

Stadt Idstein, den 26.05.2020

Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Ehemalige Kita Escher Straße“  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

# **Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil A: Städtebauliche Begründung**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planung und Planungsziel</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Gegenwärtiges Planungsrecht</b>	<b>8</b>
<b>5.4</b>	<b>Altstadtsatzung der Stadt Idstein („Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein“)</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Fachbeitrag und Gutachten</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>Artenschutzgutachten: Vögel, Reptilien &amp; Biotope</b>	<b>11</b>
<b>6.3</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung</b>	<b>12</b>
<b>6.3.1</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung I</b>	<b>13</b>
<b>6.3.2</b>	<b>Schalltechnische Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs</b>	<b>14</b>
<b>6.3.3</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung II</b>	<b>14</b>
<b>6.4</b>	<b>Verkehrliche Bewertung</b>	<b>16</b>
<b>6.5</b>	<b>Geotechnischer Bericht</b>	<b>16</b>
<b>6.6</b>	<b>Stellungnahme zu den Kaltluftabflussverhältnissen</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Rahmenbedingungen</b>	<b>17</b>
<b>7.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>17</b>
<b>7.2</b>	<b>Verkehrsanbindung</b>	<b>18</b>
<b>7.3</b>	<b>Gebäudebestand</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>18</b>
<b>8.1.</b>	<b>Vorhabenplan</b>	<b>18</b>
<b>8.2.</b>	<b>Regelungen des Durchführungsvertrags</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>

10.1. Verkehr	21
10.2. Trink- und Löschwasserversorgung	21
10.3. Entwässerung - Abwasser und Regenwasser	21
10.4. Gas, Strom und Telekommunikation	22
10.5. Regenwasserbewirtschaftung	22
11. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	22
11.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	22
11.2. Art der baulichen Nutzung	22
11.3. Maß der baulichen Nutzung	23
11.3.1. Grundfläche – GR	23
11.3.2. Geschossfläche – GF	24
11.3.3. Zahl der Vollgeschosse	24
11.3.4. Höhe baulicher Anlagen	24
11.4. Überbaubare Grundstücksfläche	25
11.5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	25
11.6. Nebenanlagen	25
11.7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	25
11.8. Verkehrsflächen	25
11.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
11.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
11.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
11.12. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
12. Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen	28
12.1. Dachgestaltung	28
12.2. Aufschüttung	29
12.3. Abfallsammelanlagen	29
12.4. Fahrradabstellanlagen	29
12.5. Werbeanlagen	29
12.6. Grundstücksfreiflächen	29
13. Nachrichtliche Übernahmen - Oberflächengewässer	29
14. Verfahrensvermerke	30
15. Städtebauliche Kennwerte	31

## **Verwendete Gutachten und weitere Planungsgrundlagen**

*WÖG Willigalla - Ökologische Gutachten, Stadt Idstein, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ in Idstein, Umweltbericht, Endbericht; 19.08.2019*

*WÖG Willigalla - Ökologische Gutachten; Stadt Idstein, Ehemalige Kita an der Escher Straße, Artenschutzgutachten, Vögel, Reptilien, Biotope; 21.11.2016*

*GSA Ziegelmeyer GmbH: ZP 13081: Schalltechnische Untersuchungen zur Entwicklung des Bebauungsplanes „Escher Straße/Alter Kindergarten in Idstein“; 06.01.2014*

*GSA Ziegelmeyer GmbH: P 13081-B: Bebauungsplan „Ehemalige Kita / Escher Straße“ Stadt Idstein, Fortschreibung der Anforderungen an den passiven Schallschutz von Gebäuden“; 08.05.2017*

*GSA Ziegelmeyer GmbH: Beiblatt: Auswirkungen neuer Verkehrsdaten auf die schalltechnischen Berechnungen; Email vom 24.05.2017*

*GSA Ziegelmeyer GmbH: P 13081-C: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehem. Kita / Escher Straße“ Stadt Idstein, Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Geräuschentwicklungen des Steinmetzbetriebes Th. Link; 10.08.2018*

*GSA Ziegelmeyer GmbH: P 13081-D-1: Bebauungsplan „Ehemalige Kita / Escher Straße“ Stadt Idstein, Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Ableitung der Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude; 12.04.2019*

*Freudl Verkehrsplanung: Stadt Idstein, Bebauungsplan „Escher Straße“, verkehrliche Bewertung; 09.06.2017*

*ETN Erdbaulaborium Tropp – Neff u. Partner: Geotechnischer Bericht nach DIN 4020; Neubau von 13 Stadthäusern und einem Solitär mit ca. 8 Wohneinheiten, Flurstück 42/1, 43/7 und Flur 21, Kreuzgärten, 65510 Idstein; 14.07.2017*

*iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Stellungnahme zu den Kaltluftabflussverhältnissen im Bereich Escher Straße in Idstein; 24.04.2018*

## Teil A

### 1. Erfordernis der Planung und Planungsziel

Auf dem Grundstück der ehemaligen Kita Escher Straße sollen von einem privaten Bau-träger Wohngebäude errichtet werden. Da sich die vorgesehene Wohnbebauung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht verwirklichen lässt, bestehen Anlass und Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Stadt Idstein sieht darin die Chance, das Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) soll die planungsrechtliche Voraussetzung für diese Entwicklung geschaffen werden. Anstelle der bisherigen Nutzung als Kita sollen im Plangebiet Wohnmöglichkeiten und die Option für weitere, wohngebietsverträgliche Nutzungen festgesetzt werden, die sich an allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren. Zudem finden sich im Geltungsbereich ergänzend Flächen, die den im Bebauungsplan befindlichen Abschnitt des Wolfsbachs freihalten, grünräumlich fassen und sichern sollen.

Der Planungsraum stellt aufgrund seiner besonderen Lage im Stadtgebiet einen bedeutenden Übergangsbereich zwischen der Altstadt und der im Norden und Osten anschließenden Bebauung dar. Die geplanten Gebäude sollen sich dementsprechend harmonisch in die bauliche Umgebung einpassen und mittels attraktiver Neubauten soll eine dem Standort angemessene Nachverdichtung erzielt werden. Zusätzlich zur geplanten Wohnnutzung mit Tiefgarage sind ergänzende, die Wohnnutzung nicht störende Nutzungen denkbar wie Flächen für Praxis-, Kanzlei- oder Büroräume. Diese Nutzungen sind in den entstehenden Gebäuden zu verorten.

Es wird beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchzuführen (siehe hierzu Kapitel 4).

### 2. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

**Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

**Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184)

**Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)

**Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i.d.F. vom 28. Dezember 2016 (GVBl. S. 211)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Gemarkung Idstein mit den Flurstücken: Flur 21, Flurstück 42/1, 43/7, 44/6, 47/10, 57/14.

Er wird im Nordosten und Osten von der Escher Straße begrenzt, die auch im Süden das Plangebiet umschließt. In nordwestlicher Richtung verläuft die Straße Kreuzgärten vom Gebiet in Richtung Altstadt. Im Westen begrenzt ein Steinmetzbetrieb auf den Flurstücksnummern 35/7 und 43/8 das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 6.125 m<sup>2</sup>. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

### **4. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens hat ein Verfahrenswechsel stattgefunden. Die Änderung des Bebauungsplans zum Grundstück „Ehem. Kita / Escher Straße“ war zunächst als Angebotsplan nach § 13 a BauGB eingeleitet worden. Im weiteren Verlauf der Planung hat sich jedoch eine Überleitung in ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben. Das Gesamtvorhaben ist in seinen wesentlichen Grundzügen bereits hinreichend konkret festgelegt. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage und verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezweckt, Investitionen zu ermöglichen, die unterblieben, wenn der Gemeinde nicht die in § 12 BauGB beschriebenen Lasten abgenommen würden. Das gegenwärtige Planungsrecht steht der Umsetzung des geplanten Vorhabens entgegen, sodass durch einen neuen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuentwicklung des Gebiets geschaffen werden sollen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann das Vorhaben bereits in seinen wesentlichen Grundzügen festgelegt werden. Die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bauleitplans gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist gegeben. Für den Bereich der „Ehemaligen Kita Escher Straße“ besteht die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Nachnutzung, da die ursprünglich planungsrechtlich gesicherte Nutzung der Gemeinschaftsfläche entfallen ist.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können auch vorhabenbezogene Bebauungspläne im Sinne des § 12 BauGB sein. Aufgrund der konkreten Vorhabenbezogenheit ist der zunächst angestrebte Geltungsbereichs laut Aufstellungsbe-

schluss vom 16.07.2015 im Umfang von ca. 22.658 qm (ca. 2,27 ha) auf den nunmehrigen Geltungsbereich von ca. 6.125 qm (ca. 0,6 ha) beschränkt worden, wovon das Grundstück des Vorhabenträgers ca. 3.827 qm umfasst und die übrigen Flächen mit ca. 2.298 qm in öffentlichen Hand verbleiben.

Durch die ursprüngliche Einleitung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB hätte gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bevölkerung sowie gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden können. Im vorliegenden Fall wurde seitens der Stadt Idstein jedoch entschieden, die Träger öffentlicher Belange und die Bevölkerung frühzeitig im Sinne von § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu informieren und einzubinden. Darüber hinaus wurde ein verkürzter Umweltbericht erstellt, der Umweltbelange dokumentiert und als Fachbeitrag bewertet wird.

Als Ergebnis der frühzeitigen Akteursbeteiligung und nach Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen sowie durch die Konkretisierung des Gesamtvorhabens wurde der oben beschriebene Wechsel der Verfahrensart zur Aufstellung des Bebauungsplans angeregt.

