

in Kraft getreten a. 5.3.2011

PLANERGRUPPE **ASL**



STADT IDSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

„1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN FRIEDENSSTRASSE UND ANGRENZENDE GEBIETE“

BEGRÜNDUNG

Projekt: S 628/12

Stand: Dezember 2014

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

Tel. 069 / 78 88 28 Fax: 069 / 789 62 46 E-Mail: info@planergruppeasl.de

Stand: 16.12.2014

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass, Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Lage und Größe des Änderungsbereichs	7
4.	Übergeordnete Planvorgaben	8
4.1	Regionalplan	8
4.2	Flächennutzungsplan	9
5.	Bestand	10
5.1	Topographie	10
5.2	Verkehr	10
5.3	Ver- und Entsorgung	10
5.4	Bebauung	10
6.	Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	12
6.1	Bebauung	12
6.2	Verkehr	17
6.3	Ver- und Entsorgung	17

1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat in ihrer Sitzung am 10.04.2014, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes *Friedensstraße* beschlossen.

Die Änderung bezieht sich auf das Grundstück des ehemaligen Kindergartens Stolzweise, Hausnummer 14 - 16. Die Stadt Idstein hat anlässlich des Neubaus der Kindertagesstätte im *NassauViertel* den Standort aufgegeben. Auf Grundlage von Konzeptstudien wurde die Entscheidung getroffen, eine Bebauung mit barrierefreien Wohnungen zu ermöglichen.

Die derzeitige Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche macht es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern und ein Wohngebiet auszuweisen.

2. Rechtsgrundlagen

Die geringe Größe des Grundstückes sowie die Bestandssituation der Flora- und Fauna des bebauten Grundstückes und der vormals intensiv genutzten Freifläche ermöglicht es, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Friedensstraße auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchzuführen. Eine Eingriffs- und Ausgleichplanung sowie die Aufstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2014 (GVBl. S. 178)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180),
zuletzt geändert durch Artikel 40 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629 - 654),
zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548 - 583),

zuletzt geändert durch Artikel 62 G vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)

in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270),

zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 21.11.2012 (GVBl. S. 444)

3. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Das ca. 27,1 ha große Baugebiet *Friedensstraße* befindet sich westlich der Idsteiner Kernstadt. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 46 und 47 in der Flur 7. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1.779 m².

