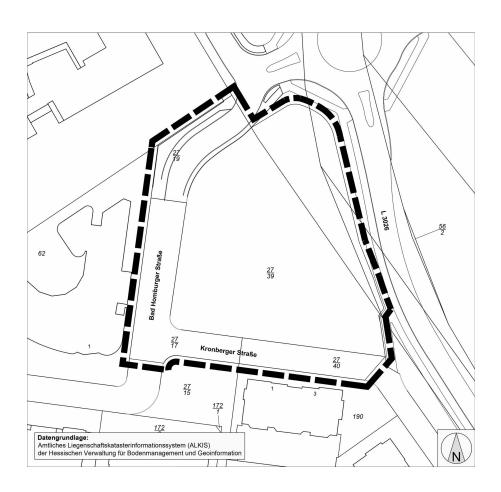


# **Stadt Idstein**

# 4. Änderung Bebauungsplan "Bockshahn"



Begründung

Vorentwurf, 09.08.2022

# **Stadt Idstein**

4. Änderung Bebauungsplan "Bockshahn"

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der Firma Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen Veitenmühlweg 2 65510 Idstein Stand: 09.08.2022

Verfasser:



Planergruppe ROB GmbH Schulstrasse 6 65824 Schwalbach am Taunus



GPM - Büro für Geoinformatik, Umweltplanung und Neue Medien Frankfurter Straße 23 61476 Kronberg

# Inhalt

Α	Begründung	4
1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Lage und Abgrenzung	4
3 3.1 3.2 3.3	Übergeordnete Planungsebenen Regionalplan Südhessen 2010 Regionalplanerische Dichtevorgaben Flächennutzungsplan	5 6
4	Verfahrensablauf	9
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs.1 BauGB	9
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	9
	Bestandsdarstellung Städtebauliche Situation Nutzung und Bebauung. Verkehrliche Anbindung Landschaftliche Situation	11 11 11
8	Planerische Zielsetzung	15
9 9.1 9.2 9.3 9.4 9.5 9.6	Planungsrechtliche Festsetzungen  Art der baulichen Nutzung  Maß der baulichen Nutzung  Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen  Verkehrsflächen  Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz,  zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur  Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	21 23 23 23
10 10.1 10.2 10.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen Dachformen Grundstücksfreiflächen	24 24
<b>11</b> 11.1 11.2	Ver- und Entsorgung  Trink- und Löschwasserversorgung  Abwasserbeseitigung	24
12	Artenschutz	25
13	Belange des Umweltschutzes	
14	Verkehr	
15	Schallschutz	30
B 1 2	VerzeichnisseAbbildungenTabellen	31
С	Quellenangaben	33

## A Begründung

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" stellt das Bestreben eines Investors zum Neubau zweier Wohngebäude und eines gemischt genutzten Gebäudes innerhalb des Plangebietes dar. Derzeit ist das Plangebiet im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" als Sondergebiet SO "Nahversorgung" festgesetzt. Ursprünglich war entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung geplant, auf der Fläche einen Nahversorger anzusiedeln. Die Nachfrage für die Realisierung der derzeit planungsrechtlich festgesetzten Nutzung ist jedoch nicht vorhanden. Ein Grund liegt in dem ungünstigen dreiecksförmigen Zuschnitt der Baufläche, auf dem eine effiziente Anordnung eines Gebäudes für einen Nahversorger mit entsprechend ausreichend dimensioniertem Parkplatz nicht möglich ist.

Im Idsteiner Stadtgebiet sind bereits sämtliche Vollsortimenter und Discounter vorhanden. In der Vergangenheit fanden Gespräche mit verschiedenen Bäckereiunternehmen/-ketten bzgl. einer weiteren Filiale mit Bistro (Innen-/Außenbewirtschaftung) statt, welche als Hauptmieter im Erdgeschoss des gemischt genutzten Gebäudes hätten fungieren können. Dabei wurde jeweils der Standort trotz benachbarter Schule und Wohngebiet für unrentabel befunden, nicht zuletzt aufgrund fehlender "Laufkundschaft".

Um anstatt eines Nahversorgungsstandortes eine Mischbebauung mit Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes zu realisieren ist es erforderlich, ein Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO festzusetzten. Gegenüber der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" erfordert die Realisierung des geplanten Nutzungsmixes u.a. diese geänderte Art der baulichen Nutzung.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans besteht in der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere im Hinblick auf den Übergang zwischen dem bestehenden Wohngebiet "Taunusviertel" südlich des Plangebietes sowie den westlich und nordwestlich befindlichen Gemeindebedarfseinrichtungen (zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine kooperative Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe).

Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung.

## 2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit den Flurstücken 1/3 (tlw.), 1/11 (tlw.), 39/12 (tlw.), 27/17 (tlw.), 27/19, 27/39 und 27/40 (tlw.) eine Fläche von 5.719 m² (0,57 ha) und befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Idstein zwischen der Landesstraße L 3026 und der Bad Homburger Straße (siehe Abbildung 1). Im Osten wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 3026 mit dem nordöstlich angrenzenden Kreisel begrenzt. Nordwestlich schließt sich die Limesschule Idstein, westlich die Kindertagesstätte "Zaubergarten" sowie südlich das bestehende Wohngebiet "Taunusviertel" an.