Infolge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (21. November 2017 bis einschließlich 22. Dezember 2017) wurden zusätzlich eine Stellungnahme zu den Kaltluftabflussverhältnissen (siehe Kapitel 6.6) erstellt sowie Verhandlungen des Vorhabenträgers mit dem Schall emittierenden Nachbarbetrieb (Steinmetzbetrieb Firma Th. Link) aufgenommen, bei denen nach Einigung Maßnahmen auf dem Grundstück des Steinmetzbetriebs mittels eines Vertrags vereinbart werden.

Hierauf aufbauend wurde eine Neuauflage der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 6.3) angefertigt. Durch die neuen Erkenntnisse und Fachbeiträge entstand das Erfordernis, den Bebauungsplan zu ändern und somit erneut auszulegen. Die Auslegung erfolgt gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in eingeschränkter Form. Der Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage berücksichtigt zudem die eingebrachten Anregungen der Offenlage.

## **5. Planungsrechtliche Situation**

### **5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Der seit dem 17.10.2011 wirksame Regionalplan Südhessen stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dar. Das Gebiet ist allseitig von Flächen „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ umgeben.

Die geplante Nutzung ist mit dieser Festlegung konform.

#### *Regionalplanerische Inhalte*

##### **Bebauungsdichte**

Als Ziel der Raumordnung bestimmt der Regionalplan Südhessen, dass im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind (Z3.4.1-9).

In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung sind 35 bis 50 Wohneinheiten je ha vorgegeben. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Idsteins in unmittelbarer

Nähe der Altstadt wird angenommen, dass das Plangebiet passend diesem Siedlungstypen zuzuordnen ist.

Im Rahmen des Vorhabens sind zum gegenwärtigen Planstand 21 Wohneinheiten auf einer Bruttowohnlandfläche von 0,6 ha (dies schließt die öffentlichen Erschließungsflächen mit ein) vorgesehen. Bezogen auf Wohneinheiten je ha weist das Vorhaben eine Bebauungsdichte von ca. 35 Wohneinheiten auf, sodass die regionalplanerischen Dichtevorgaben eingehalten werden.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Idstein ist der Standort der ehemaligen Kita als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Beichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachträglich angepasst.

## **5.3 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen. Ein Großteil des Plangebiets überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Gäns- wiese“, in Kraft getreten am 01.08.1991. Dieser setzt für einen Großteil des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Kindergarten - sowie ein besonders Wohngebiet nach § 4 a BauNVO fest. Die restliche Fläche ist als eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche - festgesetzt.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Altstadt – Teil B1“ überdeckt. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ergänzend eine Öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen - Zweckbestimmung Wasser - fest. Im Übrigen werden die Öffentlichen Verkehrsflächen Kreuzgärten und Kreuzgasse festgesetzt.

Das gegenwärtige Planungsrecht steht der Umsetzung des geplanten Vorhabens entgegen, sodass durch einen neuen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung des Gebiets geschaffen werden sollen.

## **5.4 Altstadtsatzung der Stadt Idstein (,Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein‘)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen ‚Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein‘ (in der Fassung der 2. Änderung vom 5. Januar 1988). Ziel und Zweck der sogenannten Altstadtsatzung ist die Gestaltung und der Schutz der historischen Gebäude sowie die altstadtgerechte Einfügung von Neu- und Umbauten in das historische Stadtbild durch die Bestimmungen der Satzungen. Einschränkung sieht die Satzung eingangs gemäß § 1 Abs. 3 im Verhältnis zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen vor, dass abweichende Regelungen in Bebauungsplänen die betreffenden Bestimmungen der Satzung außer Kraft setzen.

Von dieser Regelung wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ insoweit Gebrauch gemacht, dass der Bebauungsplan in Einzelpunkten abweichende Regelungen enthält (u. a. Dachform, Dachaufbauten, Ver-



ortung von Werbeanlagen an der Fassade). Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts für das Planvorhaben sowie im dazugehörigen Bebauungsplanverfahren wurden die geltenden Satzungsbestimmungen überwiegend berücksichtigt und eine enge Abstimmung zum Denkmalschutz gesucht, um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Jedoch werden im Bebauungsplan, u. a. aufgrund der Berücksichtigung von umweltrelevanten Belangen (z. B. Klimaschutz: begrünte Flachdächer), in Einzelpunkten durch abweichende Festsetzungen die Regelungen der Altstadtsatzung gemäß § 1 Abs. 3 Altstadtsatzung überschrieben.

Folgende Regelungen der Altstadtsatzung wurden im Entwurfsprozess des Vorhabenplans berücksichtigt (beispielhafte Auflistung):

- Berücksichtigung der zulässigen Materialwahl bei der Gestaltung der baulichen Anlagen (siehe § 5 der Altstadtsatzung)
- Farbwahl des Anstrichs entsprechend der Altstadtsatzung, Anpassung und Einfügung des Grundstücks in die Holz- und Erdtöne der Altstadt, Vermittlung des Grundstücks zwischen Altstadt und Neustadt (siehe § 7 der Altstadtsatzung)

Unter Würdigung dieser Parameter wurden ab 2013 erste städtebauliche Varianten erarbeitet und im Stadtparlament umfassend diskutiert. Infolge wurden die Bebauungskonzepte mehrfach angepasst, insbesondere zur Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Flächenausnutzung.

Für die frühzeitige Beteiligung im Jahr 2015 wurden zwei maßgebliche Bebauungskonzepte erarbeitet, die den Trägern öffentlicher Belange und den Bürgern vorgestellt wurden. Im Ergebnis wurde ein Konzept favorisiert, das sich durch eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung auszeichnet, wie sie in der Altstadt Idsteins zu finden ist. Auf diese Weise kann der neue Standort die Baustruktur der Altstadt an dieser prägnanten Stelle im Stadtraum abrunden. Die vorgesehene Geschossigkeit wurde begrüßt und das Bebauungskonzept Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe auch Anlage *Entwicklung des städtebaulichen Konzepts „Ehemalige Kita Escher Straße“*). Beachtet wurden dabei ebenso Anmerkungen des Landesamtes für Denkmalpflege zur Wahrung von gebührenden „Achtungsabständen“ zu den Einzeldenkmälern in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Infolge der frühzeitigen Beteiligung wurde in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt eine weitere Überarbeitung der Ursprungsunterlagen vorgenommen, insbesondere zu:

- Abweichen von Planungen zur Errichtung von Etagenwohnungen (neue Bebauungstypologie als quasi Reihenhäuser anstelle von Geschosswohnungsbau)
- Klein- und feingliedrigere Planung im Gegensatz zur Ursprungsplanung
- Verringerter Gesamtvolumen des Vorhabens (verringerte Quadratmeterzahl)
- Anzahl der Wohneinheiten auf ca. die Hälfte der Ursprungsplanung reduziert
- Nutzungszweck maßgeblich nur Wohnnutzung
- Lediglich das, von der Straße zurückgesetzte Solitärgebäude verbleibt als Geschosswohnungsbau

Das abschließend abgewogene und abgestimmte städtebauliche Konzept wurde in einen Vorhaben- und Erschließungsplan überführt, auf dessen Grundlage der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt wurde.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und aufgenommenen gestalterischen Regelungen sind somit als Teil eines mehrjährigen abgestimmten Entwicklungs- und Abwägungsprozesses zu sehen, die das geplante Vorhaben passgenau ermöglichen sollen. Mit der Einbindung der Stadt sowie der Unteren Bauaufsichtsbehörde (hier Untere Denkmalschutzbehörde) und des Landesamts für Denkmalschutz in den Entwurfs- und Verfahrensprozess wurde analog der geforderten Qualitätskontrolle der Altstadtsatzung (§ 17 Altstadtsatzung) gesichert, dass das Vorhaben nicht dem Ziel und Zweck der städtischen Satzung entgegenspricht. Die Bestimmungen der Altstadtsatzung wurden damit überwiegend berücksichtigt, zum Teil nach heutigem Maßstab angewendet, in Einzelpunkten abweichend geregelt.

Soweit der Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ noch abweichende Regelungen im Verhältnis zur „Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein“ in der Fassung der 2. Änderung vom 05. Januar 1988 enthält (u. a. Dachform, Dachaufbauten, Verortung von Werbeanlagen an der Fassade), setzt der Bebauungsplan die betreffenden Bestimmungen der Satzung außer Kraft (§ 1 Abs. 3 Bausatzung).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Übrigen im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nur wenige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen. Die detaillierten Aussagen zur Gestaltung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Der Regelungsinhalt sowie die Anwendung der Gestaltungssatzung Altstadt Idstein bleibt, bis auf die anderslautenden Regelungen im Geltungsbereich des Vorhabens, hiervon unberührt.

Die politischen Gremien der Stadt Idstein haben die Entwurfsplanungen und das Bebauungsplanverfahren mehrheitlich positiv bewertet. In der Stadtverordnetenversammlung vom 07.09.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf umfassend beraten. Ein Beschlussvorschlag zur Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs entsprechend der Altstadtsatzung wurde mehrheitlich abgelehnt, sodass der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. BauGB entsprechend des vorliegenden Entwurfsstands vorgenommen wurde.

## **6 Fachbeitrag und Gutachten**

### **6.1 Umweltbericht**

Die Erstellung eines umfassenden Umweltberichtes ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB nicht notwendig. Im Nachgang der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Stadt aber ein Umweltbericht als Fachgutachten angeregt. Um naturschutzfachliche und umweltrechtliche Belange zu berücksichtigen und die geprüften Umweltbelange zu dokumentieren, wurde jedoch ein Umweltbericht in reduzierter Form erstellt (*WÖG Willigalla - Ökologische Gutachten, Stadt Idstein, „Bebauungsplan Escher Straße Ehemalige Kita“, Umweltbericht, Endbericht; 24.11.2016*). Der Umweltbericht wird als Fachbeitrag zum Bebauungsplan bewertet.

