

Hochschulstadt Idstein,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbepark MLP"; Idstein-Kern

Sachstandsbericht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 12.04.2023 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbepark MLP“ beantragt. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Entwicklung eines Gewerbeparks im Gewerbegebiet „Am Wörtzgarten / Black-und-Decker-Straße“ in der Stadt Idstein. Das Areal weist eine erhebliche Unternutzung auf und soll durch zeitgemäße gewerbliche Nutzungen und zugehörige hochbauliche Anlagen ergänzt werden. Hierzu ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbepark MLP“ erforderlich. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 4,9 ha.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.*
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung.*
- Revitalisierung einer untergenutzten Gewerbefläche / gewerblichen Brachfläche.*
- Qualifizierung der Angebotssituation an gewerblichen Flächen, insbesondere für klein- und mittelständische Unternehmen.*
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben, insbesondere klein- und mittelständischen Unternehmen.*

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Idstein hat am 25.05.2023 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbepark MLP“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Ankündigung der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten am 23.06.2023. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 03.07.2023 bis 11.08.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 28.06.2023 parallel beteiligt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

- Stadtwerke Idstein (13.01.2023)
- Autobahn GmbH des Bundes – Niederlassung Westfalen (29.06.2023)
- HLNUG (03.07.2023)
- Handwerkskammer Wiesbaden (03.07.2023)
- Amprion GmbH (04.07.2023)
- Deutsche Bahn AG / DB Immobilien (10.07.2023)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (10.07.2023)
- HessenMobil Wiesbaden (12.07.2023)
- HessenArchäologie – Landesamt für Denkmalpflege Wiesbaden (21.07.2023)
- Industrie- und Handelskammer Wiesbaden (28.07.2023)

- *RPDA Kampfmittel (01.08.2023)*
- *Kreisbauerverband Rheingau-Taunus e.V. (02.08.2023)*
- *PleDOC GmbH (02.08.2023)*
- *Polizeipräsidium Westhessen (03.08.2023)*
- *Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken (07.08.2023)*
- *Regierungspräsidium Darmstadt (07.08.2023)*
- *NABU Hessen (08.08.2023)*
- *Rheingau-Taunus-Kreis (09.08.2023)*
- *Syna GmbH (09.08.2023)*
- *Autobahn GmbH des Bundes – Außenstelle Wiesbaden (10.08.2023)*
- *Rheingau-Taunus-Kreis Nachtrag des Fachdienstes Umwelt (31.08.2023)*

Stellungnahmen ohne Anregungen

- *HessenForst (04.07.2023)*
- *Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (05.07.2023)*
- *Stadt Eppstein (07.07.2023)*
- *Gemeinde Hünstetten (19.07.2023)*
- *Stadt Bad Camberg (26.07.2023)*
- *DFS Deutsche Flugsicherung (02.08.2023)*

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- *Bürgerin* 1 (20.08.2023)*
- *Bürgerin* 2 (25.08.2023)*

Im Rahmen der Beteiligung der **Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** sind Stellungnahmen mit Bedenken, Anregungen und Hinweise eingegangen. Die wesentlichen Inhalte sind nachfolgend aufgeführt:

- *Hinweise auf im Plangebiet und dessen Umgebung befindliche Leitungs-/Infrastruktur-einrichtungen*
- *Hinweise zur städtebaulichen Kriminalprävention*
- *Hinweis zum Trinkwasserschutzgebiet (WGS-ID: 439-193) für die Gewinnungsanlage Tiefbrunnen Kalmenhof der Vitos GmbH / Schutzzone IIIa*
- *Erforderliche Ergänzungen hinsichtlich des Festsetzungskatalogs sowie der Fachthemen Entwässerung, Verkehr, Lärm, Natur und Landschaft*
- *Bauschutz- und Baubeschränkungsbereich der BAB 3 sowie der B 275*
- *Potentielle Kampfmittelfunde im Plangebiet*

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** sind ebenfalls Stellungnahmen mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen eingegangen. Die wesentlichen Inhalte sind nachfolgend aufgeführt:

- *Anregung zur Erstellung eines Verkehrskonzeptes zum Schutz der entlang der Black-und-Decker-Straße bestehenden Wohnbebauung*
- *Anregung zur Prüfung der geplanten Pkw-Stellplätze*
- *Bedenken hinsichtlich einer möglichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten*
- *Anregung zur Prüfung der geplanten Entwässerung aufgrund bereits im Bestand vorhandener Rückstaue im System*
- *Anregung zur Einschränkung zulässiger Nutzungen hinsichtlich des Auftretens von Gerüchen, Vorkommens giftiger Stoffe und Auftretens von Lärmimmissionen*

Infolge der im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie in Folge der grundsätzlichen Ergänzung und Überarbeitung erfolgt eine Überarbeitung des

Bebauungsplanentwurfes.