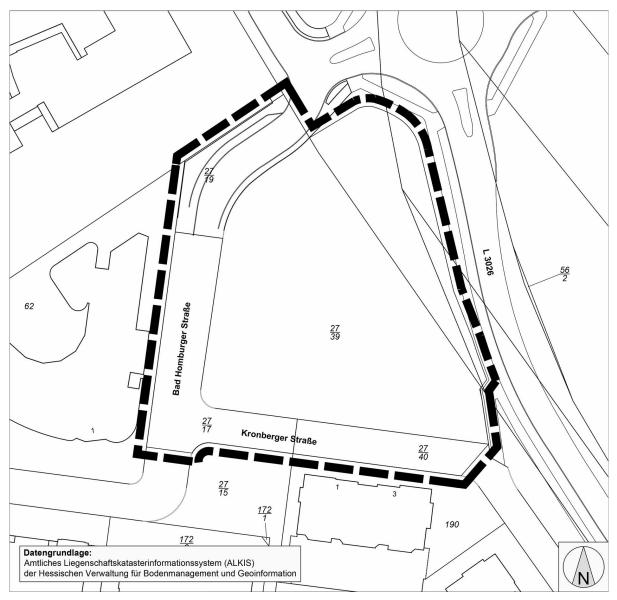


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn"

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die Stadt Idstein ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren besitzen einen mittelstädtischen Charakter und verfügen über vorhandene Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des periodischen Bedarfs in den Bereichen Kultur und Bildung, Soziales und Sport, Verkehr, Verwaltung und Gerichte. Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, sind Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit sowie für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Mittelzentren die Funktion als Verknüpfungspunkte des regionalen Verkehrs mit dem Nahverkehr erfüllen können und aus ihrem Mittelbereich bei mehrfacher Hin- und Rückfahrgelegenheit innerhalb einer Stunde mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet "Siedlung, Bestand" ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Die bauleitplanerische

Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden (Z3.4.1-3).

Die Festsetzung eines Mischgebietes MI gemäß § 6 BauNVO entspricht damit den Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen 2010. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

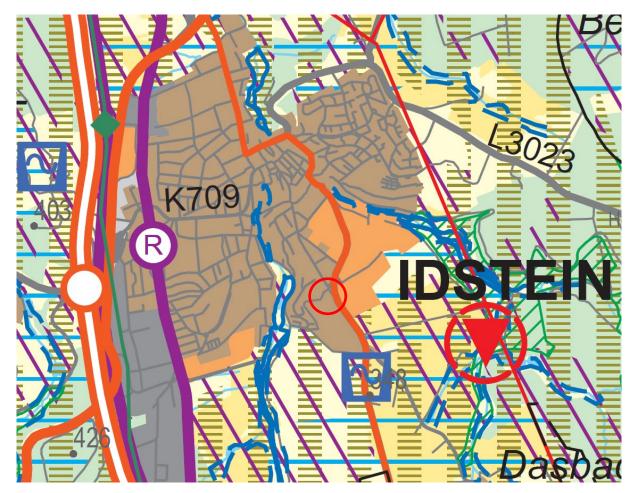


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

#### 3.2 Regionalplanerische Dichtevorgaben

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Dabei wird in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung, welchem das Plangebiet zuzuordnen ist, von einem Dichtewert von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk dabei ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebieten mit einer Größe unterhalb ca. 5,0 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.

Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (siehe Abbildung 3). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca.11,6 ha. Insgesamt umfasst dieser Bereich 156 Grundstücke für Doppel- bzw. Reihenhäuser sowie 25 Mehrfamilienhäuser mit 276 Wohneinheiten. Damit ergeben sich im Bereich der maßgeblichen Umgebung ca. 432 Wohnungen. Es ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von 37 WE/ha Bruttowohnbauland, der innerhalb der regionalplanerischen Dichtevorgaben für verstädterte Besiedlung und ihrer Umgebung liegt.

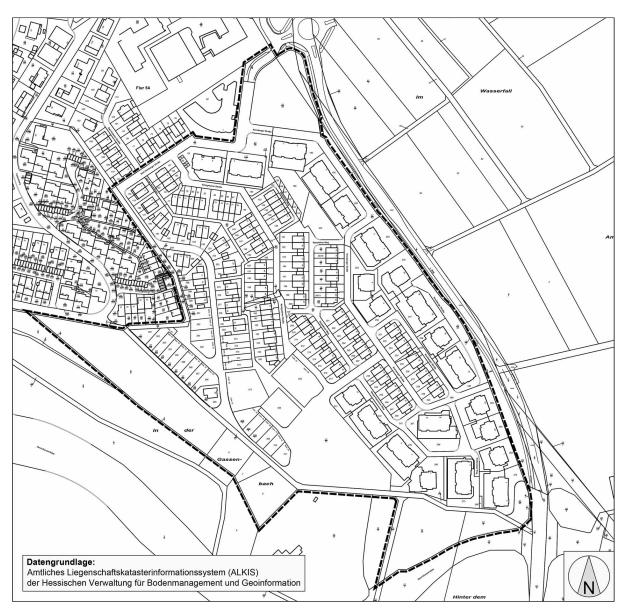


Abbildung 3: Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von 20-23 zusätzlichen Wohneinheiten. Dies bedeutet für den Planfall einen zukünftigen Dichtewert von maximal 39 WE/ha Bruttowohnbauland, welcher dem regionalplanerischen Dichtevorgaben für verstädterte Besiedlung und ihrer Umgebung entspricht.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2006 der Stadt Idstein mit Stand vom Juli 2016 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Bestand dar. Unmittelbar östlich entlang des Plangebietes verläuft eine Hauptversorgungsleitung Strom.