Im Umweltbericht aufgeführte Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind als textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die Umweltauswirkungen sind in Kapitel 9 zusammenfassend kurz aufgeführt.

### *Auswirkungen der Verfahrensumstellung auf den Umweltbericht*

Die im Bauleitplanverfahren vollzogene Verfahrensumstellung erfordert eine Anpassung des Umweltberichts an den veränderten Umfang des Geltungsbereichs. Eine dementsprechende Fassung wurde angefertigt (*WÖG Willigalla - Ökologische Gutachten, Stadt Idstein, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ in Idstein, Umweltbericht, Endbericht; 21.07.2017*). Hierbei haben sich in Anlehnung an den ursprünglichen Umweltbericht keine Änderungen in Bezug auf Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ergeben. Die Beschreibung der Umweltauswirkungen in Kapitel 9 wurde partiell an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Der Umweltbericht wurde weitergeführt (*WÖG Willigalla - Ökologische Gutachten, Stadt Idstein, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ in Idstein, Umweltbericht, Endbericht; 19.08.2019*). Neben Ergänzungen zu Anlass und Zielsetzung sowie Inhalten und den wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes wurden in der aktualisierten Version des Umweltberichts Angaben zur möglichen Neuversiegelung im Plangebiet aktualisiert. Darüber hinaus wird auf die gutachterliche Stellungnahme zu den Kaltluftabflüssen eingegangen.

Zudem wurden die Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sowie zwei schalltechnische Untersuchungen und ein Maßnahmenkonzept zur Sicherung einer wohngebietsverträglichen Emissionslage ergänzt und Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie Anlagenlärm beschrieben.

Zusätzlich wurde auf die Ergebnisse des geotechnischen Berichts und der verkehrlichen Bewertung eingegangen. Ebenso wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter dargelegt sowie die Baumfällungen und Ersatzpflanzungen qualitativ verdeutlicht und zusammengefasst.

## **6.2 Artenschutzgutachten: Vögel, Reptilien & Biotop**

Aufbauend auf dem Artenschutzgutachten, *WÖG Willigalla - Ökologische Gutachten, vom 29.11.2013*, wurde im Jahr 2016 der Artenschutz erneut abgeprüft und das Gutachten aktualisiert (*Artenschutzgutachten, WÖG Willigalla - Ökologische Gutachten; 21.11.2016*).

### **Ergebnis**

Das Gebiet stellt ein Brut- und Nahrungshabitat für eine Reihe an ungefährdeten und weit verbreiteten Vogelarten dar. Das vorhandene Gebäude wurde 2016 nicht als Brut habitat genutzt. Der vorhandene Baumbestand stellt geeignete Strukturen für Nester bauende Singvogelarten wie etwa Amsel, Mönchsgrasmücke oder Rotkehlchen dar. Vermutlich dienen einzelne Baumhöhlen auch Fledermäusen, wie der Zwergfledermaus, zumindest als Tagesquartier. Hinweise auf das Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund des dichten Bewuchses der Fläche erscheint das Gebiet für eine Besiedlung durch Eidechsen ungeeignet.

Um Beeinträchtigungen der Brutvogel- und Fledermausarten während der Bauphase zu vermeiden, dürfen Rodungsarbeiten der Bäume nur außerhalb der Brutperiode der Brutvögel (01.03.-30.08.) durchgeführt werden. Sollten in den Bäumen keine Brut- oder Niststätten von Brutvögeln festgestellt werden, ist nach Absprache mit der Unteren Natur-schutzbehörde auch ein frühzeitiger Rodungstermin möglich.

Beim Abriss des Gebäudes ist neben der Brutperiode der Vogelarten auch der Überwintungszeitraum der Fledermäuse zu beachten. Die Überwinterung erfolgt je nach Witterung ca. von November bis März. Somit verbleibt für den Gebäudeabriss ein Zeitfenster von September bis Oktober. Auch in dieser Zeitspanne kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass einzelne Fledermäuse das Gebäude als Tagesquartier nutzen. Sie verstecken sich eventuell in der Dachverblendung. Diese ist daher vor dem Abriss auf einen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Diese können gegebenenfalls verscheucht werden.

Die vorhandenen Laubbäume sind soweit möglich auch als Lebensraum für die Brutvogelfauna zu erhalten. Sollte dies nur in Teilen möglich sein, müssen auf dem Gelände in ausreichender Anzahl Laubbäume und Laubgebüsche nachgepflanzt werden. Durch die Planung kommt es zu einer Rodung von rund 860 m<sup>2</sup> Gehölzbestand bzw. ca. 24 Bäumen.

Als Ausgleich werden auf städtischer Fläche auf 250 m<sup>2</sup> insgesamt 6 Bäume, Hochstämme, neu gepflanzt. Auf den privaten Flächen ist die Pflanzung von 21 Bäumen, und zwar 2 Hochstämme, 11 Kleinbäume sowie 8 Laubbäume, auf rund 914 m<sup>2</sup> vorgesehen. Somit wird auf insgesamt 1.164 m<sup>2</sup> wieder ein Gehölzbestand mit 27 Bäumen entwickelt. Dies erscheint ausreichend, um den Verlust zu kompensieren. Beim bachbegleitenden Ufergehölz handelt es sich um einen geschützten Biotoptyp. Dieses darf nicht zerstört werden. Eine Überplanung ist aktuell nicht vorgesehen.

Gutachterliche Vorschläge zu umweltrelevanten Maßnahmen aus dem Bereich Artenschutz (Vögel/Reptilien/Biotope) wurden als textliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

### **6.3 Schalltechnische Untersuchung**

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (*ZP 13081: Schalltechnische Untersuchungen zur Entwicklung des Bebauungsplanes „Escher Straße/Alter Kindergarten in Idstein“; 06.01.2014*) von GSA Ziegelmeyer GmbH als Grundlage zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung ist seitdem mehrfach fortgeschrieben worden. Dem Bebauungsplan lag in der Offenlage gem. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB (21. November 2017 bis einschließlich 22. Dezember 2017) die Untersuchung (*P 13081-B: Bebauungsplan „Ehemalige Kita / Escher Straße“ Stadt Idstein, Fortschreibung der Anforderungen an den passiven Schallschutz von Gebäuden; 08.05.2017*) durch GSA Ziegelmeyer GmbH zugrunde. In der Untersuchung wurden die zu erwartenden Schalleinträge in das Plangebiet den Immissionsrichtwerten für Urbane Gebiete (MU) gegenübergestellt.

In einer weiteren Stellungnahme (*Beiblatt: Auswirkungen neuer Verkehrsdaten auf die schalltechnischen Berechnungen; Email vom 24.05.2017*) von GSA Ziegelmeyer GmbH wurden die zu erwartenden Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die vorliegenden schalltechnischen Berechnungen eingeschätzt.

Infolge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum Thema Schallschutz Änderungen am Bebauungsplan sowie Anpassungen an den schalltechnischen Gutachten vorgenommen. So werden im vorliegenden Verfahren nun Nutzungsmöglichkeiten für das

Plangebiet festgesetzt, die sich an allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren. Die Gutachten wurden dementsprechend angepasst und die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte den zu erwartenden Schalleinträgen gegenübergestellt. U.a. hierdurch entstand das Erfordernis, den Bebauungsplan erneut auszulegen. Die folgenden Schallgutachten liegen dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf zugrunde.

### **6.3.1 Schalltechnische Untersuchung I**

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme in Bezug auf den angrenzenden Steinmetzbetrieb (*P 13081-C, Schalltechnische Stellungnahme – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehem. Kita / Escher Straße“ Stadt Idstein, Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Geräuschentwicklungen des Steinmetzbetriebs Th. Link; 10.08.2018*) erstellt.

#### **Ergebnis**

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes eines Allgemeinen Wohngebietes durch die Errichtung einer Schallschutzwand als Lückenschluss zwischen den vorhandenen Betriebsgebäuden der Fa. Th. Link auch bei einer Bauhöhe dieser Anlage von  $h \sim 5$  m über Gelände nicht in allen Fällen erreicht werden kann.

Durch die Einhausung der Arbeitsbereiche Bohren/Flexen kann hingegen der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) mit der erforderlichen Prognosesicherheit für den mittleren Betriebsfall erreicht werden. Wird in diesem Rechengang jedoch die verlängerte Maschinenlaufzeit der kleinen Steinsäge von 1 Stunde auf 8 Stunden erhöht, werden hierdurch wiederum Richtwertüberschreitungen hervorgerufen.

Durch zusätzliche Abschirmungsmaßnahmen im Bereich der Öffnungsfläche des Standortes der Steinsäge kann gegenüber dieser Betriebssituation die Einhaltung und Unterschreitung des Richtwertes prognostiziert werden. Eine gleiche Wirkung kann durch das Geschlossenhalten der Öffnungsfläche/Toranlage der Steinsägen während der verlängerten Betriebszeit erreicht werden. Werden die Öffnungszeiten auf 1 h während der 8-stündigen Betriebszeit beschränkt (Zeiten zum Material-Ein- und Austransport/Kontrolle etc.), kann ebenfalls die Einhaltung und Unterschreitung des Richtwertes erreicht werden.

Die Prüfung, inwieweit durch eine Schallschutzwand die erforderliche Pegelminderung sichergestellt werden kann, zeigt, dass dies ohne ergänzende Maßnahmen an den Betriebsstandorten Bohren/Flexen nicht mit der erforderlichen Sicherheit erreicht werden kann.