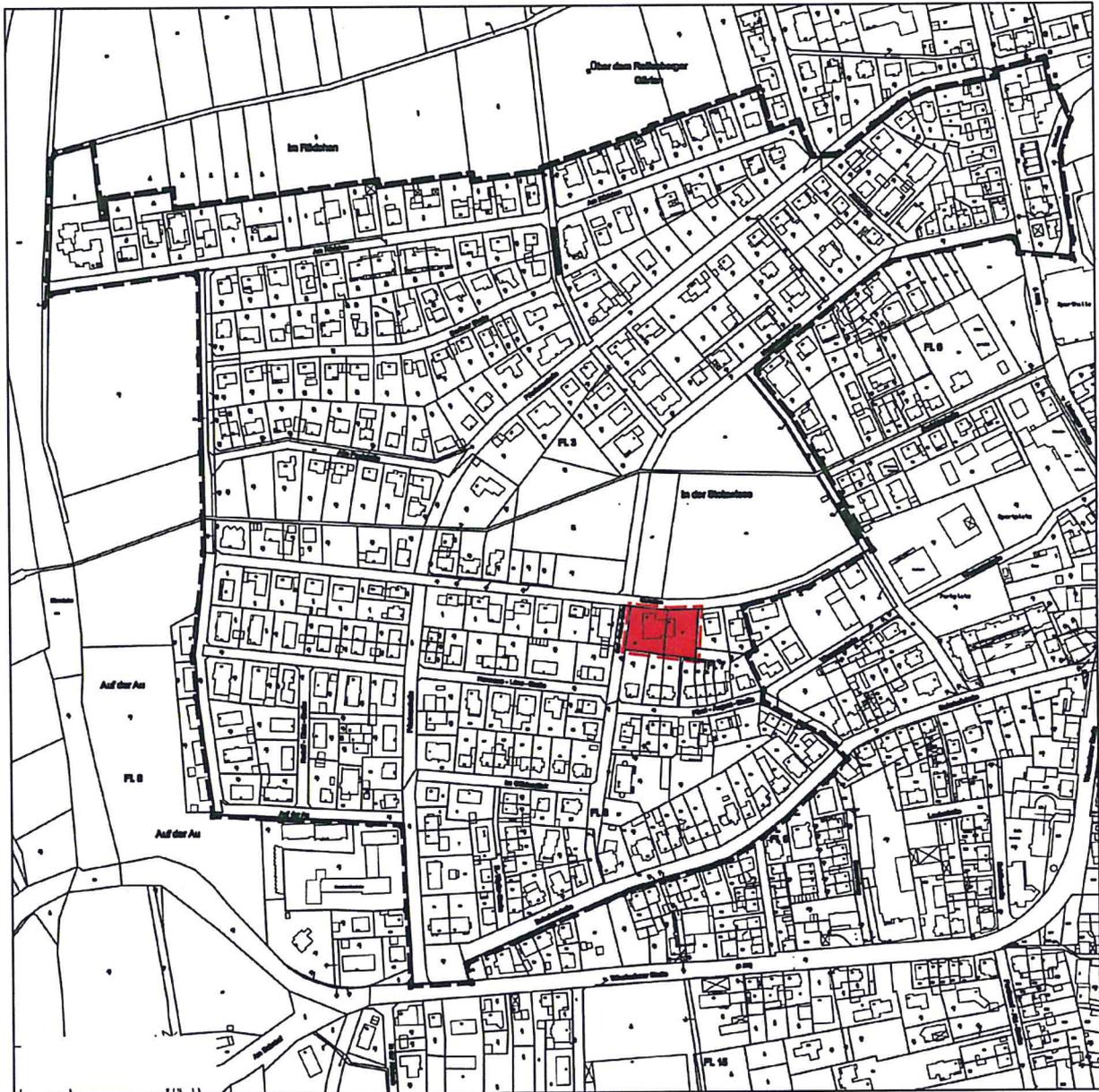


Abb.1: Geltungsbereiche 1. Änderung

4. Übergeordnete Planvorgaben

4.1 Regionalplan

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 2010 befindet sich das Plangebiet in einem „Vorranggebiet - Siedlung Bestand“.

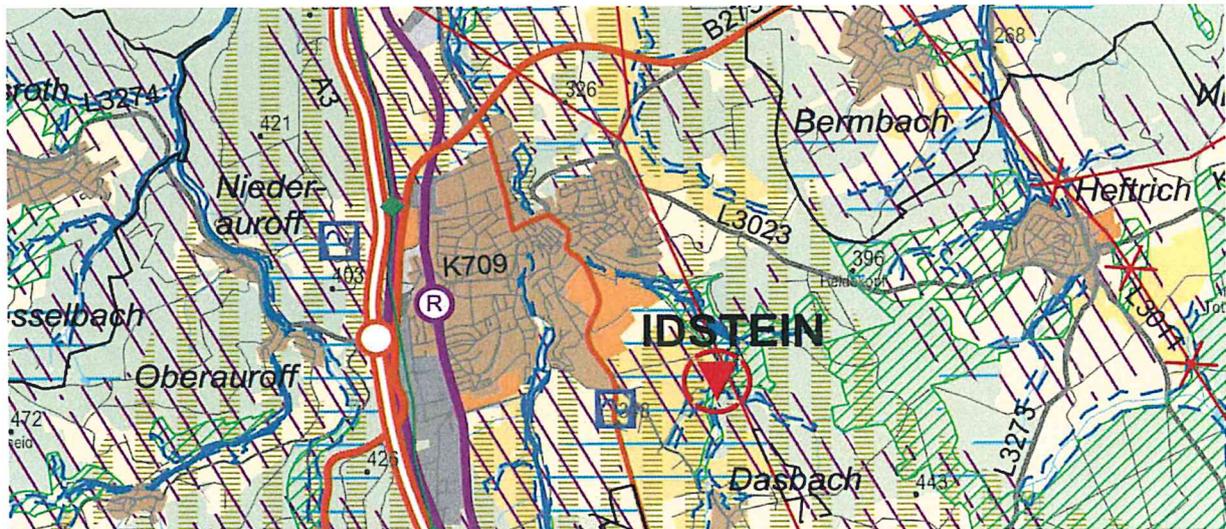


Abb.2: Ausschnitt Regionalplan Südhessen

Nach der Regionalplanung sind folgende Vorgaben zur Bebauungsdichte zu berücksichtigen:

„Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart eines Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“*

(Begründungstext Regionalplan 2010)

Die Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Vorgaben der Regionalplanung. Die Vorgaben zur baulichen Dichte können jedoch nur bedingt eingehalten werden. (s. Kapitel 6.1.3)

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Idstein ist das Plangebiet als „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung: Kindergarten“ ausgewiesen.