Die Festsetzung eines Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO entspricht damit nicht der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Idstein wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sodass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

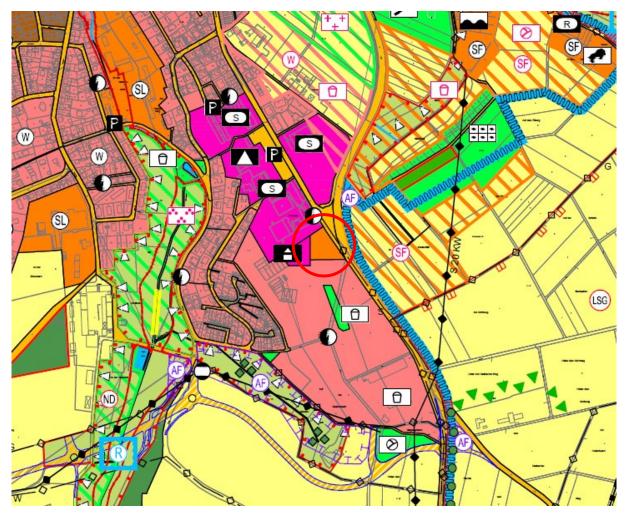


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein

#### 4 Verfahrensablauf

Gemäß § 13a Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

#### 5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs.1 BauGB

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte "vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen".

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5716-309 "Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal") befindet sich westlich des Plangebietes in ca. 2,2 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung und die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen.

#### 6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn", der seit 17.08.2019 rechtskräftig ist. Dieser setzt für die betroffene Fläche ein Sondergebiet SO "Nahversorgung" gemäß § 11 BauNVO fest. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird maximal ein Vollgeschoss sowie eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 festgesetzt. Weiterhin sind die offene Bauweise und die Dachform Satteldach festgesetzt. Das geplante Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden und einem gemischt genutzten Gebäude mit gewerblichen Nutzungen in den ersten drei Geschossen und Wohnungen in den Obergeschossen entspricht u.a. nicht der derzeit zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie dem derzeit zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Gegenüber der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" erfordert die Realisierung des geplanten Nutzungsmixes u.a. eine veränderte Art der baulichen Nutzung, die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen.

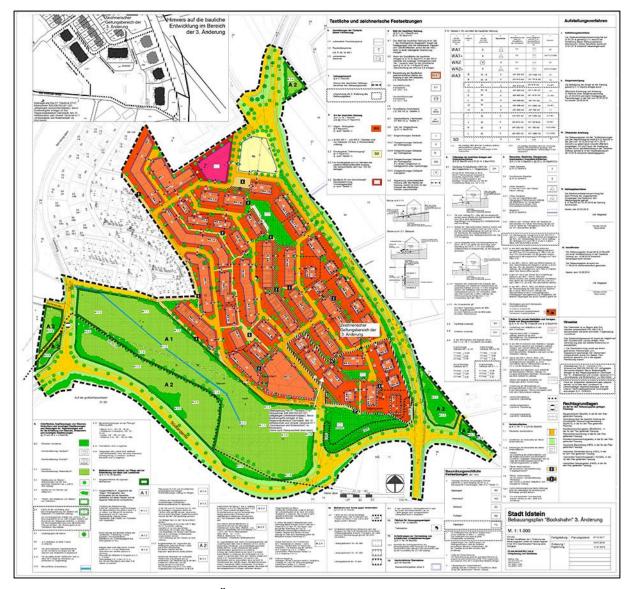


Abbildung 5: Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn"



Abbildung 6: Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" – Ausschnitt des Plangebietes

# 7 Bestandsdarstellung

#### 7.1 Städtebauliche Situation

#### 7.1.1 Nutzung und Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein derzeit unbebautes Grundstück (siehe Abbildung 7).



Abbildung 7: Blick von Südwesten auf das Plangebiet – Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Die unmittelbar angrenzende Bebauung besteht südlich aus einer dreigeschossigen Wohnbebauung zzgl. ausgebauten Dachgeschossen (siehe Abbildung 8). Westlich grenzt das eingeschossige Gebäude der Kindertagesstätte "Zaubergarten" (siehe Abbildung 8) an, nordwestlich die Limesschule mit zwei- und dreigeschossigen Gebäuden (siehe Abbildung 13). Nördlich des Kreisels befindet sich die Kindertagesstätte "Marie Juchacz" in zweigeschossiger Container-Bauweise (siehe Abbildung 10). Im Osten wird das Plangebiet von der Landesstraße L 3026 (siehe Abbildung 12) mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.





Abbildung 8: Südlich angrenzende Wohnbebauung (links); westlich angrenzende Kindertagesstätte "Zaubergarten" (rechts) – Quelle: Planergruppe ROB GmbH





Abbildung 9: Nordwestlich angrenzende Limesschule - Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 10: Nördlich angrenzende Kindertagesstätte "Marie Juchacz" in Container-Bauweise - Quelle: Planergruppe ROB GmbH

#### 7.1.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Bad Homburger Straße im Westen und die Kronberger Straße im Süden vollständig erschlossen (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12). Es grenzt westlich an die Landesstraße L 3026 (siehe Abbildung 12), sodass ebenso die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz unmittelbar gegeben ist. Ca. 3 km westlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 3. Die Fuß- und Radwegeanbindung sind über die Verkehrsflächen der Bad Homburger Straße und die Kronberger Straße ebenfalls gegeben. Entlang der Landesstraße L 3026 verläuft ein separater Fuß- und Radweg (siehe Abbildung 12).