Es wird empfohlen die Verhandlungen mit dem Steinmetzbetrieb Th. Link dahingehend aufzunehmen, die besonders relevanten Geräuschentwicklungen innerhalb geschlossener Räume durchzuführen. Zu begründen ist diese Forderung unter anderem auch dahingehend, dass nach den aufliegenden Prognoseberechnungen auch in Höhe bestehender nördlich gelegener Bebauung Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind.

Derartige „Überprüfungen“ obliegen jedoch nicht dem Bauleitplanverfahren, da diese Gebäude sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden.

Zur Rechtssicherheit der Gesamtabwägung wurden vor diesem Hintergrund schalltechnische Maßnahmen auch außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs in das städtebauliche Konzept mit aufgenommen.

### **6.3.2 Schalltechnische Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ehemalige Kita / Escher Straße“ in Idstein wurden zwischen dem Vorhabenträger und dem Steinmetz Fa. Th. Link unter Beteiligung der Stadt Idstein die Fragen des Schallschutzes und der Emissionen zu der geplanten Neubebauung im Bereich des Bebauungsplans „Ehemalige Kita Escher Straße“, die Erweiterungs- und Zukunftsfähigkeit des Betriebes Th. Link sowie deren Betriebsabläufe und notwendige bauliche Maßnahmen erörtert.

Im Mittelpunkt der Gespräche standen bauliche Maßnahmen zur Ermöglichung einer wohngebietsverträglichen Emissionslage hin zur geplanten Wohnbebauung im Bereich Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ bei gleichzeitiger Gewährleistung und zukünftiger Entwicklung des Betriebes Th. Link. Hierbei wurde sich auf Maßnahmen geeinigt, die mittels eines Vertrages vereinbart werden.

Zum Zwecke der vorgenannten Sicherung einer wohngebietsverträglichen Emissionslage gegenüber den zwei benachbarten Bebauungsplangebiet „Ehemalige Kita Escher Straße“ sowie „Altstadt“ als auch zum Zwecke der emissionsverträglichen Sicherung des Betriebs für die Zukunft liegt infolge der Verhandlungen ein Maßnahmenkonzept vor. Folgende Maßnahmen wurden festgelegt:

- Konzentration der schallintensiven Tätigkeiten Bohren und Flexen in einem einzuhausenden Arbeitsbereich auf dem Betriebsgelände des Steinmetzbetriebs
- Bei Betriebszeiten der kleinen Steinsäge von mehr als 8 Stunden am Tag ist ein PVC Vorhang vor den Toröffnungsflügeln anzubringen

Die Schallschutzmaßnahmen zugunsten einer wohngebietsverträglichen Emissionslage können nicht unmittelbar im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen Geltungsbereich sich unmittelbar auf das Grundstück des Vorhabenträgers sowie angrenzende öffentliche Verkehrsflächen sowie auf den geschützten Ufersaum des Wolfsbachs beschränkt. Das Grundstück des Steinmetzbetriebes Th. Link befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, weshalb die Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen, die dem vorliegenden Vorhaben und dem Steinmetzbetrieb zugutekommen, vertraglich und baulich gesichert werden. Weiteren Ausführungen zu den schalltechnischen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs finden sich im Kapitel 8.2 Regelungen des Durchführungsvertrags.

### **6.3.3 Schalltechnische Untersuchung II**

Es wurde eine schalltechnische *Untersuchung (P 13081-D-1: Bebauungsplan „Ehemalige Kita / Escher Straße“ Stadt Idstein, Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Ableitung der Anforderungen an den passiven Schallschutz der Gebäude; 12.04.2019)* durch GSA Ziegelmeyer GmbH erstellt.

## Ergebnis

Für die geplante Bebauung sind die Geräuschbelastungen der Fassade durch den Straßen- und Gewerbelärm zu ermitteln und hieraus die Anforderungen an den passiven Schallschutz durch Ausweisung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1[2016] zu bestimmen.

Bei der Berechnung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“  $L_a$  nach DIN 4109 sind die Geräuschbelastungen aus dem Straßenverkehr und der, der Bebauung östlich vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen/Parkplatzfläche sowie aus Gewerbe-Betriebstätigkeiten der benachbart gelegenen Firma Link (Steinmetzbetrieb) zusammenzuführen. Für die schalltechnischen Berechnungen stehen die Verkehrsdaten der Verkehrsuntersuchung (siehe Kapitel 6.4) zur Verfügung. Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit dem benachbarten Steinmetzbetrieb Th. Link (Inh. Klaus und Sonja Herden) werden die Betriebsabläufe des Steinmetzbetriebes so gestaltet, dass hierdurch die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte sicher eingehalten und unterschritten werden. Hierzu werden auch bauliche Maßnahmen am Gewerbebetrieb (Herstellung eines Arbeitsbereiches/Einhausung für geräuschintensive Arbeitsvorgänge) hergestellt. Bei der Bildung des „maßgeblichen Außenlärmpegel“  $L_a$  werden die gemäß den vertraglichen Regelungen/immissionsrechtlichen Anforderungen noch möglichen Schalleinträge aus Gewerbetätigkeiten mit einer maximalen Immissionsbelastung [ $L_{r,16h} = 55$  dB(A)] berücksichtigt.

### Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

#### *Straßenverkehrsgeräusche*

Die nach dem Verfahren der RLS-90 berechnete Geräuschbelastung des Plangebietes ergibt für die Tageszeit einen Beurteilungspegel von  $L_{r,T} = 61 - 65$  dB(A) und zur Nachtzeit  $L_{r,N} = 53 - 57$  dB(A). Die Berechnungen erfolgten unter „Freifeldbedingungen“ d.h. der geplante Gebäudebestand ist in seiner abschirmenden Wirkung nicht berücksichtigt. Die Isophonendarstellungen (siehe Gutachten) zeigen die Ergebnisse für das Plangebiet. In Höhe der zur Escher Straße hin nächstgelegenen Gebäudefassaden der geplanten Gebäude wird eine Fassadenbelastung von  $L_{r,T} 65$  dB(A) und in der Nachtzeit von  $L_{r,N} = 57$  dB(A) erreicht. Durch die geplanten Gebäude werden Abschirmungen für zurückliegende Teile des Plangebietes (Wohnaußenbereiche), wie auch für die Rückseiten/seitlichen Fassaden der Gebäude auftreten. Bei der Bildung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 werden diese Abschirmungseffekte berücksichtigt.

#### *Gewerbliche Geräuschimmissionen*

Bei der Bildung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 sind gewerbliche Geräuschimmissionsbelastungen der betroffenen Bebauung in dem Maße zu berücksichtigen, wie sie in der jeweiligen Gebietskategorie noch zulässig sind. Gemäß der bauleitplanerischen Absicht, ein „Allgemeines Wohngebiet [WA] zu entwickeln, wird der gewerbliche Geräuschimmissionsanteil mit tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) in Höhe der nächstgelegenen Gebäudefassaden eingestellt. Die vertraglichen Vereinbarungen mit dem benachbarten Gewerbebetrieb sehen vor, dass nur Geräuschimmissionen in einer Größenordnung entwickelt werden (sichergestellt durch organisatorische/bauliche Maßnahmen), die die Einhaltung und Unterschreitung der Richtwerte nach TA Lärm sicherstellen.

### Berechnung des „Maßgeblichen Außenlärmpegels“

Nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109-1-2 wurde der Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche  $L_{r,T}$  und der plangegeben ermöglichte Immissionseintrag aus gewerblichen Nutzungen nach  $L_{a,res} = 10 \lg (10^{0,1 L_{a,j}})$  dB(A) zusammengefasst und hierauf ein Zuschlag von +3 dB vergeben. Die Geräuschimmissionen des Straßen- und Parkierungsverkehrs werden nach dem Berechnungsverfahren der RLS-90, Geräuschimmissionen aus gewerblichen Nutzungen nach TA Lärm / DIN ISO 913-2 für Immissionsaufpunkte an den Fassaden unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung berechnet. Für die Fassadenabschnitte werden die Lärmpegelbereiche nach den Abstufungen der DIN 4109-1 [2016], Tabelle 7, gebildet.

Die gutachterlich vorgeschlagenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Umgang mit den Geräuschbelastungen durch den Straßen- und Gewerbelärm wurden in den Bebauungsplan übernommen.

### **6.4 Verkehrliche Bewertung**

Es wurde eine verkehrliche Bewertung des Vorhabens (*Stadt Idstein Bebauungsplan „Escher Straße“ verkehrliche Bewertung; 09.06.2017*) von Freudl Verkehrsplanung erstellt.

Ergebnis

Der durch die geplante Wohnnutzung induzierte Neuverkehr wird zu marginalen Mehrbelastungen in der Escher Straße führen. Die auch in der Straße Kreuzgärten zusätzlich auftretenden Verkehrsströme liegen in Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk.

Es kann bescheinigt werden, dass aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte erkennbar sind, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass spürbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

### **6.5 Geotechnischer Bericht**

Es wurde ein geotechnischer Bericht bezüglich des Vorhabens (*Geotechnischer Bericht nach DIN 4020; 14.07.2017*) von ETN Erdbaulaborium Tropp – Neff u. Partner erstellt.

Ergebnis

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlags- oder Dränagewasser ist im Bau- feld aufgrund der gering durchlässigen Böden nicht möglich.

### **6.6 Stellungnahme zu den Kaltluftabflussverhältnissen**

Zur Betrachtung der Kaltluftabflussverhältnisse im Plangebiet infolge des Planvorhabens wurde eine gutachterliche Stellungnahme (*Stellungnahme zu den Kaltluftabflussverhältnissen im Bereich Escher Straße in Idstein; 24.04.2018*) durch das Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG erstellt.