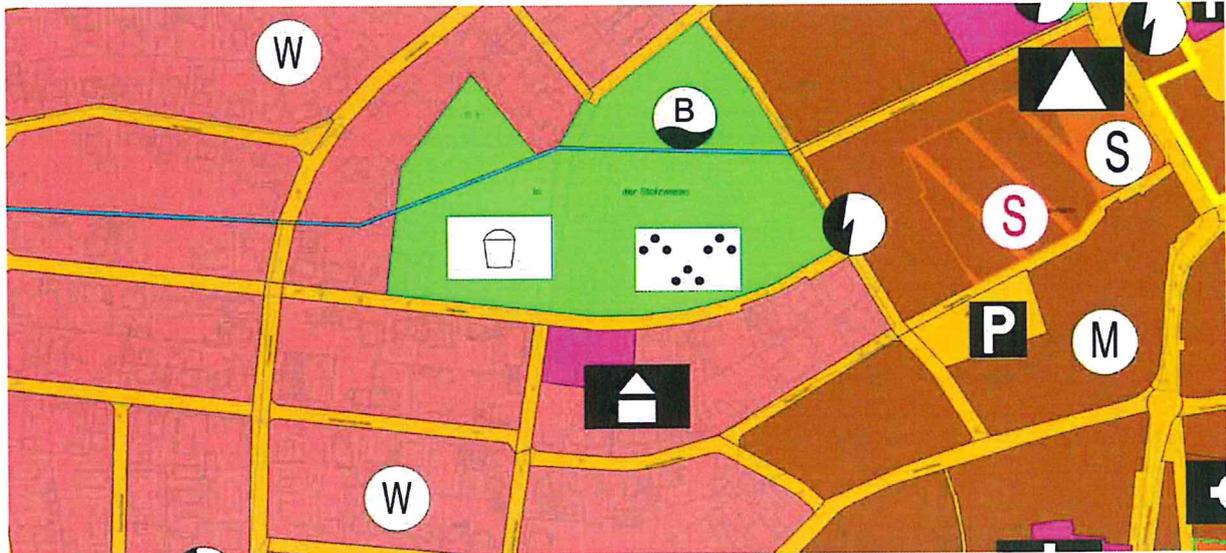


Abb.3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Idstein

Die Planung macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese soll zu einem späteren Zeitpunkt in Form einer Berichtigung außerhalb des Planverfahrens erfolgen.

Das Planverfahren hat das städtebauliche Ziel eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten in eine Wohnbaufläche respektive in ein Allgemeines Wohngebiet zu überführen. Die umgebende Bebauung ist sowohl bauplanungsrechtlich wie im Bestand klar mit Wohnnutzung besetzt. Zudem wurde im Vorfeld der Nutzungsaufgabe des Kindergarten an einem neuen Standort eine mehrgruppige Kindertagesstätte errichtet. Vor diesem Hintergrund ist keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet zu sehen.

5. Bestand

5.1 Topographie

Das Baugebiet verfügt insgesamt über eine bewegte Topographie, von der auch das Grundstück des ehemaligen Kindergartens betroffen ist. Entlang der Straße *Stolzwiese* fällt das Grundstück in Richtung Osten, auf einer Länge von ca. 50 m, von ca. 276,60 m über NN auf 275,15 m über NN. Von Süden nach Norden beträgt der Höhenunterschied, auf einer Länge von ca. 36 m, ca. 2,50 m, die überwiegend in einer Böschung entlang der Grundstücksgrenzen der südlich gelegenen Nachbargrundstücke (Plangebiet W 1.8) abgefangen werden.

5.2 Verkehr

Das Grundstück kann sowohl von der *Graf-Gerlach-Straße* als auch von der Straße *Stolzwiese* aus erschlossen werden. Bei den beiden Straßen handelt es sich um Wohnstraßen mit Ausbaubreiten zwischen 8,10 m und 9,40 m. Aufgrund der Topographie eignet sich die Nordostecke des Grundstücks für eine mögliche Tiefgaragenzufahrt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der umgebenden Verkehrsflächen befinden sich ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation), an die das Bauvorhaben problemlos angebunden werden kann.

Wie die Deutsche Telekom in ihrem Schreiben vom 27.07.2014 mitteilte, verläuft auf dem Plangrundstück eine Telekommunikationsleitung. Diese darf nicht überbaut werden.