Es wurden hierzu folgende Unterlagen erstellt bzw. sind diese erstmalig und umfassend in den Bebauungsplanentwurf sowie den zugehörigen Umweltbericht eingeflossen:

- 1. BG Natur dbR: Landschaftspflegerischer Begleitplan - Bebauungsplan „Gewerbepark MLP“, Nackenheim (09/2024).*
- 2. BG Natur dbR: Artenschutzgutachten Stadt Idstein Bebauungsplan „Gewerbepark MLP“, Nackenheim (01/2024).*
- 3. FIRU GfI: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbepark MLP“ Idstein, Kaiserslautern (05/2024).*
- 4. HPC AG: Orientierende altlastentechnische Untersuchungen, Kriftel (10/2021).*
- 5. HPC AG: Orientierende geotechnische Untersuchungen, Kriftel (10/2021).*
- 6. IVAS: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbepark MLP“ in Idstein Verkehrsuntersuchung, Dresden (08/2024)*
- 7. Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH & Co. KG: Entwässerungsantrag, Neunkirchen-Seelscheid (01/2023).*
- 8. Ingenieurbüro Holzem & Hartmann GmbH & Co. KG: Entwässerungstechnische Stellungnahme, Neunkirchen-Seelscheid (08/2024).*
- 9. Kühling Konzept: Freiflächenplan, Paderborn (08/2024).*

Aus den vorgenannten Unterlagen – Fachgutachten, Fachbeiträge und gutachterliche Stellungnahmen – erforderliche Maßnahmen wurden erstmals in zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur

- 1. Art der baulichen Nutzungen (G, aufgrund des Charakters des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO) inkl. Lärmemissionskontingentierung,*
- 2. Maß der baulichen Nutzung (hier: Höhe baulicher Anlagen),*
- 3. Flächen für Stellplätze und Garagen,*
- 4. Öffentliche Grünflächen,*
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (hier: ein Geh- und Leitungsrecht aufgrund einer im Plangebiet befindlichen Ferngasleitung am Westende des Geltungsbereiches),*
- 6. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Festsetzungen nach DIN 4109 zum passiven Schallschutz),*
- 7. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (hier: PV-Anlagen),*
- 8. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier u.a.: Dachbegrünung und Fassadenbegrünung),*
- 9. Festsetzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan,*
- 10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (hier: zu Dachform, Einfriedungen, Werbeanlagen),*
- 11. Wasserrechtliche Festsetzungen (hier: zur Oberflächenentwässerung).*

Weiterhin wurden Hinweise zu Natur- und Artenschutz, Denkmalschutz, Schutzgebieten (hier: Trinkwasserschutzgebiet in Aufstellung), Boden, Kampfmitteln und Pflanzlisten ergänzt.

Maßnahmen zum Artenschutz werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Offenlagefassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbepark MLP“ wurden die o.g. Fachgutachten, Fachberichte und gutachterliche Stellungnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Auswirkungen auf die potentiell betroffenen Schutzgüter werden zudem im Umweltbericht zum Bebauungsplan für den Ist-Fall, den Prognose-Nullfall sowie den Planfall wiedergegeben.

Im Rahmen der Fachbeiträge zu Natur- und Artenschutz wurden insbesondere artenschutzfachliche Maßnahmen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde eine numerische Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt, welche ursächlich der vorliegenden Planung zuzuschreiben sind und damit Maßnahmen erforderlich machen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde für das Plangebiet eine Emissionskontingentierung festgesetzt. Bei Umsetzung der Kontingentierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf benachbarte / angrenzende Nutzungen zu erwarten, welche weitergehende Maßnahmen erforderlich machen. Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen von Autobahn und Bundesstraße werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet festgesetzt.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes (Entwässerungsantrag und Entwässerungstechnische Stellungnahme) wurde eine Wasserbilanz erstellt, welche den fiktiven unbeeinflussten Urzustand des Areals dem Planzustand gegenüberstellt. Weiterhin wurde die zulässige Einleitmenge in das städtische Kanalnetz als Grundlage für eine Entwässerungskonzeption genutzt und abgeleitet hiervon wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

