.127	15.609

* GRZ 0,3 maximale Überschreitung um 50% bis 0,45

** GRZ 0,4 maximale Überschreitung um 75% bis 0,7

Aus der voranstehenden Bilanzierung ergibt sich eine zulässige Mehrversiegelung von 3.515 m² im vorliegenden Planungsfall. Dabei handelt es sich im Verhältnis zur Größe des Plangebiets um eine geringe Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Generell kann, in Hinblick auf die innerstädtische Lage des Plangebietes, von einer geringen Versiegelung gesprochen werden.

Im weiteren Verfahren wird die obenstehende Gegenüberstellung konkretisiert.

Wie bereits beschrieben ist die Stadt aufgrund des angewendeten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht verpflichtet für diesen Eingriff einen Ausgleich zu erbringen, da die Eingriffe durch Bebauungspläne der Innenentwicklung per Gesetz als bereits ausgeglichen angesehen werden.

Die Stadt erkennt jedoch durchaus die große Bedeutung von Natur- und Landschaft an und ist grundsätzlich dazu bereit, Eingriffe in den Naturhaushalt angemessen auszugleichen. Dass die Stadt die landespflegerischen Grundsätze beachtet, zeigt sich auch an anderen Planungen innerhalb des Gemeindegebietes.

Aus diesem Grund werden verhältnismäßige Maßnahmen zur gestalterischen Begrünung des Gebietes und zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange im Rahmen der Gesamtabwägung festgesetzt.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Einzelanlagen des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit dem Kalmenhof, Grunerstraße 2 ein Einzeldenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegen außerdem die beiden Einzeldenkmäler ehemaliger Stockheimer Hof, Obergasse 31 sowie die ehemalige Wäscherei, die dem Kalmenhof angegliedert ist.

Gesamtanlage des Denkmalschutzes

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die bauliche Gesamtanlage ‚Altstadt‘ nach § 2 Abs. 3 HDSchG, welche aus geschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist.

Überschwemmungsgebiet des Wörsbach

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 45 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich übernommen und im Verfahren berücksichtigt.

8 VERFAHREN

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben.

Die Obergrenze der Grundfläche von 20.000 m² wird aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan rechnerisch möglichen Grundfläche eingehalten. Ebenso werden keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt. Auch die Realisierung eines Vorhabens, das nach dem Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beachtlich wäre, ist nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Im vorliegenden Verfahren wird u.a. aufgrund der Komplexität der Planung eine freiwillige frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Nach Vorliegen der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wird die Planung weiter qualifiziert und als Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ausgearbeitet.

Die abschließende Abwägung soll nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein erfolgen.

9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

Denkmalschutz

Im Plangebiet und nahegelegenen außerhalb befinden sich denkmalgeschützte Gebäude. Diese genießen über den unmittelbaren Schutz hinaus auch Umgebungsschutz, der sich u. a. auf eine angrenzende Bebauung, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann. Gemäß § 18 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bedarf die Errichtung baulicher Anlagen einer entsprechenden Genehmigung.

Umgang mit Radon

Die Bundesländer waren laut Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in Verbindung mit der Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2020 bei Erfüllung bestimmter Kriterien Radonvorsorgegebiete festzulegen. Laut Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 28. Dezember 2020 ist in Hessen keine Ausweisung von Radonvorsorgegebieten gemäß § 121 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) erforderlich.

„Die Anwendung der wissenschaftlich basierten Methode des BfS auf Basis der vorliegenden Daten hat ergeben, dass für keinen der 21 hessischen Landkreise und keine der 5 kreisfreien Städte der Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter auf mindestens 75 Prozent der Fläche in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung von Radonvorsorgegebieten für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte nicht gegeben. Das HMUKLV kommt deshalb in enger Zusammenarbeit mit den Bundesbehörden und nach sorgfältiger Prüfung zu dem Ergebnis, dass in Hessen derzeit keine Radonvorsorgegebiete festzulegen sind.“⁹

Damit gilt gemäß § 123 Abs. 1 StrlSchG für Neubauten: „Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.“ Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

⁹ Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 53 vom 28. Dezember 2020, 1182 Festlegung von Radonvorsorgegebieten für Hessen, Seite 1425.

10 WEITERE HINWEISE

Stadtumbaugebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in dem gemäß § 171 b BauGB festgelegten Stadtumbaugebiet ‚Im Rauental‘ der Stadt Idstein.

aufgestellt für die Stadt Idstein



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2024

 2125 04 Be VE TB/be, my