5.4. Bebauung

Das Änderungsgebiet wird im Westen von der Straße *Graf-Gerlach-Straße* und im Norden von der Straße *Stolzwiese* begrenzt. Im Osten schließt das Allgemeine Wohngebiet W 3.6, im Süden das Gebiet W 1.8 an. Die Flächen westlich der *Graf-Gerlach-Straße* sind ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nördlich der Straße *Stolzwiese* befindet sich ein Stadtteilpark mit einem Spielplatz und alten Baumbeständen.

Die Umgebungsbebauung ist von einer zwei – dreigeschossigen Einfamilienhausbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von kleineren Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise geprägt. Das Kindergartengebäude muss noch abgerissen werden.



Foto 1: Ehemaliger Kindergarten



Foto 2: Graf-Gerlach-Straße 5



Foto 3: Stolzweise 12



Foto 4: Stolzweise 8

Der Bebauungsplan weist in den benachbarten Plangebieten zwei - dreigeschossige Bebauungen aus, wobei das 3. Vollgeschoss jeweils im Dachgeschoss liegen muss. Die GRZ-Werte betragen 0,3, die GFZ-Werte zwischen 0,3 und 0,8. Es sind offene Bauweisen sowie abweichende Bauweisen mit Gebäudelängen bis zu 22,00 m festgesetzt. Die zulässigen Traufhöhen betragen, jeweils von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens aus gemessen, zwischen 6,40 und 6,80 m und die Firsthöhen zwischen 12,00 und 13,00 m.

Das in der Nachbarschaft befindliche Wohnhaus Stolzweise Nr. 8 (Foto 4) verfügt über drei Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss liegt. Die Liegenschaft befindet sich jedoch nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Friedensstraße.

6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

6.1 Bebauung

Nach dem favorisierten Bebauungskonzept soll die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt bis 14 Wohneinheiten, mit dem möglichen Schwerpunkt „Seniorenwohnen“, ggf. ergänzt um eine gewerbliche Einrichtung (z.B. Physiotherapie), ermöglicht werden.

Als gebietskonform wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss angesehen. Ziel ist es, den Baukörper optisch zu gliedern, was z.B. durch eine Zweiteilung des Staffelgeschosses ermöglicht werden kann.

Als mögliche Dachform bietet sich ein Flachdach an. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich das Gebäude in die Höhenentwicklung der Nachbarschaft einfügt.



Abb.2: Beispielbebauung

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung folgt die Planung den Vorgaben der benachbarten Plangebiete, die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hierbei ausgeschlossen, da sie aufgrund der Lage und der Grundstücksstruktur in dem betroffenen Gebiet nicht in Betracht kommen.

Planungsrechtlich Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Baugrenzen

Im Änderungsgebiet wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Auf die Festsetzung eines weiteren Vollgeschosses im Dachgeschoss soll, wie in den westlich und östlich angrenzenden Plangebiet, verzichtet werden. Bezüglich der Ausnutzungen orientieren sich die Festsetzungen an die Vorgaben der BauNVO, die in Wohngebieten eine GRZ von 0,4 und bei einer zweigeschossigen Bauweise eine GFZ von 0,8 vorsehen. Im Hinblick auf die, durch die Wärmedämmung bedingten, sehr starken Wandaufbauten soll darüber hinaus eine geringfügige Überschreitung der GRZ um 0,01 und der GFZ um 0,02 zugelassen werden.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann im Regelfall für die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie unterirdische bauliche Anlagen, die GRZ um 50% (bis auf 0,6) überschritten werden. Zur Begünstigung optisch sich unterordnender Tiefgaragen soll die GRZ (2) ausnahmsweise auf 0,8 erhöht werden können, mit der Bedingung, dass nicht überbaute Tiefgaragendecken flächig begrünt werden.

Planungsrechtlich Festsetzungen

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 19 und 20 BauNVO)

GRZ: max. 0,4

GFZ: max. 0,8

Ausnahmen: Die GRZ (darf ausnahmsweise um 0,01 auf 0,41), die GFZ um 0,02 (auf 0,82) überschritten werden, wenn die Wärmedämmung von Außenwänden eine Stärke von 15 cm überschreitet.

Die zulässige GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf ausnahmsweise um 0,2 (auf 0,8) überschritten werden, wenn bei der Errichtung von Tiefgaragen deren Decken, soweit nicht überbaut, flächig begrünt werden.