## Ergebnis

Auswertungen von Kaltluftabflussmodellrechnungen zeigen, dass das Tal des Wolfsbachs eine wichtige Rolle in der Versorgung der Altstadt mit Kalt- und Frischluft spielt. Da Kaltluftabflüsse bei austauscharmen Wetterlagen mit geringer Bewölkung und geringem übergeordnetem Wind auftreten, bringen diese für thermisch oder lufthygienisch belastete Siedlungsräume eine Entlastung. Die in den Abend- und Nachtstunden im Einzugsbereich des Wolfsbachtals entstehende Kaltluft fließt weitgehend dem Talverlauf folgend in Richtung Altstadt von Idstein ab.

Die geplante Bebauung liegt in einem Bereich, den die abendliche und nächtliche Kaltluft in Richtung der Altstadt passiert. Prinzipiell stellen Bebauung und Bewuchs Strömungshindernisse dar, die um- und überströmt werden müssen. Dabei wird die gerichtete Strömung bodennah zunehmend turbulent. Kaltluftabflüsse mit geringer vertikaler Erstreckung (kleiner als die mittlere Gebäudehöhe) können so nach wenigen Häuserreihen zum Erliegen kommen. Der Kaltluftstrom des Wolfsbachtals überragt aber bereits kurze Zeit nach Einsetzen der Kaltluftabflüsse das mittlere Dachniveau deutlich.

Da bereits im Bestand zahlreiche Hindernisse in Form von dichtem Baumbestand und Nachbargebäuden vorhanden sind, wird der bodennahe Zustrom nördlich des Wolfsbachs durch zahlreiche Gebäude gestört. Südlich des Wolfsbachs stellen Baumreihen in den Gänswiesen und der Baumbestand an der Escher Straße entsprechende Strömungshindernisse dar, die alle den bodennahen Zufluss stören. Das heißt, der wesentliche Teil der Kaltluft erreicht die nachfolgenden Siedlungsteile hauptsächlich oberhalb des Dachniveaus und wird von dort in die Bebauung eingemischt.

Aufgrund der vorhandenen Hindernisse (Gebäude, Bewuchs) kann das Einströmgebiet bereits ab Höhe des Reit- und Fahrvereins Idstein nicht mehr als Ventilationsbahn bezeichnet werden, da weder die Rauigkeit ausreichend gering ist, noch eine genügende Breite (10-faches der berandenden Hindernishöhen; vgl. VDI, 1988<sup>1</sup>) einer durchgängigen Strömungsbahn vorliegt.

Die geplante Bebauung stellt nördlich des Wolfsbachs zwar eine zusammenhängende Bauform dar, die Riegelwirkung für die bodennahe Strömung ist aber eher gering. Ansonsten gliedert sich die Bebauung in die umliegende Rauigkeitsstruktur ein, so dass auch im Überdachniveau keine relevanten Strömungsbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Da die Gebäude nach aktuellen EnEV-Standards errichtet werden, ist deren thermische Speicherwirkung zudem geringer als im Altbestand. Auswirkungen auf die thermischen Verhältnisse sind entsprechend gering.

## **7 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **7.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage nahe des Stadtkerns von Idstein in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt. Im Mittelpunkt des Planvorhabens steht das Grundstück mit der Flurstücksnummer 43/7 mit einer Größe von ca. 3.827 m<sup>2</sup>, welches im Eigentum des Vorhabenträgers steht. Es wird im Norden, Osten und Süden umlaufend durch die Escher Straße begrenzt. Auf diesem Flurstück befindet sich das Bestandsgebäude der ehemaligen Kindertagesstätte. Die restlichen Flächen des Geltungsbereichs mit einer Größe von ca. 2.298 m<sup>2</sup> beinhalten einen öffentlichen Parkplatz und verbleiben in öffentlicher Hand.

Durch das Plangebiet verläuft zudem der Wolfsbach.

## **7.2 Verkehrsanbindung**

Idstein wird über die Autobahn A3 und die Bundesstraße 275 angebunden. Des Weiteren bestehen direkte Bahnverbindungen nach Frankfurt a.M. und Limburg. Vor Ort verkehrt ein dichter Busverkehr über zahlreiche Buslinien, die auch Haltestellen nahe des Plangebiets anfahren.

Das Plangebiet grenzt an die Altstadt und über die Weiherwiese, die Schützenhausstraße, die Escher Straße und den Bermbacher Weg besteht Anschluss an das Straßennetz. Erschlossen wird das Grundstück des Planungsvorhabens von der Escher Straße. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über den rückwärtigen Bereich der öffentlichen Parkfläche mit öffentlichen Parkplätzen, die mit Baumbepflanzungen gegliedert werden.

## **7.3 Gebäudebestand**

Das Plangebiet ist geprägt durch die umliegenden baulichen Strukturen entlang der Escher Straße und der Altstadtstruktur an der Weiherwiese. Es befindet sich in direkter Umgebung der nach § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) eingetragenen Gesamtanlage Idsteiner „Altstadt“ und in Nachbarschaft eines eingetragenen Einzelkulturdenkmals. Zudem wirken der am südlichen Bereich des Grundstücks entlang fließende Wolfsbach und die daran anschließenden Grünbereiche mit Baumbestand ortsbildprägend.

Auf dem Gelände befinden sich eine eingeschossige Kindertagesstätte aus dem Jahr 1975 sowie befestigte Parkplatzflächen. Das Gebäude wurde in der Zwischenzeit abgetragen. Im Südwesten grenzt eine Gemengelage aus Wohngebäuden und einem Handwerksbetrieb an den Planbereich. Gegenüber der Escher Straße befinden sich mehrgeschossige Geschäfts- und Wohngebäude sowie die ehemalige TSG-Halle.

Das vorherrschende städtebauliche Erscheinungsbild im Plangebiet erscheint unstrukturiert und besitzt keine funktionale Verbindung zu seiner direkten baulichen Umgebung. Die Stadt Idstein strebt an, den Planbereich entwickeln, zu ordnen und das städtische Gefüge zu stärken. Der Planbereich soll anhand des vorgesehenen Bebauungskonzepts an geeigneter Stelle nachverdichtet und mit seiner Umgebung in Einklang gebracht werden.

## **8. Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **8.1. Vorhabenplan**

Die Planung sieht vor, den Standort insbesondere als Wohnlage zu stärken. Die Nähe zur Altstadt und zu Nahversorgungsmöglichkeiten vor Ort ist besonders für Familien und mobilitätseingeschränkte Menschen attraktiv. Ein wesentlicher Baustein des geplanten Bebauungskonzepts ist die Schaffung barrierefreier Wohnmöglichkeiten, die in Altbauten in der Umgebung vornehmlich nicht vorzufinden sind.

Auf dem Grundstück sollen zwei- und dreigeschossige Wohngebäude entstehen. Optional sind weitere wohngebietsverträgliche Nutzungen in den Gebäuden, z.B. im Erdgeschoss, denkbar. Die Zielvorgaben sehen die Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe vor, die sich aus der direkt gegenüber liegenden Bebauung ableitet. Zudem bestehen Vorgaben zur Flächenausnutzung. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Anzahl der Bestandsbäume, die im Plangebiet erhalten bleiben, ist konzeptabhängig. Die Öffentlichen Parkplätze bleiben trotz Umplanung in gleicher

Anzahl vorhanden. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Fahrradstellplätze sind in den privaten Kellerflächen sowie in einem Fahrradraum in der Tiefgarage untergebracht. Zur Verstärkung positiver Auswirkungen auf das Stadtklima (z.B. Temperaturregulierung, Luftreinigung, geringere Strahlungsreflexion) ist eine Dachbegrünung für die geplanten Gebäude vorgesehen.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Abschnitt des Wolfsbachs soll von Bebauung freigehalten und grünräumlich gefasst werden.

Insgesamt wird am Standort eine Nachverdichtung durch attraktive Wohnbebauung beabsichtigt, die durch die Wohnnutzung nicht störende Nutzungen ergänzt werden kann.

In einer gesonderten Planunterlage (Anlage zur Drucksache) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts und der Vorhabenplan, dem dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan zugrunde liegt, dargestellt.

Die derzeit vorliegenden Grundrisse stellen Regelgrundrisse dar, von denen im Einzelfall im weiteren Planungs- und Genehmigungsverlauf ausnahmsweise abgewichen werden kann. Die derzeitige vorliegende Ansicht zur Fassadenplanung kann im weiteren Planungsverlauf weiter detailliert werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die derzeitigen Detaillierungsgrade ausreichend konkret. Denn Maßstab für die Regelungsdichte des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der qualifizierte Bebauungsplan gem. der Baunutzungsverordnung. Das Vorhaben muss danach nicht abschließend detailliert, gleichsam „baugesuchsartig“ vorliegen. Es genügen die Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 i.V.m. § 16 ff. BauNVO. Im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Wirksamkeitsvoraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, wird das (Gesamt-) Vorhaben einschließlich der Erschließungsmaßnahmen dargestellt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsbestand einem (qualifizierten) Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gleichsteht, muss die Dichte der Aussagen eines Vorhaben- und Erschließungsplans derjenigen eines qualifizierten Bebauungsplans entsprechen. Diese Festsetzungen müssen daher nicht detailliert abschließend sein; vielmehr genügt es, wenn in den Festsetzungen des Bebauungsplans die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Themen angesprochen sind; im Übrigen ist planerische Zurückhaltung zulässig. Es sind daher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche nach den allgemeinen Maßstäben erforderlich, welche vorliegend gegeben sind. Im Hinblick auf den vorgenannten Maßstab genügen die derzeitigen Regelgrundrisse und Fassadenansichten der notwendigen Regelungsdichte und dem erforderlichen Detaillierungsgrad eines Vorhaben- und Erschließungsplans.

