

Stadt Idstein
6. Änderung des Bebauungsplans
“In der Eisenbach”

12.01.2010

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB,

1. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich zwischen Breslauerstrasse und Fichtenweg in einem Wohngebiet im südwestlichen Teil der Kernstadt von Idstein. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Idstein Flur 65 die Flurstücke 211/1, 209, 210. Die Größe der Fläche beträgt insgesamt 4017m².



Planungsgemeinschaft Steinberger und Scheu

Dipl. Ing. Architektin Eva Steinberger-Theisen, Alliger Weg 22, 56642 Krufft, fon 02652-928115, fax 02652-928192
Dipl. Ing. Architektin Silvia Scheu-Menzer, Nassauerstrasse 2, 65597 Hünfelden, fon 06438-5178, fax 06438-921726

2. Anlaß der Planung

Die Aufgabe der bisherigen Nutzung erfordern eine Neuordnung des Gebietes im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens.

3. Bisherige Nutzung

Die genannten Grundstücke waren in dem Bebauungsplan „**In der Eisenbach**“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen, die Parzelle 211/1 mit dem städtischen Kindergarten bebaut. Das Flurstück 209 diente als Parkplatz für den Kindergarten, Flurstück 210 ist eine ca. 1,50m breite Fußwegparzelle, in der sich ein öffentlicher Kanal DN 300 und ein Niederspannungs- und Strassenbeleuchtungskabel der SÜWAG befindet.

Durch Umstrukturierungsmaßnahmen und Verlegung des Kindergartens wurde das Gebäude nicht mehr für die ursprüngliche Nutzung benötigt und deshalb das Grundstück von der Stadt Idstein an die **ARC Wohnbau GmbH , Grunerstrasse 25a, 65510 Idstein**, veräußert.

4. Planungsverfahren gem. BauGB

Das Planungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die im BauGB hierfür erforderlichen Kriterien sind im vorliegenden Falle wie folgt erfüllt:

- Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „ In der Eisenbach“ berührt weder die Grundzüge der verbleibenden Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplanes noch werden die charakteristischen Eigenschaften der näheren Umgebung verändert. Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung eines bereits bebauten Gebietes. Es ist beabsichtigt, die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung weiter zu entwickeln und so die geordnete städtebauliche Entwicklung fortzuführen.
- Die Planänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, welche zu ihrer Genehmigung einer Umweltverträglichkeit bedürfen.
- Anhaltspunkte einer evtl. Beeinträchtigung der in § 1Abs. 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches insgesamt beträgt 4017 m². Die Grundfläche gem. BauNVO ist also wesentlich geringer als 20.000m².

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Bebauung des nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigten Grundstückes ist eine Maßnahme der Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche und entspricht insofern dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grundstücksressourcen.

6. Grundzüge der Planung

Die Neukonzeption sieht vor, das ehemalige Kindergartengebäude abzubrechen, das Grundstück neu aufzuteilen und mit Mehrfamilien –und Einfamilienhäusern als Doppel-, Einzel- oder Reihenhäuser, zu bebauen.

An der Breslauerstrasse, gegenüber dem Hochhaus Breslauerstrasse 15, ist ein 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen geplant. Westlich und südlich davon sind sowohl Einfamiliendoppelhäuser, Einfamilienreihenhäuser als auch Geschosswohnungsbau in begrenztem Ausmaß möglich. Auf dem Flurstück 209 ist ein Einfamilienhaus mit Garage vorgesehen. Insgesamt entstehen ca 17 neue Wohneinheiten, welche insbesondere geeigneten Wohnraum für Familien mit Kindern bieten.

Das Mehrfamilienhaus im WA 1 hat 2 Vollgeschosse und ein Penthouse- Geschoss. Im übrigen Gebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig, sowie ein Staffelgeschosß welches jedoch nicht das Ausmaß eine Vollgeschoss erreichen darf.

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Idstein erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind an der Breslauerstrasse als Stellplätze unmittelbar an den Häusern bzw. Tiefgaragen unter den Mehrfamilienhäusern sowie als Garagen mit davor liegenden Stellplätzen in Form eines Garagenhofes am Fichtenweg für die Doppelhäuser vorgesehen.

Die zukünftige Ausweisung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes, die ebenfalls aus Mehr- und Einfamilienhäusern besteht und als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist.

6.1 Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept werden im wesentlichen folgende Festsetzungen getroffen:

- Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als nicht zulässig festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 gemäß den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO, jedoch wird für das WA-Gebiet III eine Überschreitung der genannten Höchstgrenze auf max. 0,5 gem. § 17(2) BauNVO zugelassen. Dies ist in diesem kleinräumigen Umfang vertretbar, da nur so die geplante Hausgruppe an der Breslauerstrasse realisiert werden kann. Da in den angrenzenden Bereichen die Höchstgrenze von 0.4 in mehreren Fällen unterschritten ist und somit als Kompensation wirkt, ist insgesamt die bauliche Verdichtung einer stadtnahen Wohnbebauung angemessen und städtebaulich erwünscht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, Verkehrsprobleme entstehen dadurch nicht, Umweltbelange oder sonstige öffentliche Interessen werden hierdurch ebenfalls nicht beeinträchtigt.
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt für das Mehrfamilienhaus 3 Vollgeschosse und für die Einfamilienhäuser 2 Vollgeschosse.
- Die vorgesehene Bebauung ist als offene Bauweise realisierbar.
- Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
- Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Idstein erforderliche Anzahl von Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen des Grundstücks anzuordnen.
- Außer einem öffentlichen Fußweg werden alle erforderlichen Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen ausgewiesen.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, hierfür werden gesonderte „ Bindungen für die Bepflanzung“ getroffen.
- Die Hofflächen, Garagen- und Grundstückszufahrten und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

7. Infrastruktur

7.1 Ver- und Entsorgung

Die neue Bebauung wird an die in der Breslauer Strasse und im Fichtenweg vorhandene Gas-Wasser- und Stromversorgung sowie an die dort vorhandene Kanalisation angebunden. Die Kapazitäten der vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme sind ausreichend bemessen, um einen ordnungsgemäßen Betrieb zu gewährleisten.