Abbildung 11: Kronberger Straße (links) – Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 12: Bad Homburger Straße (links); Landesstraße L3062 (rechts) – Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle "Taubenberg" (siehe Abbildung 13) vor der Limesschule. Diese wird von den Buslinien 220, 224, 225, 231 und 271 in Richtung Idstein Bahnhof und Wiesbaden Hauptbahnhof angefahren.

Vom Bahnhof Idstein, ca. 2 km vom Plangebiet entfernt, verkehren weiterhin der Regionalexpress RE20 sowie die Regionalbahnen RB21 und RB22 zwischen Frankfurt und Limburg bzw. Wiesbaden, Niedernhausen und Limburg.



Abbildung 13: Bushaltestelle "Taubenberg" vor der Limesschule – Quelle: Planergruppe ROB GmbH

#### 7.2 Landschaftliche Situation

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche stellt sich als Baulücke am derzeitigen Ortsrand dar und ist von allen Seiten von Straßen umgeben. Es handelt sich dabei um eine Wiesenfläche mit mehreren schmalen, aber teilweise sehr dichten Heckenstreifen aus Schlehe, Hartriegel und Heckenrose entlang der Ostseite des Gebiets. Die Gehölze grünen das Grundstück auf der Ostseite sehr schön ein.

Die Artenzusammensetzung der Wiese konnte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen (im Dezember 2021 und Januar 2022) nicht näher bestimmt werden. Die Fläche war zumindest im Winter (bis auf Randstreifen entlang der Hecken) gemäht. In den Hecken und an der Straßenseite im Westen und Norden der Fläche stehen mehrere junge Linden und Bergahorne. Entlang der Straßenböschungen bzw. am Straßengraben der L 3026 sind grasige Böschungen mit schmalen Altgrasstreifen vorhanden.

Innerhalb der Fläche verläuft vom Südostrand nach Norden zum Kreisverkehr ein Trampelpfad, der im Südwesten auch eine Abzweigung zur Bad Homburger Straße hat. Das Grundstück stellt insgesamt die letzte innerörtliche Freifläche im Baugebiet Bockshahn dar.





Abbildung 14: Hecke mit Altgrasstreifen am Ostrand (links); Blick von Südosten auf die Wiese mit Trampelweg (rechts) – Quelle: Büro GPM

#### 8 Planerische Zielsetzung

Die wesentliche Zielsetzung für das Plangebiet besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen als Ergänzung des südlich angrenzenden Wohngebietes und zur Schaffung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zu den westlich und nordwestlich des Plangebietes befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen. Dabei soll eine verträgliche städtebauliche Dichte gewährleistet werden.

Auf dem derzeit unbebauten Grundstück sollen zwei reine Wohngebäude sowie ein gemischt genutztes Gebäude mit gewerblichen Einheiten in den ersten drei Geschossen und darüberliegenden Wohnungen realisiert werden. Insgesamt sollen 20-23 Wohnungen entstehen. Die im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen reinen Wohngebäude sollen mit drei Vollgeschossen zzgl. je einem Staffelgeschoss und einem Flachdach ausgebildet werden. Für den im nördlichen Bereich geplanten Baukörper zur Unterbringung gewerblicher Einheiten in den unteren Geschossen sowie Wohnungen in den oberen Geschossen sind fünf Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen. Die Bebauung soll zukünftig als städtebaulicher Auftakt für das Wohngebiet "Taunusviertel" dienen sowie einen städtebaulichen Übergang zu den nördlich angrenzenden großmaßstäblichen Gemeinbedarfseinrichtungen schaffen.

Zielsetzung der gewerblichen Einheiten ist es eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die umliegenden Wohnquartiere sicherzustellen und dabei neue Angebotsformen der Nahversorgung zu schaffen. Verschiedene Nutzungen und Betreiber sind derzeit im Gespräch und stellen Optionen für die Nutzung insbesondere des Erdgeschosses des gemischt genutzten Gebäudes dar. Dazu zählen z.B. die Ansiedlung einer Bio-Bäckerei mit integriertem Café, einer Apotheke sowie einer Verkaufs- und Packstation. Dafür kommen derzeit Konzepte wie beispielsweise "tegut…teo" und "tegut…Lädchen" vom Unternehmen tegut in Betracht. Eine Packstation sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes können integriert werden.

Im ersten und zweiten Obergeschoss soll Raum für verschiedene Dienstleistungen medizinischer und kosmetischer Art sowie Beratungseinrichtungen o.ä. entstehen. Dazu soll die Gebäudekonstruktion im ersten und zweiten Obergeschoss eine weitgehend flexible Nutzung ermöglichen.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind eine Tiefgarage unter den Neubauten sowie oberirdische Stellplätze geplant. Die Zufahrt soll im südlichen Bereich des Plangebietes von der Kronberger Straße aus erfolgen (siehe Abbildung 20). Von der Homburger Straße aus soll die Zufahrt für Rettungsdienste sowie zu den oberirdischen Stellplätzen und den notwendigen Anlieferungsverkehr der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen erfolgen. Zielsetzung ist eine eindeutige Regelung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Hierfür haben

Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Tiefgaragen zu erfolgen. Des Weiteren sollen im südwestlichen Bereich des Plangebietes an der Kronberger Straße sechs öffentliche Stellplätze inklusive einer Elektro-Ladestation geschaffen werden. Die oberirdischen Stellplätze sollen mit Rasengittersteinen ausgeführt werden, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten und die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen.