Vollgeschosse: max. 11

Bebauungsdichte

Das Plangebiet befindet sich in einem verstärktem Siedlungstyp, bei dem eine minimale bauliche Dichte von 35 und eine maximale bauliche Dichte von 50 ha / Bruttowohnbaufläche Zielvorgabe der Regionalplanung sind.

Mit Urteil vom 20.03.2014, hält der Hessische Verwaltungsgerichtshof, die bisher vom Regierungspräsidium Südhessen akzeptierte und gängige Praxis, eines Dichtenachweises anhand von Gestaltungsplänen und / oder städtebaulichen Berechnungsmodellen, für nicht ausreichend. Es wird gefordert, die Dichtewerte in Form verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan abzusichern.

Die Vorgaben der Regionalplanung unterscheiden weder zwischen Neubaugebieten und Bestandsgebieten, noch enthalten sie Angaben über etwaige Mindestplangebietsgrößen. Insofern ist anzunehmen, dass die Vorgaben auch für das gegenständliche Plangebiet gelten.

Die Ausführungen der Regionalplanung enthalten ferner keine Angaben über die Bezugsgrößen des zu berücksichtigenden Bruttobaulands. Folgende Annahmen werden zunächst getroffen:

Im Gesamtbebauungsplan Friedensstraße steht einer Nettobaulandfläche von 192.883 m², eine Bruttobaulandfläche von 271.161 m² gegenüber. Bezogen auf die Größe des geplanten Wohngebietes in der 1. Änderung des Bebauungsplanes, mit einer Größe von 1.779 m², errechnet sich eine anteilige Bruttobaulandfläche von 2.501 m². Im Hinblick auf die maximal zulässige Dichte von 50 WE / ha, ermittelt sich daraus eine zulässige Anzahl von Wohneinheiten von ca. **12,5** WE. Bezogen auf die einzuhaltende Mindestdichte von 35 WE / ha, errechnen sich **8,7** Wohneinheiten, die mindestens zu realisieren wären.

Dieser Dichtekorridor erscheint aufgrund der sehr kleinen Bezugsfläche zu eng gefasst, städtebaulich kaum begründbar und eher theoretischer Natur zu sein. Betrachtet man das gesamte Baugebiet „Friedensstraße“, ist festzustellen, dass das klassische Einfamilienhaus der vorherrschende Bautyp ist. In seiner Stellungnahme vom 11.08.2014 stellt das Regierungspräsidium fest, dass die Planung (Vorentwurf) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Insofern kann unterstellt werden, dass die Regionalplanung ebenfalls eher von einem größeren Betrachtungsmaßstab ausgeht und einer Planung von bis zu 15 Wohneinheiten nichts entgegen gehalten werden kann.

Abstand zu Verkehrsflächen: 4,0 m
Abstand zu Nachbargrundstücken: 3,0 m

Höhe der Bauliche Anlagen

Die in der Konzeptstudie vorgeschlagene Bauform mit Staffelgeschoss und Flachdach erlaubt den Verzicht auf die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe. Entgegen den Höhenfestsetzungen in den anderen Plangebieten, soll hier auf einen relativen Bezugspunkt (Oberkante Fußboden Erdgeschoss) verzichtet werden und eine Höhenfestsetzung in m über NN. erfolgen. Hierdurch kann eine an die Umgebung angepasste Höhenentwicklung besser gewährleistet werden.

Höhe der baulichen Anlagen **(§ 16 BauNVO)**

Gebäudehöhe: max. 287,00 m über NN.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Mögliche oberirdische Garagen und Carports sollen auf die überbaubaren Flächen begrenzt bleiben. Oberirdische Stellplätze, die z.B. bei der Errichtung einer Gewerbeeinheit sinnvoll wären, sollen aufgrund der topographischen Verhältnisse nur entlang der Straße *Stolzweise* und im begrenzten Umfang, zugelassen werden. Weiterhin wird eine Tiefgaragenzufahrt, deren optimale Lage am Tiefpunkt des Grundstückes liegt, dargestellt.

Rechtliche Festsetzungen:

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Allgemein: Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren und in den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

Flächen: Ausweisung einer Fläche für Stellplätze bis zu einer Anzahl von maximal 5 Stellplätzen
Ausweisung von Flächen für Tiefgaragen

Rechtliche Festsetzungen:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht: Darstellung einer Fläche mit Leistungsrecht
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.

Hinweis:

Im Zuge der Gebäudeplanung und der Bauausführung ist die Leitungslage zu prüfen. Gegebenenfalls erforderliche Schutzvorkehrungen oder andere Maßnahmen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.