



Öffentliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Idstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ Idstein (Kernstadt);
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 07. September 2017 beschlossen, für das Grundstück der ehemaligen Kita Escher Straße nebst angrenzender öffentlicher Flächen das bestehende Bebauungsplanverfahren in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 2 BauGB überzuleiten.

Gleichzeitig hat die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ehemalige Kita Escher Straße", Idstein (Kernstadt) beschlossen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht, den Schalltechnischen Untersuchungen, dem Artenschutzgutachten, dem Kurzkonzept Regenwasserbewirtschaftung, der Verkehrlichen Bewertung, dem Geotechnischen Bericht sowie den umweltrelevanten Stellungnahmen liegen in der Zeit von

**Montag, den 21. November 2017 bis einschl. Freitag, den 22. Dezember 2017,
im Rathaus Idstein, König-Adolf-Platz 2, Bürgerbüro,**

während der allgemeinen Dienststunden

Montag bis Mittwoch von	7.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Donnerstag von	7.30 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitags von	7.30 Uhr bis 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Wir weisen weiter darauf hin, dass die vorgenannten Unterlagen während dieses Zeitraumes auch auf der Internetseite der Stadt Idstein unter:

<http://www.idstein.de> – Bauen und Wohnen – Stadtplanung – Bauleitplanung – Aktuelle Bauleitplanverfahren

eingestellt sind.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Boden und Wasser: Schutzmaßnahmen Bachlauf, Bodenversiegelung, Regen- und Schmutzwasserableitung, Regenwasserbewirtschaftung, Bodenschutz

Altstandorte: Kampfmittelbelastung

Klima und Luft: Dachbegrünung und klimawirksame Oberflächen, Gebietsdurchgrünung,

Tiere und Pflanzen: Gesetzlich geschütztes Biotop, Artenerfassung und Artenschutz, Vegetationsschutz, Baumpflanzung und -erhalt

Mensch und Gesundheit: Immissionen durch Straßen- und Gewerbelärm

Stadtgestalt und Landschaftsbild: Einsatz artenschutzgerechter Bauteile

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Denkmalgeschützte Gesamtanlage, Einzelkulturdenkmäler

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind umweltrelevante bzw. immissionsschutzrelevante Stellungnahmen nachfolgend genannter Träger öffentlicher Belange eingegangen:

- **Sammelstellungnahme der Umwelt- und Naturschutzverbände (08.12.2015):** Hinweis, dass die beabsichtigte Bauleitplanung einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet; Forderung einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung mit einer aussagekräftigen Eingriffs-Ausgleichsbilanz; Forderung einer Untersuchung nach Fledermausbeständen; Forderung der Anlage, Pflege und des Erhalts von Grünstrukturen; Hinweis auf Fristen für Rodungs- und Schnittmaßnahmen.
- **Kreisausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises, FD Umwelt (14.12.2015):** Forderung zur Aufnahme von verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu passiven Schallschutzmaßnahmen; Forderung einer Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange; Hinweis zur Beschreibungspflicht von Gewässerstrukturen mit Uferzonen; Hinweis auf ein Überschwemmungsgebiet (Wolfsbach)
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (07.12.2015):** Hinweis, dass nicht mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Siedlungswesen und Bauleitplanung (07.01.2016):** Hinweis, dass keine Bauflächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz) ausgewiesen werden sollten; Keine Kenntnisse über Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens; Hinweis auf das Überschwemmungsgebiet Wolfsbach; Forderung, dass geordnete Abflussverhältnisse des Wolfsbachs sichergestellt werden; Keine Bedenken bezüglich der Lufthygiene und des Kleinklimas bei Aufstellung des Bebauungsplans; Äußerung von Bedenken bezüglich prognostizierter Immissionsrichtwertüberschreitungen im Plangebiet; Forderung nach passiven Schallschutzmaßnahmen an durch Verkehrslärm belasteten Gebäudefassaden
- **Landesamt für Denkmalpflege Hessen (25.02.2016):** Hinweis auf die Lage des Plangebiets in direkter Umgebung der nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetzgesetz eingetragenen Gesamtanlage Idsteiner „Altstadt“; Hinweis auf die Lage des Plangebiets in direkter Nachbarschaft von eingetragenen Einzelkulturdenkmälern; Prüfung der Planungen auf den Umgebungsschutz durch das Landesamt für Denkmalpflege.

Die vorgenannten Stellungnahmen inklusive der erfolgten Abwägungen sind Bestandteil der Offenlageunterlagen.

Sämtliche in den Unterlagen zitierten DIN-Vorschriften sind im Bau- und Planungsamt vorhanden und können bei Bedarf während der allgemeinen Dienstzeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass folgende umweltrelevante Informationen in den Offenlageunterlagen vorhanden sind:

Stadt Idstein, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Kita Escher Straße“ in Idstein, Umweltbericht, Endbericht (21.07.2017): Berücksichtigung naturschutzfachlicher und umweltrechtlicher Belange im Planverfahren

Stadt Idstein, Ehemalige Kita an der Escher Straße, Artenschutzgutachten, Vögel, Reptilien, Biotope (21.11.2016): Überprüfung, ob streng oder besonders geschützte Tiere der Artengruppen Vögel und Reptilien aufgrund des Planvorhabens betroffen sein könnten; Überprüfung, ob es sich bei dem Bachlauf des Wolfsbachs um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt.

Schalltechnische Untersuchungen zur Entwicklung des Bebauungsplans „Escher Straße/Alter Kindergarten in Idstein“ (06.01.2014): Bewertung und Beurteilung der Geräuschbelastungen aus dem Straßenverkehr und den bestehenden Gewerbebetriebe; Berechnung der aus den jeweiligen Emittenten zu erwartenden Schalleinträge in das Plangebiet, Gegenüberstellung der Immissionsrichtwerte und der voraussichtlichen Gebietskategorien.

Bebauungsplanverfahren „Escher Straße“ der Stadt Idstein, Auswirkungen neuer Verkehrsdaten auf die schalltechnischen Berechnungen (24.05.2017): Überstellung der Berechnungsergebnisse von gewerblichen Geräuschemissionen und den modifizierten Anforderungen der TA Lärm bei der Anwendung der Gebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“; Schalltechnische Berechnungen für den Bereich Escher Straße/Weiherwiese unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrszählung.

Kurzkonzept Regenwasserbewirtschaftungskonzept (09.05.2017): Teilweise Entwässerung von Niederschlagsvorkommen in den Vorfluter „Wolfsbach.“

Stadt Idstein, Bebauungsplan „Escher Straße“, verkehrliche Bewertung (09.06.2017): Überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf die durch Wohnen geprägten Straßen Weiherwiese und Kreuzgärten (Zumutbarkeit, Akzeptanz)

Geotechnischer Bericht nach DIN 4020; Neubau von 13 Stadthäusern und einem Solitär mit ca. 8 Wohneinheiten (14.07.2017): U.a. chemische Analyse von Bodenproben zur abfalltechnischen Einstufung

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Idstein, den 09. November 2017

Der Magistrat
der Stadt Idstein

Christian Herfurth
Bürgermeister