Abbildung 15: Beispielhafter, unverbindlicher Gestaltungsvorschlag für das gemischt genutzte Gebäude - Quelle: Firma Bücher, Idstein



Abbildung 16: Beispiel für die Fassadengestaltung innerhalb des Plangebietes - Quelle: Firma Bücher, Idstein

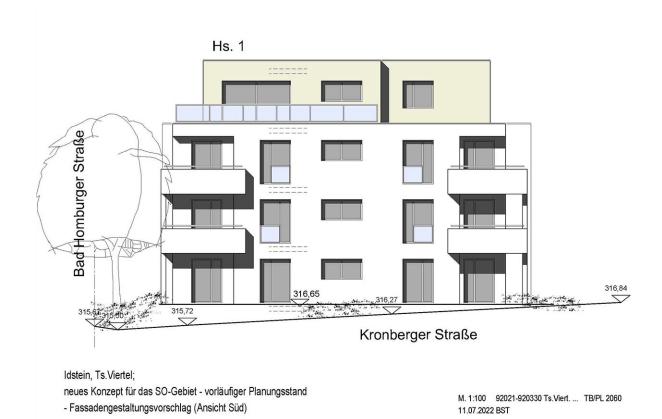


Abbildung 17: Beispiel für die Fassadengestaltung innerhalb des Plangebietes - Quelle: Firma Bücher, Idstein



Abbildung 18: Beispiel für die Fassadengestaltung innerhalb des Plangebietes - Quelle: Firma Bücher, Idstein

Neben Kfz-Stellplätzen soll eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen für die zukünftigen Bewohner, Besucher und Kunden des Plangebietes hergestellt werden. Diese sollen

ebenerdig erreichbar (insbesondere für die gewerblichen Nutzungseinheiten im Norden des Plangebietes) oder über einen ausreichend dimensionierten Aufzug in die Tiefgarage bequem zugänglich sein. Für die beiden südlichen Wohngebäude sind Fahrradabstellmöglichkeiten im Bereich der nördlichen Hauseingänge geplant. Diese können wie in nachfolgender Abbildung dargestellt gestaltet werden.



Abbildung 19: Beispiel für die Anordnung und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen im Bereich eines Hauseingangs - Quelle: Firma Bücher, Idstein

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung einer Fläche, für die bereits Baurecht besteht. Insofern wird durch die Planung ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Die landschaftsplanerische Zielsetzung besteht weiterhin in der Minimierung des Eingriffs in die vorhandene Heckenstruktur sowie der Sicherung einer Eingrünung des Plangebietes durch Gehölze.

Die Eingriffe in das Lokalklima sowie den Boden- und Wasserhaushalt sollen durch grünordnerische Festsetzungen (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, wasserdurchlässige Stellplatzbefestigungen) ebenfalls minimiert werden.

Das Plangebiet war von Beginn an in Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet "Taunusblick" geplant. Mit den nun veränderten Nutzungsansprüchen bietet die geplante Neubebauung des Grundstücks die Möglichkeit der Erweiterung des Wohngebietes und der Schaffung eines stadträumlichen Übergangs zwischen dem bestehenden Wohngebiet

"Taunusviertel" und den westlich und nordwestlich des Plangebietes befindlichen Gemeindebedarfseinrichtungen. Das gemischt genutzte Gebäude soll dabei einen urbanen Auftakt zu dem bestehenden Wohngebiet "Taunusviertel" ausbilden.

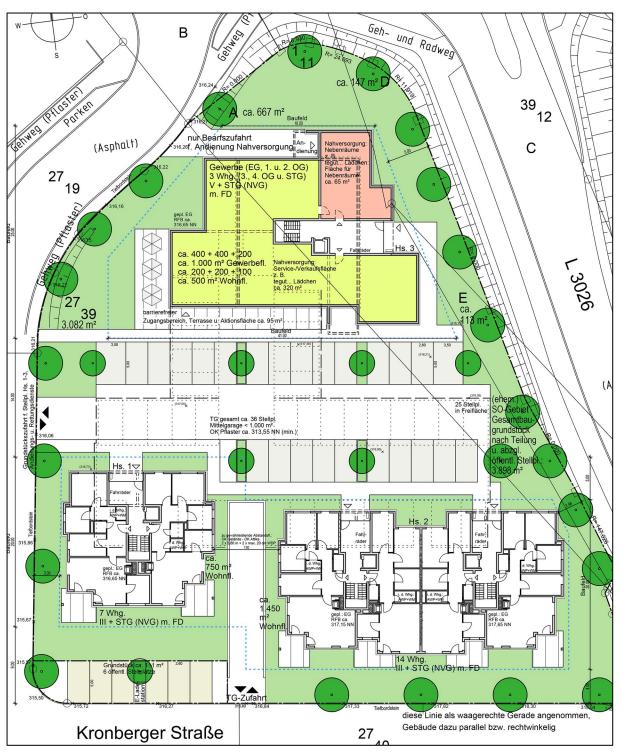


Abbildung 20: Lageplan der geplanten Bebauung (vorläufiger Planungsstand – Konzept) - Quelle: Firma Bücher, Idstein

Insgesamt soll eine städtebauliche Dichte entstehen, die dem verkehrsgünstig gelegenen Standort gerecht wird und sich an der Eigenart der bestehenden Bebauung in dem angrenzenden Wohngebiet orientiert. Um die geordnete bauliche Entwicklung des Plangebietes zielgerichtet zu steuern, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen und von Bebauung freizuhaltenden Flächen sowie Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt werden.