## **8.2. Regelungen des Durchführungsvertrags**

Mit dem Vorhabenträger wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem Maßnahmen und Fristen zur Realisierung des Vorhabens verbindlich geregelt sind. Dieser beinhaltet auch städtebaulich relevante Aspekte, die im Rahmen des Vorhabens wirksam werden. Der Durchführungsvertrag muss erst zum Satzungsbeschluss endabgestimmt vorliegen, jedoch sind im Vorfeld schon Abstimmungen zwischen der Stadt Idstein und dem Vorhabenträger zu verschiedenen Themen erfolgt.

Zum Zeitpunkt der Offenlage wurden folgende städtebaulich bedeutsamen Aspekte erörtert und vereinbart:

- Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs
  - Konzentration der schallintensiven Tätigkeiten Bohren und Flexen in einem einzuhausenden Arbeitsbereich auf dem Betriebsgelände des Steinmetzbetriebs
  - Bei Betriebszeiten der kleinen Steinsäge von mehr als 8 Stunden am Tag ist ein PVC Vorhang vor den Toröffnungsflügeln anzubringen

- Öffentliche Erschließungsflächen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen und zur erstmaligen Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich Fahrbahnfläche, Gehweg, Stellplätze, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Straßenbegleitgrün, Straßenbenennungsschilder (sofern erforderlich), Verkehrszeichen, Markierungen, Herstellung der selbstständigen öffentlichen Grünanlage und Abfallbehälter nach Maßgabe der Stadt Idstein.

- Öffentliche Parkplatzflächen

Im Rahmen des Planvorhabens ist die Wiederherstellung entfallener Parkplatzmöglichkeiten vorgesehen. Da der Regelungskatalog des Baugesetzbuchs keine Festsetzung zur Errichtung einer bestimmten Parkplatzzahl ermöglicht, wird die entsprechend herzustellende Mindestsumme im Durchführungsvertrag vereinbart. Aussagen über die Finanzierung der Parkplatzeinrichtung sind ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Die aufgeführten Aspekte werden im weiteren Planverfahren ggf. noch ergänzt. Änderungen oder Abweichungen sind bis zum Satzungsbeschluss möglich.

## 9. Umweltauswirkungen

Durch die Überplanung des Kita-Geländes werden ca. 860 m<sup>2</sup> Gehölzflächen bzw. ca. 24 Bäume und Gehölzsukzession gerodet. Als Ausgleich werden auf städtischer Fläche auf 250 m<sup>2</sup> insgesamt 6 Bäume, Hochstämme, neu gepflanzt. Auf den privaten Flächen ist die Pflanzung von 21 Bäumen, und zwar 2 Hochstämme, 11 Kleinbäume sowie 8 Laubbäume, auf rund 914 m<sup>2</sup> vorgesehen. Somit wird auf insgesamt 1.164 m<sup>2</sup> wieder ein Gehölzbestand mit 27 Bäumen entwickelt. Dies erscheint ausreichend, um den Verlust zu kompensieren (siehe auch Kapitel 6.2).

Da es sich bei der gerodeten Fläche um Bau- bzw. Verkehrsflächen eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, entsteht hier grundsätzlich kein Ausgleichsbedarf. Ein Vergleich mit den Inhalten des bisherigen Bebauungsplanes zeigt, dass die Beanspruchung von Bodenflächen in vergleichbarem Rahmen liegt. Auch die ehemals festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist vergleichbar und weist keinen höherwertigeren Baumbestand auf als in der neu festgesetzten Fläche des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der neu vorgesehene Gehölzbestand kompensiert somit gleichwertig die abgängigen Gehölzflächen. Es wird ein Bereich von rd. 760 m<sup>2</sup> ausgewiesen, der den geschützten Ufersaum des Wolfsbachs mit einschließt, so dass entlang des Bachs eine Pufferzone zur geplanten Bebauung besteht.

Es sind jedoch artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Das Gebiet stellt ein Brut- und Nahrungshabitat für eine Reihe an ungefährdeten und weit verbreiteten Vogelarten dar. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Fledermäuse wie Zwergfledermaus oder Großer Abendsegler das bestehende Kita-Gebäude als Tages-

oder auch Überwinterungsquartier nutzen. Die Bäume eignen sich aufgrund fehlender Höhlen aktuell nicht als Quartiere für Fledermäuse. Durch die Ausführung von Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Vegetationszeit können die meisten Eingriffe vermieden werden: Eine Zerstörung von Gelegen ist damit auszuschließen.

Ein Ausgleich für den Verlust von potenziellen Brutbiotopen kann durch eine hohe Durchgrünung des Plangebietes unter Verwendung heimischer Baum- und Straucharten erreicht werden. Auch die Beeinträchtigung von Fledermäusen kann durch fachgerechte Kontrolle vor Beginn der Bauarbeiten vermieden werden. Bei Berücksichtigung entsprechender landespflegerischer Maßnahmen können die Eingriffe innerhalb der Baugebietsgrenzen vermieden bzw. kompensiert werden.

Die gutachterlich und fachplanerischen vorgeschlagenen Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### **10.1. Verkehr**

Am Rande des östlichen Plangebiets befindet sich an der Escher Straße eine Bushaltestelle, die aufgegeben und verlegt wird. In räumlicher Nähe befindet sich in kurzer Distanz fußläufig entfernt am Friedhof eine weitere Haltestelle, die Ersatz für den abgängigen Haltepunkt darstellt.

### **10.2. Trink- und Löschwasserversorgung**

Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser über die bestehenden Systeme erfolgen kann, da sich das Plangebiet bereits voll erschlossen innerhalb der Stadt Idstein befindet. Durch die vorgesehene Nutzung ist keine wesentliche Mehrbelastung der Ver- und Entsorgungssysteme zu erwarten.

Für das langgezogene Gebäude entlang der Escher Straße wurde ein Trinkwasserbedarf von 40,7 l/s mit einem Spitzendurchfluss von 7,4 m<sup>3</sup>/h ermittelt. Für die 8 Wohneinheiten des Solitärgebäudes ergibt sich ein Trinkwasserbedarf von 16,4 l/s mit einem Spitzendurchfluss von 5,7 m<sup>3</sup>/h.

Der örtliche Versorger teilte mit, dass an einem Hydranten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Objekt eine Wassermenge von 125 m<sup>3</sup>/h bei einem Druck von ca. 7,5 bar zur Verfügung gestellt werden kann und die Trinkwasserversorgung somit als gesichert angesehen werden kann.

Zur Löschwasserversorgung für das vorliegende Bauvorhaben ist eine notwendige Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich, welche über einen Zeitraum von 2 Stunden bei gleichzeitiger Entnahme aus mind. 2 Hydranten und einem Mindestfließdruck von 1,5 bar bei max. Wasserentnahme gewährleistet sein muss. Der örtliche Versorger sieht die Löschwasserversorgung im Bereich des Plangebiets als gesichert an.

### **10.3. Entwässerung - Abwasser und Regenwasser**

Bei der Betrachtung der Entwässerung wird zwischen den Stadthäusern und dem Solitärgebäude aufgrund der topografischen Lage unterschieden.

Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser der Stadthäuser gemeinsam mit dem anfallenden Schmutzwasser in den Mischwasserkanal DN 300 in der Straße Kreuzgärten zu entwässern, wobei nur der Anteil, der nicht versickert, in den Kanal eingeleitet wird.

Die Entwässerung des Solitärgebäudes ist im Trennsystem vorgesehen. Während das Schmutzwasser an den Kanal in der Escher Straße angeschlossen wird, soll das nicht versickerte Regenwasser an den Regenwasserkanal DN 900 angeschlossen werden. Der Regenwasserkanal kreuzt aus nördlicher Richtung kommend das Plangebiet und entwässert in den Vorfluter „Wolfsbach“.

Das nicht versickernde Niederschlagswasser des Parkplatzes wird, wie bisher, in den Mischwasserkanal geleitet.

Die zwei bestehenden Abwasserleitungen MW-DN 200 (Entwässerung des bisherigen öffentlichen Parkplatzes) und MW-DN 150 STZ (Entwässerung der ehemaligen Kita) werden im Zuge der Erschließungsplanung zurückgebaut.

Eine ganzheitliche Versickerung von gesammeltem Niederschlags- oder Dränagewasser ist nach gutachterlicher Feststellung im Baufeld aufgrund der gering durchlässigen Böden nicht möglich.

#### **10.4. Gas, Strom und Telekommunikation**

Es ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung (Gas, Strom und Telekommunikation) über die bestehenden Systeme erfolgen kann, da sich das Plangebiet bereits voll erschlossen innerhalb der Stadt Idstein befindet.

Die Wärmeversorgung der Reihenhäuser (Baufeld 2) erfolgt je Haus über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe im Keller als Inneneinheit, die das Haus komplett mit Wärme und Warmwasser versorgt. Für das Punkthaus (Baufeld 1) ist vorgesehen, eine zentrale Luft/Wasser-Wärmepumpe in der Technikzentrale in der Tiefgarage als Inneneinheit aufzustellen, die dann das Punkthaus über Grundleitungen erschließt.

#### **10.5. Regenwasserbewirtschaftung**

Ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird Gegenstand des Erschließungsvertrages (*siehe Kurzkonzept Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Krieger + Schramm GmbH & Co. KG, 10.05.2017*).

### **11. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**

#### **11.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gegenüber dem Entwurfs- und Nutzungskonzept eine gewisse Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. geringfügige Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt ohne erneute Aufstellung eines Bebauungsplans einräumen zu können.