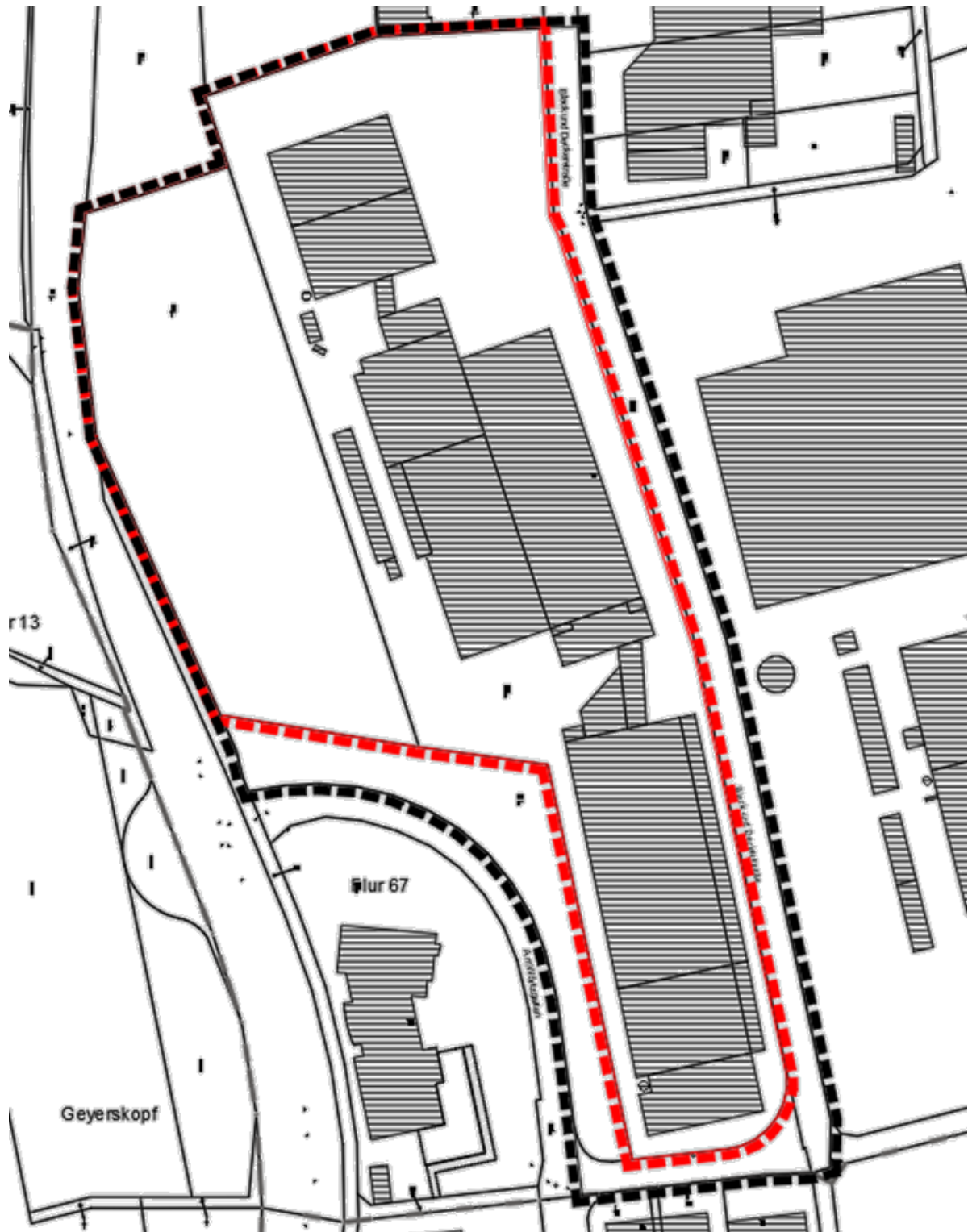
Darüber hinaus wurden die bereits vorliegenden Fachbeiträge zu Baugrund und potentieller Altlastensituation in die Ausarbeitung des Umweltberichtes einbezogen. Maßnahmen werden hierdurch nicht erforderlich. Aufgrund vorhandener Belastungen im Untergrund ist eine Versickerung jedoch nicht möglich. Eine hierzu entsprechend geforderte Festsetzung ist daher nicht umsetzbar.

Aufgrund der Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung wurde zudem ein Geh- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen, welches für den Bereich der vorhandenen Gasfernleitung am Westrand des Plangebietes gilt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde um eine textliche Vorhabenbeschreibung ergänzt. Der zeichnerische Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde um Festlegungen zur vorhandenen und geplanten Geländehöhe, begrüntem und versiegeltem Grundstücksfreiflächen, Stützmauern sowie ergänzenden Detailaussagen zur Kubatur der geplanten Gebäude ergänzt.

Hochschulstadt Idstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbepark MLP“; Idstein-Kern

Hier: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Anlage:

Stellungnahmen mit Anregungen.....Seiten 01 – 89

Stellungnahmen ohne Anregungen.....Seiten 90 – 100