Innerhalb des Gebietes sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen der privaten Baumaßnahme zu erstellen.

Die in dem Flurstück 210 verlaufenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, d.h. ein öffentlicher Kanal DN 300, sowie Niederspannungs- und Strassenbeleuchtungskabel der SÜWAG bleiben unangetastet.

7.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt für das Mehrfamilienhaus und die Reihenhäuser sowie für das einzelne Einfamilienhaus von der Breslauerstrasse her.

Die Anbindung der Einfamiliendoppelhäuser erfolgt über den Fichtenweg. Von diesem erfolgt die Zufahrt für die 4 Doppelhäuser zu den Stellplätzen und Garagen. Von hier aus führen Fußwege zu den einzelnen Hauseingängen. Die innerhalb des Gebietes geplanten Verkehrsflächen sind ausschließlich als private Verkehrsflächen vorgesehen.

Das Flurstück 210 bleibt als öffentlicher Fußweg bestehen.

8. Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzungen als Kindergartengelände und vor dieser Bebauung als Ackerland sind auf dem Grundstück keine Altlasten zu erwarten. Der Stadt Idstein liegen keine Informationen über Altlasten bzw. Altablagerungen vor.

9. Bodenordnung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Besitz des Bauträgers. Ein Umlegungsverfahren ist daher nicht erforderlich, lediglich eine spätere Teilungsvermessung.

10. Umwelteinwirkungen

10.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Errichtung von Wohnhäusern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage auf einer auch bisher bebauten, jedoch für den Gemeinbedarf genutzten Fläche.

Aufgrund der auch bisher schon vorhandenen intensiven Nutzung durch Gebäude, sowie Spiel- und Parkplatzflächen und der an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen, hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

10.11 Schutzgut Mensch

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich weder für die im angrenzenden Bereich bereits wohnenden noch für die später im Plangebiet ansässigen Menschen eine Beeinträchtigung. Die in den angrenzenden Gebieten vorhandene Wohnnutzung ist ebenfalls für das Plangebiet vorgesehen.

10.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die vorgesehene Planung hat keinerlei Auswirkungen auf schützenswerte Kultur- und Sachgüter, da die bisherige Gebäudebestand keine schützenswerten Qualitäten aufweist.

10.13 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind aufgrund der bisherigen Nutzung keine schützenswerten Tier- und Pflanzenbestände vorhanden. Bisher befinden sich im Planbereich auf dem Flurstück 211/1 das Kindergartengebäude und die dazugehörigen Spiel- und Freiflächen. Diese beinhalteten zum Teil befestigte Flächen für Fahrspiele und zum anderen Teil Sand- und Rasenspielflächen. Die Baum- und Strauchbepflanzung stellte nur einen sehr geringen Anteil der Gesamtfläche dar. Das Flurstück 2009 ist als Parkplatz genutzt und zu Hundertprozent versiegelt. Der Versiegelungsgrad der Gesamtfläche wird zwar durch die Neuplanung nicht geringer, jedoch ist aufgrund der gärtnerischen Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen eine größere Vielfalt der Bepflanzung, verbunden mit weniger intensiver Nutzung, eine qualitative Aufwertung zu erwarten.

10.14 Schutzgut Boden

Durch die dichtere Bebauung ist eine Einschränkung der natürlichen Regenwasseraufnahme des Bodens mit einer Rückführung zum Grundwasser zu erwarten, was eine Einschränkung des Lebensraumes pflanzlicher und tierischer Bodenorganismen zur Folge hat.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Vorhaben liegt in der vorgeschlagenen Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Kalmenhofbrunnen“ des Landeswohlfahrtsverbandes Hessen. Da es sich um einen Privatbrunnen handelt, wird ein Schutzgebiet nicht rechtskräftig ausgewiesen. Die Verbote der Muster-Schutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 985) sind jedoch zu beachten, da das gewonnene Wasser überwiegend in das öffentliche Netz der Stadt Idstein eingespeist wird.

Fließgewässer

Uferbereiche und Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern sind nicht betroffen.

10.15 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Planung werden keine geänderten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verursacht, da das Plangebiet bereits Bestandteil eines bestehenden Siedlungsgebietes ist.

10.16 Schutzgut Landschaftsbild

Auch auf das Schutzgut Landschaftsbild sind keine negativen Einflüsse durch das geplante Vorhaben zu erwarten, da das Landschaftsbild durch die bereits vorhandenen Bebauung geprägt ist.

10.2 Erheblichkeit der Umwelteinwirkungen

Insgesamt sind die Veränderungen der Umwelteinwirkungen als wenig erheblich in Bezug auf die vorgenannten Schutzgüter zu bewerten.

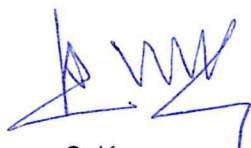
10.3 Entfall der Umweltprüfung

Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 13 a(2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13(2) und (3) Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

11.Kosten

Für die Stadt Idstein entstehen durch Planungsverfahren und Realisierung keine Kosten. Alle Aufwendungen für das Bauleitplanverfahren, Erstellung und Unterhaltung der Erschließungsanlagen sowie die Teilungsvermessung übernimmt der Bauträger. Details hierzu werden gesondert vertraglich geregelt.

Idstein, den 12. Januar 2010



G. Krum
Bürgermeister