Durch die Nutzungsänderung des bereits beplanten, jedoch derzeit ungenutzten Grundstücks in direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung, wird die Fläche des Plangebietes einer sinnvollen Nutzung zugeführt. Dadurch wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Danach sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Städtebauliche Missstände sollen beseitigt werden.

Bezüglich der Energieversorgung des Plangebietes sollen dezentrale Wärmepumpenanlagen mit Wärmerückgewinnung errichtet werden. Auf die Nutzung fossiler Energieträger soll vollständig verzichtet werden.

Ebenso wird Elektromobilität eingeplant. Diese soll über ein dynamisches Lastmanagement von 40 kVA erfolgen.

#### 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zukünftigen Nutzung gemäß dem geplanten Vorhaben für das Plangebiet (siehe Kapitel 8), wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet MI festgesetzt. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO. In dem nördlich gelegenen Baufenster sind in den drei unteren Geschossen keine Wohnnutzungen zulässig, um planungsrechtlich zu steuern, dass dort kein reines Wohngebäude entsteht. Dies würde der Zielsetzung der Schaffung eines urbanen Auftaktes zu dem bestehenden Wohngebiet "Taunusviertel" nicht entsprechen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Diese passen von ihrer Ausprägung her nicht in das Nutzungskonzept des Plangebietes. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen als nicht gebietsverträglich mit der geplanten Mischbebauung sowie den angrenzenden Wohnnutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen bewertet und sollen daher planungsrechtlich nicht ermöglicht werden.

#### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauGB gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine ausreichende Dichte innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Das geplante Vorhaben orientiert sich im Hinblick auf die beiden südlich geplanten Wohngebäude bezüglich ihrer Bauweise und Gebäudehöhe an dem südlich angrenzenden Wohngebiet. Diese sollen im Gegensatz zu den Satteldächern der angrenzenden Wohnbebauung ein Staffelgeschoss mit Flachdach erhalten und somit den Übergang zu dem nördlich im Plangebiet vorgesehenen fünfgeschossigen Baukörper bilden. Als gemischt genutztes Gebäude soll dieser als urbaner Auftakt im Zufahrtsbereich des Wohngebietes "Taunusviertel" dienen und eine städtebauliche Dominante ausbilden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterschreitet den Orientierungswert der GRZ für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO um 0,2. Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 eingehalten. Die Festsetzung der Ausnutzungsziffern dient der Schaffung einer angemessenen städtebaulichen Dichte im Plangebiet, welche sich an die bestehenden Dichtewerte der Umgebungsbebauung annähert und zugleich

die Möglichkeit zur Schaffung des oben beschriebenen urbanen Auftaktes mit entsprechender städtebaulicher Dichte bietet.

Zentrales Ziel für das Mischgebiet MI ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Um möglichst viele der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen, wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,7 erhöht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in Tabelle 1 zusammenfassend dargestellt.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der Planung des Investors. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der geplanten Bebauung auf drei bzw. fünf Vollgeschosse begrenzt. Grundsätzlich ist eine Bebauung mit unterirdischer Tiefgarage und im südlichen Bereich zweier Gebäude mit drei Vollgeschossen zzgl. ausgebautem Dachgeschoss sowie im nördlichen Bereich eines viergeschossigen Gebäudes zzgl. Staffelgeschoss vorgesehen, wobei die beiden obersten Geschosse beide von der Gebäudeaußenkante abgerückt geplant sind.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude gezielt zu steuern, werden in dem Mischgebiet MI zusätzlich die maximal zulässigen Gebäudehöhen mit 20,0 m für das nördliche Baufenster B1 und mit 14,0 m für das südliche Baufenster B2 festgesetzt. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird mit 317,0 m ü. NN festgesetzt. Der festgesetzte untere Bezugspunkt entspricht dem bestehenden mittleren Höhenniveau der Kronberger Straße und des geplanten Mischgebietes.

Die Festlegung des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzung wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans u.a. durch einen Systemschnitt konkretisiert.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika. Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 2,0 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht. Zur Förderung regenerativer Energien dürfen Photovoltaikanlagen die festgesetzten maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 100 % der überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 1,0 m überschreiten.

Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte wird der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GRZ II	Grundfläche	GFZ	Geschossfläche	Anzahl der Vollgeschosse
Mischgebiet MI	3.895 m²	68 %	0,4	0,7	1.558 m²	1,2	4.674 m²	III - V
Öffentliche Verkehrsfläche	1.713 m²	30 %	1		,	1	1	1
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	111 m²	2 %						
Summe	5.719 m²	100 %	0,4	0,7	1.588 m²	1,2	4.674m²	III - V

Tabelle 1: Flächenbilanz

#### 9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In dem Mischgebiet MI sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt und damit eindeutig definiert. Die Baugrenzen entsprechen den Planungen des Investors.

