

Stadt Idstein

**Bebauungsplan „Bockshahn“
-2. Änderung-**

Begründung

Stand:
08.09.2014

Anlage

Synopse

Gegenüberstellung der bestehenden Festsetzungen
mit den geplanten Änderungen

Hinweis:

*Die Begründung des Bebauungsplans „Bockshahn“ behält für die von der
1. u. 2. Änderung nicht betroffenen Festsetzungen ihre Gültigkeit.*

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO UHLE
Prof. Mathias Uhle
auf dem Acker 25
56379 Winden

Tel. 02604 / 1502
Fax 02604 5970

1 Anlass und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplans

1.1 Anlass

Der gesellschaftliche Wandel erfordert die Anpassung des Wohnungsangebots. Die Anzahl der Räume und die Größe der Wohnfläche einer Wohnung werden durch die sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll das Wohnungsangebot, im „Tanusviertel“, diesem Wandel angepasst werden. Die Entwicklung funktional und gestalterisch bedarfsgerechter Wohnungsgrundrisse erfordert eine geringfügige Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen. In diesem Zusammenhang sollen die Gebäude, bei der Dachgestaltung, eine Variation erhalten.

Aus diesen Gründen wurde der Bebauungsplan „Bockshahn“ geändert.

1.2 Ziele der Änderungen des Bebauungsplans

Die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung, im Geltungsbereich des Bebauungsplans, sollen nicht wesentlich verändert werden.

Es wird ein attraktives Wohnungsangebot angestrebt.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sollen durch die Änderung der Bauform nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Schallschutz für die Gebäude entlang der L 3026, im Geltungsbereich der Änderung, muss beachtet werden.

2 Verfahren der 2. Bebauungsplanänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach §13a BauGB.

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um eine Modifikation der vorhandenen Festsetzungen. Eine Umweltprüfung und der Umweltbericht (§ 2a BauGB) sind nicht erforderlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 (1) BauGB erfolgte durchgeführt (s. Verfahrensdaten auf der Bebauungsplanzeichnung).

3 Landschaftsplanung

Landschaftsplanerische Belange werden von den geplanten Änderungen nicht betroffen.

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Die Änderung bezieht sich auf ein Teilgebiet, das in den nächsten Jahren realisiert werden soll. Das Teilgebiet grenzt an die L 3026. Die Erschließung erfolgt durch interne Verkehrsflächen. Das Teilgebiet wirkt wie ein kleines Quartier im Gesamtgebiet des „Tanusviertels“.

Es wurde geprüft, ob die Änderung für den gesamten, noch nicht realisierten Bereich des Bebauungsplans erfolgen soll. Aus folgenden Gründen erfolgt die Änderung nur für das Teilgebiet:

Die Wohnungsnachfrage unterliegt gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einflüssen. Es ist nicht vorhersehbar, welche Einflüsse nach der Realisierung des geplanten Teilabschnitts, auf die Wohnungsnachfrage, wirken.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans wurde unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit entwickelt. Das Konzept ermöglicht, ohne Veränderung der städtebaulichen Grundordnung, je nach Realisierungsfortschritt, gestalterische Modifizierungen.
Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das, bei Erfordernis, auch für die weiteren Realisierungsabschnitte angestrebt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan hat in seiner Urfassung die überbaubaren Flächen nach einer Gebäudetypologie, die im wesentlichen in den Jahren 1990 - 2000 entwickelt wurde, sehr eng festgesetzt. Die funktional und gestalterisch modifizierten Wohnungsgrundrisse des geplanten Realisierungsabschnitts verändern diese Typologie. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen deshalb angepasst werden. Sie werden teilweise kleiner oder größer. In der Summe verändert sich die Größe der überbaubaren Fläche jedoch nicht (s. Synopse, S. 4).

Aufenthaltsräume in „Nicht - Vollgeschossen“ müssen nach § 20 BauNVO nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden.

In der Synopse (s. Anlage) wurden die Gebäudeprofile des Bestands und der 2. Änderung gegenübergestellt. Im Dachraum des Satteldachs (Bestand) kann, durch die zulässigen Dachaufbauten und die zulässige Traufhöhe, ein zusätzliches „Nicht - Vollgeschoss“ entstehen.

Die 2. Änderung ermöglicht über dem letzten Vollgeschoss ein „Staffelgeschoss“ (Nicht - Vollgeschoss). Die Gebäudeprofile verdeutlichen, dass die Grundfläche der „Nicht - Vollgeschosse“, in beiden Fällen, vergleichbar ist (s. Synopse S. 3).

Das „Staffelgeschoss“ (2. Änderung) hat jedoch den Vorteil, das es keine Dachschrägen besitzt. Das Verhältnis von Grundfläche zu Wohnfläche ist günstiger.

4.3 Anzahl der Vollgeschosse

Der bestehende Bebauungsplans setzt eine dreigeschossige Bebauung fest. Dabei ist das letzte Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Die Dacherker bzw. Dachaufbauten wirken in der Dachfläche sehr dominant, so dass die Trauflinie in der Fernwirkung des Baugebiets keine wesentliche gestalterische Dominanz entwickelt.

Die neue Bauform ist an der Attikalinie dreigeschossig. Die Trauflinie erhöht sich gegenüber der Bauform mit Satteldach um 1,70 m. Die maximale Firsthöhe bleibt unverändert.

Der Änderungsbereich befindet sich an der L 3026, in der Mitte einer längeren Gebäudereihung. Das Baugebiet erhält durch den Wechsel der Gebäude- bzw. Dachform eine markante Betonung, ohne dass dabei eine Erhöhung der Horizontlinie erfolgt. Das Grundgestaltungsprinzip des Gesamtgebiets bleibt erhalten.

5. Weitere Änderungen und Begründungen

In der beigefügten Gegenüberstellung (Synopse) der rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans mit der geplanten 2. Änderung erfolgt die weitere Begründung (s. Anlage). Sie enthält auch zwei Ergänzungen der Festsetzungen (Begründung s. dort).

Ausgefertigt, Idstein

Der Magistrat

.....
Christian Herfurth
Bürgermeister

Anlage: Synopse „Bestand - 2. Änderung“