#### **11.2. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung werden zulässige Nutzungen festgesetzt, die sich am Nutzungskatalog von allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO orientieren. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Sinne des Vorhabens sollen maßgeblich Wohnnutzungen realisiert werden, aber auch Möglichkeiten zu weiteren Nicht-

Wohnnutzungen beibehalten werden, sodass eine Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet zweckdienlich ist. Als Übergangsbereich zwischen Altstadt und der sich im Norden und Osten anschließenden Bebauung, wo sich zudem auch Gewerbenutzungen befinden, stellt eine an allgemeinen Wohngebieten orientierte Festsetzung zur Art der Nutzung eine dem Standort geeignete Nutzungsbestimmung dar, welche das geplante Vorhaben und die bestehenden Umgebungsnutzungen angemessen berücksichtigt.

Mittels der vorgenommenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann das geplante Vorhaben in Kombination aus Wohnen und möglicher Nutzungserweiterung passgenau abgebildet werden.

Nicht zulässige Nutzung

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen worden. Aufgrund des vorgesehenen großen Wohnnutzungsanteils und der besonderen Lage in Sichtweite der Altstadt sollen ein weiteres zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbelastungen vermieden werden.

Im Kontext der denkmalgeschützten Objekte und Altstadt in unmittelbarer Umgebung sollen zudem negative städtebauliche Auswirkungen wie auffällige Reklame oder Lichtanlagen (siehe Kapitel 12.5, bauordnungsrechtliche Regelungen zu Werbeanlagen) ausgeschlossen sein, um nicht störend auf den Denkmalwert vor Ort zu wirken.

### **11.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für das Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit der Bestimmung der maximalen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR<sub>max</sub>) und Größe der Geschossflächen (GF<sub>max</sub>) der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) festgesetzt. Zudem werden je Baufenster die Anzahl der Vollgeschosse und die minimale und maximale Gebäudehöhe (GH<sub>min</sub> und GH<sub>max</sub>) festgesetzt.

Für den Planbereich wird je Baufeld eine der städtebaulichen Konzeption (Vorhabenplan) angepasste GR<sub>max</sub> und GF<sub>max</sub> festgesetzt, die in der Planzeichnung abzulesen ist.

Ziel ist es, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung das passgenaue Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende und angrenzende Siedlungsstruktur zu steuern. Dabei wird ein verantwortungsvolles Maß definiert, das der Nachbarschaft mit seiner gegenwärtigen Bebauungsdichte und seinen Bebauungsstrukturen angemessen Rechnung trägt sowie Denkmalschutzbelange wie die Idsteiner Altstadt und das Einzelkulturdenkmal vor Ort berücksichtigt.

#### **11.3.1. Grundfläche – GR**

Um die Planungen des Vorhabens passgenau festzusetzen, wurde im Bebauungsplan eine max. zulässige GR pro Baufeld festgesetzt. Die festgesetzten Werte (GR) auf dem Vorhabengrundstück entsprechen einer GRZ von 0,4.

Gemäß der Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gebäude lediglich unterbaut wird, bis max. 50 % des zulässigen Wertes (Grundfläche pro überbaubarer Grundstücksfläche) überschritten werden.

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GR bis zu einer GRZ von höchstens 0,8 zulässig. Ziel dabei ist, die Unterbringung der Stellplätze in einem Tiefgaragengeschoss zu ermöglichen. Aufgrund der topografischen Situation im Plangebiet bietet sich die Herstellung einer Tiefgarage an, um gleichzeitig eine ebenerdige stellplatzfreie und uneingeschränkte Anbindung der Hauseingänge an der Escher Straße zu realisieren. Zudem muss es möglich sein, erforderliche Zuwegungen und Nebenanlagen unterzubringen.

### **11.3.2. Geschossfläche – GF**

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl nach Planeintrag und Baufeld festgesetzt. Die festgesetzte Fläche ermöglicht eine genaue Umsetzung des Vorhabens und hält sich zudem an vertraglich festgesetzte Kennzahlen zur maximalen Geschossfläche.

### **11.3.3. Zahl der Vollgeschosse**

Zur Umsetzung des Vorhabens und zur Gewährleistung eines bestimmten städtebaulichen Erscheinungsbildes, welches Bezug auf die bebaute Umgebung nimmt und denkmalschutzrechtliche Belange aufgreift, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### **11.3.4. Höhe baulicher Anlagen**

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden nach § 16 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan ein Höchstmaß der Gebäudehöhe  $GH_{max}$  und ein Mindestmaß der Gebäudehöhe  $GH_{min}$  nach Planeintrag und Baufenster festgesetzt.

Die Festsetzungen reagieren auf die topographischen Verhältnisse im Plangebiet und regeln zugleich die geplante abgestufte Geschossigkeit und Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens. Die straßenbegleitende Bebauung kann auf diese Weise optisch in einzelne Baukörper aufgelöst werden. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Siedlungsstruktur der Umgebung einfügt. Zudem werden denkmalschutzrechtliche Belange gewahrt. Mittels der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden angrenzende Bereiche mit Denkmalwert durch die geplante Bebauung weniger in ihrer Wahrnehmung aus dem stadträumlichen Gefüge in nordöstlicher und östlicher Richtung des Plangebiets beeinträchtigt.

Um die abgestimmte städtebauliche Figur entlang der Escher Straße umsetzen zu können, ist es im Bereich der zweigeschossigen Gebäude notwendig, eine Ausnahme für Pergolen zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zuzulassen. Ziel ist es, keine zinnenartige Baustruktur entstehen zu lassen.

Die Höhe und Position für technische Dachaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird begrenzt, damit das städtebauliche Bild durch derartige Anlagen nicht dominiert wird. Schornsteine sind von diesen Regelungen ausgenommen, um bei der Positionierung und Größe eine größere Flexibilität einzuräumen.

Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt als in den Baufenstern angegebene Höhe über Normalnull (m ü. NN). Der Höhenbezugspunkt ist mittig bezogen auf das parallel an die Verkehrsfläche angrenzende Gebäude zu messen.



#### **11.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Baufeld 1 und 2 durch Baugrenzen gefasst. Die Baugrenze entlang der Escher Straße nimmt die Straßenführung auf und springt von der Straßenbegrenzungslinie um mindestens drei Meter zurück, um eine begrünte Vorzone zu schaffen. Die Baugrenze legt fest, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen. Das Zurückbleiben von der Baugrenze ist zulässig.

Terrassen sind außerhalb von Baugrenzen zulässig. Den Terrassen sollen ein Freiraum und eine größere Flexibilität als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung durch die Zulässigkeit der Überschreitung eingeräumt werden.

#### **11.5. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Zur Wahrung eines begrünten Vorgartenbereichs sind Stellplätze auf den Flächen zwischen Baufeld 2 und Escher Straße nicht zulässig. Garagen sind zudem im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzungen sollen eine angemessene Gestaltung des Plangebiets gewährleisten und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild im Übergangsbereich zwischen Altstadt und der angrenzenden Bebauung im Norden vermeiden.

Tiefgaragen sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Ziel ist, die Lage der Tiefgarage zu steuern und den an das Baufeld 1 angrenzenden Bachlauf vor einer Unterbauung oder baulichen Beeinträchtigungen zu schützen. Weiter sollen mittels der Festsetzung Freiräume im gesamten Plangebiet geschützt werden. Fahrradstellplätze sind in den privaten Kellerflächen sowie in einem Fahrradraum in der Tiefgarage untergebracht.

#### **11.6. Nebenanlagen**

Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und einer möglichst unbeeinträchtigten Ansicht vom Straßenraum der Escher Straße aus sind Nebenanlagen in den Vorgartenflächen des Baufelds 2 nicht zulässig. Negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild können so in diesem stark frequentierten Bereich vermieden werden.

#### **11.7. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Aufgrund des vorliegenden Vorhabenplans ist eine genau Verortung der Ein- und Ausfahrtsbereiche möglich.

#### **11.8. Verkehrsflächen**

Ein Teilabschnitt der Straße Kreuzgärten wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan gesichert. Unmittelbar in die Straße anbindend ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Circa 30 Parkplätze können auf der Fläche untergebracht werden, die durch Baumbepflanzungen aufgelockert werden. Die Parkplätze ersetzen die vormalige Parkplatzanlage an dem Standort. Die Anzahl der herzustellenden Parkplätze ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **11.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### Gesetzlich geschütztes Biotop

Für Gewässerstrukturen mit Uferzonen ist eine Bestandsbeschreibung erforderlich unter Würdigung der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Der Umweltbericht benennt die Uferzone des Wolfsbachs als gesetzlich geschütztes Biotop, was über die textlichen Festsetzungen gesichert wird. Zudem sind der Unterhalt und die Pflege verpflichtend für den Flächeneigentümer festgesetzt. Das gesetzlich geschützte Biotop ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, ist jedoch als einzelne Fläche außerhalb des Bereichs aufgrund des engen räumlichen Kontexts nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen. Der Schutzstatus wird somit umfassend gewährleistet

### Behandlung von Niederschlägen

Die Tonschichten besitzen eine sehr geringe Durchlässigkeit und sind demnach für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht geeignet. Ein ausgearbeitetes Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird Gegenstand des Erschließungsvertrags.

### Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen

Die Festsetzung stellt sicher, dass Tiefgaragendächer außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch in die Grundstücksfreiflächen integriert werden und u.a. mit Bäumen, Sträuchern, Wiesen und Rasen bepflanzt werden können. Die Überdeckung der Tiefgaragendächer mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 80 cm ist erforderlich, um die geplanten Pflanzungen auf den Tiefgaragendächern durchführen zu können. Die Maßnahme trägt zur Durchgrünung des Plangebiets bei und wirkt sich auch positiv auf das Klima vor Ort aus, da der Aufheizeffekt gemindert wird.

### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen.