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Gebäudelänge von maximal 50,0 m zu errichten sind. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Bestandes in der unmittelbar angrenzenden Umgebung sowie dem geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes

#### 9.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Innerhalb des Mischgebietes MI ist entsprechend dem geplanten Vorhaben die Errichtung einer Tiefgarage sowie von oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze und von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der eindeutigen Regelung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das zentrale Ziel besteht in der Unterbringung eines Großteils der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage, weshalb das Erfordernis der Überdachung oberirdischer Stellplätze nicht besteht.

#### 9.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen "Kronberger Straße" und "Bad Homburger Straße" werden entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Bereich zur Errichtung sechs öffentlicher Stellplätze im Südwesten des Plangebietes wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" festgesetzt.

# 9.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen generell der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sind oberirdische Stellplätze

und deren Zufahrten so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Grün- bzw. Pflanzflächen entwässert werden können. Ebenfalls aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen mindestens 70% der Dachflächen sowie Tiefgaragendecken begrünt werden. Hierdurch wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas ("Verdunstungskälte") auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei autochthonen Wetterlagen) erreicht.

Zur Einbindung der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird am Ostrand der Baufläche eine Fläche für die Erhaltung von Gehölzen sowie am Nord- und Ostrand eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen festgesetzt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird zudem als Vermeidungsmaßnahmen eine zeitliche Beschränkung von Rodungen und Baufeldbefreiung festgesetzt.

# 9.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt.

#### 10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 10.1 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen

Im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen wird auf § 5 der Satzung der Stadt Idstein über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder – Stellplatzsatzung – in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 02.04.2009 Bezug genommen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Idstein in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste in den Hinweisen wird empfohlen.

#### 10.2 Dachformen

Zur Akzentuierung des nördlichen Gebietseingangs im Sinne des urbanen Auftaktes für das Wohngebiet "Taunusblick" sollen als Gegenstück zu den südlich des Plangebietes gelegenen fünf Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern im Plangebiet nur Flachdächer errichtet werden.

#### 10.3 Grundstücksfreiflächen

Die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen der Durchgrünung des Gebiets und der Reduzierung der versiegelten Flächen. Die Unzulässigkeit von flächenhaften Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen, denen eine Abdichtung des Bodens sowie der Ausschluss einer flächigen Begrünung zu eigen sind, soll zudem der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegenwirken. Ausgenommen hiervon sind baukonstruktiv erforderliche Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

#### 11 Ver- und Entsorgung

#### 11.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Idstein und ist hinsichtlich der Trinkund Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung sind gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" in Mischgebieten MI bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von mehr als drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von größer 0,7 im konkreten Fall 96 m³/h bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Angaben zum Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt.

#### 11.2 Abwasserbeseitigung

Gemäß dem damaligen Entwässerungsentwurf des Wohngebietes "Taunusblick" aus dem Jahr 2005 dürfen auf dem Grundstück des Plangebietes maximal 26,5 l/s dem Mischsystem zugeführt werden. Zusätzlich anfallende Wassermengen müssen auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Weiterhin muss gemäß DIN 1986-100 Punkt 14.9 ggf. ein Überflutungsnachweis geführt werden (Grundstücke > 800 m² abflusswirksamer Fläche).

Ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans erstellt.

#### 12 Artenschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro GPM, Kronberg im Taunus, eine faunistische Potentialbewertung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

"Für Fledermäuse kann eine Zerstörung von Lebens- und Ruhestätten oder Tötung von Individuen bei der Fällung der Gehölze im Winter weitestgehend ausgeschlossen werden.

Bei den Vögeln ist der Wegfall von einzelnen Bruthabitaten im Bereich der dichten Heckenstreifen auf der Fläche relativ unwahrscheinlich. Eine Tötung von Individuen ist nicht zu erwarten. Bei der Neupflanzung der Fläche nach der Bebauung sollten ausschließlich einheimische, dicht wachsende, Sträucher und Laubbäume verwendet werden, in denen möglichst bald neue Brutplätze für Vögel entstehen können.

Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien oder Amphibien im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der isolierten Lage der Fläche im Rand des dicht bebauten Neubaugebiets nicht besonders wahrscheinlich." <sup>a</sup>

### 13 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Planung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme - insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse - verzichtet. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht.