Dachbegrünungen haben v. a. folgende positive Wirkungen für:

- Stadtklima
  - Temperaturregulierung: Abkühlung der umgebenden Luft durch Verdunstung von Wasser (Energie- bzw. Wärmeentzug aus der Atmosphäre); Schutz vor zu hoher Wärmestrahlung ins Gebäudeinnere durch die kühleren Oberflächen der Pflanzen; schnellere nächtliche Abkühlung durch geringere Wärmekapazität der pflanzenbedeckten Flächen.
  - Schutz vor unerwünschter Sonnenstrahlung durch geringere Strahlungsreflexion (Dämpfung der Helligkeitsspitzen).
- Luftreinigung: Schadstofffilterung aus der Luft
- Tier- und Pflanzenwelt: Bereitstellung von Lebensräumen für eine speziell an trocken-warme Standortbedingungen angepasste Flora und Fauna.
- Wasserhaushalt: Wirkungsvolle Retention von Niederschlagswasser.

Fenster, Be- und Entlüftungsanlagen, Dachterrassen und technische Aufbauten wie bspw. PV-Anlagen/Solaranlagen sind von einer verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen.

Die Errichtung von Solaranlagen als technische Aufbauten auf den Flachdächern ist zu begrüßen. Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind grundsätzlich kompatibel, sofern Dachlasten ausreichend bemessen sind. Bei einer Aufständigung der Anlagen ist die extensive Dachbegrünung in diesen Bereichen weiter gewährleistet.

#### **11.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Fläche G+L ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Versorgungsträger zu belasten, um Anwohnerinnen und Anwohner eine Querungsmöglichkeit zum Friedhof zu ermöglichen und die Verlegung evtl. benötigter Leitungen zu ermöglichen.

Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und Versorgungsträger zu belasten, wodurch im Bedarfsfall ein störungsfreier Zugriff auf die Leitungen möglich ist.

#### **11.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms sowie auch des Anlagenlärms bestehen.

Hierzu wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen den Verkehrslärmbelastungen und den vorgesehenen Wohnnutzungen herbeizuführen. Es wurden gemäß des Gutachtens Lärmpegelbereiche (LPB) des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ festgesetzt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind. Maßnahmen zum Umgang mit Anlagenlärm und der schalltechnischen Verträglichkeit wurden in vertraglichen und baulichen Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

##### Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Durch den Verkehrslärm werden Überschreitungen der Planungsempfehlungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, schalltechnische Orientierungswerte tags 55 db(A) / nachts 45 db(A) an den Gebäudefassaden am Tag und in der Nachtzeit erwartet. Zum Schutz der Aufenthaltsräume wurden objektbezogene passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus der in die textlichen Festsetzungen übernommenen Tabelle mit den aufgeführten Lärmpegelbereichen. In Räumen im Lärmpegelbereich größer gleich IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

##### Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagenlärm

###### *Schalltechnische Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs*

Folgende Maßnahmen sind infolge vertraglicher Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenbetreiber und dem Schall emittierenden Nachbarbetrieb auf dem Grundstück des Gewerbebetriebs vorgesehen:

- Konzentration der schallintensiven Tätigkeiten Bohren und Flexen in einem einzuhausenden Arbeitsbereich auf dem Betriebsgelände des Steinmetzbetriebes

- Bei Betriebszeiten der kleinen Steinsäge von mehr als 8 Stunden am Tag ist ein PVC Vorhang vor den Toröffnungsflügeln anzubringen

## **11.12. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Grundstücksfreiflächen, Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume

Es sind Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen getroffen worden.

Begrünte Grundstücksfreiflächen haben v. a. folgende positive Wirkungen auf den Naturhaushalt:

- Erhaltung von Böden mit Regulations- und Lebensraumfunktionen,
- Klimatologische Wirkungen (Minderung des Wärmeinseleffektes, Luftreinigung) durch Temperaturregulierung, Sonnenschutz)
- Bereitstellung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt,
- Bereitstellung von Flächen für die Retention von Niederschlägen,
- Grünordnerische Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Begrünte Grundstücksfreiflächen übernehmen in der Wohnungsnähe auch eine wichtige Funktion für die Freiraumerholung im Wohnumfeld. Die starke Durchgrünung des Plangebietes wird gewährleistet.

Zur Gewährleistung eines Mindeststandards an

- Lebensraumqualitäten für die Tier- und Pflanzenwelt,
- Gestaltungsqualitäten für die Wohnumfelderholung und
- klimatologisch positiven Wirkungen der Freiflächen

werden Mindestfestsetzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 10) im Hinblick auf die Art und die Anzahl der vorzunehmenden Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksfreiflächen festgesetzt.

Die Anzahl der Neupflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestimmt sich aus den Regelungen der städtischen Stellplatzsatzung. Zusätzlich ist eine Mindestanzahl in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Aufgrund der Parkplatzgeometrie kann die Anzahl der geforderten Stellplätze nur nachgewiesen werden, wenn abweichend von den Forderungen der Stellplatzsatzung zur Begrünung von Stellplätzen Baumpflanzungen auch auf angrenzenden Flächen erfolgen können.

## **12. Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen**

### **12.1. Dachgestaltung**

Zugunsten der Einhaltung eines bestimmten Höhenniveaus in einer Umgebung mit Denkmalobjekten, einer modernen Architektursprache und eines hohen angestrebten Durchgrünungsgrades sind im Plangebiet einheitlich Flachdächer festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Dachneigung soll die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Dachbegrünung gewährleisten.

## **12.2. Aufschüttung**

Entlang der Escher Straße verläuft eine starke Böschung, das Gelände fällt bis zu drei Meter ins Plangebiet ab. Um einen ebenerdigen Anschluss der Reihenhäuser zu gewährleisten, ist es notwendig, diesen Bereich bis auf die Oberkante Straßenniveau aufzuschütten.

## **12.3. Abfallsammelanlagen**

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Grundstücke ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden.

## **12.4. Fahrradabstellanlagen**

Die Festsetzung soll zusätzliche Baukörper und damit verbundene negative Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild im Vorgartenbereich an der Escher Straße vermeiden. Einzelne Fahrradstellplätze im Bereich der Hauseingänge, oder z.B. einreihige Stellplätze mit einer Maximalanzahl für Besucher an der Hauswand, sollen aber möglich sein.

## **12.5. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen sollen eine angemessene Form und Gestaltung der Grundstücke ermöglichen und damit negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild vermeiden. Durch den Ausschluss ortsfremder Werbe- und auffälliger Lichtenanlagen wird auch der räumlichen Nähe zu den denkmalgeschützten Objekten und der Altstadt Rechnung getragen, um nicht störend auf den Denkmalwert vor Ort zu wirken.

## **12.6. Grundstücksfreiflächen**

Die Grundstücksfreiflächen sollen naturnah begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Die Beschränkung zur Errichtung flächenhafter Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen soll zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas beitragen.

## **13. Nachrichtliche Übernahmen - Oberflächengewässer**

### **Überschwemmungsgebiet Wolfsbach**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 4. August 2003 festgesetzten und im StAnz. 31/03 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet vom Wolfsbach. Die festgesetzte Überschwemmungsgebietslinie ist gemäß § 9 Abs. 6a Baugesetzbuch (BauGB) nachrichtlich in die Plandarstellung des Bebauungsplans und in die textliche Beschreibung in der Begründung mit aufzunehmen. Bei der Bauausführung und dem Betrieb ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse des Wolfsbachs sichergestellt sind. Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

## **Gewässerrandstreifen**

In der Änderung des Hessischen Wassergesetzes (HWG) von 2018 wurde im Innenbereich ein 5-Meter Gewässerrandstreifen festgesetzt für Grundstücke, die gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 HWG bis zum 5. Juni 2018 nicht rechtmäßig bebaut wurden. Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des BauGB fünf Meter breit.

Der Gewässerrandstreifen ist als 5-Meter-Schutzstreifen im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Diese Fläche überschneidet die festgesetzte Schutzfläche (Biotop) und Pflanzfläche nach § 9 Abs. 20 und 25 BauGB.

## **14. Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Von den Vereinfachungsvorschriften nach § 13 Abs. 2 BauGB wurde nicht Gebrauch gemacht. Seit Offenlage des Bebauungsplans vom 21. November 2017 bis einschließlich 22. Dezember 2017 wird das Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

Folgende Verfahrensschritte sind erfolgt.

- Aufstellungsbeschluss: 05.02.2013
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss: 17.10.2015
- Änderung des Aufstellungsbeschlusses: 16.07.2015
- Magistratsbeschluss frühzeitige Beteiligung: 16.07.2015
- Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung: 17.10.2015
- Anschreiben Träger öffentlicher Belange: 13.11.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 02.11. – 04.12.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 13.11. – 14.12.2015
- Offenlagebeschluss: 07.09.2017
- Bekanntmachung der Offenlage: 09.11.2017
- Anschreiben Träger öffentlicher Belange: 17.11.2017
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange: 21.11.17 – 22.12.2017
- Offenlage für Beteiligung der Öffentlichkeit: 21.11.17 – 22.12.2017
- Beschluss zur erneuten Offenlage: 19.09.2019
- Bekanntmachung der erneuten Offenlage: 14.10.2019
- Anschreiben Träger öffentlicher Belange: 21.10.2019
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange: 23.10.2019 – 25.11.2019
- Erneute Offenlage für Beteiligung der Öffentlichkeit: 23.10.2019 – 25.11.2019

## 15. Städtebauliche Kennwerte

Geltungsbereich	ca. 6.125 m <sup>2</sup>
Nettobauland	ca. 3.826 m <sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.422 m <sup>2</sup>
Bachlauf und Biotop	ca. 877 m <sup>2</sup>

Anzahl Wohneinheiten	21 WE
Anzahl Einwohner (2,4 Personen pro WE)	50 EW

*Angaben ohne Gewähr*