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als "Checkliste" für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmungen vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.  Gemäß der faunistischen Potentialbewertung (siehe Kapitel A12) ist unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme bei der Umsetzung nicht mit einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu rechnen.
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen, für die aber bereits Baurecht besteht. Insofern handelt es sich um die Umnutzung einer seit langem für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Zusammenhang mit umgebender Bebauung.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Das Grundstück ist bislang unbebaut. Es kann jedoch bereits auf Basis der 3. Änderung des Bebauungsplans bebaut werden. Die Eingriffe in den Bodenhaushalt wurden im damaligen Bebauungsplanverfahren entsprechend kompensiert. Die bauliche Ausnutzung wird zwar gegenüber der Ursprungsplanung erhöht (GRZ 0,6 statt 0,4), dies wird aber durch eine festgesetzte Dachbegrünung weitgehend kompensiert.
	Die Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes wird weiterhin durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplatzflächen und Begrünung von oberirdischen Tiefgaragendecken minimiert.
	Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.
	Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Belang	Erläuterungen			
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.			
	Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen für Stellplätze, Dach- und Tiefgaragenbegrünung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.			
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht wesentlich auf die Umgebung aus. Aufgrund der festgesetzten max. zulässigen 5 bzw. 3 Geschosse kommt es gegenüber der ursprünglichen Planung jedoch zu stärkeren Verschattungseffekten.			
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung oder Störung des Stadtbildes, da das Grundstück innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt und im Umfeld bereits eine bis zu dreigeschossige Bebauung vorhanden ist. Durch das 5-geschossige Gebäude soll dem Baugebiet ein städtebaulich prägendes Eingangsbild verschafft werden.			
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Durch die Planung gehen nur untergeordnete Biotopstrukturen verloren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet nicht zu erwarten ist.			
Erhaltungsziele und Schutz- zweck der Natura2000-Ge- biete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Festsetzung eines Mischgebietes kommt gegenüber der Ursprungsplanung (Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung) erkennbar nicht zu erheblichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Darüber hinaus sind keine besonderen emittierenden Betriebe oder Nutzungen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Es wird zudem auf die schallschutztechnische Untersuchung (vgl. Kapitel 0) verwiesen.			
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) bekannt.			

Belang	Erläuterungen
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung eines Mischgebietes führt gegenüber der Ursprungsplanung erkennbar nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen. Bezüglich der Energieversorgung des Plangebietes sollen dezentrale Wärmepumpenanlagen mit Wärmerückgewinnung errichtet werden.
Darstellungen von Land- schaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Der Landschaftsplan (Entwicklungsteil) der Stadt Idstein sieht für den Bereich des Kreisverkehrs eine Eingrünungsmaßnahme vor (Nr. 77 "Kennzeichnung des Ortseinganges mittels Bäumen"). Die Planung berücksichtigt dieses Ziel (Festsetzung einer Baumreihe).
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet oder dessen Umgebung) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können. Auch ist auf Grund der Lage des Gebietes nicht mit Katastrophen (z.B. Überschwemmungen, Hangrutsche etc.) zu rechnen.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend um- gegangen werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbar- machung vorhandener Flächenreserven. Das Grundstück ist bereits seit langem für eine Bebauung vorgesehen.

Tabelle 2: Umweltbelange

## 14 Verkehr

Wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt.

#### 15 Schallschutz

Wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ergänzt.

# **B** Verzeichnisse

# 1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Anderung des Bebauungsplans "Bockshahn"	5
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010	6
Abbildung 3:	Bereich der maßgeblichen Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte	7
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Idstein	8
Abbildung 5:	Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn"	10
Abbildung 6:	Rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans "Bockshahn" – Ausschnitt des Plangebietes	11
Abbildung 7:	Blick von Südwesten auf das Plangebiet – <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH.</i>	11
Abbildung 8:	Südlich angrenzende Wohnbebauung (links); westlich angrenzende Kindertagesstätte "Zaubergarten" (rechts) – Quelle: Planergruppe ROB GmbH	12
Abbildung 9:	Nordwestlich angrenzende Limesschule - Quelle: Planergruppe ROB GmbH	12
Abbildung 10:	Nördlich angrenzende Kindertagesstätte "Marie Juchacz" in Container-Bauweise - Quelle: Planergruppe ROB GmbH	12
Abbildung 11:	Kronberger Straße (links) – Quelle: Planergruppe ROB GmbH	13
Abbildung 12:	Bad Homburger Straße (links); Landesstraße L3062 (rechts) – Quelle: Planergruppe ROB GmbH	13
Abbildung 13:	Bushaltestelle "Taubenberg" vor der Limesschule – <i>Quelle:</i> Planergruppe ROB GmbH	14
Abbildung 14:	Hecke mit Altgrasstreifen am Ostrand (links); Blick von Südosten auf die Wiese mit Trampelweg (rechts) – <i>Quelle: Büro GPM</i>	15
Abbildung 15:	Beispielhafter, unverbindlicher Gestaltungsvorschlag für das gemischt genutzte Gebäude - Quelle: Firma Bücher, Idstein	16
Abbildung 16:	Beispiel für die Fassadengestaltung innerhalb des Plangebietes - Quelle: Firma Bücher, Idstein	17
Abbildung 17:	Beispiel für die Fassadengestaltung innerhalb des Plangebietes - Quelle: Firma Bücher, Idstein	18
Abbildung 18:	Beispiel für die Fassadengestaltung innerhalb des Plangebietes - Quelle: Firma Bücher, Idstein	18
Abbildung 19:	Beispiel für die Anordnung und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen im Bereich eines Hauseingangs - Quelle: Firma Bücher, Idstein	19
Abbildung 20:	Lageplan der geplanten Bebauung (vorläufiger Planungsstand – Konzept) - Quelle: Firma Bücher, Idstein	20

# 2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz	23
Tabelle 2:	Umweltbelange	29

# C Quellenangaben

<sup>&</sup>lt;sup>a</sup> GPM – Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien; Kronberg im Taunus: Ergebnisbericht zur Potenzialbewertung der Gehölze auf der Fläche des Bebauungsplanes "Bockshahn", 4. Änderung, in Idstein auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten am 20.12.2021 und 02.01.2022, Januar 2022, Seite 3